

Содержание:

1. Характеристика земельного участка
2. Основные характеристики объекта капитального строительства
3. Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта
4. Аналитика показателей застройки и предельно допустимых параметров
5. Описание решений по благоустройству территории
6. Вывод

1. Характеристика земельного участка

Земельный участок расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. Ю. Османова, №36. Кадастровый номер земельного участка 90:12:040102:138. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования земельного участка – Для индивидуального жилищного строительства. Площадь земельного участка – 974 кв.м.

Рассматриваемый земельный участок (кн 90:12:040102:138), имеет выход на улицу Ю. Османова и доступен как предполагаемым покупателям – пешеходам, проживающим в границах села, так и покупателям, передвигающимся на собственном транспорте.

Изучив представленные материалы и проведя сравнительный анализ, было выявлено, что по близости отсутствуют магазины со схожими характеристиками, учитывая это целесообразно разместить специализированный магазин по продаже цветов на земельном участке с кадастровым номером: 90:12:040102:138.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым (далее - ПЗЗ) участок расположен в территориальной зоне Ж-1 «зона застройки индивидуальными жилыми домами».

1. Виды разрешенного использования земельного участка

1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) (в ред. решения 63 (внеочередная) сессии II созыва от 13.07.2022 № 740):

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешенные виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240) 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240) 12.0 Земельные участки (территории) общего	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (в ред. решения 28 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 25.11.2020 № 347) 3.2 Социальное обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.5 Образование и просвещение (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II	3.1 Коммунальное обслуживание (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240) 6.8 Связь (в ред. решения 22 (внеочередная) сессия от 04.08.2020 № 240)

пользования (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240)	созыва от 04.08.2020 № 240) 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240) 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.9 Служебные гаражи (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240) 4.9.1 Объекты дорожного сервиса (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240) 5.1 Спорт (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240) 13.1 Ведение огородничества	
--	---	--

Руководствуясь ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым планируется предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка: «Магазины (код 4.4)».

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 – 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;

- максимальные размеры земельных участков – не устанавливается.

2. 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

2. Максимальное количество этажей – 2;
3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) – 0,6
4. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка ($K_{пз}$) – 2,4

2. Основные характеристики объекта капитального строительства

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:040102:138 проектом предусмотрено размещение нежилого здания, общей площадью 70.43 кв.м. для организации объекта торгового обслуживания – специализированного магазина по продаже цветов и сооружения вспомогательного использования для обслуживания магазина и хранения цветочной продукции, а также предварительный демонтаж имеющихся объектов строительства, расположенных на участке.

Здание имеет прямоугольную форму в плане с размерами 9.21 x 8.78 м. Здание одноэтажное, состав и площадь помещений обусловлены из расчета, что помещения магазина будут применять такую форму продажи – самообслуживание или открытую выкладку товаров. Максимальная высота здания – 4.03 м.

Конструктивная схема здания – бескаркасное с продольным и поперечным расположением несущих стен.

Фундаменты – монолитный ленточный.

Наружные стены здания – из мелкоштучного камня – ракушечника.

В здании необходимо предусмотреть автоматическую систему пожаротушения.

Технико-экономические показатели объекта:

Площадь застройки - 306,97 м², в т.ч:

- нежилого здания (магазин) - 96,52 м²;

- сооружения вспомогательного использования для обслуживания магазина и хранения цветочной продукции - 210,45 м².

Общая площадь зданий - 263,75 м², в т.ч.:

- нежилого здания (магазин) - 70,43 м²,

- сооружения вспомогательного использования для обслуживания магазина и хранения цветочной продукции - 193,32 м²

Площадь торгового зала — 45.46 кв.м.

Количество этажей – 1 этаж

Этажность – 1 этаж

3. Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта

Проектом предусмотрено размещение парковочных мест для временного хранения автотранспорта работников и посетителей объекта в границах проектируемой территории.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» Приложение Ж (рекомендуемое) нормы расчета стоянок автомобилей предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчетных единиц:

Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.) – на 60-70 кв.м. общей площади.

Цветочный магазин общей площадью – 70.43 кв.м.

Итого: $70.43/60 = 1,17$ (1) машино-место.

В соответствии с СП 59.13330.2016 п.5.2.1 на стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять с расчетом. При числе мест:

- до 100 включительно – 5%, но не менее одного места.

Согласно СП 113.13330.2016 п.5.1.5 габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) 6,0х3,6м.

Общее количество машино-мест – 2

Общее количество машино-мест для МГН – 1, в т.ч. количество машино-мест для инвалидов, передвигающихся на кресле коляске -1.

