

ООО «Симмастер»

ОГРН 1169102063855, ИНН 9109017658

295053, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Победы, д.253, офис 1

Тел.моб.: +7 (978)7527017

**Технико-экономическое обоснования
разрешенный вид использования" Автомобильные мойки 4.9.1.3**

участка с кадастровым номером 90:12:040702:817

Симферопольский район с Перевальное , улица Дачная, 99 б

Заказчик: Морозова Ю .А

Договор от 27.11.2025г

г. Симферополь, 2025г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К технико-экономическая обоснованию о возможности применения условно-разрешенного вида с кодам Автомобильные мойки 4.9.1.3 для земельного участка с кадастровым номером 90:12:040702:817 расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский, муниципальный район Добровский, село с. Перевальное, Дачная, 99 б

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

Добровское сельское поселение входит в состав муниципального образования Симферопольский район Республики Крым. Расположено с Мирное сельское поселение в юго-восточной части Симиферопольского района. Территория сельского поселения граничит:

- на северо-западе с городским округом Симферополь; Трудовской и сельским поселениям. Административным центром муниципального образования является село. Административный центр с Доброе расположен в 8 км от города Симферополя. Земельный участок с кадастровым номером 90:12:040702:817 и Республика Крым, Симферопольский район, с Перевальное сельский совет, ул Дачная 99 Площадь участка 800 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 района $W_0=0,3$ 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 строительства автомойки магазина розничной торговли.

Согласно Приказу Министров экономического развития РФ от 01.09.2014 №540 вид разрешенного использования "магазин (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 с. Перевальное ул. Дачная 99б "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 покупателей-автомобилистов, проезжающих по улице.

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 использования земельного участка будет произведено благоустройство данного участка и прилегающей территории, что благоприятно повлияет 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 СП 4.13130.2013 составляет не менее 6.0м.

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

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Добровское 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;

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

Код.4.9.1.3 Атомобильные мойки

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 мойки 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 прозек) для инвалидов любого места в задани, 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 распространение пожара на объектов защиты .Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям.

Проектируемый автомойка магазин, 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 пажарную безопасность;

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

Схема планировочной организации земельного участка

М 1:500



Экспликация здания и сооружений

№ п/п	Наименование	Площадь м²	Примечание
1	Автомобильный мойки (4.9.1.3) (земельный участок)	-	проект
2		-	проект

Условные обозначения:



- контура земельного участка с К№ 90:12:040702:817

- границы земельных участков внесенных в ГКН

- парковка

Правила землепользования и застройки муниципального образования Добровского 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 виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,
		Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса. 1. Предельные размеры земельных участков: - минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению; - максимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; В случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 10 м, с красными линиями проездов – 5 м. 4. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2. 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. 6. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1,8.
4.9.1.3	Автомобильный мойки	

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Приложение 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 4.9.1.3«Автомобильный мойки» для земельного участка с кадастровым номером 90:12:040702:817, по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Добровское, село Перевальное, улица Дачная, земельный участок 99Б			
Исполнитель	Е У О В А с.с	подпись	Число
			09.12.2024 г.
ООО «СИММАСТЕР»			

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

6. Выводы.

Вывод: Земельный участок с кадастровым номером 90:12:040702:817 6 расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, село Перевальное улица, Дачная 99 6

возможно использовать с условно-разрешенный видам использования земельного - Объекты дорожного сервиса 4.9.1.3 с соблюдением всех Градостроительных регламентов.

Предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования "Автомобильные мойки 4.9.1.3 для указанного земельного участка не нарушает требования технических регламентов, и является целесообразным.