

Прошу обосновывать следующее:

Информация о планируемом использовании земельного участка:

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:200702:487 планируется разместить здание бытового обслуживания со встроенным спортивным залом, магазин, кафе

(Указать наименование и на значение планируемого к возведению либо к использованию существующего объекта капитального строительства)

Характеристики планируемого/существующего объекта капитального строительства:

Таблица 1

Наименование объекта	№ объекта на схеме	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь здания, кв.м	Расчетная площадь здания, кв.м	Площадь помещений кафе, кв.м	Количество коммерческих помещений	Площадь спортивного зала, кв.м
Здание бытового обслуживания со встроенным спортивным залом и помещениями кафе	1	2	168,0	305,4	181,6	24,9	4	115,0
Примечания: * - в соответствии с РНГП Республики Крым: Расчетная площадь общественного здания (за исключением комплекса апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апарт-отели) – сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, а также помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, в том числе за исключением помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства.								

Таблица 2

Наименование объекта	№ объекта на схеме	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь здания, кв.м	Расчетная площадь здания, кв.м	Площадь торгового зала, кв.м	Количество коммерческих помещений
Магазин	2	1	75,8	65,7	42,6	42,6	1
Примечания: * - в соответствии с РНГП Республики Крым: Расчетная площадь общественного здания (за исключением комплекса апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апарт-отели) – сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, а также помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, в том числе за исключением помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства.							

(Указать кадастровый номер ОКС, этажность, общая площадь здания, торговая площадь здания, планы этажей с экспликацией помещений)

Информация об обеспеченности объекта инфраструктурой:

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым Чистенское сельское поселение Симферопольского района отнесено к Зоне А – зоне интенсивной урбанизации территории.

Установленные нормативы РНГП для общественно-деловой застройки типа «Смешанная специализированная» и решения проекта.

Наименование норматива	Показатель по РНГП	Проектный показатель
Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн)	Не более 0,8	Соответствует Проектный показатель Котн - 0,30
Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)	2,4	Соответствует Проектный показатель Кисп - 0,28
Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Км/м)	Не менее 0,35 Требуемое кол-во машиномест 4	Соответствует Проектный показатель машиномест 5
Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания (Коз)	Не менее 20% Требуемая площадь озеленения 44,8 кв.м	Соответствует Проектная площадь озеленения – 52,0 кв.м

Расчет показателя отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории в соответствии с РНГП Республики Крым таблица 4.1.

$$\text{Котн} = 243,8\text{м}^2 / 800,0\text{м}^2 = 0,30,$$

где

площадь земельного участка равная - 800 кв.м;

площади застройки земельного участка равная – 243,8 кв.м;

Расчет показателя максимально допустимого коэффициента использования территории в соответствии с РНГП Республики Крым таблица 4.2.

$$\text{Кисп} = 224,2\text{м}^2 / 800,0\text{м}^2 = 0,28,$$

где

площадь земельного участка равная - 800 кв.м;

расчетная площадь зданий равная – 224,2 кв.м;

Необходимое количество парковочных мест рассчитываем в соответствии с РНГП Республики Крым таблица 4.3.

Здание бытового обслуживания со встроенным спортивным залом и помещением кафе поз. по ГП-1:

- расчетная площадь – 181,6 м²

Расчетное количество машиномест принимаем с $k=0,35$ (в соответствии с таб 4.3 РНГП РК) от расчетной площади – $177,3\text{м}^2 \times 0,35/25\text{м}^2 = 2,5$ (принимаем 3) машиноместа.

Магазин поз. по ГП-2:

- расчетная площадь – 42,6 м²

Расчетное количество машиномест принимаем с $k=0,35$ (в соответствии с таб 4.3 РНГП РК) от расчетной площади – $42,6\text{м}^2 \times 0,35/25\text{м}^2 = 0,59$ (принимаем 1) машиноместо.

Итого: $3+1 = 4$ м/места

Количество машиномест на участке 5 мест.

Согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» количество мест для МГН принимаем в количестве (10% от общего числа машиномест). Соответственно, необходимо предусмотреть 1 машино-место для МГН увеличенного размера 3,6х6,0 м для инвалидов-колясочников.

Итого получаем 5 парковочных машино-мест, 1 из которых увеличенного размера для инвалида-колясочника.

Необходимую площадь озеленения земельного участка рассчитываем в соответствии с РНГП Республики Крым таблица 4.4.

