

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К технико-экономическая обоснованию о возможности применения условно-разрешенного вида с кодам 4.4 Магазин для земельного участка с кадастровым номером 90:12:010104;5006 расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский, муниципальный район гпт Гвардейское, , улица, Карла Маркса 79

Содержание

1. Характеристика земельного участка;
2. Основные характеристики объекта капитального строительства;
3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства;
4. Мероприятия для маломобильных групп населения
5. Противопожарные мероприятия
6. Выводы и рекомендаций

1. Характеристика земельного участка

пгт, Гвардейское сельское поселение входит в состав муниципального образования Симферопольский район Республики Крым. Расположено пгт, Гвардейское

сельское поселение в юга-восточной части Симиферопольского района .Терриитория сельского поселения граничит:

- на северо- западе с городским округом Симферополь; Укромное и сельским поселением. Административным центром муниципального образования является село . .с Укромное в 16 км от города Симферополя. Земельного участок с кадастровым номером 90:12:010104:5006 и Республика Крым, Симферопольский район, Гвардейское сельский совет, улица Карла Маркса Площадь участка 353 м2 и . По строительно-климатическому районированию в соответствии с СП 131.13330.2018"СНиП 23-01-99* "Строительная климатология" с Превальное Симферопольского района, Крым относится к климатическому района-3Б. - нормативная снеговая нагрузка для 1-го района составляет-S=0,5 кПа нормативная ветровая нагрузка для 2-го райна-Wo= 0,3 кПа -нормативная сейсмичность площадка строительство -7 баллов (СП 14 1330.2014) Целью

Целью изменения вида разрешенного использования данного участка на условно-разрешенный вид, является возможность использования земельного участка для магазина оптовой- розничной торговли.

Согласно Приказу Министров экономического развития РФ от 01.09.2014 №540 вид разрешенного использования "Магазины код 4.4 предназначен для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь составляет до 5000 м²

Участок строительства площадью 601 кв.м² и 605 кв.м² расположен в границах функциональной зоны ж-1 Зона для индивидуального жилищного строительства.

Оценка транспортных пешеходных потоков: данный земельный участок пгт. Гвардейское "Недалеко от рассматриваемого земельного участка расположены остановки общественного транспорта, точки общественного питания, что должно обеспечить большее привлечение потенциальных покупателей в магазин. Данный земельный участок доступен как покупателям пешеходам, так покупателям- автомобилистов, проезжающих по улицы.

Проанализировав территорию, было выявлено, что поблизости отсутствуют магазины со схожей группой товаров, т.е. проектируемый магазин в полной мере удовлетворит современный потребительский спрос.

При условии достаточного ассортимента и невысоких цен реализация товаров будет иметь значительное конкурентное преимущество. является удобство его расположения.

При изменении вида земельного участка будет произведено благоустройство данного участка и прилегающей территории, что благоприятно на развитие массива в целом.

Проектом предусмотрено размещение объекта капитального строительства 1-этажного здания магазина.

Противопожарные разрывы от существующих строений, расположенных на соседних участках, в соответствии с СП4.13130.2013 составляет не менее 6.0м.

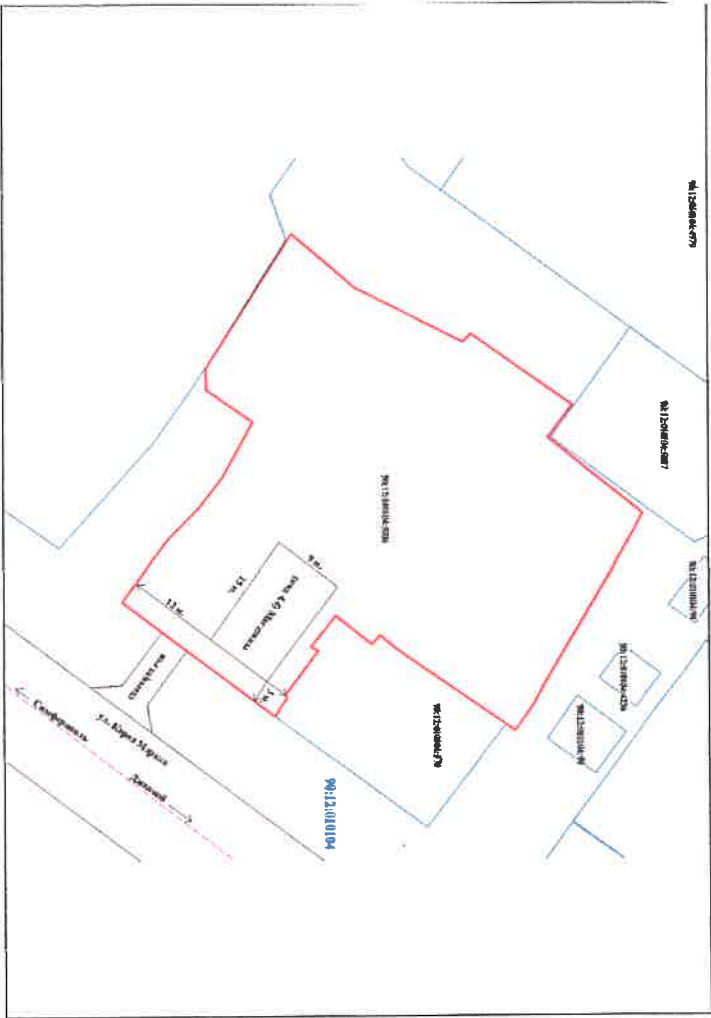
Памятники архитектуры, истории и культуры вблизи участка отсутствуют строительства магазина-отсутствуют.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Гвардейское сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (то 2. Градостроительные регламенты), данный земельный участок расположен в границах функциональной зоны ж-1 "Зона застройки для индивидуального жилищного строительства;

