

Содержание:

1. Характеристика земельного участка
2. Основные характеристики объекта капитального строительства
3. Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта
4. Аналитика показателей застройки и предельно допустимых параметров
5. Описание решений по благоустройству территории
6. Вывод

1. Характеристика земельного участка

Земельный участок расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Ключи, ул. Крымская, 12. Кадастровый номер земельного участка 90:12:000000:2994. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования земельного участка – для индивидуального жилищного строительства. Площадь земельного участка – 1022 кв.м.

Рассматриваемый земельный участок (кн 90:12:000000:2994) расположен в с Ключи, с северо-востока и юго-востока имеет выход на территорию общего пользования, и доступен как предполагаемым посетителям – пешеходам, проживающим в границах села, так и посетителям, передвигающимся на собственном транспорте.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (далее - ПЗЗ) участок расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешенные виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг (в ред. решения 64 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 05.08.2022 № 746) 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	3.2 Социальное обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.5. Образование и просвещение 3.4.1 Амбулаторно поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.9 Служебные гаражи (в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256) 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь

	4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 5.1 Спорт 13.1 Ведение огородничества	
--	---	--

Руководствуясь ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки муниципального образования Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым планируется предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка: «Магазины (код 4.4), Бытовое обслуживание (код 3.3)»

Код 3.3 Бытовое обслуживание

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)

Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению; Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;

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

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

Максимальное количество этажей – 3;

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8 Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4

Код 4.4 Магазины

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

Минимальный размер земельных участков:

Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади; свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади;

Максимальный размер земельных участков – не устанавливается

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

Максимальное количество этажей – 2; Параметры застройки:

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6 Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4

2. Основные характеристики объекта капитального строительства

Здания имеют прямоугольную форму в плане с размерами 6,0 х 12,0 м и 12,0 х 22,0 м. Здания одноэтажные. Максимальная высота зданий магазина – 3,6 м., швейной мастерской – 4,5 м.

Конструктивная схема зданий – монолитный железобетонный каркас.

Фундаменты – монолитный ленточный.

Наружные стены здания – из газоблоков.

В зданиях необходимо предусмотреть автоматическую систему пожаротушения.

Технико-экономические показатели объекта:

Площадь застройки, в т.ч. – 336,0 кв.м.

Площадь застройки магазина – 72,0 м.

Площадь застройки швейной мастерской – 264,0 м.

Общая площадь зданий. в т. ч. – 303,5 кв.м.

Общая площадь здания магазина – 60,8 кв.м.

Общая площадь здания швейного цеха – 242,7 кв.м.

Площадь торгового зала – 50,2 кв.м.

Количество этажей – 1 эт.

Этажность – 1 эт.

3. Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта

Проектом предусмотрено размещение парковочных мест для временного хранения автотранспорта работников и посетителей объекта в границах проектируемой территории.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» Приложение Ж (рекомендуемое) нормы расчета стоянок автомобилей предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчетных единиц:

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

Общая площадь магазина продовольственных товаров – 50,2 кв.м.

Итого: $50,2/50 = 1$ машино-мест.

В соответствии с СП 59.13330.2016 п.5.2.1 на стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять с расчетом. При числе мест:

- до 100 включительно – 5%, но не менее одного места.

Согласно СП 113.13330.2016 п.5.1.5 габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) 6,0х3,6м.

Общее количество машино-мест – 3

Общее количество машино-мест для МГН – 1, в т.ч. количество машино-мест для инвалидов, передвигающихся на кресле коляске -1.

1 машино-место для швейной мастерской

4. Аналитика показателей застройки и предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Магазин
1	Площадь земельного участка	кв.м.	1022,0
2	Площадь застройки, в т.ч.	кв.м.	336,0
2.1	Площадь застройки магазина	кв.м.	72,0
2.2	Площадь застройки швейной мастерской	кв.м.	264,0
3	Общая площадь зданий, в т.ч.	кв.м.	303,5
3.1	Общая площадь здания магазина	кв.м.	60,8
3.2	Общая площадь здания швейной мастерской	кв.м.	242,7
4	Строительный объем зданий, в т.ч.	куб.м.	1447,2
4.1	Строительный объем магазина	куб.м.	259,2
4.2	Строительный объем швейного цеха	куб.м.	1188
5	Количество этажей	шт.	1
6	Этажность	шт.	1

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» Приложение Б.

Коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала).