Расчетную площадь озеленения принимаем 20% (в соответствии с таб 4.4 РНГП РК) от расчетной площади – $224,2\text{м}^2 \times 20\% = 44,8\text{м}^2$,

где

расчетная площадь зданий равная 224,2 кв.м;

Расчет показателя плотности застройки определяем по формуле:

$$K_{пз} = (S_{o1} + S_{o2}) / S_y$$

где

$S_{o1} = 305,4$ кв.м – общая площадь здания поз. по ГП-1;

$S_{o2} = 65,7$ кв.м – общая площадь здания поз. по ГП-2;

$S_y = 800$ кв.м – площадь земельного участка;

$K_{пз} = (305,4 \text{ кв.м} + 65,7 \text{ кв.м}) / 800 \text{ кв.м} = 0,46$

(Указать расчетные показатели, обеспеченность объекта парковочными местами (шт.), благоустройство территории (озеленение/места отдыха) (кв.м), обеспеченностью социальной инфраструктурой (объекты до/школьных образовательных учреждений, здравоохранение, в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым) в случае если испрашиваемый вид разрешенного использования предусматривает размещение жилой застройки).

Информация по обеспечению доступа маломобильных групп населения:

В соответствии с СП 59.13130.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» для всех групп мобильности МГН обеспечен беспрепятственный доступ в здание. Размеры дверных проемов, доступных для инвалидов в креслах-колясках составляют не менее 900 мм в свету. Входы в здание выполнены без порогов. Габариты санузлов соответствуют СП 59.13130.2020 г.

(Указать 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»)

Информация по соблюдению требований пожарной безопасности:

В соответствии с п. 4.2.9. СП 1.13130.2020 не менее двух эвакуационных выходов, как правило, должны иметь этажи зданий класса Ф1.1, Ф1.2, Ф2.1, Ф2.2, Ф3, Ф4. Согласно ст. 32 ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» рассматриваемый объект относится к Ф3 классу функциональной пожарной опасности. Эвакуация из всех помещений для посетителей рассматриваемого объекта предусмотрена непосредственно наружу в соответствии с СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы».

Проезды и подъезды для пожарной техники предусмотрены в соответствии с СП 4.13130.2013. Наружные стены зданий запроектированы Согласно п. 4.11. Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа.

(Указать мероприятия, обеспечивающие соблюдение норм и требований по пожарной безопасности в соответствии с п.7.1.11 «СП 1.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы», СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» и(или) иных действующих нормативов)

Иная информация:

Местоположение участка: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Фонтаны, ул. Акъташ, д. 35.

Кадастровый номер: 90:12:200702:487.

В соответствии с публичной кадастровой картой земельный участок находится в кадастровом квартале 90:12:200702.

Подъезд к участку расположен со стороны улицы Акъташ.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки муниципального образования Чистенское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым и картой функционального зонирования рассматриваемый земельный участок находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Территориальная зона выделена для размещения индивидуальных жилых домов не выше трех надземных этажей с участками, предназначенных для постоянного проживания одной семьи, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

В границах земельного участка расположена зона с особыми условиями использования территории, накладывающие ограничения на его развитие:

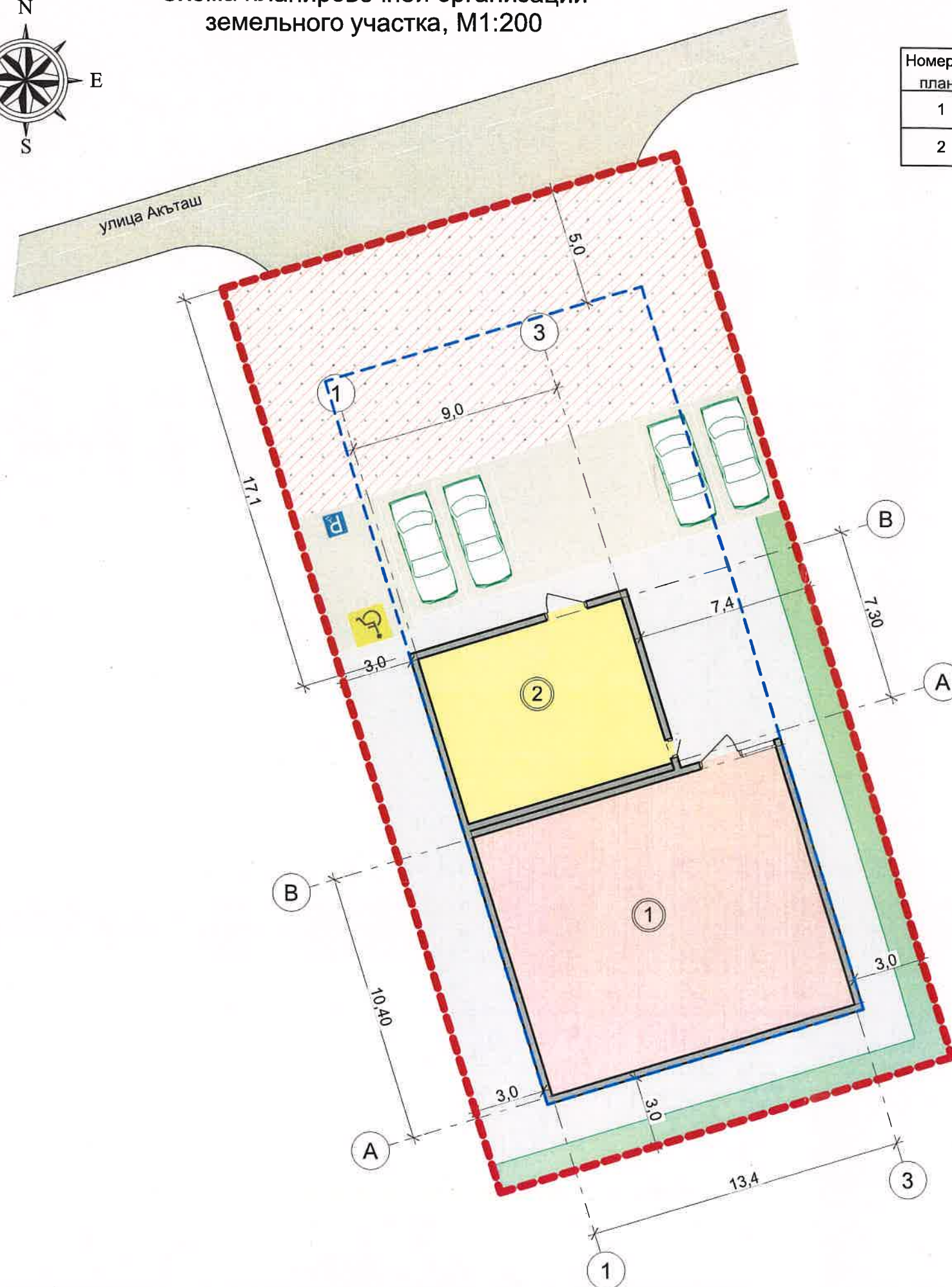
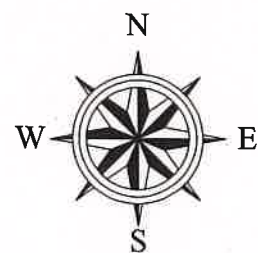
- охранный зона инженерных коммуникаций (охранная зона ВЛ-10 кВ);

На рассматриваемом земельном участке планируется размещение здания бытового обслуживания со встроенным спортивным залом и помещением кафе, магазина.

С целью строительства объектов бытового обслуживания (здания бытового обслуживания со встроенным спортивным залом и помещением кафе и магазина на земельном участке с кадастровым номером 90:12:200702:487 требуется установить условно разрешенные виды: Бытовое обслуживание (код 3.3), Магазины (код 4.4), Общественное питание (код 4.6), Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2), которые соответствуют требованиями существующих технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, стандартов и регламентов в сфере пожарной безопасности, прочих нормативных источников.

Наименование параметра	Значение по ПЗЗ «Бытовое обслуживание (код 3.3)»	Значение по ПЗЗ «Магазины (код 4.4)»	Значение по ПЗЗ «Общественное питание (код 4.6)»	Значение по ПЗЗ «Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)»	Значение по проекту	Примечание
Минимальные размеры земельного участка	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	800 кв.м	Соблюдено
Максимальные размеры земельного участка	0,5 га.	0,5 га.	0,5 га.	0,5 га.	0,08 га	Соблюдено
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	3м	3м	3м	3м	3м	Соблюдено
Минимальные отступы от границ земельных участков в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц	5м (в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц)	5м (в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц)	5м (в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц)	5м (в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц)	17,1	Соблюдено
Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	3	2	3	2	2	Соблюдено
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80%	80%	80%	80%	30,4%	Соблюдено
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	2,4	2,4	2,4	2,4	0,46	Соблюдено

Схема планировочной организации земельного участка, М1:200



Экспликация зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование	Площадь застройки, м ²	Примечание
1	Здание бытового обслуживания, спортивный зал, кафе	168,0	Проектируемое
2	Магазин	75,8	Проектируемый

Технико-экономические показатели

Номер п/п	Наименование	Ед. Изм	Значение
1	Площадь участка	м ²	800,0
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	243,8
3	Площадь покрытий	м ²	504,2
4	Площадь озеленения	м ²	52,0
5	Коэфф. застройки		0,3
6	Коэфф. использования территории		0,28
7	Коэфф. плотности застройки		0,46

