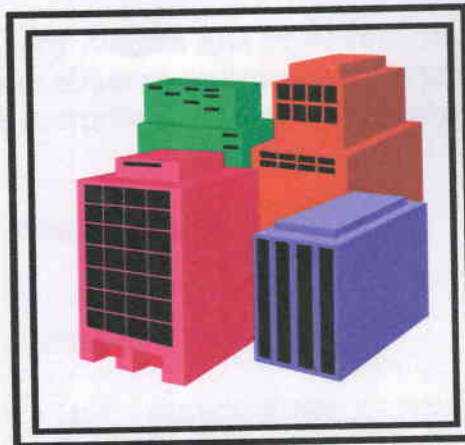


**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНОЕ БЮРО»**

Свидетельство СРО П-019-9102157945

от 04.10.2018 г.



**Технико-экономическое обоснование
о возможности добавления условно - разрешенного вида
использования «Магазины» код 4.4, земельному участку с
кадастровым номером 90:12:150801:1117 по адресу:
Республика Крым, район Симферопольский,
на территории Родниковского сельского совета**

Заказчик Ткаченко Б.Б.

Директор

Разработал



О.В. Спекторов

А.В. Богданова

г. Симферополь 2024 г.

Пояснительная записка

К **технико-экономическому обоснованию** о возможности добавления условно-разрешенного вида использования «Магазины» (код 4.4), земельному участку с кадастровым номером 90:12:150801:1117 расположенному по адресу: Республика Крым, район Симферопольский, на территории Родниковского сельского совета.

Содержание:

1. Характеристика земельного участка для строительства;
2. Основные характеристики объекта капитального строительства;
3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства;
4. Мероприятия для МГН.
5. Обеспечение пожарной безопасности.
6. Вывод.

1. Характеристика земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:150801:1117, расположенный по адресу: Республика Крым, район Симферопольский, на территории Родниковского сельского совета площадью 627м², находится в собственности у гражданина Ткаченко Бориса Борисовича, согласно выписки из ЕГРН от 14.02.2022г.

Согласно, карте функциональных зон, Родниковского сельского поселения, Симферопольского района, Республики Крым, утвержденного решением 89 (внеочередной) сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1173, данный земельный участок расположен в границах функциональной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

По **строительно-климатическому районированию** в соответствии с СП 131.13330.2018 «СНиП 23-01-99* «Строительная климатология» с. Родниково Симферопольского района, Республики Крым относится к климатическому району - III Б.

- нормативная снеговая нагрузка для I-го района составляет – $S_g = 0,5$ кПа
- нормативная ветровая нагрузка для II-го района составляет – $W_0 = 0,3$ кПа
- нормативная сейсмичность площадки строительства - 7 баллов (СП 14.13330.2014);

Участок, застройки, находится на землях Родниковского сельского совета, справа от автодороги Симферополь-Евпатория, на территории, северо-восточнее основной жилой застройки.

Въезд на данный земельный участок планируется с улицы.

В настоящее время на земельный участок свободен от застройки.

Рельеф участка ровный с минимальным уклоном.

Градостроительная ситуация: земельный участок находится в зоне индивидуальной жилой застройки. Этажность зданий -1-3 этажа.

Памятники архитектуры, истории и культуры вблизи с земельным участком - отсутствуют.

Основные и условно разрешенные виды использования земельного участка. (Приведены из Правил землепользования и застройки муниципального образования Родниковского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым. Градостроительные регламенты).

Часть IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Глава 8. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков.

Статья 36 Жилые зоны (Ж)

Статья 37 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Виды разрешенного использования земельных участков

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешенные виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства (в ред. решения 95 (внеочередная) сессии от 31.07.2019 № 1272) 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	3.2 Социальное обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.5. Образование и просвещение 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.7 Гостиничное обслуживание 4.9 Служебные гаражи (в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256) 4.9.1 Объекты дорожного сервиса (в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256) 5.1 Спорт 13.1 Ведение огородничества	2.7.1 Хранение автотранспорта 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

Согласно **ЧАСТЬ IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**
ГЛАВА 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ муниципального образования Родниковского сельского поселения, Симферопольского района, Республики Крым использование земельного участка с кадастровым номером 80:12:150801:1117 планируется с добавлением условно разрешенного вида использования земельного участка «Магазины» (код 4.4).

