

ИП Лукина Наталья Ивановна

ИНН 910507536336 ОГРНИП 321911200046454

**Респ. Крым, г.Симферополь, ул.Севастопольская/ул.Сергеева-Ценского, 8/1, оф.88
тел.+7978-78-97-205**

**Получение разрешения на использование земельного участка с
кадастровым номером 90:12:040301:1268, расположенного по адресу:
Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Заречное, ул. Салгирная, 17 в
соответствии с условно разрешенным видом использования «магазины
(код-4.4)»**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

21-2024-ГО

**г.Симферополь
2024**

ИП Лукина Наталья Ивановна

ИНН 910507536336 ОГРНИП 321911200046454

**Респ. Крым, г.Симферополь, ул.Севастопольская/ул.Сергеева-Ценского, 8/1, оф.88
тел.+7978-78-97-205**

Заказчик: Булатов Р.Д.

**Получение разрешения на использование земельного участка с
кадастровым номером 90:12:040301:1268, расположенного по адресу:
Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Заречное, ул. Салгирная; 17
в соответствии с условно разрешенным видом использования «магазины
(код-4.4)»**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

21-2024-ГО

Выполнила



Н.И.Лукина

**г.Симферополь
2024**

1. Общие положения.

Основание для разработки данного проекта:

- договор на подрядные работы;
- результаты натурного исследования;
- задание на проектирование.
- кадастровый план территории;
- топографический план М 1:500;
- правоустанавливающие документы на земельный участок.

Базовая нормативно-правовая документация:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».
4. СП 118.3330.2012* «Общественные здания и сооружения».
5. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
6. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171.
7. Генеральный план Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденный решением 85 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 06.12.2018 №1075.
8. Правила землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 89 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 13.03.2019 №1161.
9. Местные нормативы градостроительного проектирования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 76 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 23.07.2018 №983.

2. Схема генплана участков и благоустройство.

Рельеф участка спокойный, имеется незначительный уклон. Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:12:040301:1268– 142 кв.м. Участок благоустроен. К земельному участку обеспечен подъезд пожарных машин с двух сторон - ул. Салгирная и проезда.

Генплан разработан на основании кадастрового плана территории.

Озеленение территории предусматривает посадку деревьев, кустарников, произрастающих в данном климатическом районе, устройство

					21-2024-ГО	Лист
						1
Лист	№ докум	Подпись	Дата			

цветников, газонов. Озеленение территории осуществляется с учетом аэрации, ветрозащиты территории, пыле-газоустойчивости, перегрева, декоративности.

Вертикальная планировка участка решена в увязке с прилегающей территорией с учетом оптимальной высотной привязки зданий

Таблица 1. ТЭП Генплана.

№	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Площадь участка	кв.м.	142,0
2	Площадь застройки	кв.м.	113,0
3	Площадь озеленения	кв.м.	28,7
4	Этажность	эт.	1
5	Парковочные места	маш-м	3

3. Архитектурно-планировочные решения и характеристика участка строительства.

Размещение магазина планируется в существующем нежилом здании, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Заречное, ул. Салгирная, д.17В с кадастровым номером 90:12:040301:1489.

Строительно-климатологическая зона – III Б;

Снеговой район – I, нагрузка $S_0=800$ Па;

Ветровой район – III, нагрузка $W_0=300$ Па;

Расчетная сейсмичность – 8 баллов;

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Уровень ответственности зданий – нормальный II.

Существующий магазин обеспечен автономными системами инженерного обеспечения: электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения с индивидуальными приборами учёта.

Основные характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	90:12:040301:1489
Общая площадь	91,1 кв.м.
Назначение	Нежилое
Наименование	Магазин продовольственных и хозяйственных товаров
Этажность	1 эт
Год завершения строительства	2004

3.1 Обоснование нормативного числа машино-мест для обеспечения открытой стоянкой для хранения транспортных средств планируемого объекта.