Коэффициент застройки для рассматриваемого земельного участка:

$$K_z = P_z / P_y = 336,0 / 1022,0 = 0,3, \text{ где}$$

K_z – коэффициент застройки

P_z – площадь застройки

P_y – площадь участка

Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала)

Коэффициент плотности застройки для рассматриваемого земельного участка:

$$K_{п.з.} = \frac{П_{общ.з.}}{П_у} = \frac{303,5}{1022,0} = 0,3, \text{ где}$$

$K_{п.з.}$ – коэффициент плотности застройки

$П_{общ.з.}$ – суммарная площадь всех этажей здания

$П_у$ – площадь участка

Сравнительная таблица показателей предельных (минимальных) и (или) максимальных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства

№ п/п	Параметры	Показатели в соответствии с ПЗЗ	Показатели в соответствии с проектом	Соответствие/ несоответствие
1	Минимальный размер земельного участка	Минимальный размер земельных участков: Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади; свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади	По проекту – 1022 кв.м.	соответствует
2	Максимальный размер земельного участка	не устанавливается	1022 кв.м.	соответствует
3	Минимальные отступы от границ земельного участка	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	Отступ от красной линии улицы – 5,4м	соответствует
4	Максимальное количество этажей	2 этажа	1 этаж	соответствует
5	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка	0,6	0,3	соответствует

6	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	1,8	0,3	соответствует
---	---	-----	-----	---------------

5. Описание решений по благоустройству территории

Проектом предусмотрена организация пешеходной зоны и подъезда к земельному участку с кадастровым номером 90:12:000000:2994.

Вся пешеходная зона предусматривает покрытие тротуарной плиткой. На указанной территории предусмотрено озеленение.

6. Вывод

Размещение нежилых зданий, для организации объекта торгового обслуживания – (магазин), общей площадью – 60,8 и торговой площадью 50,2 кв.м., оказания населению или организациям бытовых услуг – (швейной мастерской), общей площадью 242,7 кв.м. на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Ключи, ул Крымская, 12 (кадастровый номер: 90:12:000000:2994), возможно в связи с тем, что:

- предельные параметры, указанные в ПЗЗ, соответствуют параметрам проектируемого объекта;
- по близости отсутствуют объекты со схожими характеристиками, а также ассортимент существующих объектов и услуг недостаточно широк и не может в полной мере обеспечить современный потребительский спрос;
- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка: «Магазины (код 4.4), Бытовое обслуживание (код 3.3)» позволит повысить стоимость земельного участка, а также создаст новые рабочие места для местного населения и увеличит доход в бюджет местного населения;
- права и интересы граждан (владельцев), проживающих на прилегающих территориях, а также права и интересы иных субъектов, граничащих с рассматриваемым земельным участком, не будут нарушены;
- нормы градостроительного регламента правил землепользования и застройки муниципального образования Перовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, а также нормы технических регламентов не нарушены;
- негативное воздействие на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством Российской Федерации – не будет оказано;

Исходя из вышеизложенного, присвоение участку, расположенному по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Ключи, ул Крымская, 12 (кадастровый номер: 90:12:000000:2994) условно-разрешенного вида использования: «Магазины (код 4.4), Бытовое обслуживание (код 3.3)», не противоречит действующей градостроительной документации и нормативно-правовым документам.

Ведомость чертежей основного комплекта

№ листа	Наименование	
1	Общие данные	
2	Ситуационный план Б/М	
3	Схема существующего положения М 1:500	
4	Фрагмент публичной кадастровой карты Б/М	
5	Фрагмент карты градостроительного зонирования Б/М	
6	Генеральный план М 1:500	
7	План швейной мастерской на отм. ±0,000 М 1:100	
8	План магазина на отм. ±0,000 М 1:100	
9	Фасады 1-2, Б-А, 1-5 и В-А, М 1:100	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

1. Площадь участка - 1022,00 м²
2. Площадь застройки, в т. ч. - 336,00 м²
- 2.1 Площадь застройки магазина - 72 м²
- 2.2 Площадь застройки швейного цеха - 264 м²
3. Количество этажей - 1 этаж
4. Этажность - 1 этажа
5. Общая площадь зданий, в т.ч. - 303,5 м²
- 5.1 Общая площадь здания магазина - 60,8 м²
- 5.2 Общая площадь здания швейного цеха - 242,7 м²
6. Коэффициент застройки - 0,3
7. Коэффициент плотности застройки - 0.3

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Строительно-климатический район - IIIА
 Сейсмичность - 7 баллов
 Степень огнестойкости - II
 Класс конструктивной пожарной опасности - С0
 Класс последствий (ответственности) - СС1
 Категория сложности объекта - II

						26-07/2024		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4), Бытовое обслуживание (код 3.3)», на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с/пос. ул. Крымская, 12 (кадастровый номер 90:12:000000:2994)		
изм.	к-во	Лист	№Док	подпись	дата	Заказчик: Ширяй С. И.	Стадия	Лист
Директор	Максимова				07.24	Общие данные	ЭП	1
ГИП	Шевченко				07.24			9
ГАП	Максимова				07.24			
Разработал	Чубова				07.24	ООО "Визавир"		

