

Прошу обосновывать следующее:

Информация о планируемом использовании земельного участка:

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:131701:3209 планируется разместить здание магазина.

(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	Торговая площадь, кв.м	Количество коммерческих помещений	Общая площадь помещений, кв.м
Здание магазина	1	2	154,4	252,0	91,5	91,5	1	233,8

Примечания:

* - в соответствии с РНГП Республики Крым: Расчетная площадь общественного здания (за исключением комплекса апартаментов, апарт-отеля и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаменты) – 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 Перовское 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.

Таблица 2

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 - 0,03
Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)	2,4	Соответствует Проектный показатель Кисп - 0,02
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 2	Соответствует Проектный показатель машиномест 6
Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания (Коз)	Не менее 20% Требуемая площадь озеленения 18,3 кв.м	Соответствует Проектная площадь озеленения – 28,2 кв.м

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

$$\text{Котн} = S_{\text{зз}} / S_{\text{зу}}, \text{ где}$$

$S_{\text{зу}}$ - площадь земельного участка;

$S_{\text{зз}}$ - площади застройки земельного участка;

$$\text{Котн} = 154,4 \text{ м}^2 / 4509,0 \text{ м}^2 = 0,03$$

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

$$\text{Кисп} = S_{\text{п}} / S_{\text{зу}}, \text{ где}$$

$S_{зу}$ - площадь земельного участка;

S_p – расчетная площадь зданий;

$$K_{исп} = 91,5 \text{ м}^2 / 4509,0 \text{ м}^2 = 0,02$$

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

Здание магазина поз. по ГП-1:

- расчетная площадь – 91,5 м²

Расчетное количество машиномест принимаем с $k=0,35$ (в соответствии с таб 4.3 РНГП РК) от расчетной площади – $91,5 \text{ м}^2 \times 0,35/25 \text{ м}^2 = 1,2$ (принимаем 2) машиноместа.

Количество машиномест на участке 6 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 6 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 зданий: $S_p \times 20\% = 18,3 \text{ м}^2$, где

$$S_p = 91,5 \text{ м}^2 \text{ – расчетная площадь здания поз. по ГП-1}$$

Расчет показателя коэффициента застройки земельного участка определяем по формуле:

$$K_z = S_z/S_y, \text{ где}$$

$S_z = 154,4 \text{ кв.м}$ – площадь застройки здания поз. по ГП-1;

$S_y = 4509,0 \text{ кв.м}$ – площадь земельного участка;

$$K_z = 154,4 \text{ кв.м} / 4509,0 \text{ кв.м} = 0,03$$

Расчет показателя коэффициента плотности застройки земельного участка определяем по формуле:

$$K_{пз} = S_o/S_y, \text{ где}$$

$S_o = 252,0 \text{ кв.м}$ – общая площадь здания поз. по ГП-1;

$S_y = 4509,0 \text{ кв.м}$ – площадь земельного участка;

$$К_{пз} = 252,0 \text{ кв.м} / 4509,0 \text{ кв.м} = 0,05$$

(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, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Перовское, село Молочное, улица Молочная, земельный участок 30.

Кадастровый номер: 90:12:131701:3209.

В соответствии с публичной кадастровой картой земельный участок находится в кадастровом квартале 90:12:131701.

Подъезд к участку расположен со стороны улицы Молочная.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки муниципального образования Перовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым и картой функционального зонирования рассматриваемый земельный участок находится в коммунально-складской зоне (П-2).

Территория предназначена для размещения и функционирования самостоятельных складских зон и отдельных объектов коммунально-складского назначения I–IV классов опасности, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих их функционирование.

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);
- приаэродромная территория аэродрома «Симферополь»;

На рассматриваемом земельном участке планируется размещение здания магазина.

С целью строительства магазина на земельном участке с кадастровым номером 90:12:131701:3209 требуется установить условно разрешенный вид: Магазины (код 4.4), который соответствует требованиями существующих технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, стандартов и регламентов в сфере пожарной безопасности, прочих нормативных источников.