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования республики Крым в целях обеспечения объектов капитального строительства неуказанными в региональных нормативах градостроительного проектирования машино-местами необходимо руководствоваться требованиями, указанными в Приложении «Ж» СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 года № 1034/пр. Указанные требования обязательны для исполнения, за исключением отдельно стоящих магазинов шаговой доступности, встроенно-пристроенных и встроенных в жилые здания, учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения шаговой доступности, расположенных внутри жилых кварталов и реализующих товары или оказывающие услуги ежедневного спроса (в случае если общая площадь такого объекта не более 400 кв. м общей площади, которая включает в себя помещения для временного хранения продукции и иные вспомогательные помещения), указанные объекты могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест.

Вместе с тем для обеспечения проектируемого объекта парковочными местами. запланировано размещение 3 маш/мест в границах земельного участка, предусматривающего размещение автомобильных дорог, что полностью удовлетворяет нормативную потребность, но с учётом требований РНГП, проектируемый объект может не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест.

4. Конструктивные решения.

Все объемно-пространственные и архитектурно-художественные решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям заказчика и обусловленные принципом архитектурной выразительности.

1	Конструктивная система здания		монолитный железобетонный каркас.
2	Фундаменты		ленточный железобетонный
3	Стены:	наружные	известняк-ракушечник
		перегородки	известняк-ракушечник
4	Окна		металлопластиковые.
5	Двери		металлопластиковые.
6	Кровля		металлопрофиль.

5. Техничко-экономическое обоснование

Земельный участок с КН 90:12:040301:1268 расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Заречное, ул. Салгирная, 17 в площадь 142 кв.м. принадлежит Булатову Решату Джаферовичу на праве частной собственности.

Категория земельного участка – земли населенных пунктов, **основной вид разрешенного использования – «предпринимательство».**

Целью настоящего технико-экономического обоснования является изменение разрешенного использования земельного участка с КН 90:12:040301:1268 расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Заречное, ул. Салгирная, 17 в. на условно разрешенный вид использования- «магазины (код-4.4)».

Согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 вид разрешенного использования **«предпринимательство (код-4.0)»** предназначен для размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.

Вид разрешенного использования «магазины (код - 4.4)» в свою очередь предназначен для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 вид разрешенного использования «магазины (код-4.4)» входит в состав вида разрешенного использования «предпринимательство (код-4.0)» ввиду чего в настоящее время земельный участок фактически используется в соответствии с видом разрешенного использования «магазины (код-4.4)».

Анализ действующей градостроительной документации

Согласно Генеральному плану Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым земельный участок с КН 90:12:040301:1268 расположен в границах функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Село Заречное расположено по обеим сторонам от автомобильной дороги регионального значения «Граница с Украиной - Симферополь - Алушта – Ялта».

Развитие учреждений торговли, общественного питания и бытового обслуживания определяются уровнем спроса на данные виды услуг и платежеспособностью населения.

Однако наличие этих учреждений в непосредственной близости от мест проживания существенным образом сказывается на качестве жизни населения.

Проведение протекционистской политики в отношении развития данной сферы будет способствовать развитию малого бизнеса, расширению мест приложения труда.

Расчет потребности в учреждениях торговли произведен в соответствии с минимальными нормативами, утвержденными Постановлением Совета министров Республики Крым от 24.01.2017 № 18 «Об установлении нормативов минимальной обеспеченности населения Республики Крым площадью торговых объектов», по остальным учреждениям в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Расчет выполнен на общую проектную численность населения 32,3 тыс. человек.

