

1. Общие положения.

Основание для разработки данного проекта:

- результаты натурного исследования;
- кадастровый план территории;
- топографический план участка;
- 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 Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденный решением 85 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 06.12.2018 №1106.
8. Правила землепользования и застройки Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 93 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 26.06.2019 №1241.
9. Местные нормативы градостроительного проектирования Чистенского 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 участка и благоустройство.

Рельеф участка спокойный, имеется незначительный уклон. Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:12:200701:2685 – 968 кв.м. Участок благоустроен. К земельному участку обеспечен подъезд пожарных машин со стороны - ул. Чкалова.

Озеленение территории предусматривает посадку деревьев, кустарников, произрастающих в данном климатическом районе, устройство цветников, газонов. Озеленение территории осуществляется с учетом аэрации, ветрозащиты территории, пыле-газоустойчивости, перегрева, декоративности.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

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.	968,0
2	Площадь застройки	кв.м.	184,6
3	Этажность	эт.	2
4	Общая площадь		316,8
4	Площадь парковочного пространства	кв.м.	125,0
5	Расчетная площадь	кв.м.	270,5

3. Архитектурно-планировочные решения и характеристика участка строительства.

Проектируемый объект – многофункциональный торгово-бытовой центр по адресу: Республика Крым, Симферопольский м.р-н, с. Фонтаны, ул. Чкалова, 6б планируется разместить на земельном участке с КН 90:12:200701:2685 в нежилом здании с кадастровым номером 90:12:200701:2813. Нежилое здание расположено на территории Чистенского сельского поселения в северо-западной части с.Фонтаны.

Строительно-климатологическая зона – III Б;

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

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

Расчетная сейсмичность – 7 баллов;

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1;

Класс конструктивной пожарной опасности – C0;

Уровень ответственности зданий = нормальный II.

Нежилое здание обеспечено автономными системами инженерного обеспечения: электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения с индивидуальными приборами учёта.

4. Конструктивные решения.

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

Конструктивная система здания	с продольными несущими стенами
Фундаменты	железобетонный ленточный
Стены: наружные (несущие) перегородки (ненесущие)	камень-ракушечник
Конструкция кровли	с покрытием металлопрофилем

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

Постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 171 утверждены Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым.

Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым направлены на установление обязательных требований для всех субъектов градостроительных отношений при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства в Республике Крым, при планировке и застройке территории муниципальных образований Республики Крым.

Технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование	По проекту	По РНГП
1	Площадь участка	968 кв.м.	
2	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданием и сооружением, к площади участка	0,19	Не более 0,70
3	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории	0,24	Не более 2,0
4	Расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м. расчетной	9 маш-мест	СП 42.13330.2016 Приложение Ж
5	Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройки по отношению к расчетной площади здания	116 %	Согласно действующим сводам правил

Ввиду изложенного технико-экономические показатели проектируемого объекта соответствуют Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым.

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

Расчет нормативного числа машино-мест для обеспечения открытой стоянкой для хранения транспортных средств планируемого магазина выполнен согласно Приложения Ж СП 42.13330.2016:

Наименование	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчет
Количество парковочных мест	маш-м	1 маш-м/ 40-50 м ² общей площади	199,2/50=3,9 маш-м
где, 199,2 м ² – общая площадь проектируемого магазина.			

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

Расчет нормативного числа машино-мест для обеспечения открытой стоянкой для хранения транспортных средств планируемого учреждения бытового обслуживания выполнен согласно Приложения Ж СП 42.13330.2016:

Наименование	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчет
Количество парковочных мест где, 10 – количество рабочих мест.	маш-м	1 маш-м/ 10-15 м2 общей площади	$71,3/15=4,75$ маш-м

Для проектируемого объекта предусмотрено 9 машино – мест, что полностью удовлетворяет нормативную потребность в парковочных местах.

5. Технико-экономическое заключение.

Земельный участок с КН 90:12:200701:2685, расположенный по адресу: Республика Крым, м. р-н Симферопольский, с.п. Чистенское, с. Фонтаны, ул. Чкалова, з/у 6б площадью 968 кв.м. принадлежит Алиеву Элёру Бахтиёровичу на праве частной собственности.

Категория земельного участка – земли населенных пунктов, основной вид разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства».

Целью настоящего технико-экономического заключения является исследование возможности использования земельного участка с КН 90:12:200701:2685 в соответствии с условно разрешенными видами использования земельного участка – «магазины (код-4.4)», «бытовое обслуживание (код-3.3)».

Согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 вид разрешенного использования «магазины (код 4.4)» предназначен для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Вид разрешенного использования «бытовое обслуживание (код-3.3)» предназначен для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

Анализ действующей градостроительной документации

Согласно Генеральному плану Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым земельный участок с КН 90:12:200701:2685 расположен в границах функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» в северо-западной части с.Фонтаны.

Село Фонтаны граничит с городом Симферополь. Площадь территории в границах села – 276,3 га, численность населения составляет 2681 чел. До начала 90-х годов прошлого века, с. Фонтаны состояло из 1-но этажной жилой застройки, расположенной в основном по ул. Чкалова и промышленно-коммунально-складской зоны, отделяющей старую застройку от кварталов жилой застройки «Верхние Фонтаны».

Территория в основном не благоустроена. Зелёные насаждения произрастают в глубокой балке – вдоль левого притока реки Булганак и представлены дикорастущими деревьями и кустарниками. Транспортные и пешеходные связи осуществляются по улицам и дорогам в основном, с грунтовым покрытием. Въезды в село осуществляются с северо- западной стороны, с автомобильной дороги общего пользования регионального значения «Симферополь – Бахчисарай – Севастополь» и с северной стороны, из города Симферополя по продолжению ул. Залеская.

Объекты обслуживания в населенном пункте отсутствуют. Социальное обслуживание жителей происходит за счет объектов социального и культурно-бытового обслуживания села Чистенькое и городских объектов.

