

Обоснование на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу:

**Республика Крым, г. Евпатория, ул. Красноярское шоссе 32,
в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом
использования**

Код 4.4. «Магазины»

***Место расположения объекта и краткая характеристика района
строительства***

Климатический район- ШБ (СП 131.13330.20212);

Снеговая нагрузка- 0,5 кПА (50 кгс/м²);

Ветровая нагрузка - 0,3 кПА (30 кгс/м²);

Сейсмичность- 8 баллов;

Участок строительства располагается в Республике Крым, г Евпатория, Красноярское шоссе, 32. В соответствии с документами, земельный участок, на котором размещено вспомогательное здание имеет следующие характеристики:

- Кадастровый номер: 90:18:010163:105;
- Площадь уточненная: 11 501 кв. м

Вертикальная планировка решена в увязке с прилегающей территорией с учетом оптимальной посадки зданий и обеспечения отвода поверхностных вод в сторону проездов. Отвод осуществляется по спланированной поверхности - за пределы участка.

Вспомогательное здание представляет собой одноэтажное здание с габаритными размерами в осях 53,84х9,89 м.

Высота строения от отметки 0.000 до кровли 3,7 м.

Нежилое здание вспомогательного использования представляет собой:

Конструктивный тип объекта – металлический каркас;

Фундаменты – монолитная плита;

Ограждающие фасадные конструкции – сэндвич панели
Полы – железобетонная стяжка по грунту;

Крыша-односкатная по металлическим фермам; Кровля – из профилированного кровельного листа;

Конструктивные решения

Нежилое здание вспомогательного использования представляет собой:

Конструктивный тип объекта – металлический каркас;

Фундаменты – монолитные плиты Ограждающие фасадные конструкции – из стеновых сэндвич панелей.

Полы – железобетонная стяжка по грунту;

Крыша-односкатная по металлическим фермам; Кровля – из профилированного кровельного листа;

Противопожарные мероприятия

Проектируемые здания имеет III степень огнестойкости СП 2.13.130.2020. При монтаже электропроводки предусмотреть установку автоматических отключающих устройств. Размещение электророзеток и выключателей в помещениях с повышенным влажностным режимом не допускать. Наружное пожаротушение будет осуществляться пожарными машинами с забором воды из ближайшего пожарного гидранта, расположенного на уличной сети. К зданию обеспечен подъезд с Красноярского шоссе. Эвакуационные мероприятия при пожаре предусмотрены в соответствии с существующими нормами СНиП. Все металлические элементы здания покрыты огнезащитной смесью: «Эндотерм ХТ-150». Поверхность открытых площадок и крылец перед входами в здание выполнена из морозостойкой плитки с шероховатостями для предотвращения скольжения при эвакуации.

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

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационная схема.	
2	Схематичный план земельного участка, М 1:500	
3	План 1-ого этажа на отм. +0.000, М 1:100	
4	План кровли, М 1:100	
5	Разрез 1-1, М 1:100	
6	Фасад в осях 1-15, 15-1, фасад в осях А-В, В-А, М 1:100	

Технико-экономические показатели по генплану

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол.	
1	Площадь участка	м ²	11 501,0	
2	Площадь застройки	м ²	291,0	
3	Площадь мощения тротуарной плиткой	м ²	10 912,5	

Технико-экономические показатели по зданию

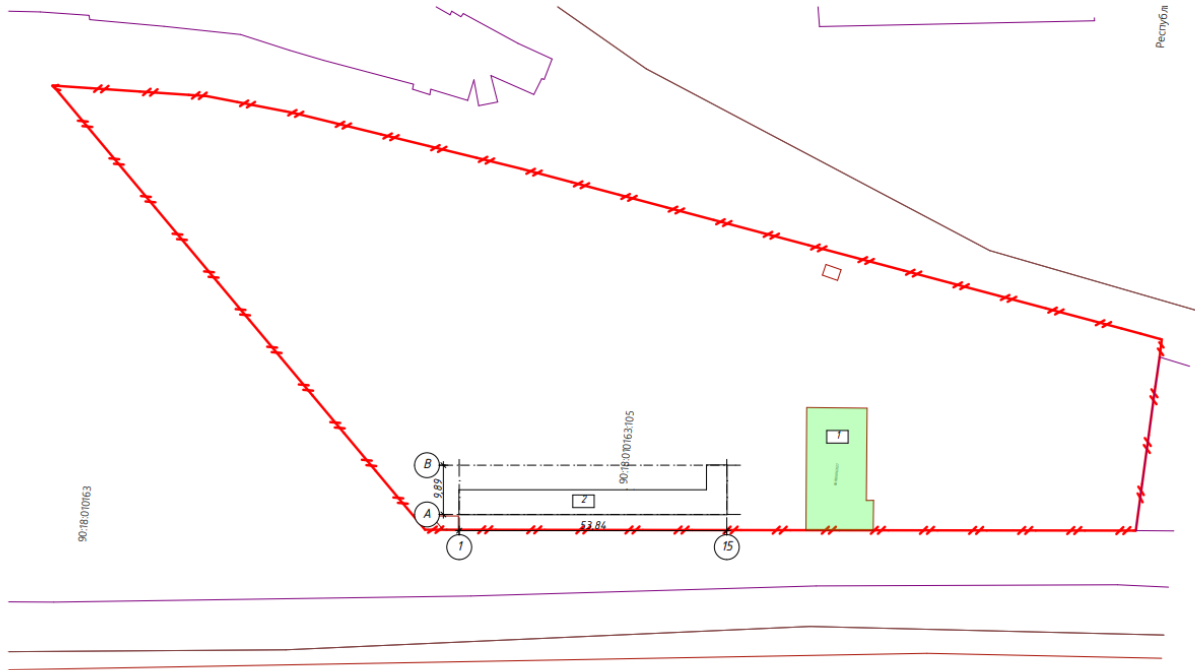
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол.	Примечание
1	Этажность здания	эт.	1	
2	Площадь застройки	м ²	291,0	
3	Строительный объем здания выше отм. +0.000	м ³	1 076,7	
4	Общая площадь здания	м ²	278,0	
5	Общая площадь помещений	м ²	271,2	

Общие данные. Ситуационная схема.