Таблица 65. Расчет потребности в учреждениях торговли, общественного питания и прочих учреждений

№ п/п	Наименование учреждений	Единица измерений	Норма на 1000 жителей	Расчетная потребность
Учреждения торговли, общественного питания				
1	Магазины всех типов, в том числе	кв. м торговой площади	290,6	9386,4
2	Предприятие общественного питания	посадочных мест	40	1292
3	Рынки	кв. м торговой площади	40	1292
4	Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмахерские)	раб. мест	7	226
Административно-деловые и хозяйственные учреждения				
1	Жилищно-эксплуатационная организация	объект на 20 тыс. чел.	1	2
2	Гостиницы	место	6	193
3	Отделения банков	1 операционное место на 1-2 тыс. чел.	1	16

На территории Добровского сельского поселения действует 121 объект торговли, из которых 20 объектов – нестационарные магазины-ларьки, 56 магазинов – продуктовые, осуществляющие торговлю товарами повседневного спроса.

Суммарная площадь торговых залов на начало 2017 года составила 6194 кв. м. что в свою очередь составляет 65% от расчетной площади торговых объектов. Таким образом, в настоящее время наблюдается дефицит объектов торговли и сохранение существующих объектов благоприятно повлияет на социально-экономическое развитие поселения в целом, а в частности с. Заречное и повысит уровень жизни населения.



Согласно Правилам землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым земельный участок с КН 90:12:040301:1268 расположен в территориальной зоне «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)».

Согласно установленным для территориальной зоны Ж-1 градостроительным регламентам, вид разрешенного использования «предпринимательство (код-4.0)» в нём отсутствует.

В соответствии с ч.8 ст.36 ГрК РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом.

Но для эффективного использования земельного участка и нормального функционирования объекта капитального строительства принято решение привести основной вид разрешенного использования земельного участка с КН 90:12:040301:1268 в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Лист	№ докум	Подпись	Дата	

