

Технико-экономическое обоснование по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Согласно утвержденному генеральному плану муниципального образования Добровского сельского поселения и правилам землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, земельный участок относится к зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:040302:2892, расположенный по адресу: село Заречное, улица Просторная, №22, площадью 1 242 кв. м имеет установленный ВРИ -для индивидуального жилищного строительства.

По западной границе располагаются два земельных участка с кадастровыми номерами 90:12:040302:1906, 90:12:040302:1905 с установленным ВРИ- предпринимательство, на которых расположен продуктовый магазин и неиспользуемое нежилое здание. По восточной границе расположен земельный участок 90:12:040302:255 с установленными ВРИ - Бытовое обслуживание, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Образование и просвещение, Магазины, Объекты дорожного сервиса, в настоящий момент на данном земельном участке размещен wildberties и иные коммерческие помещения- офисы продаж оборудования. На земельных участках ул. Просторная, д 26, уч 1, уч.2 расположена автозаправочная станция Formula.

У станции подземные резервуары, по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 такая АЗС относится к IV классу опасности, и норматив — 100 метров. В настоящий момент СЗЗ не установлена в ЕГРН.

Учитывая повышенный уровень шума, близость межмуниципальной автодороги, общественно-деловую застройку вокруг участка и наличие объекта, который в дальнейшем будет обременять близлежащие ЗУ СЗЗ, строительство индивидуального жилого дома на данном участке нецелесообразно и не отвечает требованиям СанПиН и СП Градостроительство. В сложившейся ситуации в указанном небольшом квартале, ограниченном улично-дорожной сетью, предлагается установить земельному участку 90:12:040302:2892 ВРИ - спорт, общественное питание, магазины.

На земельном участке предлагается разместить современный спортивный зал, небольшой кафетерий-фрешбар для возможности быстрого и сбалансированного питания после занятий спортом, а также осуществлять торговлю сопутствующими непродовольственными и бытовыми спорттоварами. Также планируется разместить в здании небольшой копи-центр ввиду отсутствия аналогичных объектов поблизости.

Размещение такого объекта не создаст конкуренцию соседним земельным участкам, а гармонично дополнит уже существующий ряд объектов и создаст дополнительные точки притяжения местных жителей.

3.3. Бытовое обслуживание

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)

Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;

Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;

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 – 3;

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 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;

4.6 Общественное питание

Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)

Максимальная вместимость объектов общественного питания - 150 мест .

Минимальный размер земельных участков:

При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест – 0,25 га; свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;

Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц.

Максимальное количество этажей – 3;

5.1 Спорт.

Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7.

Минимальный размер земельных участков – по СП 42.13330.2016 (приложение Д).

Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению.

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц.

Максимальное количество этажей – 4.

Технико -экономические показатели проекта.

1.	Количество этажей	2	Соответствует
2	Площадь застройки	309,5 кв.м (25%)	Соответствует
3.	Общая площадь здания	450 кв.м (36%)	Соответствует
4	Коэффициент застройки	0,25	Соответствует
5	Коэффициент плотности застройки	0,36	Соответствует
6	Торговая площадь	$69,2 + 44,8 + 6,6 = 120,6$	Соответствует

Расчет стоянок автомобилей. Приложение Ж сп. 42. 13330.2016

Согласно проекта количество машино-мест составляет 8 м/м из них 1 м/м для МГН,

Магазины-склады, (мелкооптовой, розничной, гипермаркеты,) -30-35 м² общей площади.

Расчетная общая площадь- $69,2 \text{ м}^2 / 35 = 2 \text{ м/м}$.

Объекты коммунально-бытового обслуживания: 10-15 м² общей площади.

Расчетная общая площадь- $6,6 \text{ м}^2 / 15 = 1 \text{ м/м}$.

Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе) Посадочные места 4 – 5

Расчетная общая площадь- $44,8 \text{ м}^2 - 1 \text{ м.м на } 5 \text{ мест} = 2 \text{ м/м}$.

Оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы) м² расчетной площади 25 - 55 (в ред. Изменения N 3, утв.

Приказом Минстроя России от 09.06.2022 N 473/пр) - общей площадью менее 1000 м² 25 – 40

Расчетная площадь -95,73 кв.м /40= 3м/м

Автостоянка для инвалидов по п. 5.2 Сп 59.13300.2016 следует выделять не менее 10%.