Ситуационный план Б/М

10



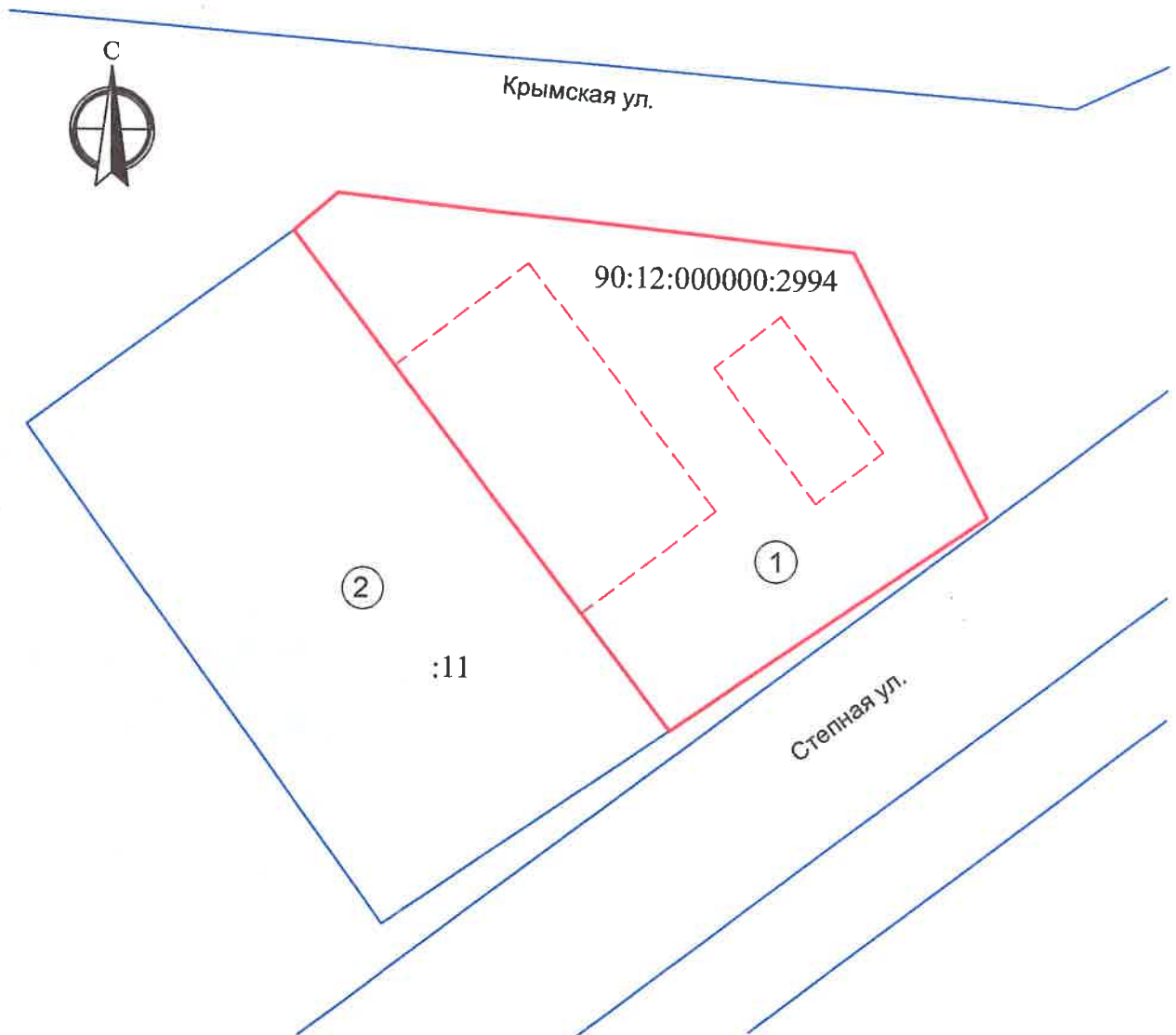
Месторасположение
объекта

						26-07/2024			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4), Бытовое обслуживание (код 3.3)», на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Ключи ул. Крымская, 12 (кадастровый номер 90:12:000000:2994)			
изм.	к-во	Лист	№Док	подпись	дата	Заказчик: Ширий С. И.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова					ЭП	2	9
ГИП		Шевченко							
ГАП		Максимова				Ситуационный план б/м	ООО "Визавир"		
Разработал		Чубова							

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

М 1:500

11



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - Граница земельного участка
- - Границы соседних земельных участков
- - Объект капитального строительства (проект.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ п/п	Кадастровый номер объекта
1	КН 90:12:000000:2994
2	КН 90:12:130801:11

						26-07/2024			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4), Бытовое обслуживание (код 3.3)», на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Ключи, ул. Крымская, 12 (кадастровый номер 90:12:000000:2994)			
изм.	к-во	Лист	№ Док	подпись	дата	Заказчик: Ширий С. И.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			07.24		ЭП	3	9
ГИП		Шевченко			07.24				
ГАП		Максимова			07.24				
Разработал		Чубова			07.24	Схема существующего положения М 1:1000	ООО "Визавир"		

