

Технико-экономическое обоснование
Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования
земельного участка «Магазины – код 4.4»

1. Технико-экономическое обоснование о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. Апрельская, 48 (кадастровый номер 90:12:040102:82), в соответствии с условно разрешенным видом использования.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки последующей эксплуатации объектов капитального строительства. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов обязательно.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование которое соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расчетным показателям, указанным в соответствующем градостроительном регламенте. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется согласно ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основными задачами технико-экономического обоснования являются:

- анализ окружающей территории с целью выявления факторов, способных повлиять на условия проживания и состояния окружающей среды;
- обоснование соответствия требованиям технических регламентов с учетом условно разрешенных видов использования;

Результатом работы является обоснование возможности использования земельного участка с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (кадастровый номер 90:12:040102:82), в соответствии с условно разрешенным видом использования, согласно с законодательством Российской Федерации и требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочей нормативной документации.

2. Характеристика территории и местоположение объекта в период подготовки технико-экономического обоснования.

Территория Добровского сельского поселения расположена в центральном районе Симферопольского района, в долине реки Салгир в её верхнем течении, в пределах Внешней гряды Крымских гор. Граничит на северо-западе с землями городского округа Симферополь, на юго-западе с Перовским сельским поселением, на юге с Бахчисарайским районом, на востоке — с городским округом Алушта, на севере с землями Белогорского района и Трудовского сельского поселения.

В состав Добровского сельского поселения входят 12 сел: с. Доброе, с. Андрусово, с. Заречное, с. Краснолесье, с. Лозовое, с. Мраморное, с. Перевальное, с. Петропавловка, с. Пионерское, с. Привольное, с. Ферсманово, с. Чайковское. Площадь Добровского сельского поселения 306,29 квадратных километров.

Общая численность постоянного населения Добровского сельского поселения на 2021 год составляла 22 735 человек.

Основная транспортная магистраль: автодорога 35А-002 Чонгарский мост - Джанкой — Симферополь — Алушта — Ялта

Согласно доступным источникам, в 1930-х годах в составе Симферопольского района был создан Мамут-Султанский сельсовет (он впервые встречается в справочнике «Административно-территориальное деление РСФСР на 1 января 1940 года»).

Содержание

Лист	Наименование	Примечание
2	Содержание	
3-5	Технико-экономическое обоснование	
6	Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала	
7	Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ	
8	Ситуационная схема земельного участка	
9	План этажа	
10	Фасады в осях	
11-12	Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда выезда на территорию и путей подъезда к зданию пожарной техники	
13	Схема планировочной организации земельного участка	
	СРО	

Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 21 августа 1945 года Мамут-Султанский сельсовет переименовали в Добровский сельский совет. С 25 июня 1946 года сельсовет в составе Крымской области РСФСР[18]. В 1948 году, по решению исполкома, сельсовет был укрупнён, в его состав включили упразднённый Краснолесский сельсовет (сёла Краснолесье и Краснолесская казарма). Решением облисполкома от 10 августа 1954 года Добровский сельсовет упразднили, включив в состав Заречненского. 26 апреля 1954 года Крымская область была передана из состава РСФСР в состав УССР.

Время восстановления сельсовета пока точно не установлено: на 15 июня 1960 года совет уже существовал.

3. Анализ утвержденной градостроительной документации

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 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 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 5.1 Спорт 13.1 Ведение огородничества	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь

Код 4.4 – Магазины

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажитоваров, 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:

– Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн);

– Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);

– Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Nm/м);

– Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз);

– Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Кдет.пл);

– Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл)», значения которых определяются согласно соответствующих подпунктов пункта 4.1. раздела 4 «Часть I. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципального образования и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований» приложения «Региональные нормы градостроительного проектирования Республики Крым» к постановлению Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (с изменениями и дополнениями).

