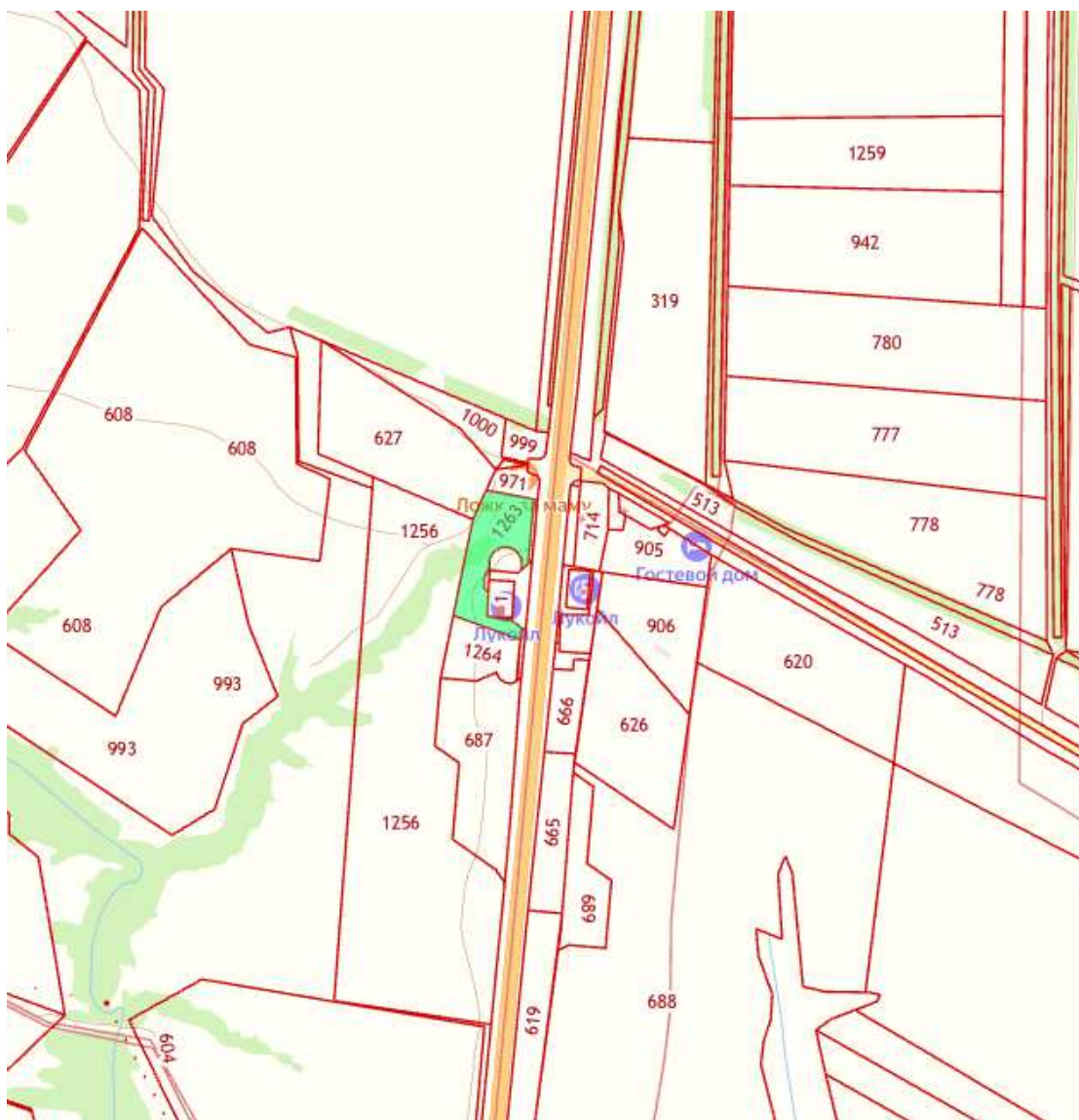


ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА С ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИМ ОБОСНОВАНИЕМ ПЕРЕВОДА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

общей площадью 19 954 кв.м.

кадастровый номер 61:18:0600004:1263

из категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения»



2024 г.

Местоположение объекта

Территория земельного участка с кадастровым номером 61:18:0600004:1263 площадью 19 954 кв. м для размещения многофункциональной зоны дорожного сервиса расположена в Божковском сельском поселении Красносулинского района Ростовской области.

Участок расположен вблизи трассы федеральной автомобильной дороги М-4 «Дон». Территория проектирования расположена вокруг АЗС Лукойл 315(629).

Перепад высот составляет 8 м в диапазоне от 164 до 156 м над у.м.

Климатический район согласно СНиП 23-01-99 III В.

Преобладающее направление ветра - восточное. Наибольшая скорость ветра 15 м/сек. Глубина промерзания грунтов - до 1,1 м. Расчётная сейсмичность 6 баллов.

Существующее землепользование

Территория планировки – границы земельного участка с кадастровым номером 61:18:0600004:1263 площадью 19 954 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Красносулинский, с северо-западной стороны от х. Калиновка.

Данный земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения и имеет вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования».

В соответствии с генеральным планом Божковского сельского поселения земельный участок с кадастровым номером 61:18:0600004:1263 находится в границах функциональной зоны «Зона сельскохозяйственного использования».