Итого : количество мест для МГН -1 м/м, общее 8 м/м.Проектом устанавливается 9 ММ

Пожарная безопасность объекта обеспечивается в соответствии с п. 2 ч. 1 и ч.3 ст.6 123-ФЗ выполнением в полном объеме требований пожарной безопасности, установленных техническими регламентами, принятыми в соответствии со 184-ФЗ «О техническом регулировании» и нормативными документами по пожарной безопасности.

Требования пожарной безопасности к СОПБ здания магазина устанавливаются его пожарно-технической классификацией. Здание бытового обслуживания имеет следующую пожаротехническую классификацию:

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами;

- применением объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;

- устройством эвакуационных путей удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре; устройством автоматической установки пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

- обеспечением надежности функционирования систем пожарной автоматики и их устойчивости к опасным факторам пожара;

- применением основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемым степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной, опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок) строительных конструкций на путях эвакуации;

- применением первичных средств пожаротушения;

- организацией деятельности подразделений пожарной охраны.

В здании объемно-планировочное решение и конструктивное исполнение эвакуационных путей, обеспечивающее безопасную эвакуацию людей при пожаре. Для обеспечения безопасной эвакуации людей:

- устанавливается необходимое количество, размеры и соответствующее конструктивное исполнение эвакуационных путей и эвакуационных выходов;

-обеспечивается беспрепятственное движение людей по эвакуационным путям и через эвакуационные выходы;

-организовывается оповещение и управление движением людей по эвакуационным путям с использованием звуковых оповещателей, эвакуационных знаков пожарной безопасности и световых оповещателей «Выход».

Автоматическая установка пожарной сигнализации обеспечивает автоматическое обнаружение пожара за время, необходимое для включения системы оповещения управления эвакуацией людей при пожаре в целях организации безопасной эвакуации людей.

Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре функционирует в течение времени, необходимого для завершения эвакуации людей из зданий и сооружений.

Для строительства здания предусматриваются основные строительные конструкции с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемому уровню огнестойкости здания и его класс конструктивной пожарной опасности. Огнестойкость и класс пожарной опасности строительных конструкций обеспечиваются за счет их конструктивных решений при применении соответствующих строительных материалов.

Здание магазина обеспечивается первичными средствами пожаротушения огнетушителями. Обеспечивается возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания.

Противопожарное расстояние между зданием (категория Д, степень огнестойкость II, класс конструктивной пожарной опасности СО) и окружающими зданиями предусматривается в соответствии с табл. 1 СП 413130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»

Решения генерального плана приняты в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских сельских поселений»,

К зданию магазина предусмотрен подъезд пожарных автомобилей с четырех сторон.

Конструкция дорожной одежды обеспечивает проезд пожарных автомобилей в любое время года.

Покрытие проезда для автомобилей выполнено из двухслойного асфальтобетона на щебеночном основании и подстилающем слое из песка.

Рядовой посадки деревьев в местах возможных мест проведения спасательных работ, в случае возникновения пожара в здании, с использованием автолестниц (автоподъемников) не предусматривается.

Описание и обоснование принятых конструктивных и объемно планировочных решений,

4. Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов.

Доступ для МГН в проектируемое здание и помещения предусмотрен с учетом требований СП 59.13330.2016. В здание предусмотрен два входа оборудованный для доступа МГН. На входе имеется перепад 425 мм, который оборудован пандусом 8 %. На территории, прилегающей к участку проектируемого объекта, на путях движения инвалидов предусмотрены уклоны (не более 5%) в местах перепада высот пешеходной и проезжей части. Доступ прочих МГН предусмотрен при помощи крылец. Покрытие пандусов и крылец выполняется плитками из керамогранита с шероховатой поверхностью. На краевых кромках проступей предусмотрено фактурное покрытие. Площадки перед входами оснащены козырьками для защиты от атмосферных осадков. Козырьки оснащены встроенными приборами для освещения крыльца и пандуса в темное время суток.

Обоснование принятых конструктивных, объемно планировочных и иных технических решений, обеспечивающих безопасное перемещение инвалидов, а также эвакуации в случае пожара или стихийного бедствия.

На путях движения МГН на высоте 1, 6м для ориентации предусмотрена разметка указанием направления движения. Предусмотрены тактильные указатели направления движения, санузлов и эвакуационных выходов.