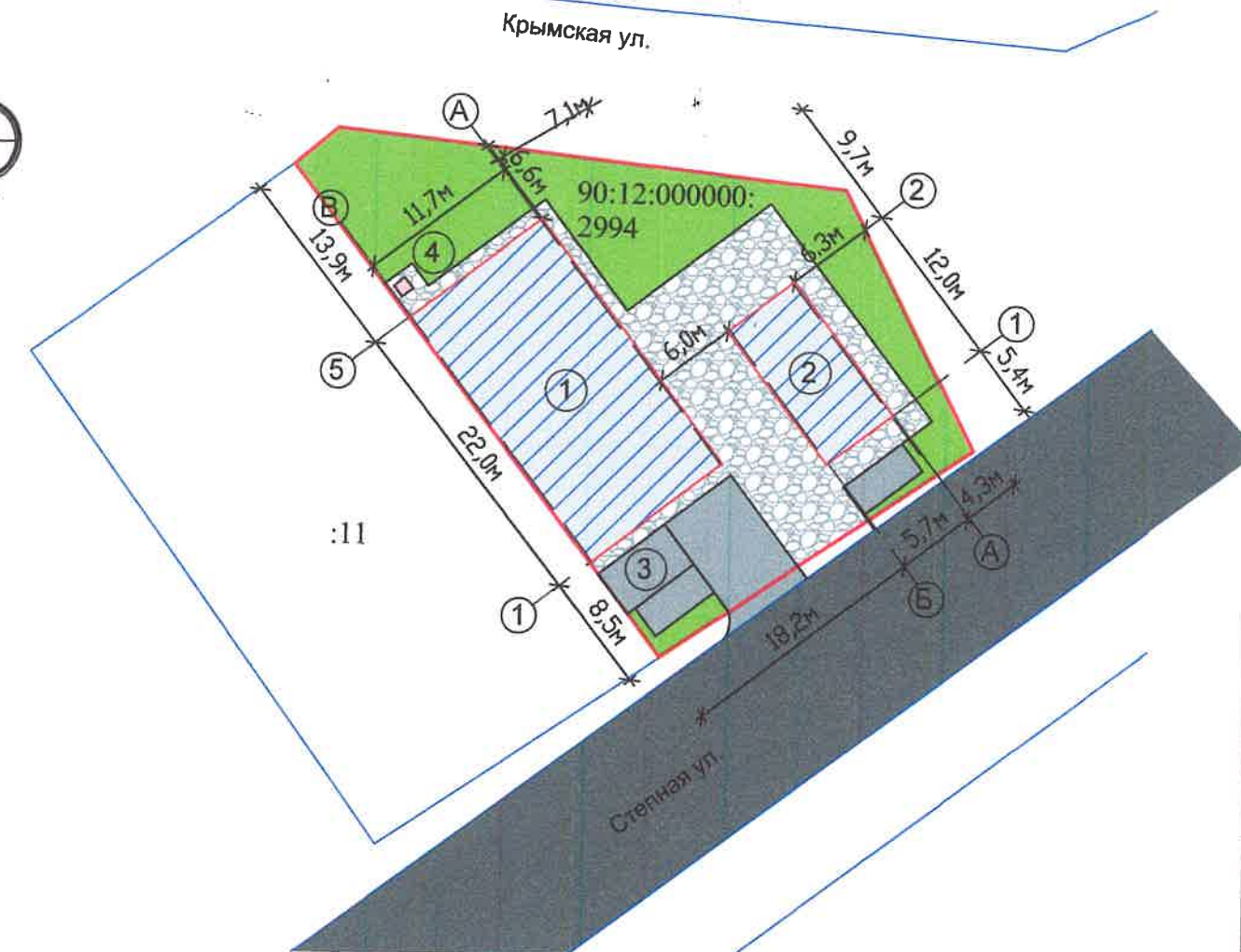


26-07/2024

[illegible]

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка
- Границы соседних земельных участков
- Проектируемое здание
- Озеленение
- Асфальто-бетонное покрытие в границах участка
- Тротуарная плитка