Транспортное и инженерное обеспечение территории

Участок расположен вблизи трассы федеральной автомобильной дороги М-4 «Дон» с западной ее части.

Въезд на территорию земельного участка с кадастровым номером 61:18:0600004:1263 осуществляется через территорию, находящуюся в неразгарниченной муниципальной собственности, вблизи АЗС Лукойл 315(629)

Проектные предложения

Рассматриваемая территория имеет площадь 2 га. Комплекс основных объектов представлен:

1. Кафе;
2. Гостиница;
3. Здание торгового-сервисного обслуживания (ТСО)
4. Торговые павильоны;
5. Станция технического обслуживания

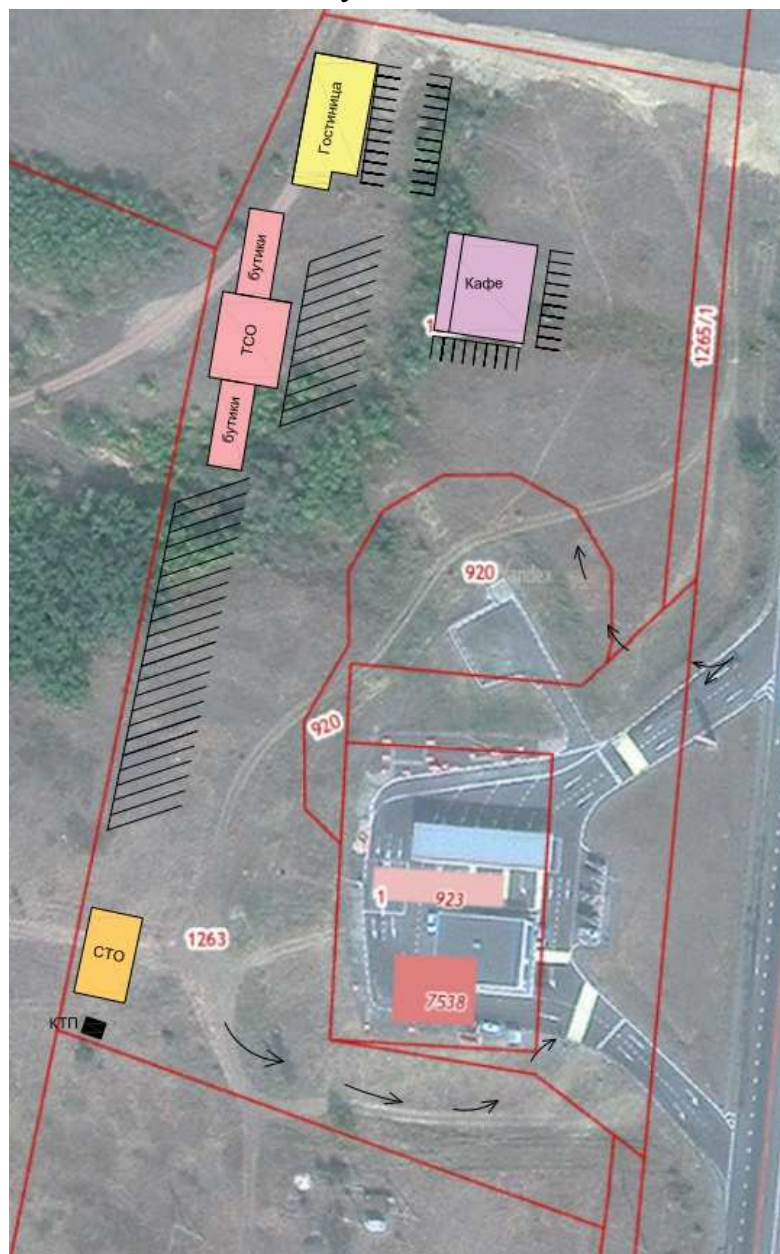


Схема планируемого размещения объектов на территории земельного участка 61:18:0600004:1263

№	Основные показатели	Характеристика
1	Кафе	Количество посадочных мест - 48 шт
2	Гостиница	Вместимость номерного фонда - 35 человек. Количество номеров - 21 шт.
3	Здание торгового- сервисного обслуживания	Состав: душевые, туалеты, магазины, столовая
4	Торговые павильоны	-
5	Станция технического обслуживания	3 поста

Водоснабжение

Водоснабжение объектов планируемой к размещению многофункциональной зоны дорожного сервиса, планируется осуществлять посредством скважины, расположенной в пределах земельного участка с кадастровым номером 61:18:0600004:1263.

Электроснабжение и теплоснабжение

Электроснабжение: централизованное от существующих сетей электроснабжения.

Теплоснабжение: на данном этапе определяется вид осуществления теплоснабжения: пеллетное, либо от электрических котлов.

Возможное влияние на окружающую среду

Негативное влияние размещения многофункциональной зоны дорожного сервиса на окружающую среду является минимальным.

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Количество
1	Площадь земельного участка	кв.м	19 954
2	Площадь гостиницы	кв.м	689,3
3	Площадь кафе	кв.м	350
4	Здание торгового-сервисного обслуживания (ТСО)	кв.м	480
5	Торговые павильоны	кв.м	300
6	Станция технического обслуживания	кв.м	400