4.Аналитика показателей застройки и предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Магазин
1	Площадь земельного участка	кв.м.	974,00
2	Площадь застройки	кв.м.	306,97
2.1	нежилого здания (магазин)	кв.м.	96,52
2.2.	сооружения вспомогательного использования для обслуживания магазина и хранения цветочной продукции	кв.м.	210,45
3	Общая площадь зданий	кв.м.	263,75
3.1.	нежилого здания (магазин)	кв.м.	70,43
3.2	сооружения вспомогательного использования для обслуживания магазина и хранения цветочной продукции	кв.м.	193,32
4	Строительный объем	куб.м.	791,25
5	Количество этажей	шт.	1
6	Этажность	шт.	1

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» Приложение Б.

Коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала).

Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала)

Коэффициент застройки для рассматриваемого земельного участка:

$$K_3 = \Pi_3 / \Pi_y = 306,97 / 974,00 = 0,32, \text{ где}$$

K_3 – коэффициент застройки

Π_3 – площадь застройки

Π_y – площадь участка

Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала)

Коэффициент плотности застройки для рассматриваемого земельного участка:

$$K_{п.з.} = P_{общ.з.} / P_y = 263,75 / 974,00 = 0,27, \text{ где}$$

$K_{п.з.}$ – коэффициент плотности застройки

$P_{общ.з.}$ – суммарная площадь всех этажей здания

P_y – площадь участка

Сравнительная таблица показателей предельных (минимальных) и (или) максимальных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства

№ п/п	Параметры	Показатели в соответствии с ПЗЗ	Показатели в соответствии с проектом	Соответствие/ несоответствие
1	Минимальный размер земельного участка	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;	0,08 га на 100 кв.м. торговой площади По проекту – торговая площадь – 45,46 кв.м. на 974,0 кв.м. зем.уч.	соответствует
2	Максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	974 кв.м.	соответствует
3	Минимальные отступы от границ земельного участка 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 строительства по красной линии улиц	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 строительства по красной линии улиц	Отступ от красной линии ул. Ю. Османова до магазина – 14,7 м;	соответствует
4	Максимальное количество этажей	2 этажа	1 этаж	соответствует
5	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка	0,6	0,32	соответствует
6	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	2,4	0,27	соответствует

5.Описание решений по благоустройству территории

Проектом предусмотрена организация пешеходной зоны и подъезда к земельному участку с кадастровым номером 90:12:040102:138.

Вся пешеходная зона предусматривает покрытие двух видов: асфальто-бетонное покрытие и мощение тротуарной плиткой. На указанной территории предусмотрена установка двух скамей и урн для мусора.

6.Вывод

Размещение нежилого здания, общей площадью 70,43 кв.м. для организации объекта торгового обслуживания – специализированного магазина по продаже цветов, а также предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка: «Магазины (код 4.4)», расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. Ю. Османова, №36 (кадастровый номер 90:12:040102:138) возможно в связи с тем, что:

- предельные параметры, указанные в ПЗЗ соответствуют параметрам проектируемого объекта;
- по близости отсутствуют объекты со схожими характеристиками, а также ассортимент существующих объектов и услуг недостаточно широк и не может в полной мере обеспечить современный потребительский спрос;
- это позволит повысить стоимость земельного участка, а также создаст новые рабочие места для местного населения и увеличит доход в бюджет местного населения.

Ведомость чертежей основного комплекта

№ листа	Наименование	
1	Общие данные	
2	Ситуационный план Б/М	
3	Схема существующего положения М 1:500	
4	Генеральный план М 1:500	
5	Фрагмент публичной кадастровой карты Б/М	
6	Фрагмент карты градостроительного зонирования Б/М	
7	План на отм. ±0,000 М 1:100	
8	Фасады 2-1 и 1-2, М 1:100	
9	Фасады А-В и В-А, М 1:100	
10	Разрез 1-1 М 1:100	
11	Ведомость наружной отделки фасада М 1:100	
12	Ведомость наружной отделки фасада (экспликация) М 1:100	
13	План кровли	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

- 1.Площадь участка - 974,00 м²
- 2.Площадь застройки - 306,97 м², в т.ч.:
 - нежилого здания (магазин) - 96,52 м²;
 - сооружения вспомогательного использования - 210,45 м²
- 3.Процент застройки - 32%
- 4.Количество этажей - 1 этаж
- 5.Этажность -1 этаж
- 6.Общая площадь зданий - 263,75 м², в т.ч.:
 - нежилого здания (магазин) - 70,43 м²,
 - сооружения вспомогательного использования - 193,32 м²

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Строительно-климатический район - ША
Сейсмичность - 7 баллов
Степень огнестойкости - II
Класс конструктивной пожарной опасности - С0
Класс последствий (ответственности) - СС1
Категория сложности объекта - II