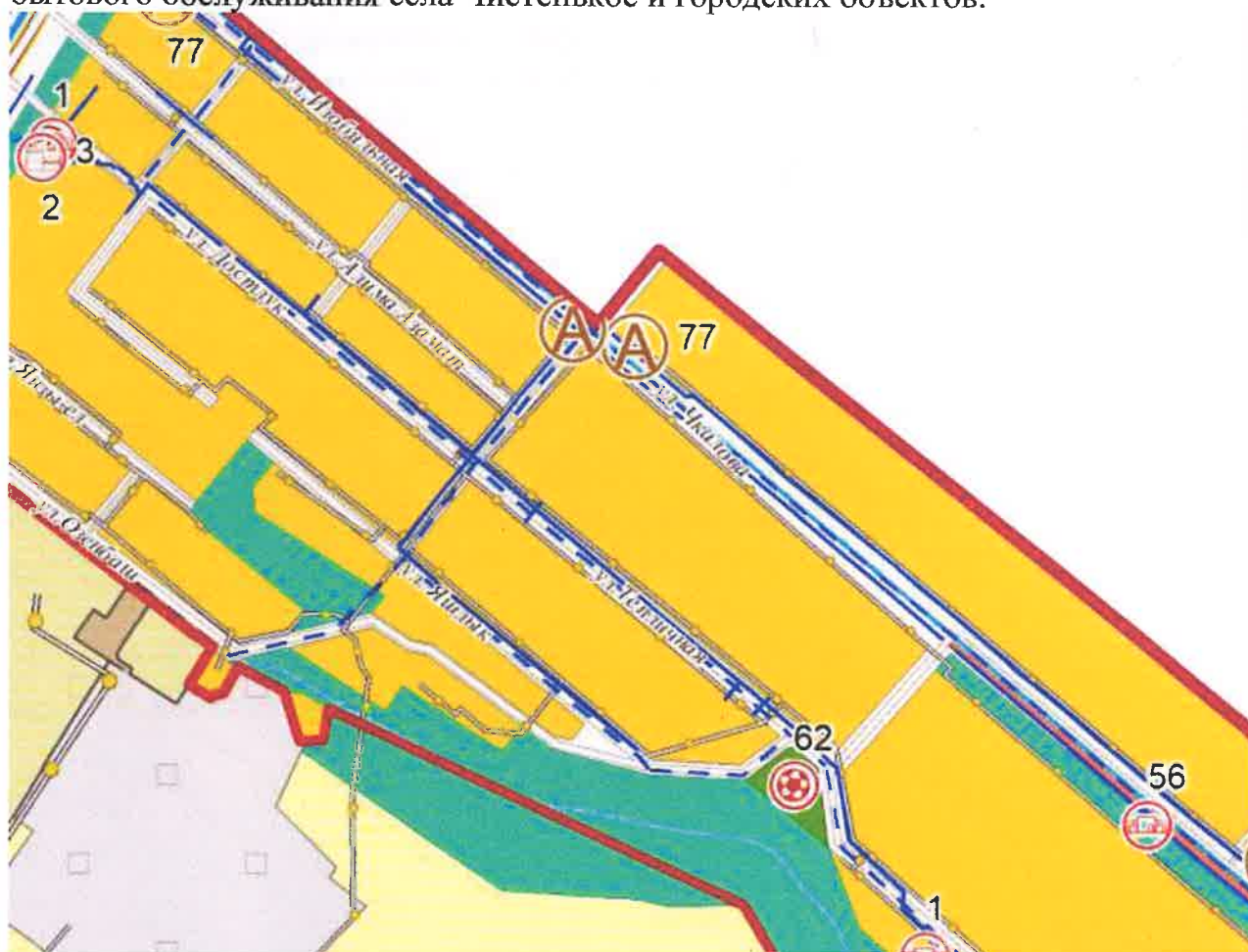


Рис.1 Фрагмент карты функционального зонирования.

Согласно Правилам землепользования и застройки Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым земельный участок с КН 90:12:200701:2685 расположен в территориальной зоне «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)».

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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 последние годы торговля - одна из наиболее динамично развивающихся сфер экономики поселения. На территории Чистенского сельского поселения действует 28 магазинов и 3 торговых павильона. Из 28 предприятий торговли 27 являются магазинами повседневного спроса.

На начало 2016 года суммарная площадь торговых залов магазинов составила 1390 кв. м, торговых павильонов – 120 кв. м, что в расчете на 1000 жителей составляет 140,8 кв. м/чел. В соответствии с постановлением Совета министров Республики Крым от «09» ноября 2014 года № 511 норматив минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов в Симферопольском районе составляет 255,3 кв. м/чел. Таким образом, обеспеченность учреждениями торговли в Чистенском сельском поселении составляет 55 % от нормативной потребности.