Таблица 3

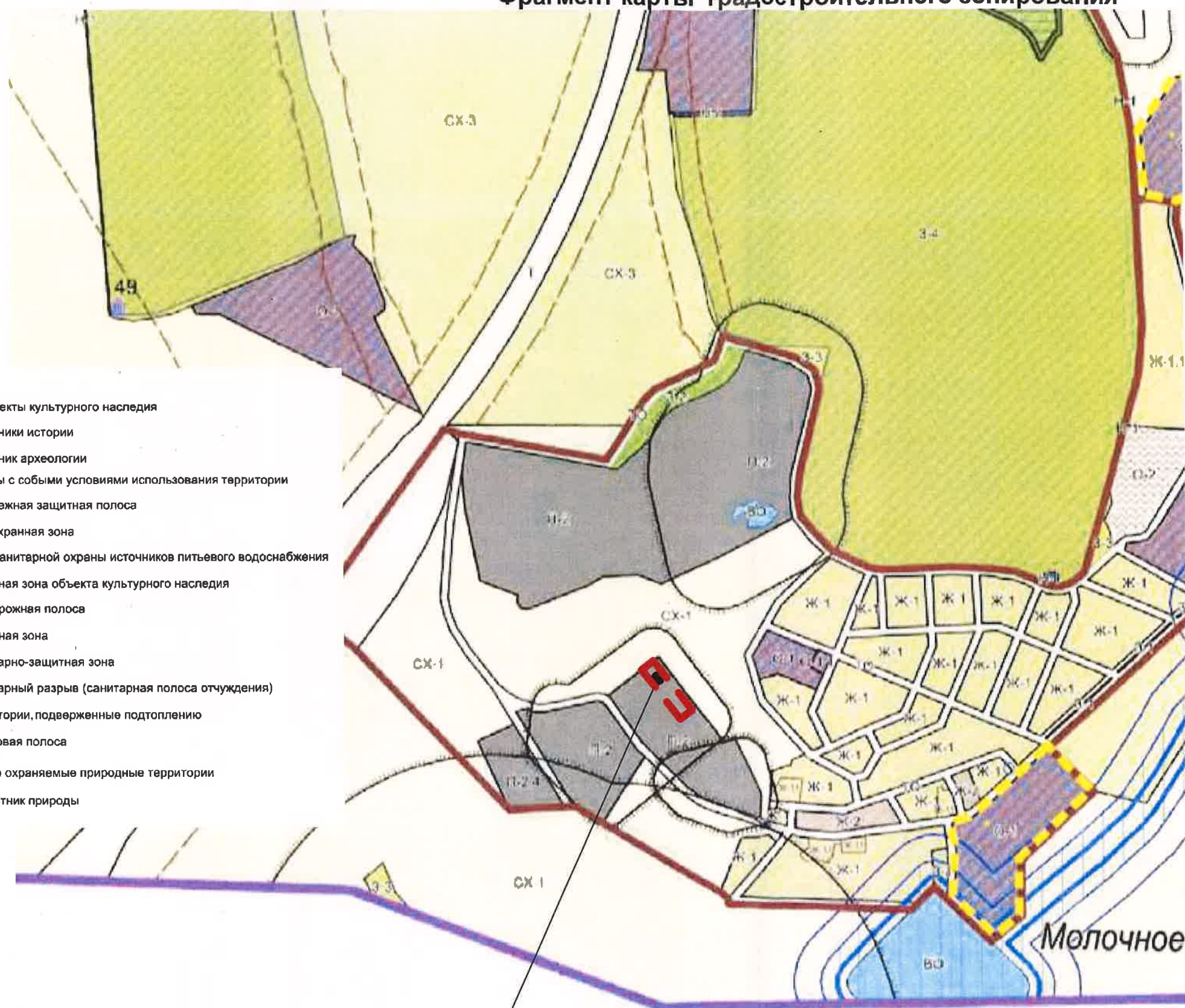
Наименование параметра	Значение по ПЗЗ «Магазины (код 4.4)»	Значение по проекту	Примечание
Минимальные размеры земельного участка для магазинов до 250 кв.м торговой площади	0,08 га на 100 кв.м. торговой площади	4,509 га	Соблюдено
Максимальные размеры земельного участка	не подлежат установлению	4,509 га	Соблюдено
Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства	не менее 5 м	5м	Соблюдено
Минимальные отступы от красной линии проездов	не менее 3м (В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц)	3м	Соблюдено
Максимальное количество этажей	2	2	Соблюдено
Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз)	0,6	0,03	Соблюдено
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)	2,4	0,46	Соблюдено