						12-07/2022			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условием разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)», на земельном участке расположенном по адресу: Республики Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. Ю. Осминова, № 36 (кадастровый номер 90:12:040102:138)			
изм.	к-во	Лист	№Док	подпись	дата	Заказчик: Китаева З.Е.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			07.22		ЭП	1	13
ГИП		Шевченко			07.22				
ГАП		Максимова			07.22				
Разработал		Чурова			07.22	Общие данные	ООО "Визавир"		

Ситуационный план Б/М



Месторасположение
объекта

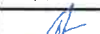
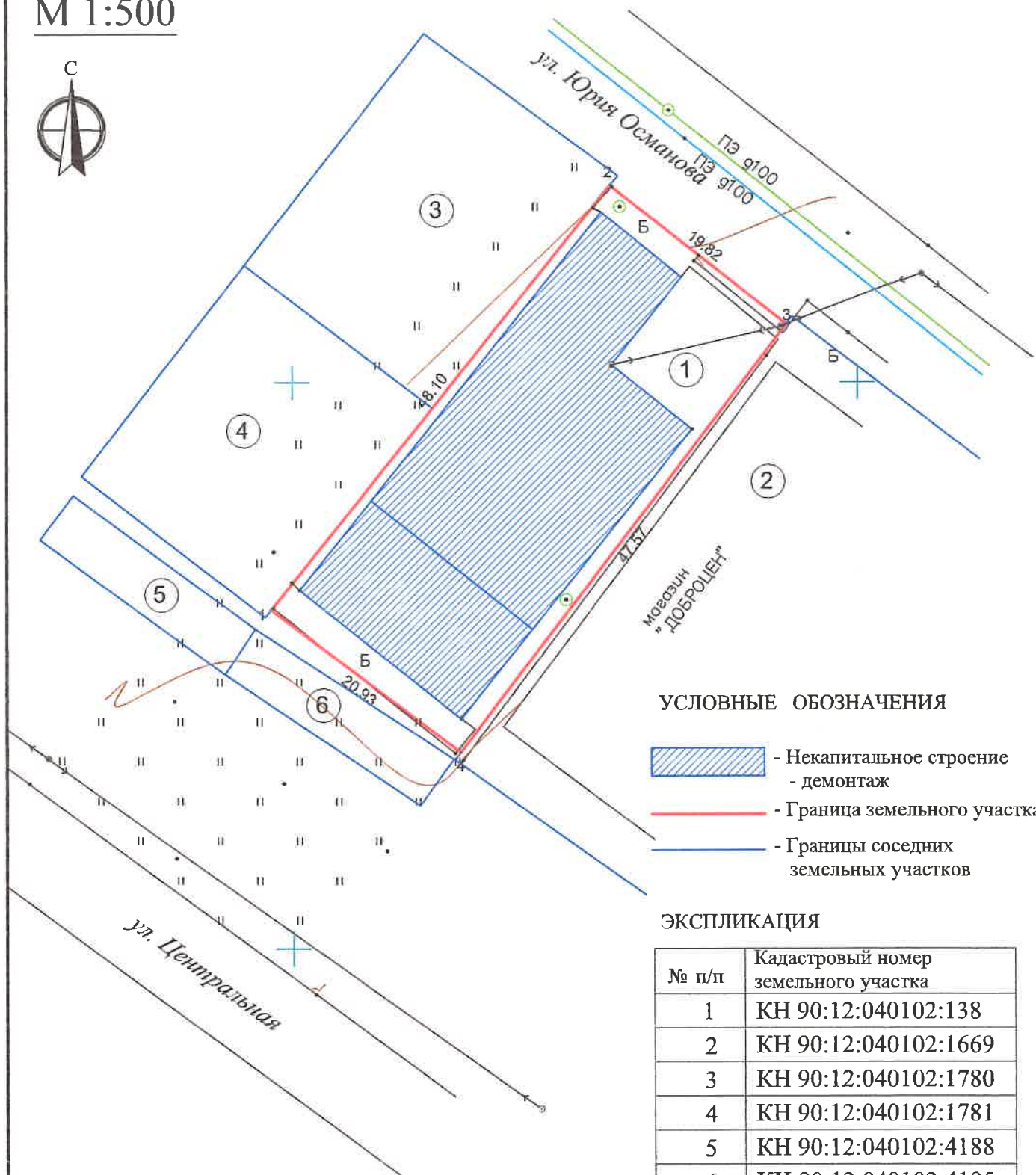
						12-07/2022			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)», на земельном участке расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. Ю. Османова, № 36 (кадастровый номер 90:12:040102:138)			
изм.	к-во	Лист	№ Док	подпись	дата	Заказчик: Китаева З.Е.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			07.22		ЭП	2	13
ГИП		Шевченко			07.22				
ГАП		Максимова			07.22				
Разработал		Чубова			07.22	Ситуационный план б/м	ООО "Визабир"		