4. Вывод

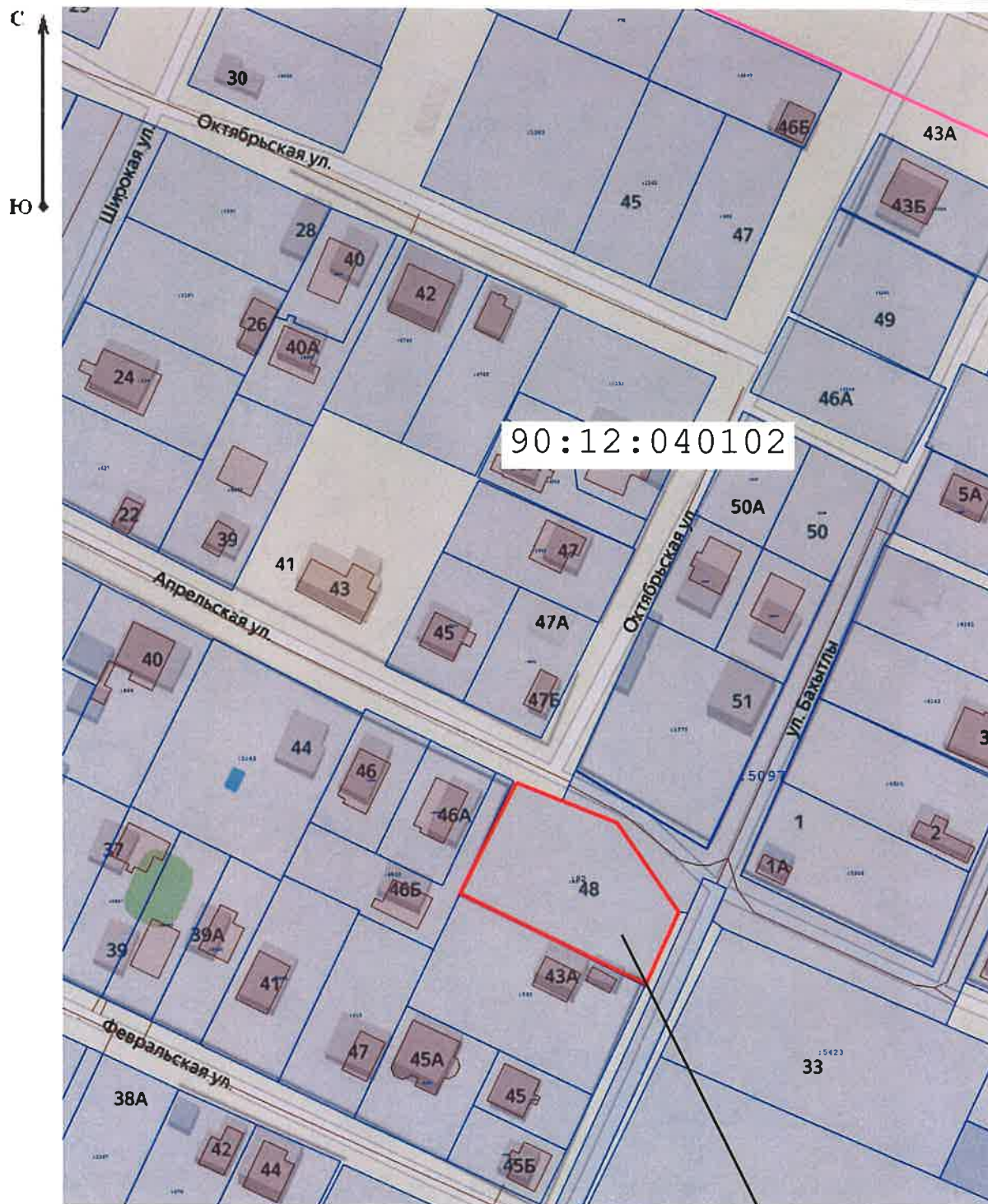
В виду изложенного, запрашиваемое предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины – кд 4.4» по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. Апрельская, 48 кадастровый номер 90:12:040102:82, соответствует требованиям технических регламентов СНиПов, Правил землепользования и застройки муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым и ограничениям использования земельного участка в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Главный инженер проекта



Жучков В.А.