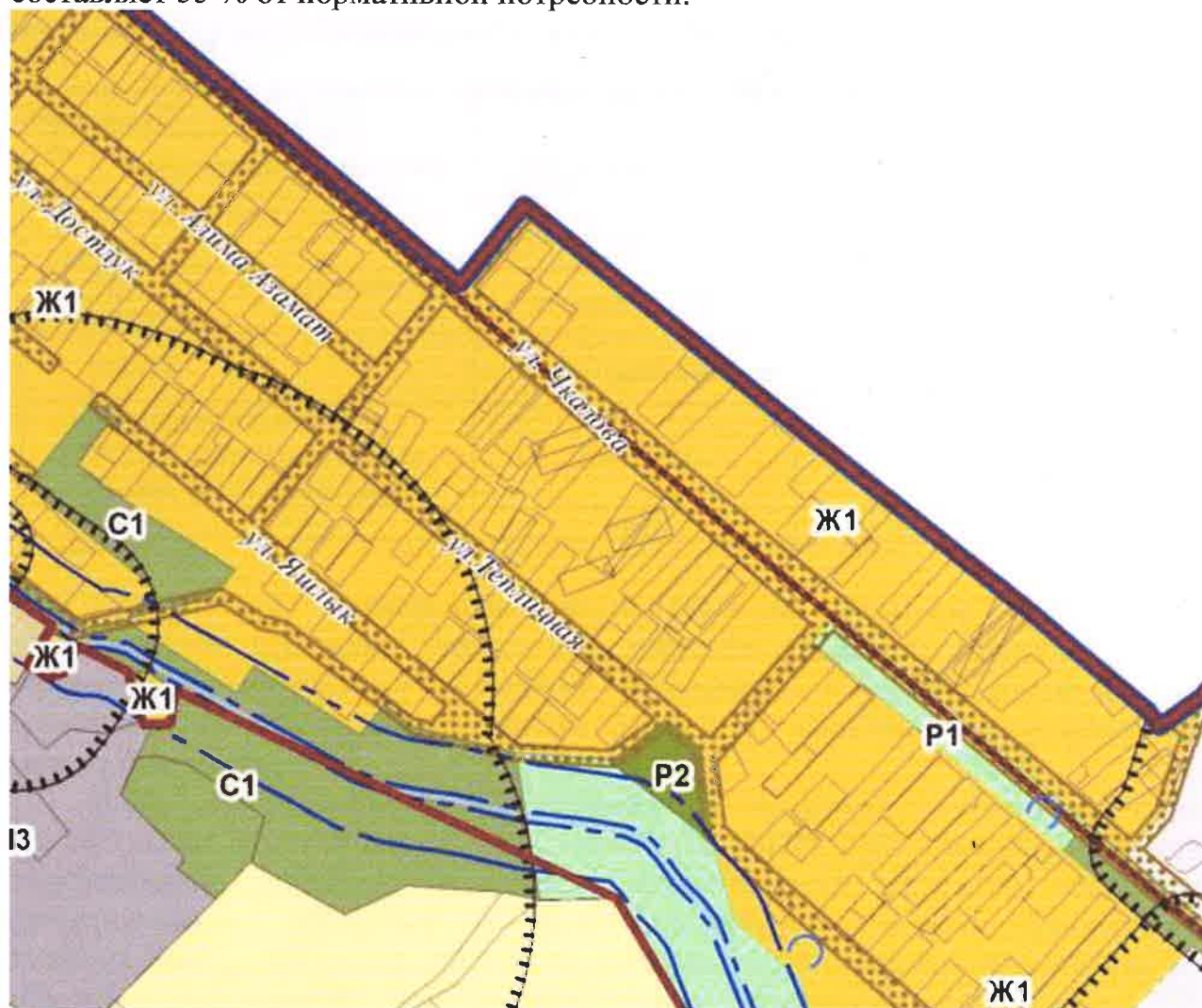


Рис.2 Фрагмент карты градостроительного зонирования.

Развитие системы бытового обслуживания находится на низком уровне. На территории поселения действует два учреждения бытового обслуживания, в том числе 1, осуществляющее техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования и одна парикмахерская на 2 рабочих места.

Развитие учреждений торговли, общественного питания и бытового обслуживания будет определяться уровнем спроса на данные виды услуг и платежеспособность 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. В соответствии с полномочиями органов местного самоуправления в создании условий для развития торговли генеральным планом поселения в каждом населенном пункте выделены участки общественной застройки, позволяющие разместить эти учреждения. Мощность конкретных предприятий данной сферы и их размещение определяется собственником.

Расчет потребности в учреждениях торговли произведен в соответствии с минимальными нормативами, утвержденными постановлением совета министров Республики Крым № 511 от 09 декабря 2014 года, по остальным учреждениям в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2016 Градостроительство.

Таблица 48. Расчет потребности в учреждениях торговли, общественного питания и прочих учреждений

№ п/п	Наименование учреждений	Единица измерений	Норма на 1000 жителей	Расчетная потребность
1	Магазины всех типов, в том числе	кв. м торговой площади	290,6	5668
2	Предприятие общественного питания	посадочных мест	40	780
3	Рынки	кв. м торговой площади	40	780
4	Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмахерские)	раб. мест	7	140
5	Бани	мест	7	140

Ввиду чего, размещение новых объектов торговли и бытового обслуживания призвано уменьшить дефицит подобных учреждений на территории Чистенского сельского поселения., а также соответствует основным направлениям развития сельского поселения определенных Генеральным планом.

Ввиду вышеизложенного, принимая во внимание соответствие цели использования земельного участка с КН 90:12:200701:2685 градостроительной документации, расчетные показатели обеспеченности сельского поселения проектируемыми объектами, а также реализацию основных приоритетов развития Чистенского сельского поселения прошу предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с КН 90:12:200701:2685 расположенного по адресу: Республика Крым, м.р-н

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Симферопольский, с.п. Чистенское, с. Фонтаны, ул. Чкалова, з/у 6б– «магазины (код 4.4)», «бытовое обслуживание (код-3.3)».

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 90:12:200701:2685 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

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

- 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.

Ввиду изложенного, расположение планируемого объекта на расстоянии более 6 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 пять эвакуационных выходов.

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.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование
1	Проектируемый торгово-бытовой центр
2	Парковка

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед.изм.	Показ.
1	Площадь участка	кв.м.	968,0
2	Этажность	эт.	2
3	Площадь застройки	кв.м.	178,1
4	Площадь озеленения	кв.м.	316
5	Количество парковочных мест	маш-м	9
6	Расчетная площадь	кв.м.	270,5

Условные обозначения

- границы земельного участка с КН 90:12:200701:2685
- границы объектов недвижимости учтенных ЕГРН
- проектируемое здание
- территория озеленения
- территория благоустройства (плитка)
- территория благоустройства (бстон)
- существующие ОКС жилого назначения
- существующие ОКС нежилго назначения