Код 4.4 Магазины

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальные размеры земельных участков – для магазинов: до 250 м² торговой площади – 0,08 га на 100 м² торговой площади; свыше 250 до 650 м² торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 м² торговой площади;

максимальные размеры земельных участков – не устанавливается.

2. Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее

3 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц.

3. Максимальное количество этажей – 2.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (Кз) - 0,6.
5. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кплз) – 2,4.

2. Основные характеристики объекта капитального строительства.

В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 50:12:150801:1117 свободен от застройки. Проектом планируется строительство магазина. Подъезд к магазину и стоянка предусмотрены с улицы, имеющей твердое покрытие. Проектируемое здание имеет прямоугольную, в плане, форму. Общие размеры составляют 10,80х12,80м. Здание магазина одноэтажное и состоит из : торгового зала; кабинета, комнаты персонала; подсобного помещения и туалета с оборудованием для маломобильных групп населения .

Максимальная высота здания – 5,45м.

Фундаменты ленточные, монолитные из бетона кл В 15.

Стены из камня-ракушечника толщиной 400мм.

Перегородки из блоков пенобетона .

Крыша здания – четырехскатная, по наслонным стропилам из обрезных пиломатериалов.

Кровля - листы металлочерепицы.

Технико-экономические показатели объекта:

Этажность	1 эт.
Площадь застройки:	165,74 м ²
Поэтажная площадь:	120,00 м ²
Торговая площадь	77,45 м ²

Расчет машиномест на стоянке автотранспорта производится по СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Приложение Ж (рекомендуемое). Нормы расчета стоянок автомобилей.

Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) - 40 - 50 м² общей площади - 1 машиноместо.

Из расчета Собщ. – 120,00м²;

120,0:50= 2,4 принимаем 2 машиноместа.

3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства.

№	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии градостроительным регламентам
1	Минимальный размер земельного участка	0,08га на 100м ² торговой площади	0,0627	соответствует
2	Максимальный размер земельного	не подлежит установлению	0,0627 га	соответствует

Участка			
Максимальный отступ от красной линии до здания	5м	10 м	соответствует
Максимальное расстояние от границ земельного участка до основного строения	3м	3 м	соответствует
Максимальное количество этажей	2	1	соответствует
Максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z)	0,6	0,26	соответствует
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка ($K_{пл}$)	2,4	0,19	соответствует

Мероприятия для маломобильных групп населения.

Проект магазина включает в себя мероприятия для беспрепятственного перемещения посетителей из числа маломобильных групп населения, а также удобства получения услуг другими категориями посетителей. Согласно требованиям п. 8.1.2 СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.

Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001», исходя из объемно-планировочного решения здания, расчетного числа маломобильных посетителей, функциональной организации обслуживания принят - вариант "А" (универсальный проект) - доступность для инвалидов любого места в здании, а именно - общих путей движения и мест обслуживания. Объемно-планировочные решения выполнены согласно норм и правил для обеспечения комфортного пребывания и обслуживания всех групп населения.

Проектно предусмотрено устройство пандуса с левой стороны центрального входа в магазин. Туалет в здании оборудован для МГН. Проезды, дорожки и проходы оснащены тактильной информацией. На парковке предусмотрено парковочное место для МГН.

Обеспечение пожарной безопасности.