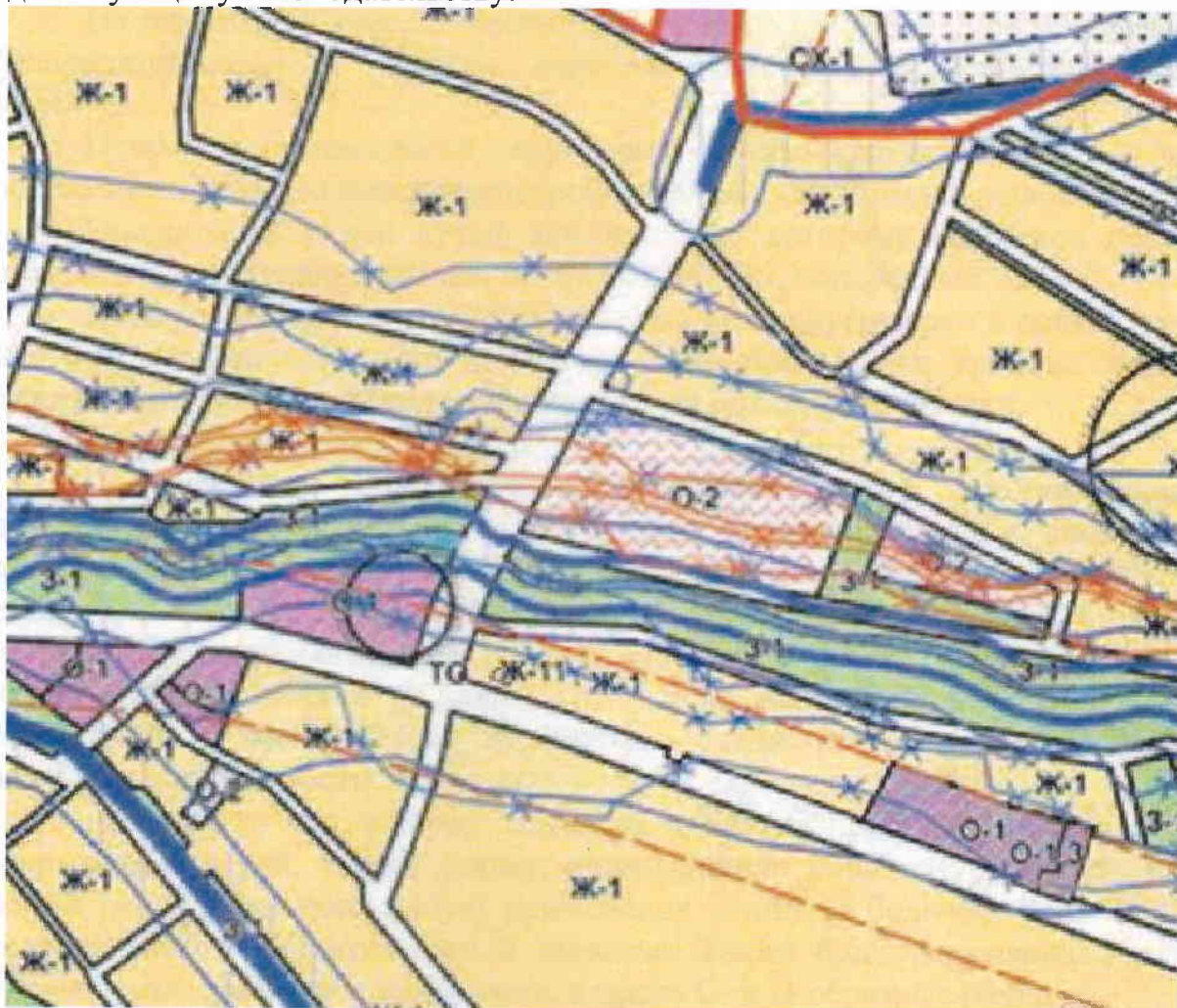
21-2024-ГО

Лист

6

Согласно части 3 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В связи с изложенным размещение магазина в территориальной зоне «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)» не противоречит действующему законодательству.



Ввиду вышеизложенного, принимая во внимание соответствие цели использования земельного участка с КН 90:12:040301:1268 градостроительной документации, а также реализацию основных приоритетов развития Добровского сельского поселения прошу предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с КН 90:12:040301:1268 расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Заречное, ул. Салгирная, 17 в – «магазины (код 4.4)».

6. Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

Для доступа маломобильных групп населения к проектируемому объекту учтены мероприятия обеспечивающие беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения на участке проектирования, примыкающей к проектируемому объекту согласно СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Внешнее оборудование:

На территории земельного участка с КН 90:12:040301:1268 обеспечено беспрепятственное и удобное передвижение МГН к проектируемому объекту.

Покрытие прилегающей территории объекта тротуарная плитка, что обеспечивает ровную поверхность участка для безопасного передвижения.

Продольный уклон путей движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5%, поперечный - 2%.

Пандус для проектируемого объекта не предусмотрен в связи с тем, что уровень чистого пола помещений не превышает уровень земли, ввиду чего доступ инвалидов в помещения объекта обеспечен.

Внутреннее оборудование:

Приборы для открывания и закрывания дверей, горизонтальные поручни, а также ручки, рычаги, краны и кнопки различных аппаратов, отверстия торговых, питьевых и билетных автоматов, отверстия для чип-карт и других систем контроля, терминалы и рабочие дисплеи и прочие устройства, которыми могут воспользоваться МГН внутри здания, установлены на высоте не более 1,1 м и не менее 0,85 м от пола и на расстоянии не менее 0,6 м от боковой стены помещения или другой вертикальной плоскости.

Дверные ручки, запоры, задвижки и другие приборы открывания и закрывания дверей, имеют форму, позволяющую инвалиду управлять ими одной рукой и не требующую применения слишком больших усилий или значительных поворотов руки в запястье. Также будут применены легко управляемые приборы и механизмы, а также С- и П-образные ручки.

Ручки на полотнах раздвижных дверей будут установлены таким образом, чтобы при полностью открытых дверях эти ручки были легкодоступными с обеих сторон двери.