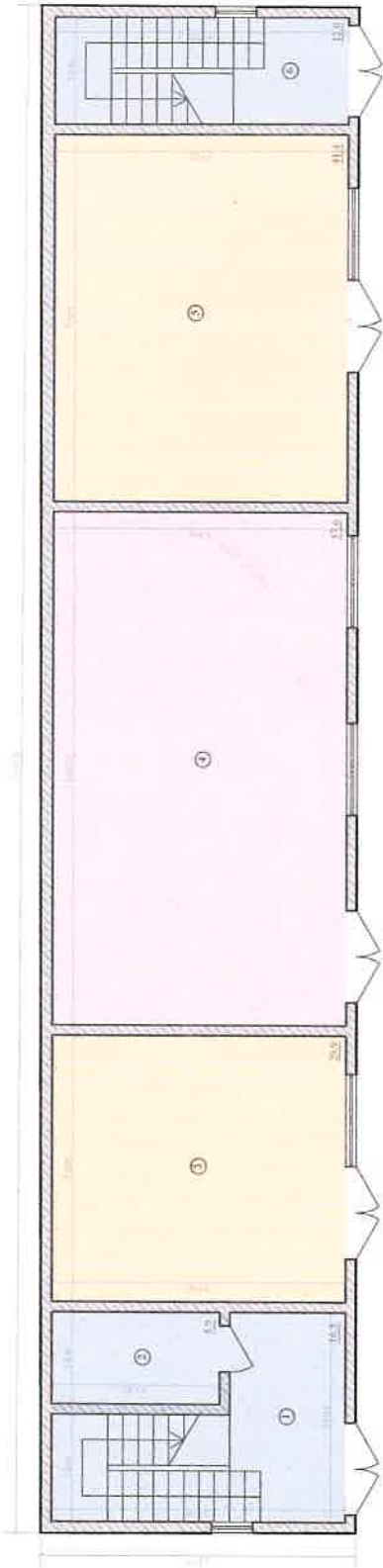
Изм.	Кол.уч.	Лист № док.	Подп.	Дата
Разраб.	Лукина Н.И.			
Н.контр.	Умеров С.М.			

15-2024-ГО

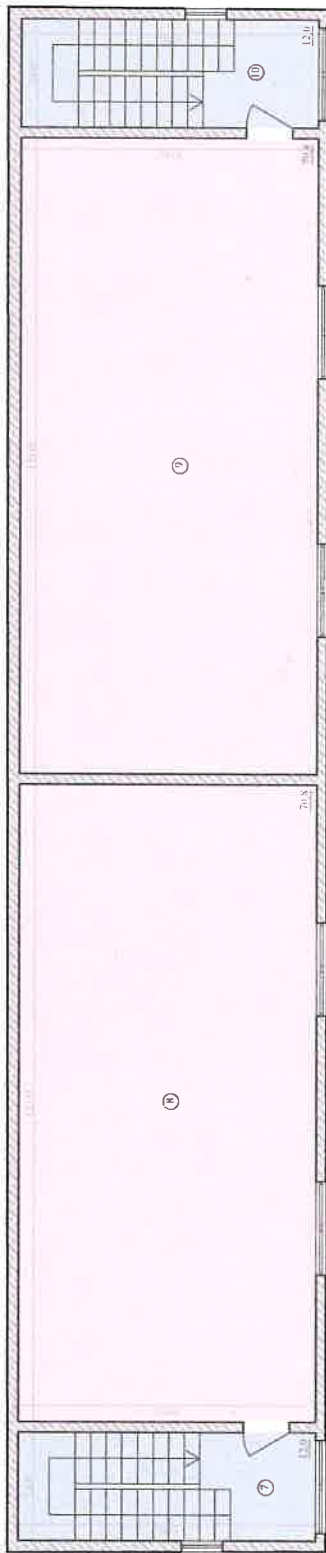
Получение разрешения на использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:200701:2685, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский м.р-н, с/п. Частичное, с фонтана, ул. Чкалова, д. 66 в соответствии с условиями разрешения на использование земельного участка (конт-5,3м)

Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
М 1:500	ГО		
ООО "Земля и Право"			
2024 г.			

ПЛАН 1 ЭТАЖА



ПЛАН 2 ЭТАЖА



Экспликация помещений

№ помещ.	Наименование	Площадь, кв. м.
1	Лестничная клетка	16,5
2	Санузел	5,9
3	Парикмахерская	29,9
4	Магазин	57,6
5	Салон красоты	41,4
6	Лестничная клетка	12,0
7	Лестничная клетка	12,0
8	Магазин	70,8
9	Магазин	70,8
10	Лестничная клетка	12,0

15-2024-ГО									
Получение разрешения на использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:200701:2685, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский м.р., с.п. Чистейское, с. Фонтаны, ул. Чкалова, д. 66 в соответствии с условиями разрешениями видами «магазины (код-4.4)», «объекты обслуживания (код-3.3)»									
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	План этажа			
Разраб.	Луккина Н.И.					Стация	Лист	Листов	
						ГО			
Н.контр.	Умеров С.М.					М 1:100			
						ООО "Земля и Право" 2024 г.			