Согласно СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Проектируемый магазин, по своей конструктивной схеме относится к объектам II-й степени огнестойкости. В проектируемом здании предусмотрены конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения, обеспечивающие в случае пожара: возможность эвакуации людей независимо от их возраста и физического состояния наружу на прилегающую к зданию территорию до наступления

угрозы их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара. Эвакуация людей из здания обеспечивается достаточным количеством эвакуационных выходов, размерами проходов, дверей в соответствии с требованием СП. Здание необходимо обеспечить первичными средствами пожаротушения в соответствии с ППБ 01-03 - «Правилами пожарной безопасности в Российской Федерации». Здание должно быть оборудовано системой противопожарной сигнализации по проекту, разработанному проектной организацией, имеющей лицензию на данный вид проектных работ.

6. Вывод.

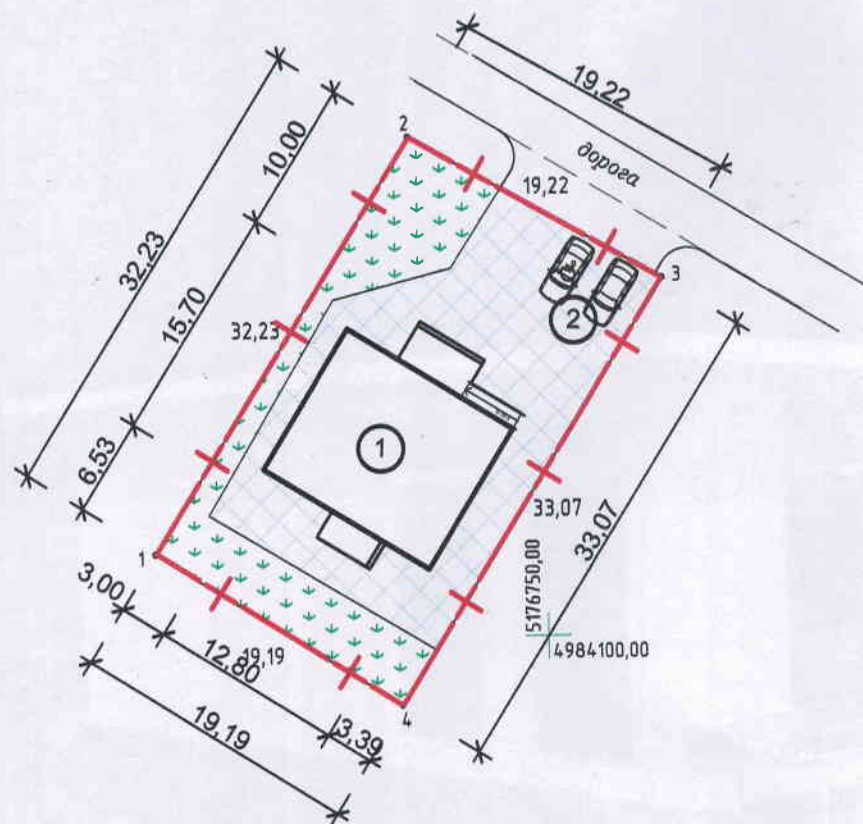
Земельный участок с кадастровым номером 90:12:150801:1117, расположенный по адресу: Республика Крым, район Симферопольский, на территории Родниковского сельского совета, возможно использовать с добавлением условно- разрешенного вида использования земельного участка – «Магазины» (код-4.4) .

Проанализировав градостроительную ситуацию установлено, что при данных показателях, проектируемый объект капитального строительства не окажет негативного влияния на окружающую среду и градостроительную ситуацию, при соблюдении требований технического регламента пожарной безопасности.

Проектируемый объект не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства. С учетом соблюдения градостроительных, противопожарных, санитарно-гигиенических и иных нормативных требований, действующих законодательных и нормативно-методических актов - испрашиваемая инициатива является допустимой.

Разрешение на добавление условно - разрешенного вида использования земельного участка «магазины» код 4.4 позволит увеличить поступления в бюджет поселения от уплаты налога на земельный участок, легализовать деятельность по обслуживанию граждан в сфере торговли, а также создаст новые рабочие места.