Условные обозначения

	— Граница участка		— Граница зоны допустимой застройки согласно ПЗЗ
	— Здание бытового обслуживания, спортивный зал, кафе		— Охранная зона ВЛ-10кВ
	— Магазин		— Существующее щебеночное покрытие
	— Озеленение		
	— Проезды, площадки с твердым покрытием		
	— Мощение тротуарной плиткой		
	— Зона парковки (5 м/мест)		
	— Парковка для МГН		

Фрагмент карты градостроительного зонирования

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Муниципального района
- Сельского поселения
- Населенного пункта

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны

- Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж2 Зона застройки малозэтажными жилыми домами
- Ж3 Зона застройки среднетэтажными жилыми домами

Общественно-деловые зоны

- ОД1 Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения
- ОД2 Зона застройки объектами образования и просвещения
- ОД3 Зона застройки объектами здравоохранения
- ОД4 Зона религиозного использования

Зоны сельскохозяйственного использования

- СХ1 Зона сельскохозяйственных угодий в составе населенных пунктов
- СХ2 Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства II-V класса опасности
- СХ3 Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства III-V класса опасности
- СХ4 Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства IV-V класса опасности
- СХ5 Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства V класса опасности
- СХ6 Зона ведения садоводства

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

- П2 Зона размещения производственных объектов II-V класса опасности
- П3 Зона размещения производственных объектов III-V класса опасности
- П4 Зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности
- П5 Зона размещения производственных объектов V класса опасности
- И Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
- Т1 Зона размещения объектов автомобильного транспорта
- Т2 Зона размещения объектов железнодорожного транспорта

Рекреационные зоны

- Р1 Зона зеленых насаждений общего пользования
- Р2 Зона для занятий физкультурой и спортом

Зоны специального назначения

- С1 Зона зеленых насаждений специального назначения
- С2 Зона размещения кладбищ

Зона военных и режимных объектов

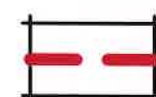
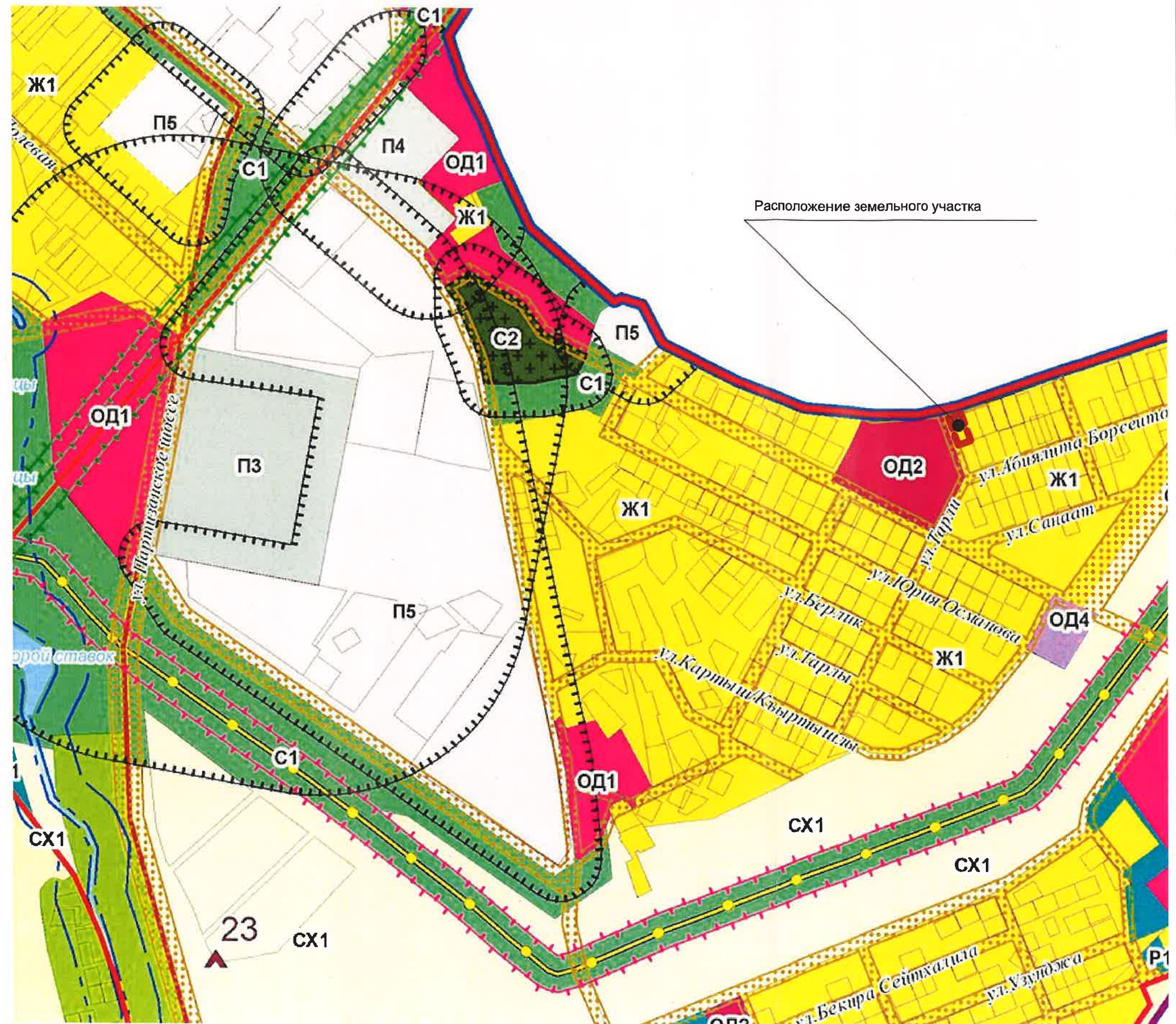
- ВО Зона военных и режимных объектов