В связи с вышеуказанным, земельный участок подходит для размещения объекта, предусмотренного ври 5.1 Спорт, 4.6 Общественное питание, 4.4 Магазины, 3.3. Бытовое обслуживание с соблюдением градостроительных регламентов, противопожарных отступов, полноценным размещением парковочных мест, наличием подъезда техники со всех сторон. Более детально все решения будут проработаны на стадии разработки рабочей документации и после проведения инженерных изысканий.

Г Е Н П Л А Н 3 / У М 1:300

ТЭП

Площадь участка -1242 кв.м

Количество машино-мест -9мм

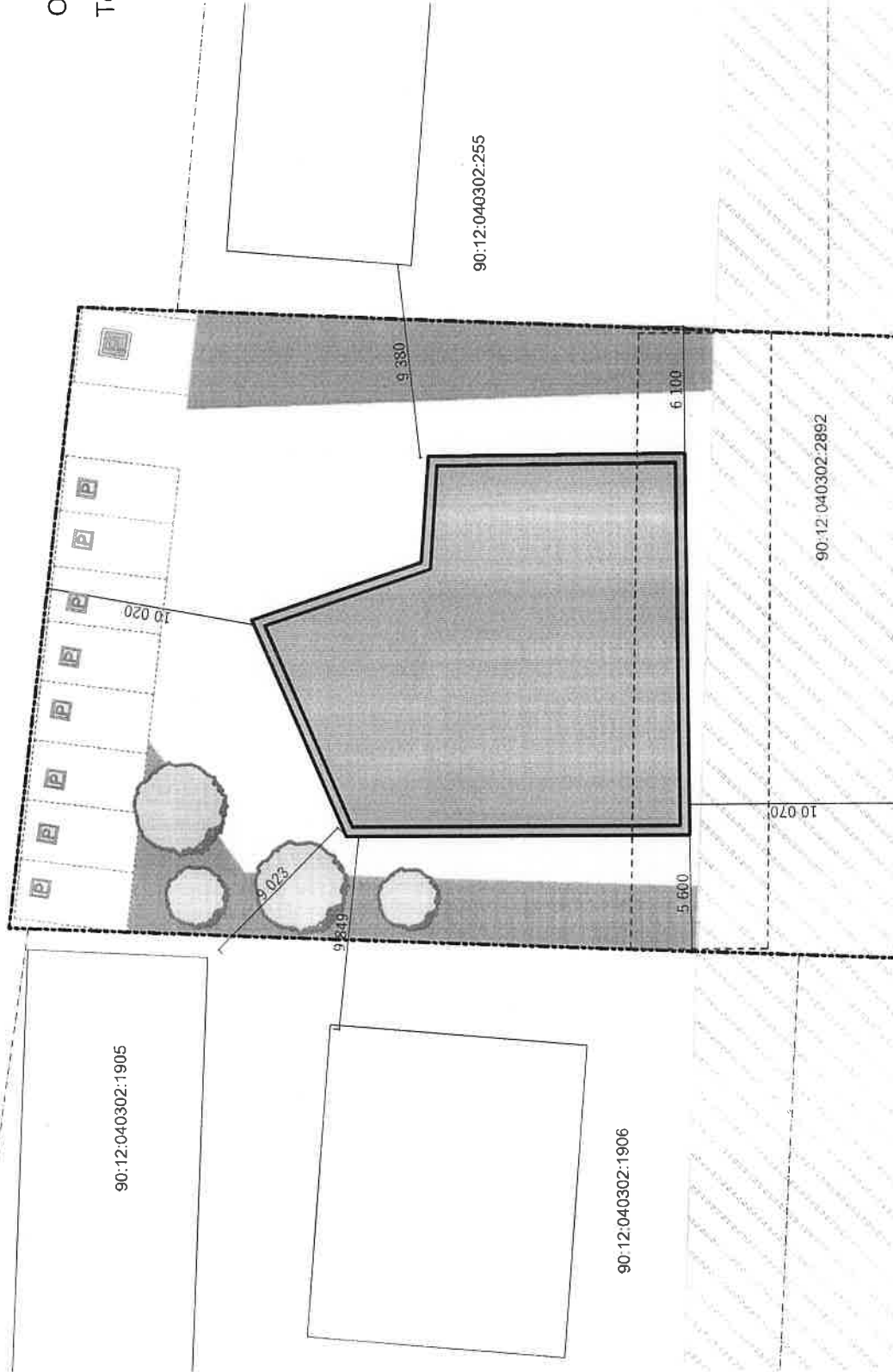
Общая площадь здания -450 кв.м

Торговая площадь -120, 6 кв.м

Этажность -2 эт

Коэфф. застройки -20,5 %

Коэфф. плотности застр -36%

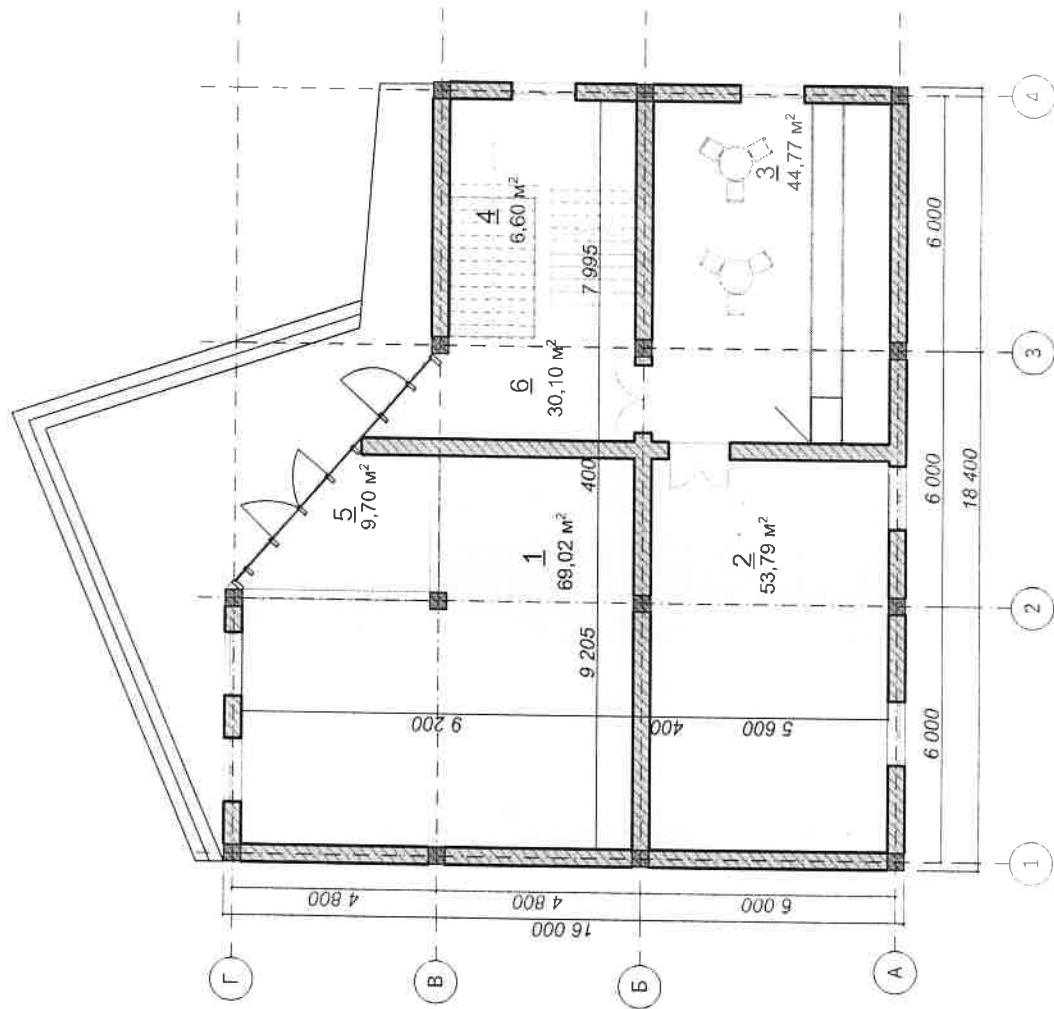


Условные обозначения

	ОКС
	планируемый
	ОНС
	90:12:040302:2878
	демонтируемый
	границы ЗУ
	парковка для
	МГН
	озеленение

—ЗООИТ ЛЭП 10 кВ

План 1-го этажа



План 2-го этажа