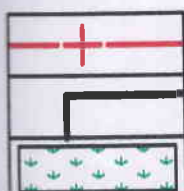
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



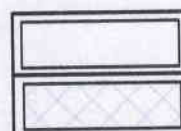
Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Площадь м ²	Примечание
1	Магазин	165,74	проект
2	Парковка на 3 машиноместа		проект

Условные обозначения



граница участка
здания и сооружения
проектируемые
озеленение



дороги и проезды
твердое покрытие

Краткая пояснительная записка

Строительно-климатические условия.

- климатический район строительства - III-Б;
 - нормативная снеговая нагрузка для I-го района составляет $S_g = 0,5 \text{ кПа}$;
 - нормативная ветровая нагрузка составляет $W_0 = 0,3 \text{ кПа}$;
 - расчетная зимняя температура наружного воздуха -16°C (температура наиболее холодной пятидневки);
 - нормативная сейсмичность площадки строительства - 7 баллов.
- За условную отм. 0,000 принята отметка уровня чистого пола проектируемого здания.

Характеристика конструкций

- Фундаменты ленточные, монолитные из бетона кл В 15.
- Стены здания - из мелкоштучного камня известняка-ракушечника. Толщина стен - 400мм.
- Терегородки из мелкоштучного камня известняка-ракушечника и блоков пенобетона.
- Перекрытие - деревянное, балочного типа.
- Крыша здания - четырехскатная по наслонным стропилам из обрезных пиломатериалов (свойных пород).
- Кровля - листы металлочерепицы.

Объемно-планировочные решения

- Объемно-планировочное решение здания не противоречит окружающей застройке и отвечает функциональному назначению здания.
- Здание одноэтажное, в плане прямоугольной формы размерами в осях 12,40 x 10,40м.
- Магазин состоит из одного торгового зала, комнаты персонала, подсобных помещений и туалета.
- Высота торгового зала составляет - 3,30м.

						Заказчик: Ткаченко Б.Б.		
						Технико-экономическое обоснование о возможности добавления условно-разрешенного вида использования «Магазины» код 4.4, земельному участку с кадастровым номером 90:12:150801:1117 по адресу: Республика Крым, район Симферопольский, на территории Родниковского сельского совета		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Директор	Спекторов							Листов
Разраб.	Богданова							1
								9
						Общие данные. ТЭП		ООО "АПБ"
								г. Симферополь

**Правила землепользования и застройки муниципального образования
Родниковского сельского поселения Симферопольского района
ТОМ 2. Градостроительные регламенты**

**Сравнение показателей застройки объекта и предельно
допустимых параметров застройки**

№ п/п	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатель регламентов согласно ПЗЗ	Показатель объекта	Вывод о соответствии/не соответствии градостроительным регламентам
1	Минимальный размер земельного участка	до 250 кв.м торговой площади - 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади;	0,0627 га	соответствует
2	Максимальный размер земельного участка	не устанавливается	0,0627 га	соответствует
3	Минимальный отступ от красной линии до здания	5 м	10 м	соответствует
4	Минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения	3 м	3 м	соответствует
5	Максимальное количество этажей	2	1	соответствует
6	Максимальный коэффициент застройки участка	0,6	0,26	соответствует
7	Максимальный коэффициент плотности застройки участка	2,4	0,19	соответствует

техничко - экономические показатели

№ п/п	наименование	ед. изм.	количество	примечание
1	площадь участка	га	0,0627	согл. документов
2	площадь застройки земельного участка	м ²	165,74	проектир.
3	площадь покрытий	м ²	314,26	проектир.
4	площадь озеленения	м ²	147,00	проектир.

						Заказчик: Ткаченко Б.Б.		
						Техничко-экономическое обоснование о возможности добавления условно-разрешенного вида использования «Магазины» код 4.4, земельному участку с кадастровым номером 90:12:150801:1117 по адресу: Республика Крым, район Симферопольский, на территории Родниковского сельского совета		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Нядок	Подп.	Дата			
Директор	Спекторов					Стадия		
Разраб.	Богданова					Лист		
						5		
						Листов		
						Схема планировочной организации земельного участка. Таблица сравнения показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки.		
						ООО "АПБ" г. Симферополь		