Градостроительные регламенты не устанавливаются для:

- Сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения
- Земель лесного фонда

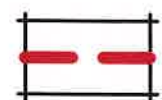
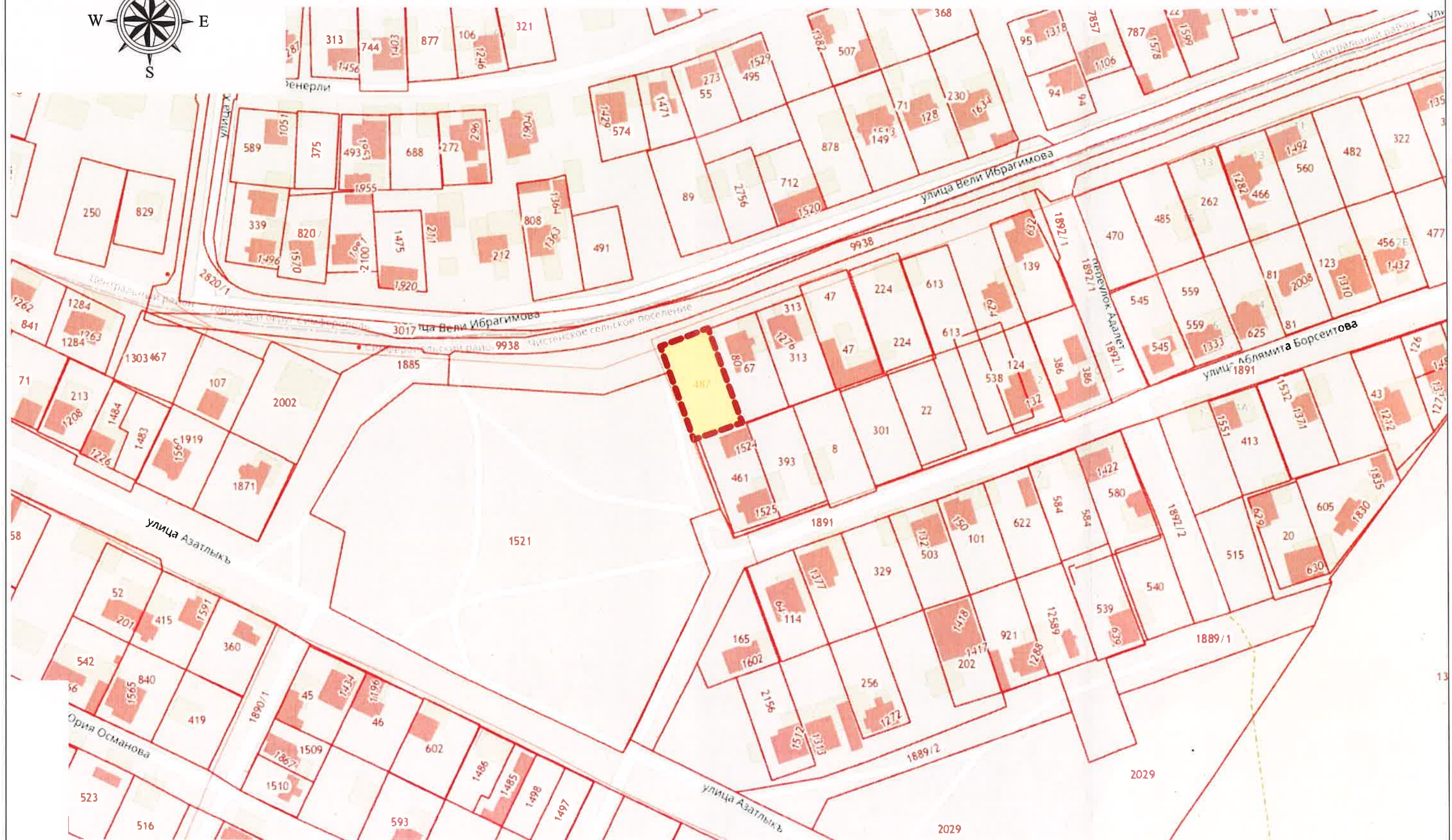
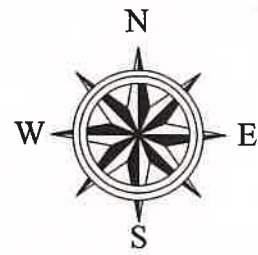
ПОВЕРХНОСТНЫЕ ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ

- Водоем
- Водоток (река, ручей, канал)



— Граница участка земельного участка с кадастровым номером 90:12:200702:487

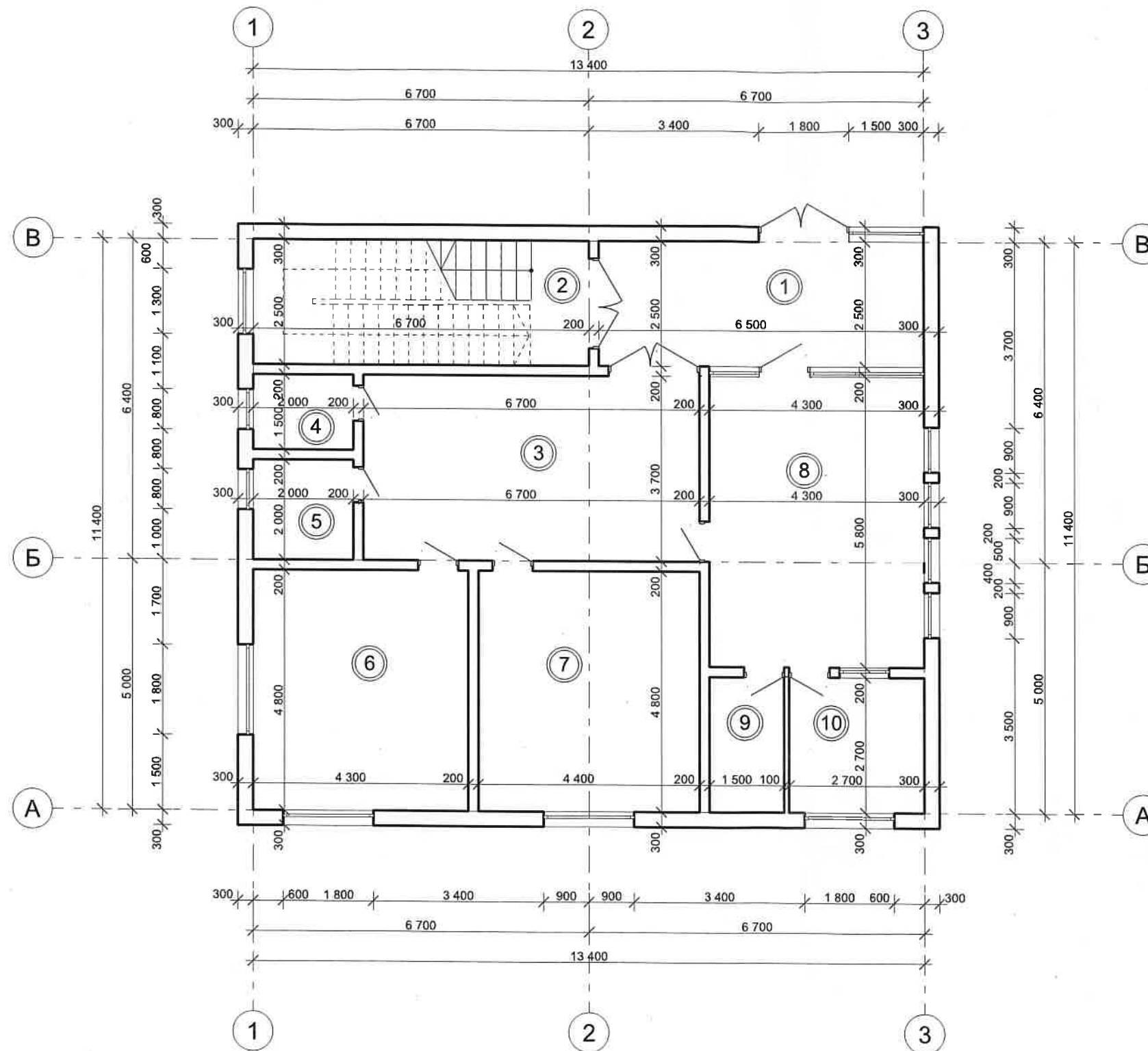
Фрагмент публичной кадастровой карты



— Граница участка земельного участка с кадастровым номером 90:12:200702:487

Офисное здание, спортивный зал поз. по ГП-1