Пути движения к помещениям, зонам и местам обслуживания внутри здания спроектированы в соответствии с нормативными требованиями к путям эвакуации людей из здания.

Ширина пути движения (в коридорах, галереях и т.п.) не менее:

- при движении кресла-коляски в одном направлении - 1,5 м;
- при встречном движении - 1,8 м.

При движении по коридору инвалиду на кресле-коляске будет обеспечено минимальное пространство:

- для поворота на 90° - равное 1,2
- разворота на 180° - равное диаметру 1,4 м.

Высота проходов по всей их длине и ширине составляет в свету не менее 2,1 м.

Все требования выполнены в соответствии с СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-20011.

7. Противопожарные мероприятия.

Разработка противопожарных мероприятий осуществляется на стадии разработки проектной документации по строительству, реконструкции, и капитальному ремонту зданий и сооружений.

При проведении оценки уровня пожарной безопасности выполняется построение сценариев возможных пожаров и расчет вероятностного годового ущерба исходя из состояния объекта и с учетом дополнительных мероприятий пожарной безопасности.

Характеристика пожарной опасности проектируемого объекта:

- степень огнестойкости – II
- класс конструктивной пожарной опасности – С0;
- класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1.

Минимальные противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», а именно между общественными зданиями II степени огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности С0 минимальное расстояние составляет 6 м.

Согласно п. 4.5 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения.

Ввиду изложенного, расположение планируемого объекта на расстоянии более 10 м от соседних домовладений не нарушает противопожарных норм при соблюдении п. 4.5 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

В соответствии с п.7.1.11 «СП 1.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы» в проектируемом объекте предусмотрено два эвакуационных выхода.

Объемно-планировочные и конструктивные решения, принятые в проекте обеспечивают ограничение распространения пожара за пределы очага. Также проектируемое здание обеспечено эвакуационными путями, обеспечивающими безопасную эвакуацию людей при пожаре.

Для внутреннего пожаротушения в здании имеется противопожарный водопровод, обеспечивающий расход воды 2,5 л/с.

Наружное пожаротушение предусматривается от гидрантов водопроводной сети с расходом 20 л/с.

Проектируемый объект обеспечен первичными средствами пожаротушения – огнетушителем.

В соответствии с требованиями СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» пожароопасные помещения оборудованы автоматической пожарной сигнализацией, предназначенной для обнаружения пожара с помощью пожарных извещателей и сообщения о месте его возникновения на приемно-контрольное устройство. Осуществление связи с подразделением пожарной охраны осуществляется с помощью телефонной сети от приемно-контрольного пункта, на котором предусмотрено круглосуточное дежурство.

Перечень чертежей основного комплекта:

Лист	Наименование	Примечание
1	Схема планировочной организации земельного участка	
2	Фототаблица	

21-2024-ГО

Лист

11

Лист

№ докум

Подпись

Дата

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬ



НОГО УЧАСТКА



Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование
1	Существующее здание магазина
2	Парковка

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед.изм	Показ.
1	Площадь участка	кв.м.	142,0
2	Этажность	эт.	1
3	Площадь застройки	кв.м.	113,0
4	Площадь озеленения	кв.м.	28,7
5	Коэффициент застройки		0,79
6	Гостевая парковка	маш-м	3

Условные обозначения

-  - границы земельного участка с КН 90:12:040301:1268
-  - границы объектов недвижимости учтенных ЕГРН
-  - существующее здание магазина
-  - территория озеленения
-  - территория благоустройства (гравий)
-  - территория благоустройства (бетон)

				21-2024-ПЗ				
				Получение разрешения на использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:040301:1268, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Заречное, ул. Салтирная, 17 в соответствии с условно разрешенным видом использования «магазины (код-4 4)»				
Изм. Кол.уч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
Разраб	Лукина Н.И.					ПЗ		
Н.контр.	Лукина Н.И.			М 1:250		ИП Лукина НИ 2024 г.		