

ООО «Симмастер»

ОГРН 1169102063855, ИНН 9109017658

295053, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Победы, д.253, офис 1

Тел.моб.: +7 (978)7527017

**Технико-экономическое обоснование
разрешенный вид и пользования" Гостиничное обслуживания 4.7**

участка с кадастровым номером 90:12:030102:1801

“ **Симферольский район с .Николаевка улица Трудовая 10**

Заказчик: Репной .А.П

Договор от 16/12 2024г

г. Симферополь, 2025г.

Схема планировочной организации земельного участка
М 1:500

Экспликация здания и сооружений

№ п/п	Наименование	Площадь м ²	Примечание
1	Гостиничном обслуживании (4.7) (земельный участок)	600 кв.м.	проект
2	Здание придорожной гостиницы	-	проект

Условные обозначения:

- контура земельного участка с К№ 90:12:030102:1801
- границы земельных участков внесенных в ГКН
- парковка

Правила землепользования и застройки муниципального образования Николаевка
сельского поселения Симферопольского района Республики Крым
(градостроительный регламент)

Тестовая часть

Сравнение показателей застройки объекта и предельно допустимые параметры застройки

Код	Разрешенное использование с земельными участками и видами использования объектов недвижимости	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,
-----	---	---

4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожной сервиса (моторей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, для для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
1.	Предельные размеры земельных участков:	минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению; максимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;
2.	Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
3.	В случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 10 м;	красными линиями проездов – 5 м.
4.	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;
5.	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1	
6.	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1	

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Приложение (рекомендовано). Нормы расчета стоянок автомобилей. Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной группы (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.д.)

Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления условно-разрешенного вида использования с кодом 4.7 «Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 90:12:030102:1801, по адресу: Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, сельское поселение, с. Николаевка, ул. Трудовая, 3/у 10

Исполнитель	Ехонва С.С	подпись	Число	17.04.2024 г.
ООО «СИММАСТЕР»				

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К технико-экономическому обоснованию о возможности применения условно-разрешенного вида с кодом 4.7 Гостиничное обслуживание, для земельного участка с кадастровым номером 90:12:030102:1801 расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, село Николаевка, улица, Трудовая 10

Содержание

1. Характеристика земельного участка;
2. Основные характеристики объекта капитального строительства;
3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства;
4. Мероприятия для маломобильных групп населения
5. Противопожарные мероприятия
6. Выводы и рекомендации

1. Характеристика земельного участка

пгт Николаевка сельское поселение входит в состав муниципального образования Симферопольский район Республики Крым. Расположено с Мирное сельское поселение в юго-восточной части Симферопольского района. Территория сельского поселения граничит:

- на северо-западе с городским округом Симферополь; Перовский и сельским поселением. Административным центром муниципального образования является с. пгт, Николаевка расположен в 46 км от города Симферополя. Земельный участок с кадастровым номером 90:12:040702:818 и Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, улица Трудовая 10. Площадь участка 600 м² и По строительно-климатическому районированию в соответствии с СП 131.13330.2018 "СНиП 23-01-99* "Строительная климатология" пгт Николаевка Симферопольского района, Крым относится к климатическому району-3Б. - нормативная снеговая нагрузка для 1-го района составляет $S=0,5$ кПа нормативная ветровая нагрузка для 2-го района $W_0=0,3$ кПа -нормативная сейсмичность площадка строительство -7 баллов (СП 14.1330.2014) Целью

Целью изменения вида разрешенного использования данного участка на условно-разрешенный вид, является возможность использования земельного участка для строительства Гостиницы.

Согласно Приказу Росреестра РФ от 30.июля.2021 №П,0326 вид разрешенного использования "Гостиничное обслуживание (код 4.7) предназначен для размещения объектов капитального строительства,

Участок строительства площадью 600 кв.м² расположен в границах функциональной зоны ж-1 Зона для индивидуального жилищного строительства.

Оценка транспортных пешеходных потоков: данный земельный участок пгт. Николаевка ул. Трудовая 10 "Недалеко от рассматриваемого земельного участка расположены остановки общественного транспорта, точки общественного питания, что должно обеспечить большее привлечение потен. Данный земельный участок доступен как покупателям пешеходам, так покупателей- автомобилистов, проезжающих по улицы.

При изменении вида и пользования земельного участка будет произведено благоустройство данного участка и прилегающей территории, что благоприятно повлияет на развитие массива в целом.

Проектом предусмотрено размещение объекта капитального строительства 1-этажного здания магазина.

Противопожарные разрывы от существующих строений, расположенных на соседних участках, в соответствии с СП4.13130.2013 составляет не менее 6.0м.

Памятники архитектуры, истории и культуры вблизи участка строительства магазина- отсутствуют.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Николаевский сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (то2. Градостроительные регламенты), данный земельный участок расположен в границах функциональной зоны ж-1"Зона застройки для индивидуального жилищного строительства;

Основные и условно разрешенные виды использования земельного участка и планируемого объекта реконструкции.(Приведены из Правил землепользования муниципального образования Николаевского сельского поселения, Симферопольского Республики Крым. Градостроительные регламенты).

4. Мероприятия для маломобильных групп населения.

Проектные предложения включают в себя мероприятия для беспрепятственного перемещения посетителей из числа маломобильных групп населения, а также удобства получения услуг для категориями посетителей. Согласно требованиям п. 8.1.2 СП59.13330.2016 "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 "А(универсальный прозек) 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.

Проектом предусмотрено устройство пандуса с правой стороны центрального входа магазина. Туалет в здании для МГН. Проезды, дорожки и проходы оснащены тактильной информацией. На парковке для автомобилей выделено одно машиноместо для МГН. согласно расчету.

5. 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 относятся к объектам 3-й степени огнестойкости. В проектируемом здании предусмотрены конструктивные, объемно-планировочные и инженерно технические решения, обеспечивающие в 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 обеспечивается достаточным количеством эвакуационных выходов, размерами проходов, дверей в соответствии с требованием СП. Расположение соседних строений от 6 м и более метров, что обеспечивает комплексную пожарную безопасность;

Здание необходимо обеспечить первичными средствами пожаротушения в соответствии с ППБ 01-03 " Правила пожарной безопасности в Российской Федерации"

Здание должно быть оборудовано системой противопожарной сигнализации по проекту, разработаному проектной организацией , имеющей лицензию на данный вид проектных работ.

6. Выводы.

Вывод: Земельный участок с кадастровый номером 90:12:030102:1801 расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка улица, Трудовая 10

земельный возможно использовать с условно- разрешенный видом использования земельного – Гостиничное обслуживание 4.7 с соблюдением всех Градостроительных регламентов.

Предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования" Гостиничное обслуживание 4.7 для указанного земельного участка не нарушает требования технических регламентов, и является целесообразным.