Условные обозначения

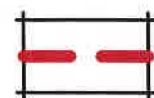
- Граница сельского поселения
- Граница населенных пунктов
- Жилые зоны (Ж)**
- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
- Ж-1.1 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1.1)
- Ж-1.3 Подзона садовой застройки в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1.3)
- Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)
- Ж-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)
- Ж-3.2 Подзона застройки среднеэтажными жилыми домами с учетом ДПП (Ж-3.2)
- Ж-4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)
- Общественно-деловые зоны (О)**
- О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)
- О-1.1 Подзона застройки делового, общественного и коммерческого назначения, а также застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (О-1.1)
- О-2 Зона размещения объектов образования и воспитания (О-2)
- О-3 Зона размещения объектов здравоохранения (О-3)
- Зона размещения коммунально-складских объектов (П)**
- П-2 Коммунально-складская зона (П-2)
- П-2.1 Производственно-складская зона (П-2.1)
- П-2.4 Подзона коммунально-складского и физкультурно-спортивного назначения (П-2.4)
- Зоны специального назначения (СП)**
- СП-1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями (СП-1)
- Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (И,Т)**
- Т Зона транспортной инфраструктуры (Т)
- Т-1 Подзона транспортной инфраструктуры и промышленности (Т-1)
- И Зона инженерной инфраструктуры (И)
- Зона водных объектов (ВО)**
- ВО Зона водных объектов (ВО)
- Зоны озеленения общего пользования (З)**
- З-1 Зона озелененных территорий общего пользования (З-1)
- З-1.2 Подзона озелененных территорий общего пользования и жилых территорий (З-1.2)
- З-2 Зона санитарно-защитного озеленения (З-2)
- З-3 Зона естественных природных ландшафтов (З-3)
- З-4 Зона земель лесного фонда (З-4)
- Зоны сельскохозяйственного назначения (СХ)**
- СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)
- СХ-2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ-2)
- СХ-3 Зона садовой застройки (СХ-3)
- СХ-4 Зона ведения огородничества (СХ-4)
- Зоны рекреационного назначения (Р)**
- Р-2 Зона для занятий физкультурой и спортом (Р-2)
- Зона территорий общего пользования (ТО)**
- ТО Зона территорий общего пользования (ТО)
- Зоны особо охраняемых природных территорий**
- ООПТ Зоны особо охраняемых природных территорий
- Зона неурегулированной градостроительной ситуации**
- Н-1 Зона неурегулированной градостроительной ситуации по Генеральному плану (Н-1)

- Объекты культурного наследия**
- Памятники истории
- Памятник археологии
- Зоны с особыми условиями использования территории**
- Прибрежная защитная полоса
- Водоохранная зона
- Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
- Охранная зона объекта культурного наследия
- Придорожная полоса
- Охранная зона
- Санитарно-защитная зона
- Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения)
- Территории, подверженные подтоплению
- Береговая полоса
- Особо охраняемые природные территории
- Памятник природы

Фрагмент карты градостроительного зонирования



Расположение земельного участка



Граница земельного участка с кадастровым номером 90:12:131701:3209

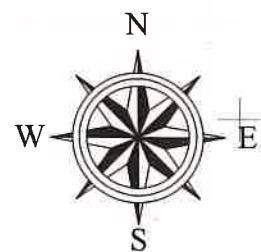


Схема планировочной организации земельного участка, М1:500

Экспликация зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование	Площадь застройки, м ²	Примечание
1	Здание магазина	154,4	Проектируемое

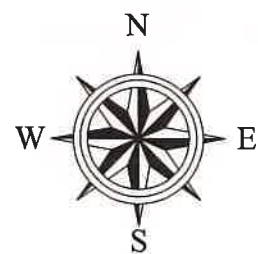
Технико-экономические показатели

Номер п/п	Наименование	Ед. Изм	Значение
1	Площадь участка	м ²	4509,0
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	154,4
3	Площадь покрытий	м ²	270,9
4	Площадь озеленения	м ²	28,2
5	Площадь сущ. грунтового покрытия	м ²	4055,5
6	Коэфф. застройки		0,03
7	Коэфф. плотности застройки		0,05
8	Коэфф. использования территории		0,02