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Некапитальное строение
- демонтаж
- Граница земельного участка
- Границы соседних земельных участков

ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка
1	КН 90:12:040102:138
2	КН 90:12:040102:1669
3	КН 90:12:040102:1780
4	КН 90:12:040102:1781
5	КН 90:12:040102:4188
6	КН 90:12:040102:4195

						12-07/2022			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)», на земельном участке расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. Ю. Османова, № 36 (кадастровый номер 90:12:040102:138)			
изм.	к-во	Лист	№Док.	подпись	дата	Заказчик: Китаева З.Е.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			07.22		ЭП	3	13
ГИП		Шебченко			07.22				
ГАП		Максимова			07.22				
Разработал		Чубова			07.22	Схема существующего положения М 1:500	ООО "Визавир"		

B/M

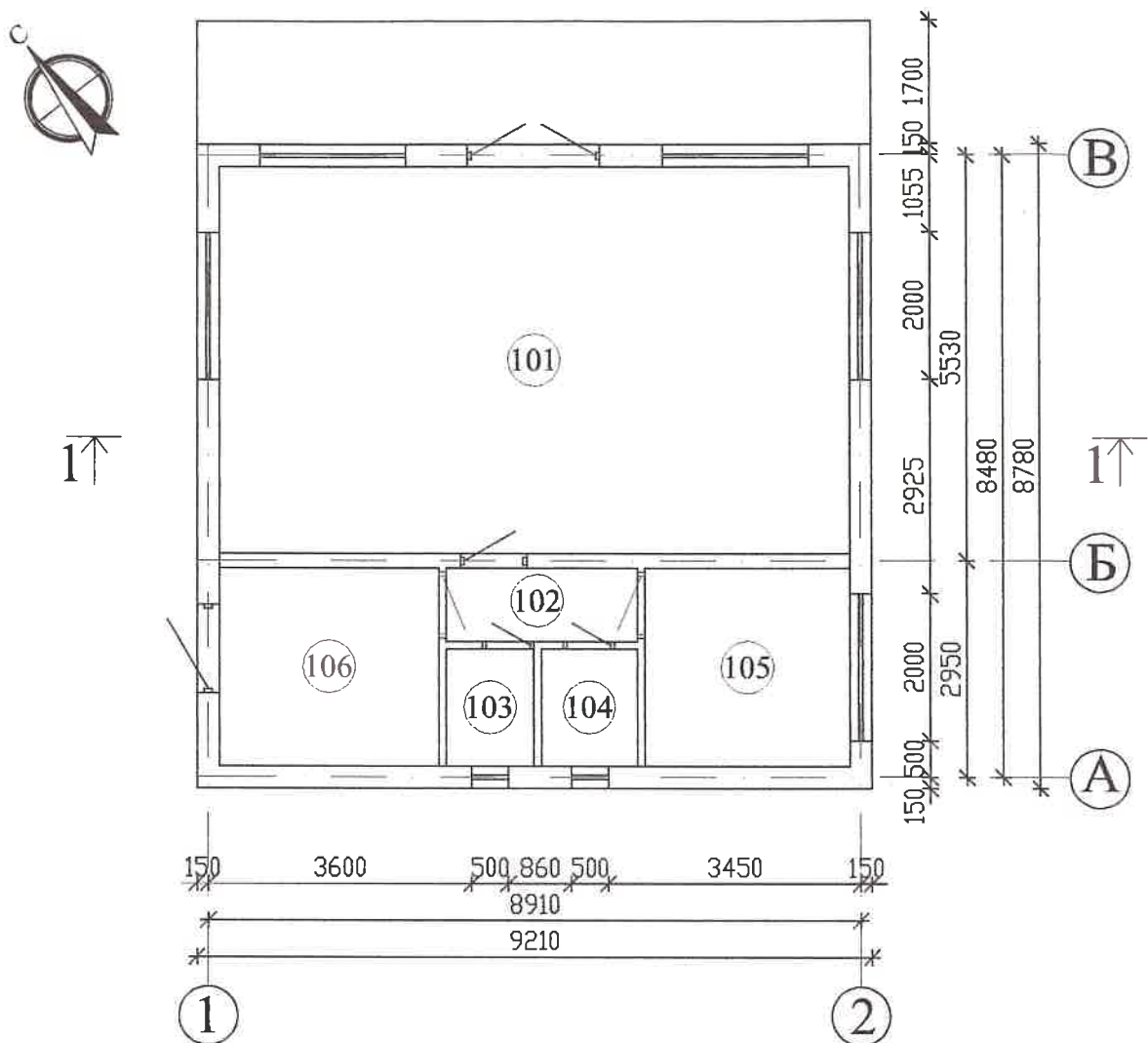


12-07/2022

Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)», на земельном участке расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. Ю. Османова, № 36 (кадастровый номер 90:12:040102:138)