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

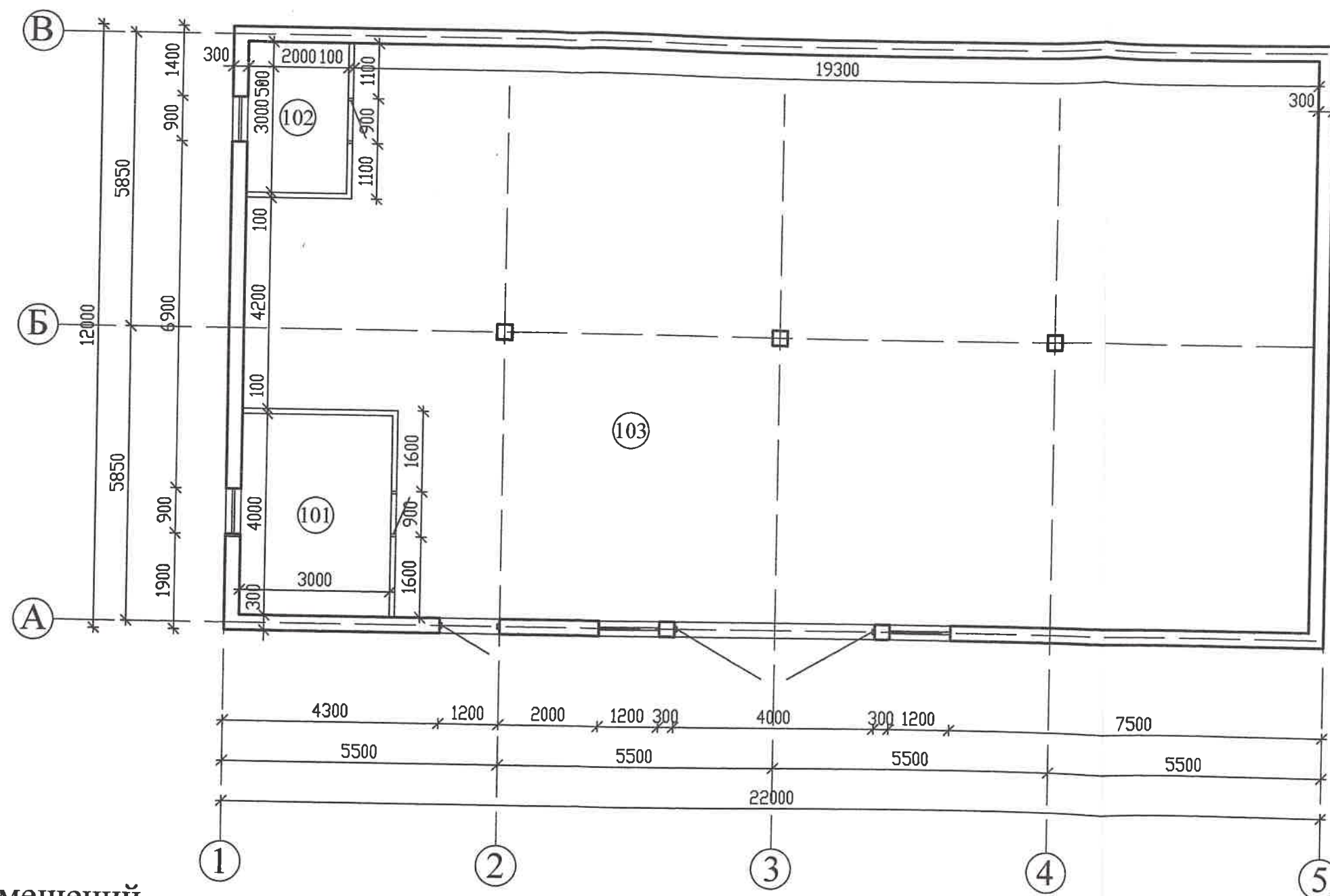
Номер по генплану	Наименование	Общая площадь м ²	Примечание
①	Нежилое здание	242,7	проект.
②	Нежилое здание	60,8	проект.
③	Автостоянка на 3 м/м	48,1	проект.
④	Уличный туалет	1,0	проект.

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ГЕНПЛАНУ

Номер п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка, в т.ч.:	м ²	1022,0	
2	Площадь застройки	м ²	337,0	
3	Площадь озеленения	м ²	336,2	
4	Площадь тротуарного покрытия (в границах участка)	м ²	252,5	
5	Площадь асфальтового покрытия (в границах участка), в т.ч.:	м ²	96,3	
6	Площадь открытой автостоянки	м ²	48,1	

						26-07/2024			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4), Бытовое обслуживание (код 3.3)», на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Ключи, ул. Крымская, 12 (кадастровый номер 90:12:000000:2994)			
изм.	к-во	Лист	№ Док.	подпись	дата	Заказчик: Ширий С. И.		Стадия	Лист
Директор	Максимова				07.24			ЭП	6
ГИП	Шевченко				07.24				9
ГАП	Максимова				07.24				
Разработал	Чубова				07.24	Генеральный план М 1:500		000 "Визавир"	