План 1-го этажа на отм. 0,000 М 1:100



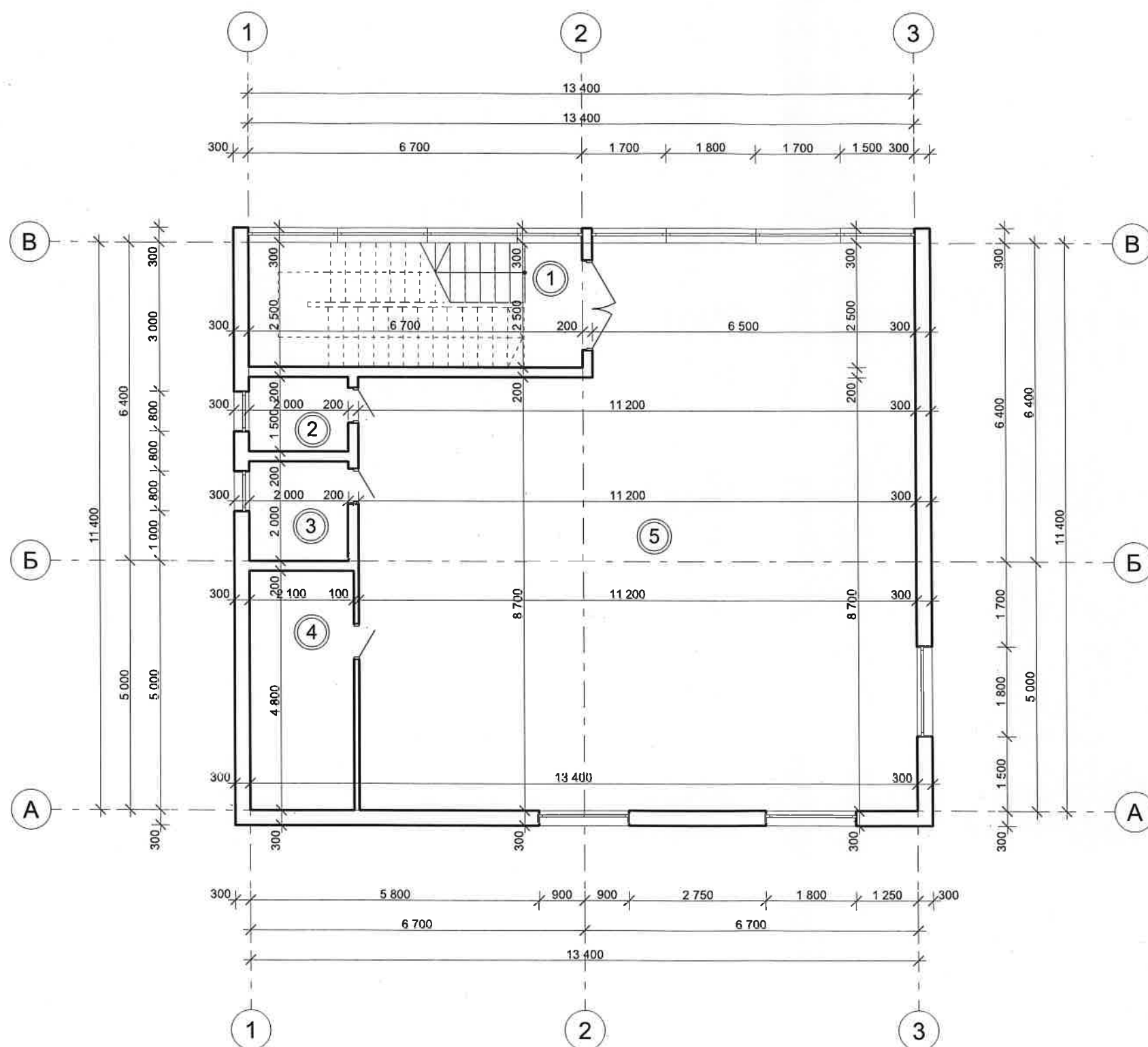
Экспликация помещений

№	Наименование помещения	Площадь
1	тамбур	16,3
2	лестничная клетка	16,8
3	коридор	24,8
4	кладовая уборочного инвентаря	3,0
5	санузел	4,0
6	кабинет салона красоты	20,6
7	парикмахерская	21,1
8	кафе	24,9
9	помещение персонала	4,1
10	кухня	7,3