Основание и условно разрешенные виды использования земельного участка и планируемого объекта реконструкции. (Приведены из Правил землепользования муниципального образования Гвардейское сельского поселения, Симферопольского Республики Крым. Градостроительные регламенты).

Схема планировочной организации земельного участка

М 1:500



Экспликация здания и сооружений

№ п/п	Наименование	Площадь м ²	Примечание
1	Магазины (4.4)	-	проект

Условные обозначения:



- контура земельного участка с К№ 90:12:010104:5006
 - границы участков, внесенных в ГКН
 - границы планируемой застройки под магазин (код 4.4)
- Площадь земельного участка с К№ 90:12:010104:5006 - 2315.00 кв. м

Правила землепользования и застройки муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым

(градостроительный регламент)

Тестовая часть

Сравнение показателей застройки объекта и предельно допустимые параметры застройки

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
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, дозвоний, 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

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. [Примечание Ж (рекомендовано). Нормы расчета стоянок автомобилей. Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной группы (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.)

Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления условно-разрешенного вида использования с кодом 4.4 «Магазины» для земельного участка с кадастровым номером 90:12:010104:5006, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, шт Гвардейское, ул. Карла Маркса, 79			
Исполнитель	Смо В А	подпись	Число 15.01.2025 г.
ООО «СИММАСТЕР»			

Код.4.4 Магазины

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

1.Предельные размеры земельных участков;

минимальные размеры земельных участков-для 250 м2 торговой площади-0.08 га на 100 м2 торговой площади; 250 до 650 м2

4. Мероприятия для маломобильных групп населения.

Проектные предложения магазина включают в себя мероприятия для беспрепятственного перемещения посетителей из числа маломобильных групп населения, а также удобства получения услуг для категориями посетителей. Согласно требованиям п. 8.1.2 СП59.13330.2016 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001" ,исходя из объемно-планировочного решения здания, расчетного числа маломобильных посетителей, функциональной организации обслуживания принят "А(универсальный проект) для инвалидов любого места в здании, а именно- общих путей движения и мест обслуживания. Объемно-планировочные решения выполнены согласно норм и правил для обеспечения комфортного пребывания и обслуживания всех групп населения.

Проектом предусмотрено устройство пандуса с правой стороны центрального входа магазина. Туалет в здании для МГН. Проезды, дорожки и проходы оснащены тактильной информацией. На парковке для автомобилей выделено одно машиноместо для МГН. согласно расчету.

5.Обеспечение пожарной безопасности.

Согласно СП.4.13130.2013 Системы противопожарной защиты .Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям.

Проектируемый автомойка, по своей конструктивной схеме относятся к объектам 3-й степени огнестойкости. В проектируемом здании предусмотрены конструктивные ,объемно-планировочные и инженерно технические решения, обеспечивающие в пожара: возможность эвакуации людей независимо от их возраста и физического состояния наружу на прилегающую к зданию территорию до наступления угрозы их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара. Эвакуация людей из обеспечивается достаточным количеством эвакуационных выходов, размерами проходов, дверей в соответствии с требованием СП. Расположение соседних строений от 6 м и более метров,что обеспечивает комплексную пожарную безопасность;

Здание необходимо обеспечить первичными средствами пожаротушения в соответствии с ППБ 01-03 " Правила пожарной безопасности в Российской Федерации"

Здание должно быть оборудовано системой противопожарной сигнализации по проекту, разработанный проектной организацией, имеющей лицензию на данный вид проектных работ.

6. Выводы.

Вывод: Земельный участок с кадастровым номером 90:12:0101:5006(1) расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт. Гвардейское улица Карла Маркса. 79

земельный возможно использовать с условно-разрешенный видам использования земельного – Магазин 4.4 с соблюдением всех Градостроительных регламентов.

Предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования" Магазины 4.4 для указанного земельного участка не нарушает требования технических регламентов, и является целесообразным.