[illegible]

ПЛАН НА ОТМ. ± 0.000 , М 1:100



Экспликация помещений

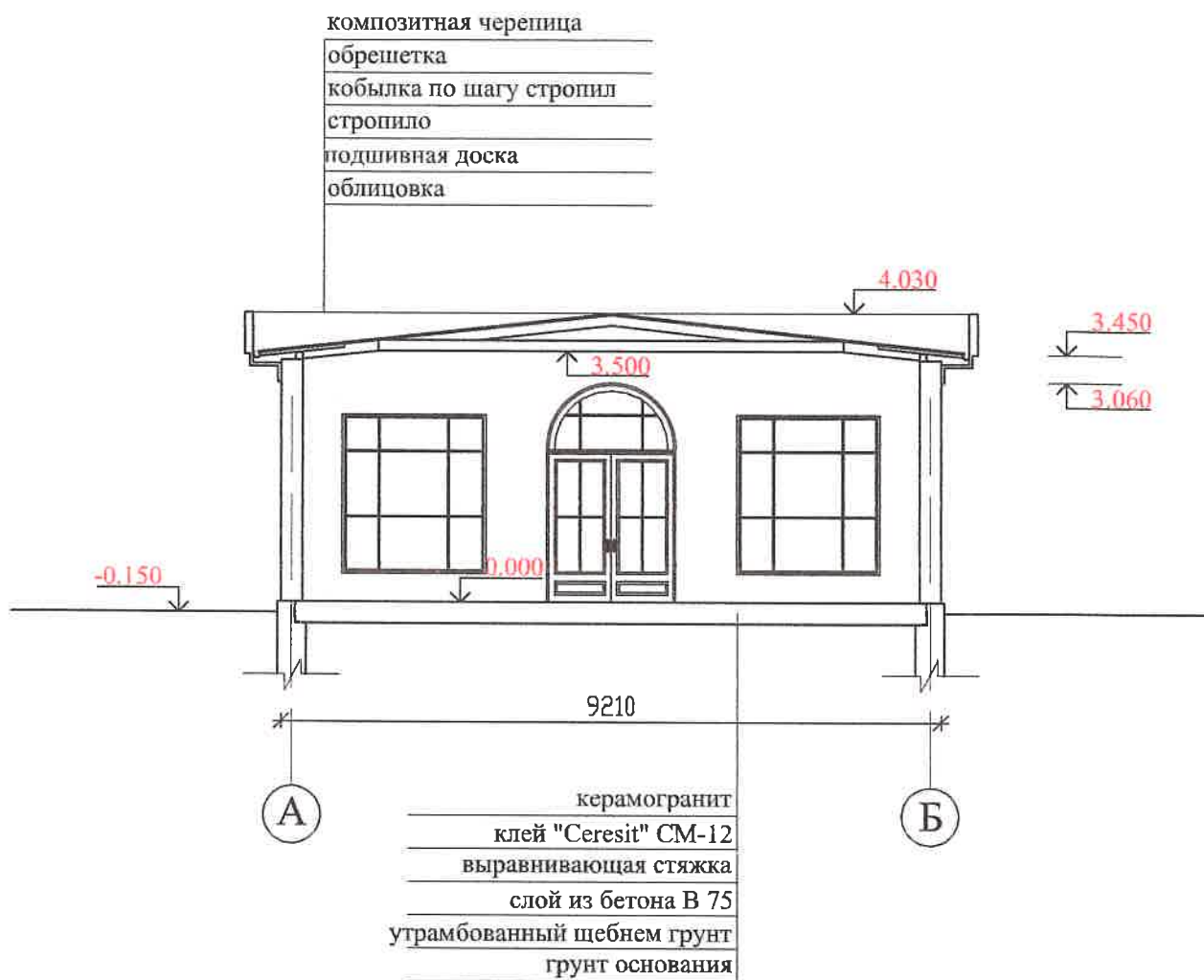
№ помещения	Наименование помещений	Площ. м (Общая)
101	Торговый зал	45.46
102	Коридор	2.61
103	Санузел	1.92
104	Подсобное помещение	2.09
105	Комната персонала	7.56
106	Склад	8.10
	Итого	67.74

1. За относительную отметку ± 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа.
2. Площади помещений указаны без учета толщины отделочных материалов
3. Уровень чистого пола уточнить в процессе монтажных работ

						12-07/2022			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)», на земельном участке расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброс, ул. Ю. Османова, № 36 (кадастровый номер 90:12:040102:138)			
изм.	к-во	Лист	№ Док.	подпись	дата	Заказчик: Китаева З.Е.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			07.22		ЭП	7	13
ГИП		Шевченко			07.22				
ГАП		Максимова			07.22				
Разработал		Чубова			07.22	План на отм. ± 0.000 М 1:100		ООО "Визовир"	