Итого на отм. 0,000

142,9

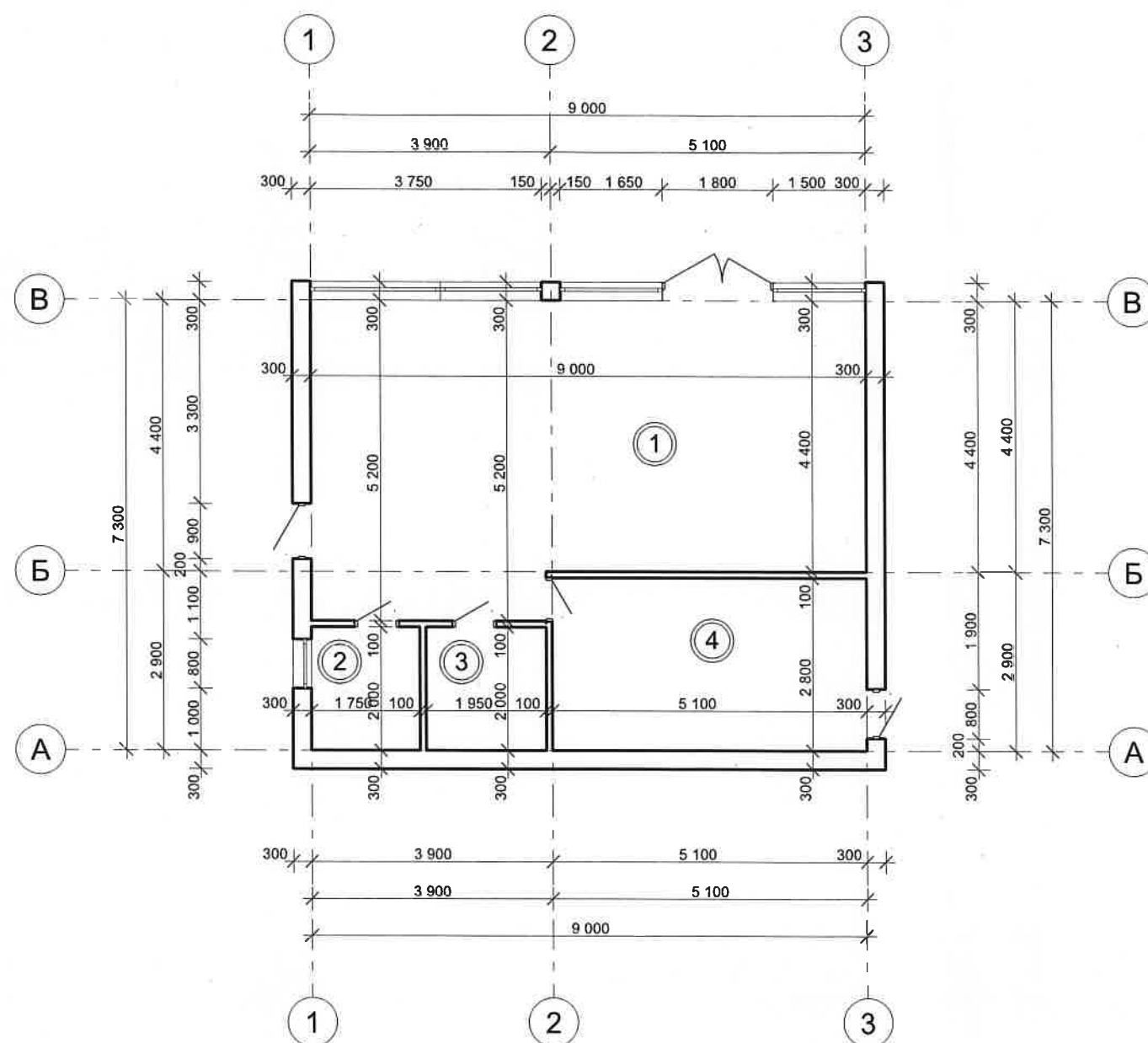
Офисное здание, спортивный зал поз. по ГП-1
План 2-го этажа на отм. 0,000 М 1:100



Экспликация помещений

№	Наименование помещения	Площадь
1	лестничная клетка	16,8
2	кладовая уборочного инвентаря	3,0
3	санузел	4,0
4	передевалка	10,1
5	спортивный зал	115,0
Итого на отм. +3,300		148,9
Общая площадь здания		305,4

Магазин поз. по ГП-2
План 1-го этажа на отм. 0,000 М 1:100



Экспликация помещений

№	Наименование помещения	Площадь
1	торговый зал	42,6
2	санузел	3,5
3	кладовая уборочного инвентаря	3,9
4	подсобное помещение	14,3
Итого на отм. 0,000		64,3
Общая площадь здания		65,7