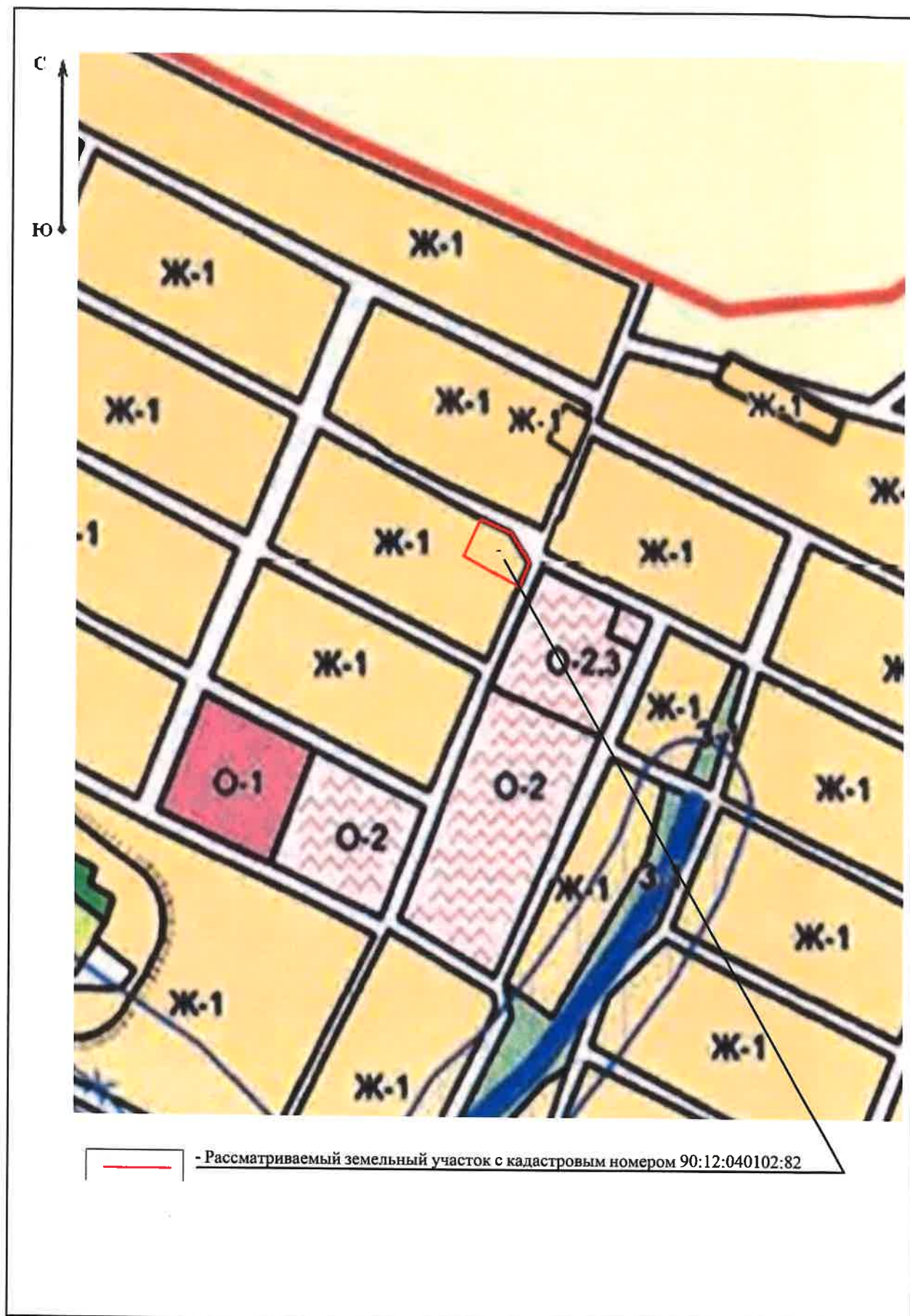
Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала



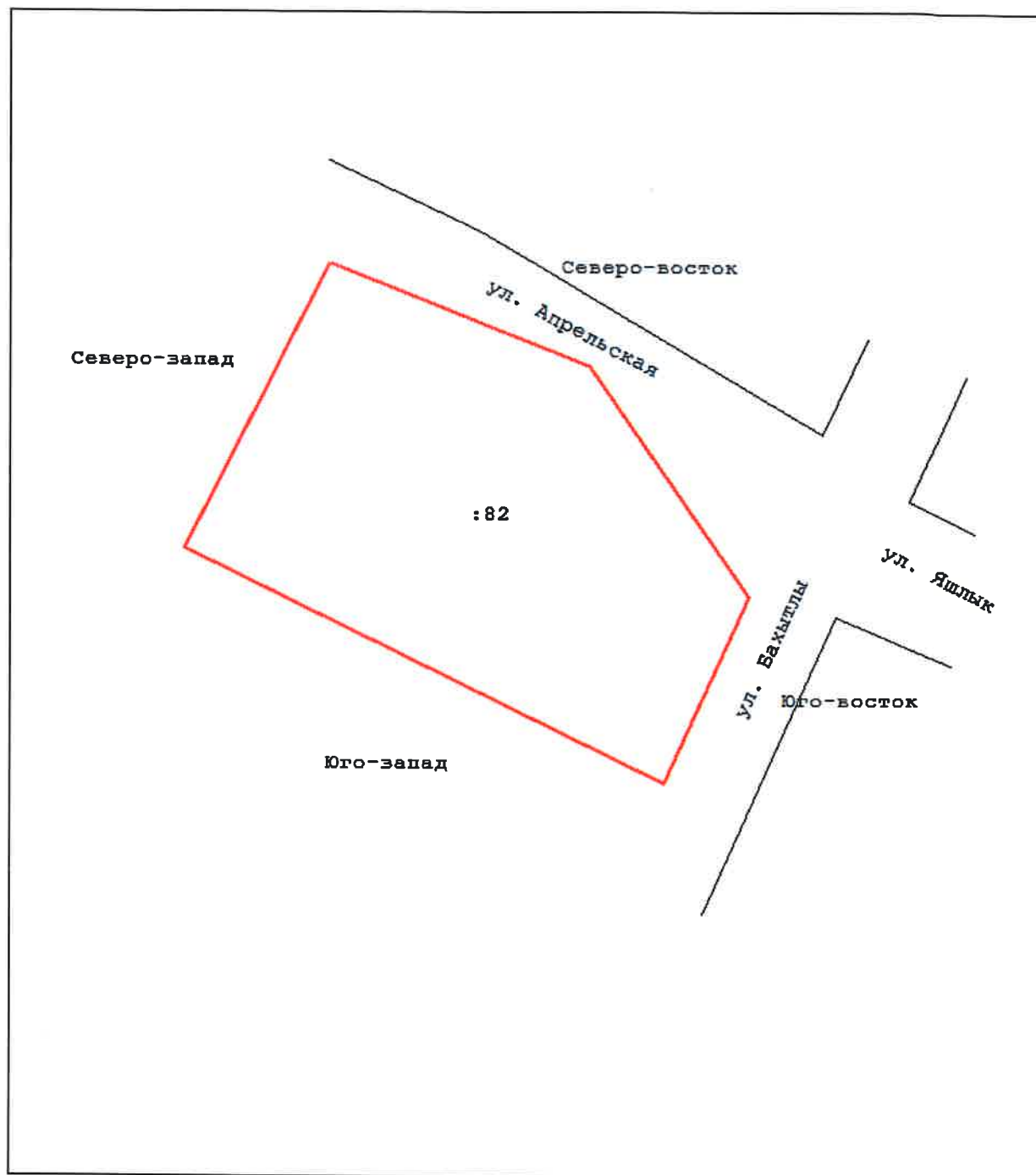
Условные обозначения:

-  - граница кадастрового квартала
-  - номер кадастрового квартала
-  - Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 90:12:040102:82

Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ

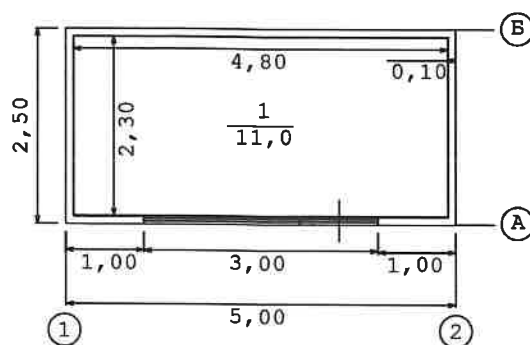


Ситуационная схема земельного участка



— Граница рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 90:12:040102:82

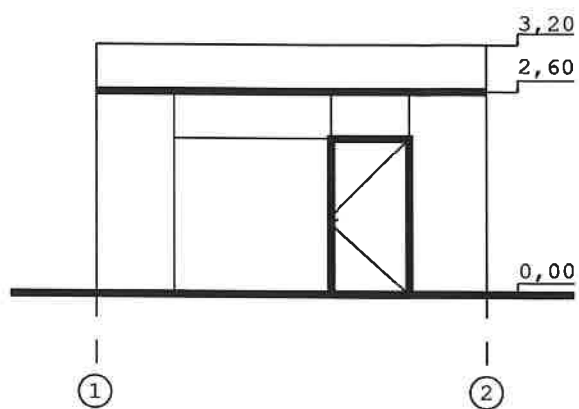
План 1 Этаж



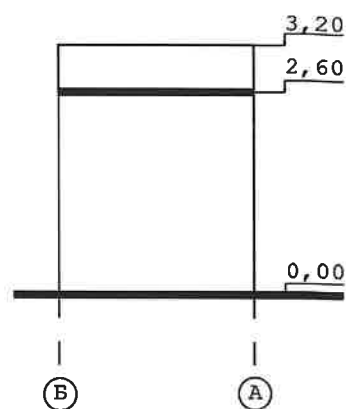
Экспликация этажа		
№	Наименование	Площадь
1	Торговый зал	11,0
	Полезная площадь	11,0 кв.м.