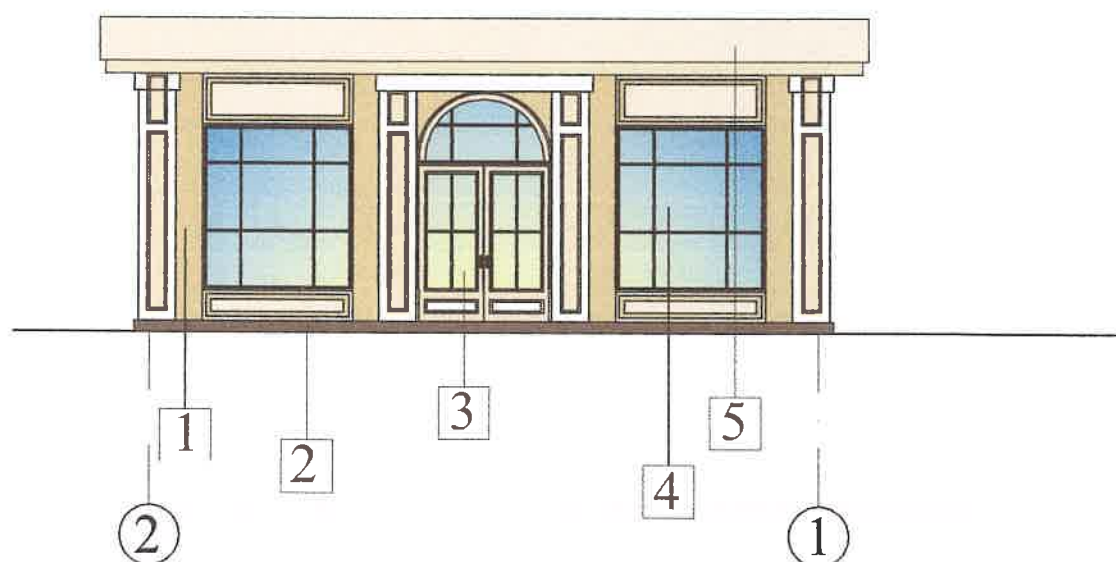
######

Разрез 1-1, М 1:100



						12-07/2022			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)», на земельном участке расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. Ю. Османова, № 36 (кадастровый номер 90:12:040102:138)			
изм.	к-во	Лист	№Док	подпись	дата	Заказчик: Китаева З.Е.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			07.22		ЭП	10	13
ГИП		Шевченко			07.22		Разрез 1-1, М 1:100	ООО "Визавир"	
ГАП		Максимова			07.22				
Разработал		Чубова			07.22				