ПЛАН 1-ГО ЭТАЖА ШВЕЙНОЙ МАСТЕРСКОЙ,
ОТМ. ± 0.000, М 1:100



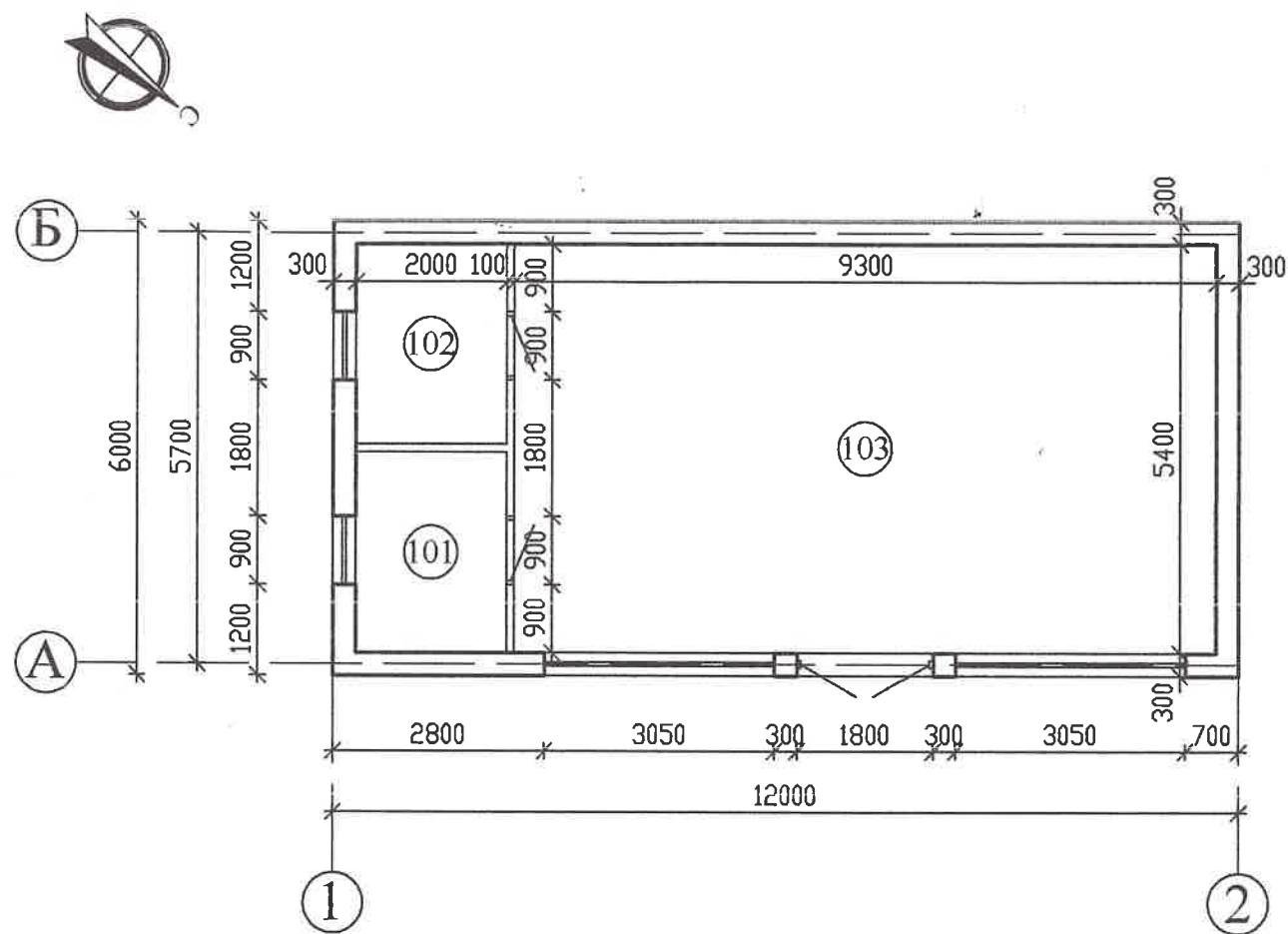
Экспликация помещений

№ помещения	Наименование помещений	Площ. м ² (Общая)
101	Склад	12.00
102	Комната персонала	6.00
103	Производственное помещение	224.74
	Итого	242.74

						26-07/2024			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4), Бытовое обслуживание (код 3.3)», на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Ключи ул. Крымская, 12 (кадастровый номер 90:12:000000:2994)			
изм.	к-во	Лист	№Док.	подпись	дата	Заказчик: Ширий С. И.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			07.24		ЭП	7	9
ГИП		Шевченко			07.24				
ГАП		Максимова			07.24				
Разработал		Чубова			07.24	План на отм ±0.000, М 1:100	ООО "Визавир"		

ПЛАН 1-ГО ЭТАЖА МАГАЗИНА,
ОТМ. ± 0.000, М 1:100

16



Экспликация помещений

№ помещения	Наименование помещений	Площ. м ² (Общая)
101	Склад	5.30
102	Комната персонала	5.30
103	Торговый зал	50.22
	Итого	60.82

26-07/2024

Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4), Бытовое обслуживание (код 3.3)», на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Ключи, ул. Крымская, 12 (кадастровый номер 90:12:000000:2994)

изм.	к-во	Лист	№ Док	подпись	дата
Директор		Максимова			07.24
ГИП		Шевченко			07.24
ГАП		Максимова			07.24
Разработал		Чубова			07.24