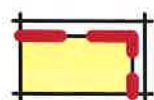
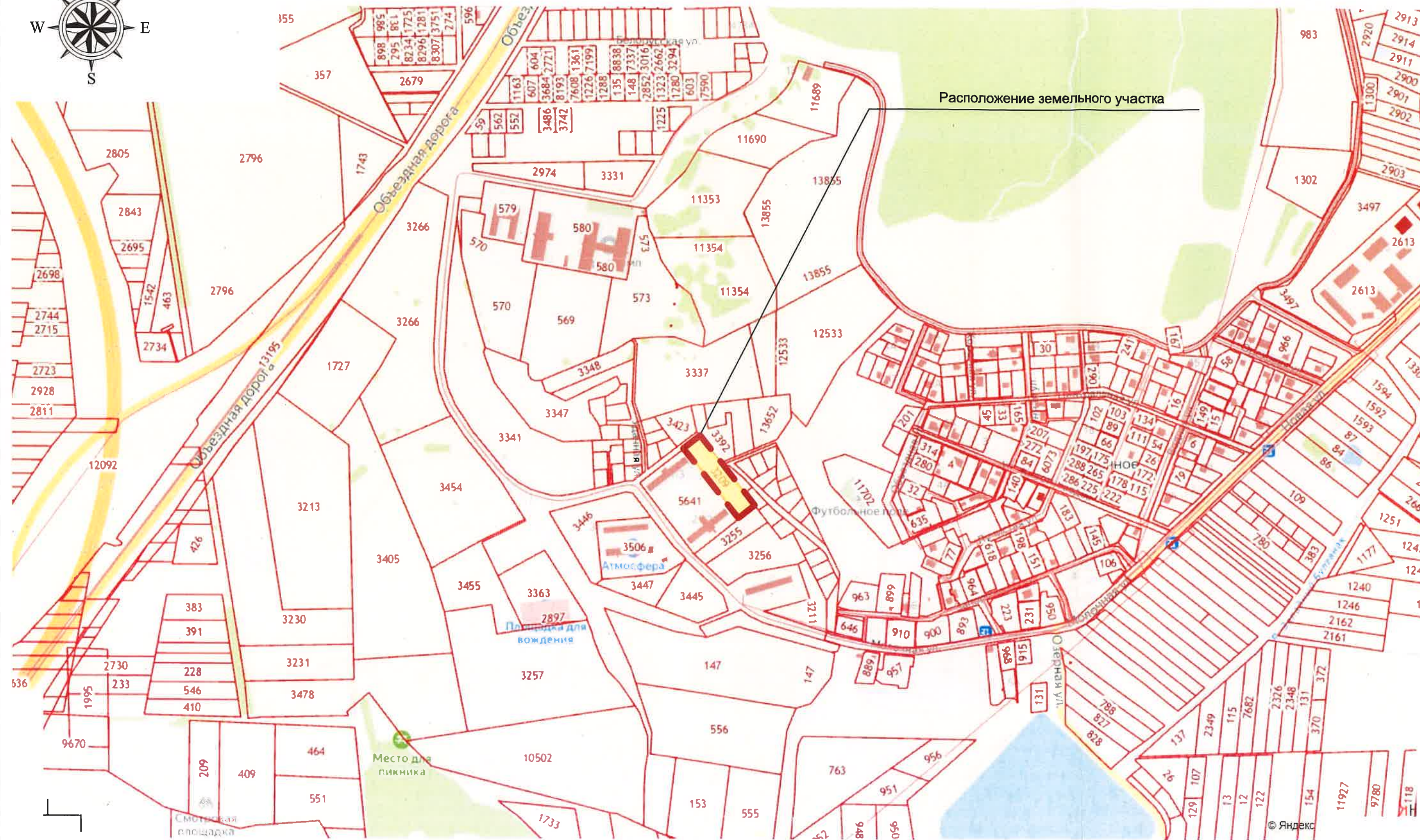
Условные обозначения

- Граница участка
- Здание магазина
- Озеленение
- Проезды, площадки с твердым покрытием
- Существующее грунтовое покрытие
- Охранная зона ЛЭП 10 кВ
- Граница зоны допустимой застройки согласно ПЗЗ для вида: Магазины(код 4.4)
- Зона парковки (6 м/мест)
- Парковка для МГН (1 м/место)