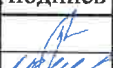
ВЕДОМОСТЬ НАРУЖНОЙ ОТДЕЛКИ ФАСАДА



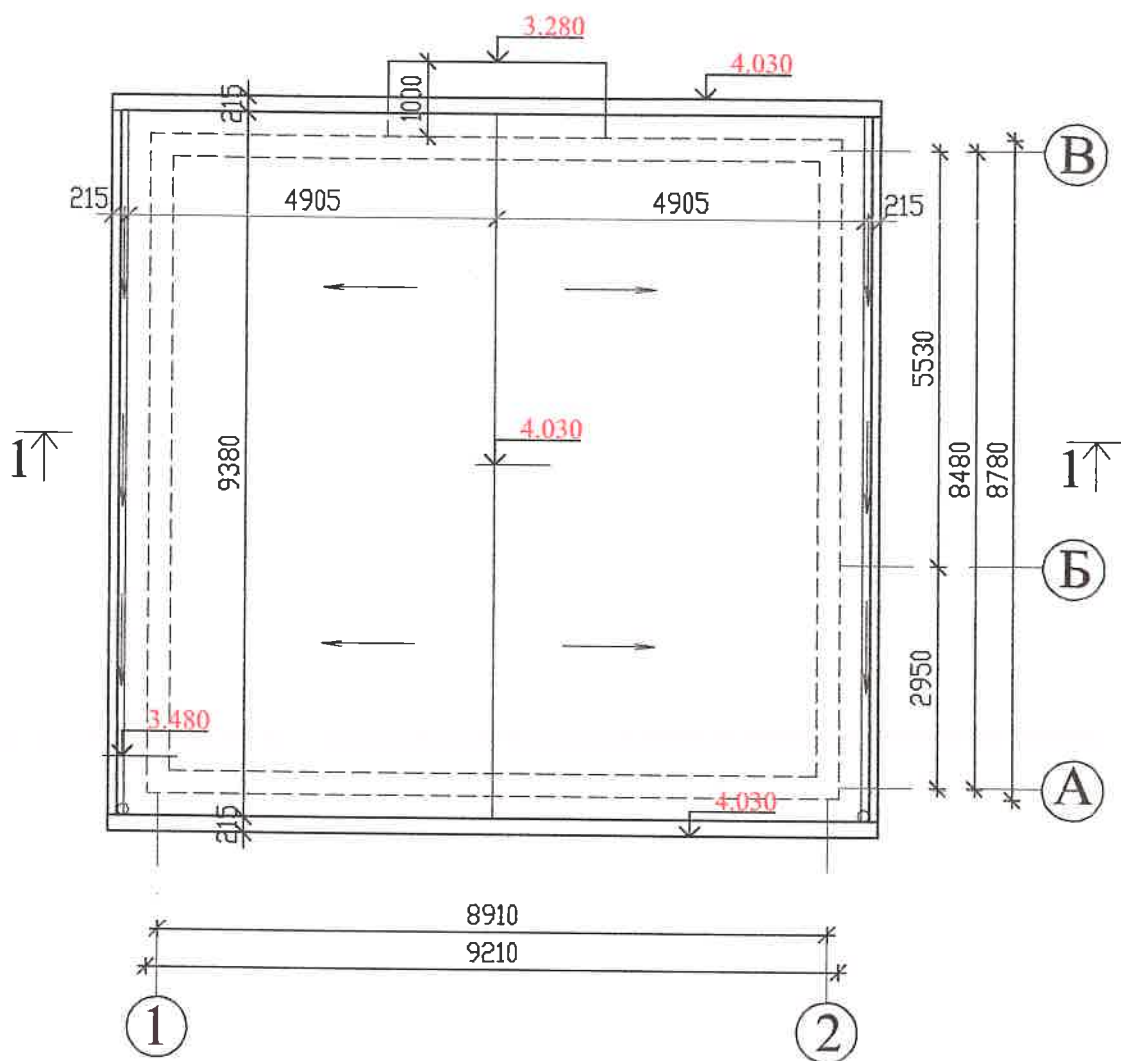
						12-07/2022		
						Техничко-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)», на земельном участке расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброс, ул. Ю. Осмапова, № 36 (кадастровый номер 90:12:040102:138)		
изм.	к-во	Лист	№ Док.	подпись	дата			
Директор		Максимова			07.22	Заказчик: Китаева З.Е.	Стадия	Лист
ГИП		Шейченко			07.22		ЭП	11
ГАП		Максимова			07.22			13
Разработал		Чубова			07.22	Ведомость наружной отделки фасада	ООО "Визавир"	

ВЕДОМОСТЬ НАРУЖНОЙ ОТДЕЛКИ ФАСАДА
Экспликация

1	Поверхность стен		Декоративная штукатурка и фасадная краска
2	Цоколь		Декоративная штукатурка и фасадная краска
3	Двери		Металлопластиковый профиль типа REHAU
4	Окна		Металлопластиковый профиль типа REHAU
5	Кровля		Фасадные ламинированные панели