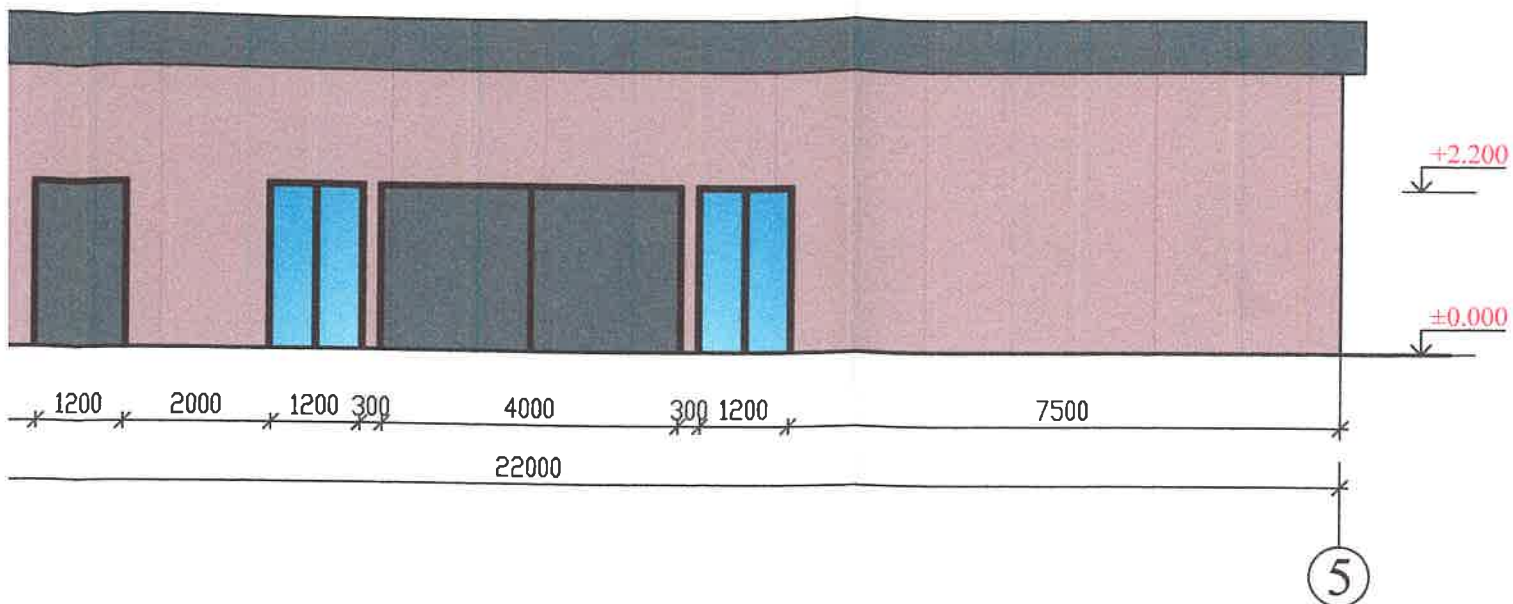
Заказчик: Ширий С. И.

Стадия	Лист	Листов
ЭП	8	9

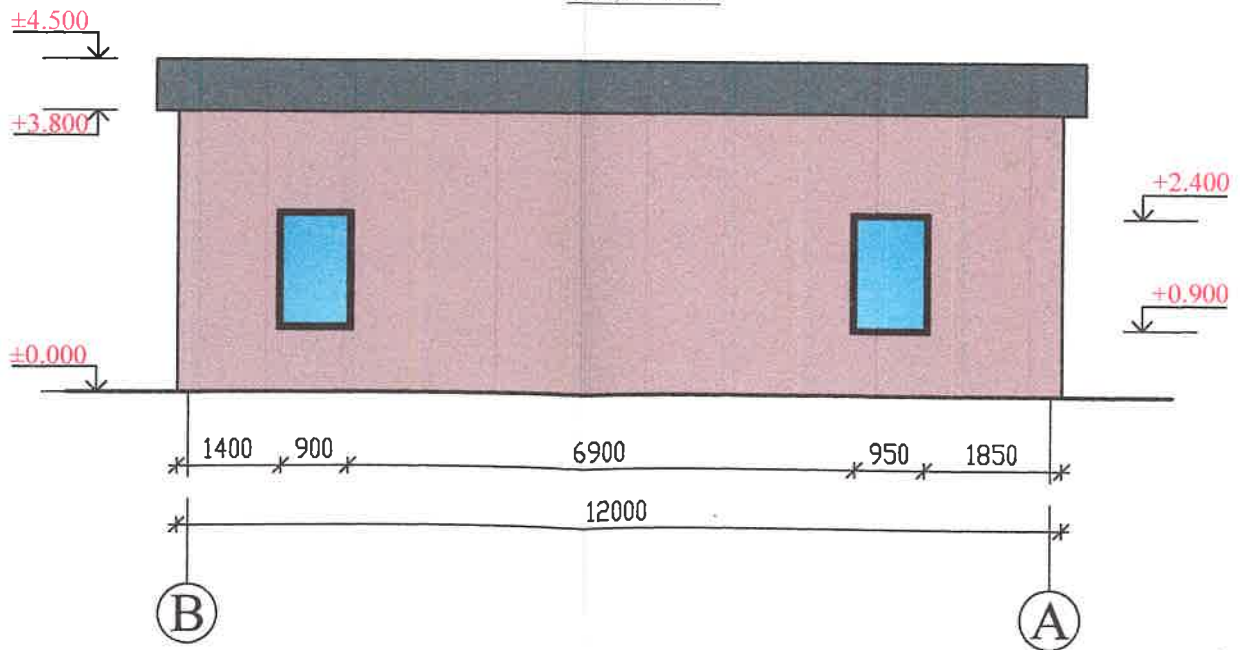
План на отм ±0.000, М 1:100

ООО "Визавир"