Масштаб 1:100

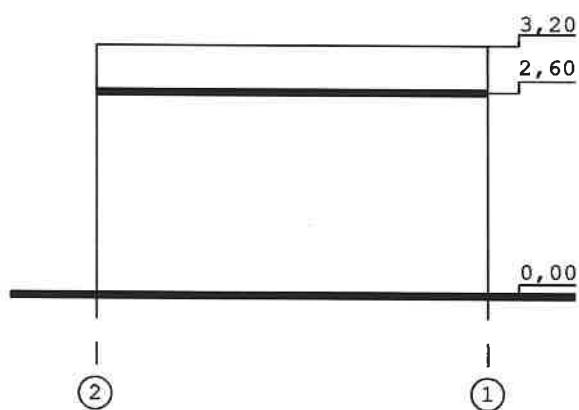
Фасад в осях 1-2



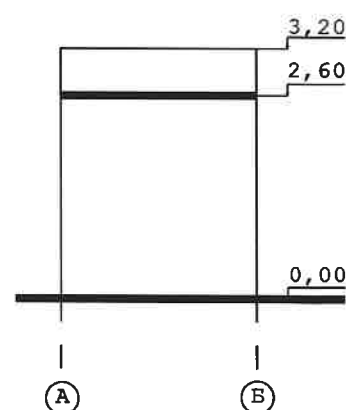
Фасад в осях Б-А

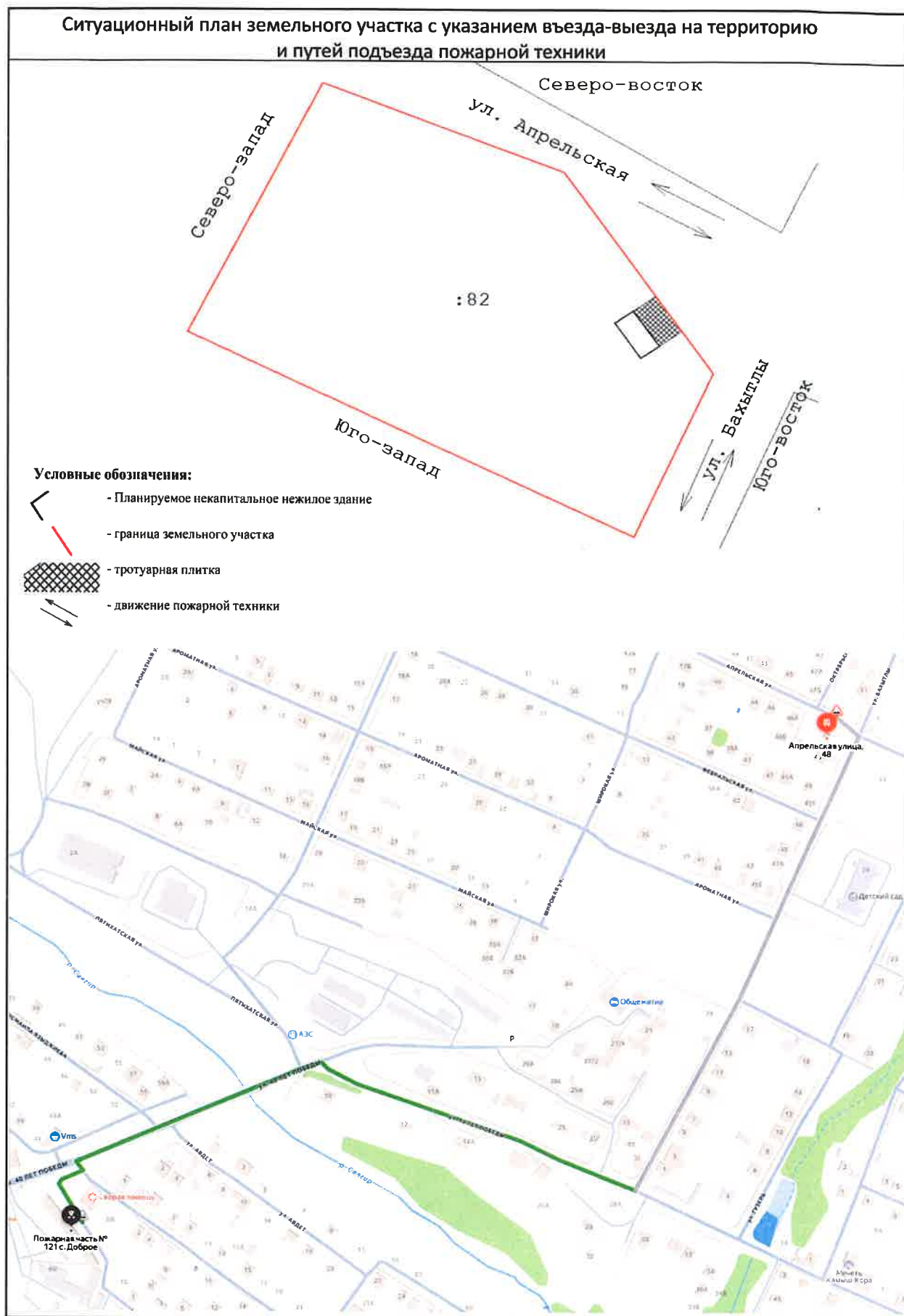


Фасад в осях 2-1



Фасад в осях А-Б





Противопожарные расстояния соответствуют СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с изменением № 1)

Противопожарные расстояния от глухих (без оконных проемов) стен жилья и общественных зданий, сооружений I-IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1, с наружной отделкой, облицовкой (при наличии) из