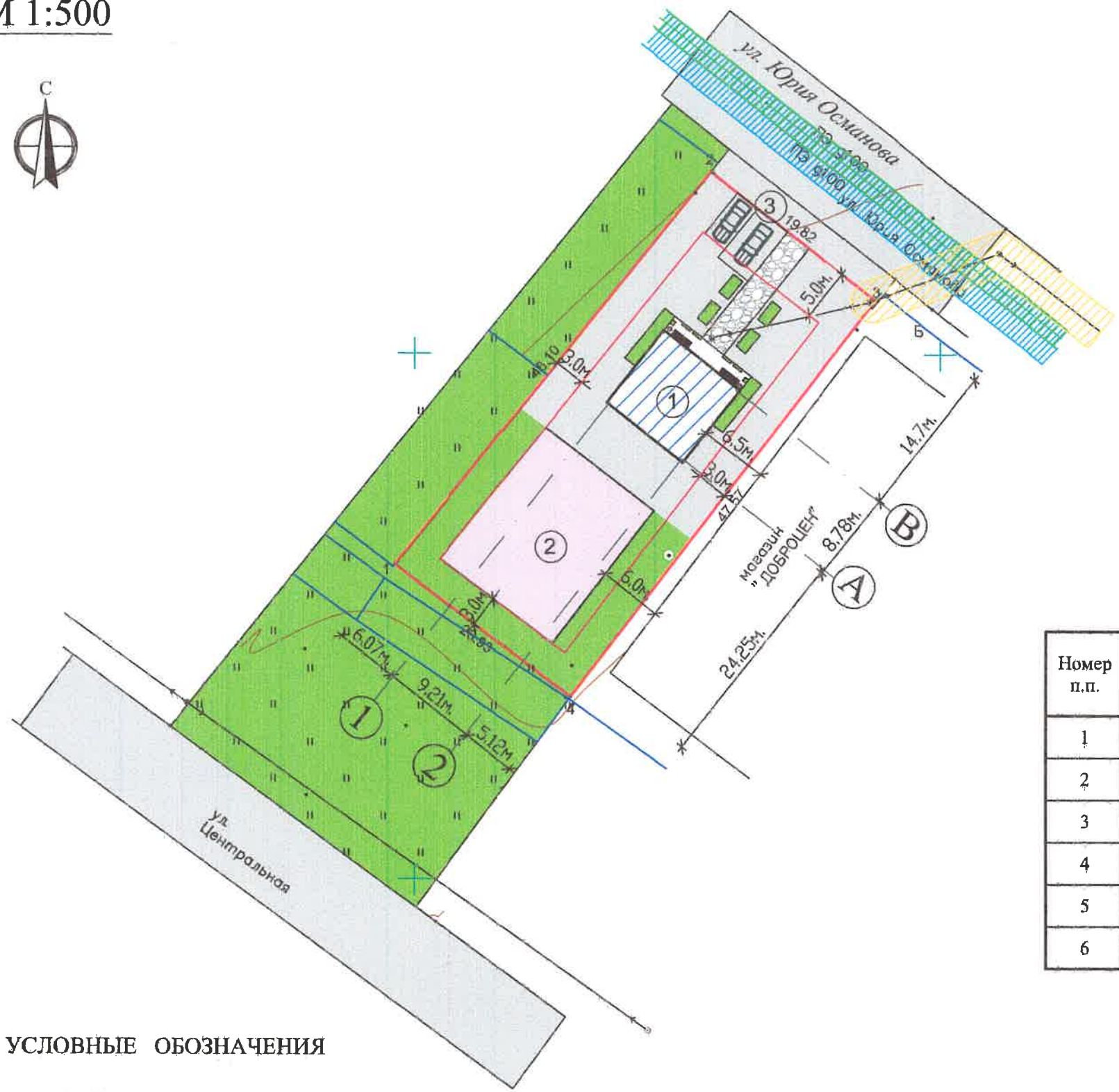
						12-07/2022			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)», на земельном участке расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. Ю. Османова, № 36 (кадастровый номер 90:12:040102:138)			
изм.	к-во	Лист	№Док	подпись	дата	Заказчик: Китаева З.Е.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			07.22		ЭП	12	13
ГИП		Шевченко			07.22				
ГАП		Максимова			07.22				
Разработал		Чубова			07.22	Ведомость наружной отделки фасада (экспликация)	ООО "Визавир"		

ПЛАН КРОВЛИ, М 1:100



						12-07/2022			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)», на земельном участке расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. Ю. Османова, № 36 (кадастровый номер 90:12:040102:138)			
изм.	к-во	Лист	№ Док	подпись	дата	Заказчик: Китаева З.Е.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			07.22		ЭП	13	13
ГИП		Шевченко			07.22	План кровли, М 1:100	ООО "Визавир"		
ГАП		Максимова			07.22				
Разработал		Чубова			07.22				

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
М 1:500



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по генплану	Наименование	Общая площадь м²	Примечание
①	Нежилое здание - магазин	70,43	проект.
②	Сооружение вспомогательного использования	193,32	проект.
③	Автостанка на 2 м/м	33,6	проект.

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ГЕНПЛАНУ

Номер п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка, в т.ч.:	м²	974,00	
2	Площадь застройки	м²	306,97	
3	Площадь озеленения	м²	206,2	
4	Площадь мощения тротуарной плиткой (в границах участка)	м²	33,61	
5	Площадь асфальтового покрытия (в границах участка), в т.ч.:	м²	427,22	
6	Площадь открытой автостоянки	м²	33,60	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемое здание
- Проектируемое сооружение для хранения цветов
- Граница участка
- Граница допустимой застройки
- Граница соседних домовладений
- Озеленение
- Тротуарная плитка
- Асфальтовое покрытие
- Скамья
- Урна
- Охранная зона газопровода
- Охранная зона подземного водопровода
- Охранная зона ЛЭП 0,4 кВ

						12-07/2022			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования: «Магазины (код 4.4)», на земельном участке расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. Ю. Османова, № 6 (кадастровый номер 90:12:040102:138)			
изм.	к-во	Лист	№ Док	подпись	дата	Зак изчик: Кутаева З.Е.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			07.22		ЭП	4	13
ГИП		Шевченко			07.22				
ГАП		Максимова			07.22				
Разработал		Чубова			07.22	Генеральный план М 1:500	ООО "Визавир"		