ФАСАД ШВЕЙНОЙ МАСТЕРСКОЙ
1-5, М 1:100



ФАСАД ШВЕЙНОЙ МАСТЕРСКОЙ
В-А, М 1:100



26-07/2024

Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4), Бытовое обслуживание (код 3.3)», на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Ключи, ул. Крымская, 12 (кадастровый номер 90:12:000000:2994)

изм.	к-во	Лист	№ Док	подпись	дата
Директор		Максимова			07.24
ГИП		Шевченко			07.24
ГАП		Максимова			07.24
Разработал		Чубова			07.24

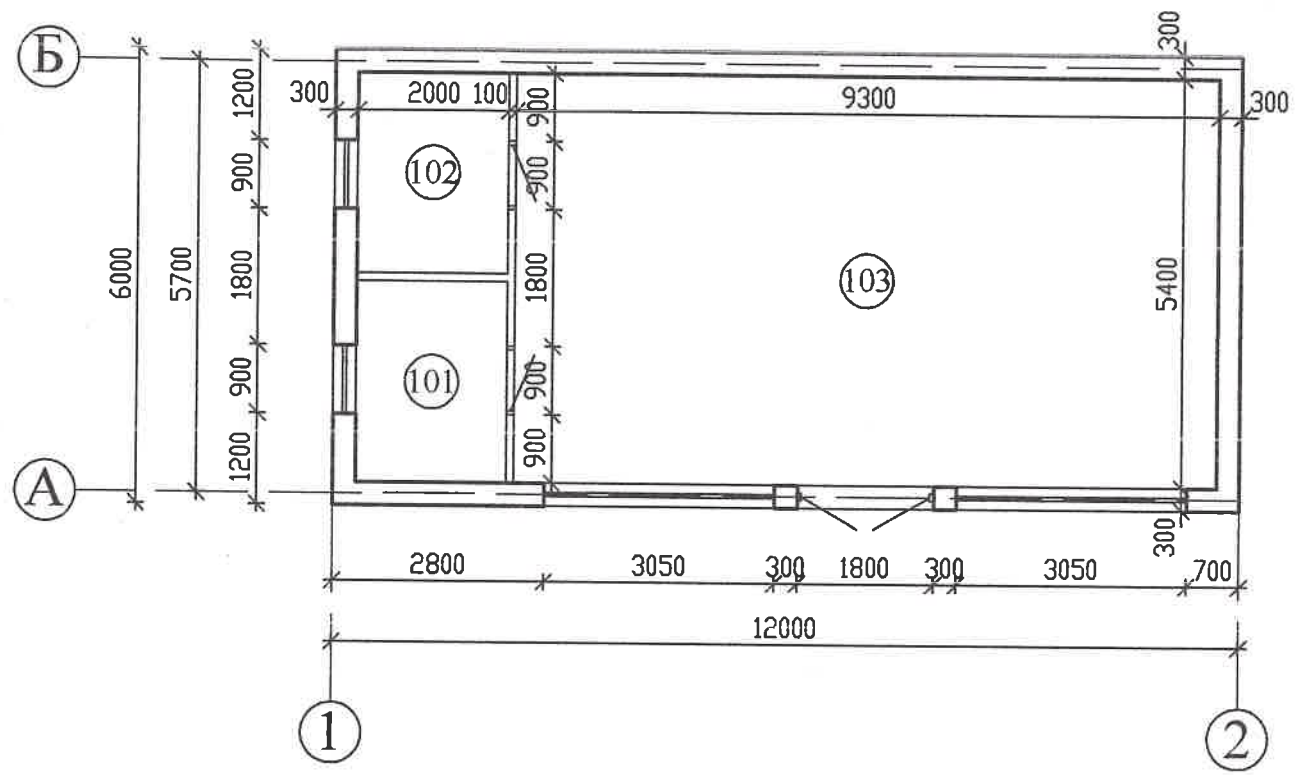
Заказчик: Ширий С. И.

Стадия	Лист	Листов
ЭП	9	9

Фасады 1-2, Б-А, 1-5 и В-А, М 1:100

ООО "Визавир"

ПЛАН 1-ГО ЭТАЖА МАГАЗИНА, ОТМ. ± 0.000, М 1:100



Экспликация помещений

№ помещения	Наименование помещений	Площ. м ² (Общая)
101	Склад	5.30
102	Комната персонала	5.30
103	Торговый зал	50.22
	Итого	60.82

						26-07/2024			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4), Бытовое обслуживание (код 3.3)», на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Ключи, ул. Крымская, 12 (кадастровый номер 90:12:000000:2994)			
изм.	к-во	Лист	№Док	подпись	дата	Заказчик: Ширий С. И.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			07.24		ЭП	8	9
ГИП		Шевченко			07.24				
ГАП		Максимова			07.24				
Разработал		Чубова			07.24	План на отм ±0.000, М 1:100	ООО "Визавир"		