Фрагмент публичной кадастровой карты

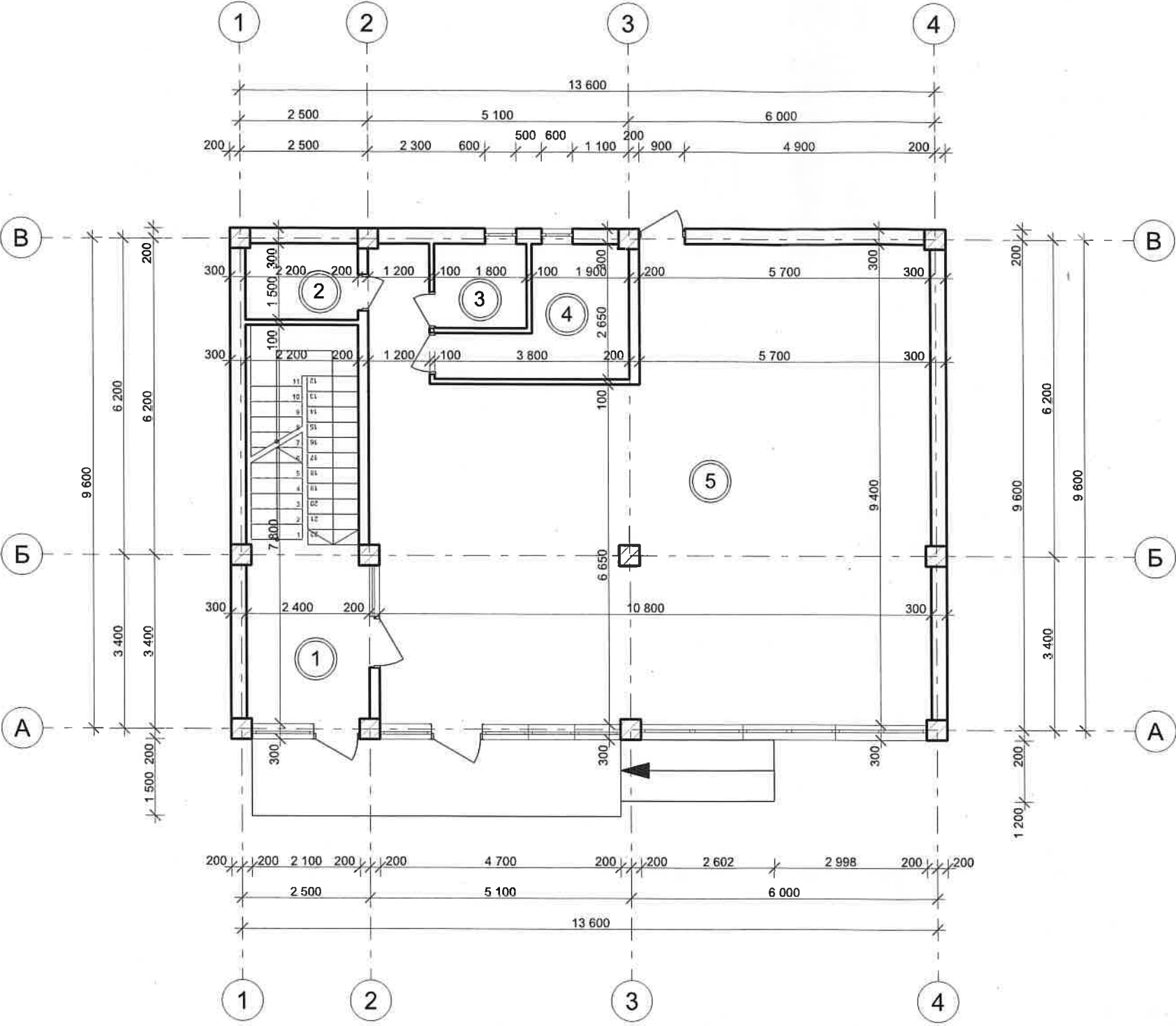


Расположение земельного участка



— Граница земельного участка с кадастровым номером 90:12:131701:3209

Здание магазина поз. по ГП-1
План на отм. 0,000, М1:100

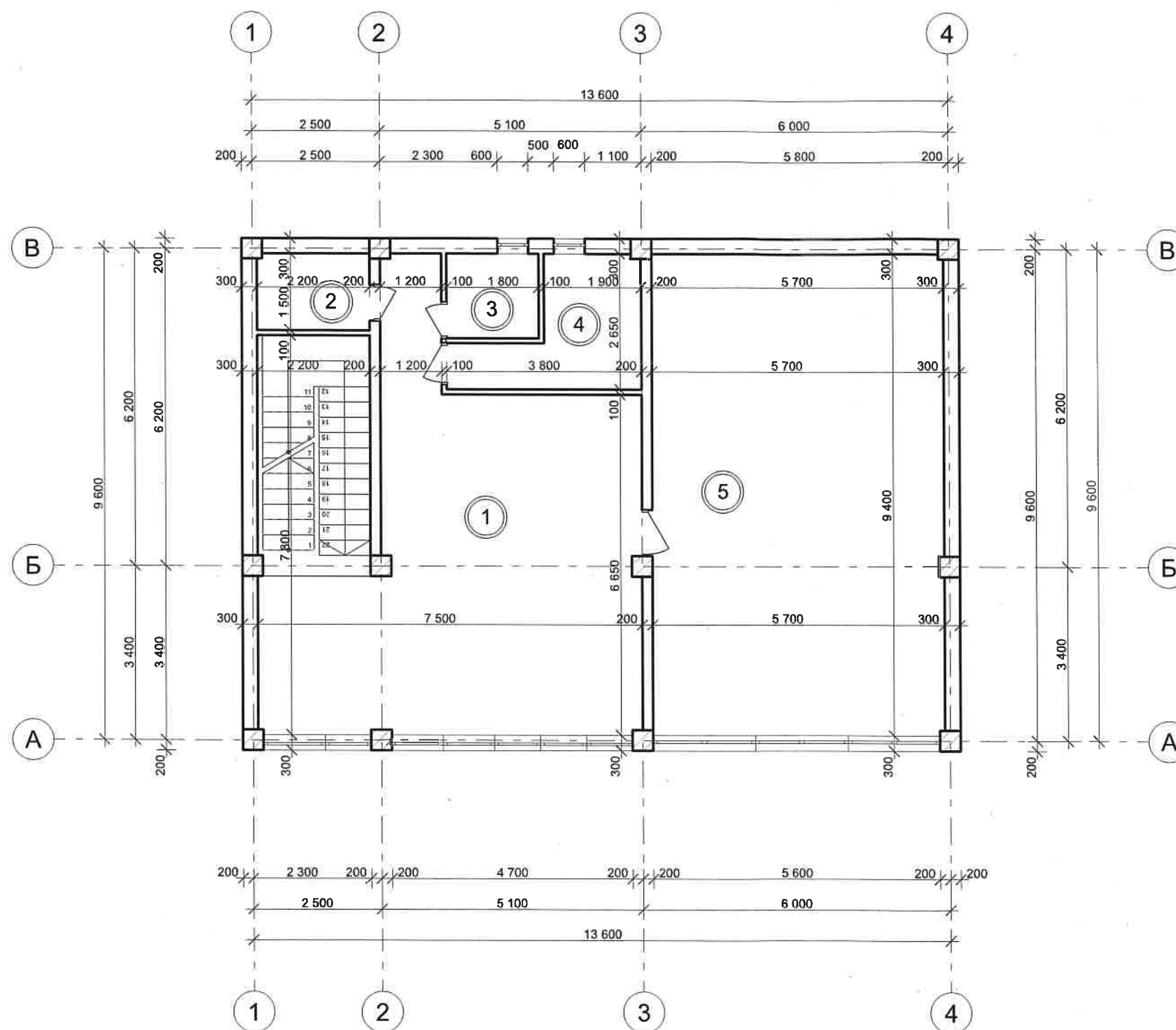


Экспликация помещений

№	Наименование помещения	Площадь
1	тамбур	17,9
2	кладовая уборочного инвентаря	3,3
3	санузел	3,0
4	помещение персонала	6,8
5	торговый зал	91,5

Итого 122,5

Здание магазина поз. по ГП-1
План на отм. +3,300, М1:100



Экспликация помещений

№	Наименование помещения	Площадь
1	холл	44,6
2	кладовая уборочного инвентаря	3,3
3	санузел	3,0
4	помещение персонала	6,8
5	пом. хранения товарных запасов	53,6

Итого 111,3

Общая площадь здания 126,0