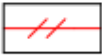


Ситуационная схема



Местоположение проектируемого объекта



Условные обозначения:

-  - граница участка
-  - основное здание (существующее)
-  - вспомогательное здание (проектируемое)

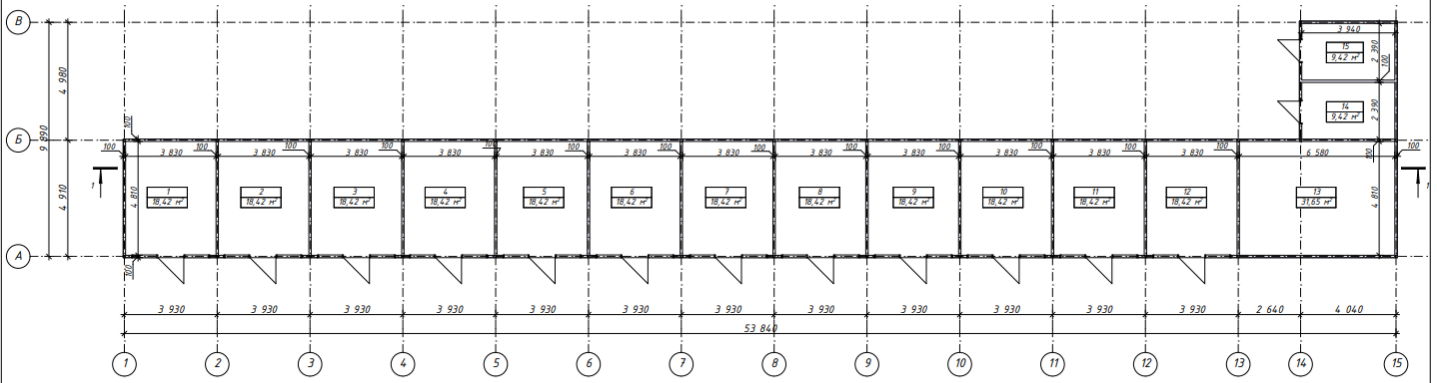
Технико-экономические показатели по генплану

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол.	
1	Площадь участка	м ²	11 501,0	
2	Площадь застройки	м ²	291,0	
3	Площадь мощения тротуарной плиткой	м ²	10 912,5	

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примеч
1	Административное здание (основное)	Сущ.
2	Вспомогательное здание	Проект.

План 1-ого этажа на отм. ±0.000, М 1:100



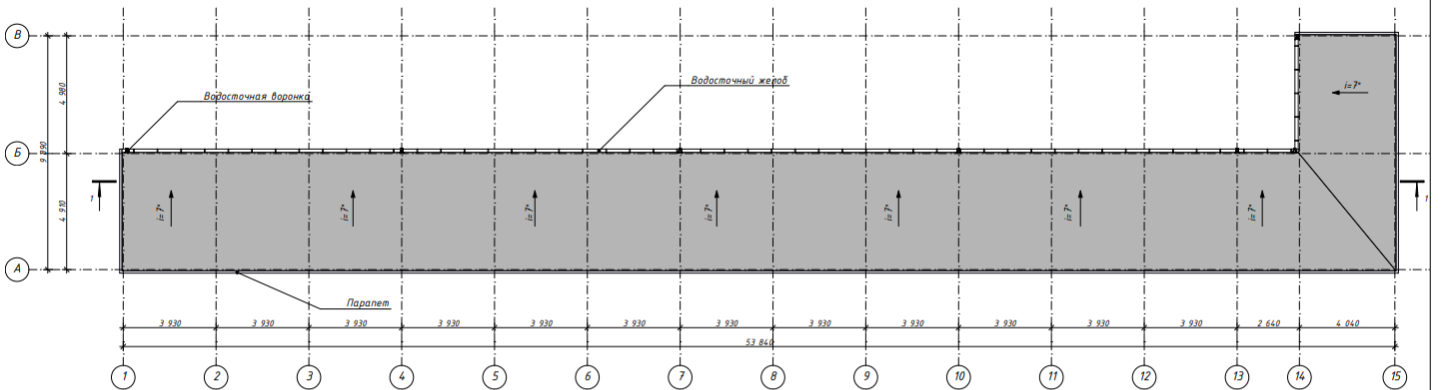
Экспликация помещений на отм. +0.000			Экспликация помещений на отм. +0.000		
№	Наименование	Площадь	№	Наименование	Площадь
1	Помещение	18,4	9	Помещение	18,4
2	Помещение	18,4	10	Помещение	18,4
3	Помещение	18,4	11	Помещение	18,4
4	Помещение	18,4	12	Помещение	18,4
5	Помещение	18,4	13	Помещение	31,6
6	Помещение	18,4	14	Помещение	21,65
7	Помещение	18,4	15	Помещение	9,4
8	Помещение	18,4			271,2 м²

Условные обозначения:

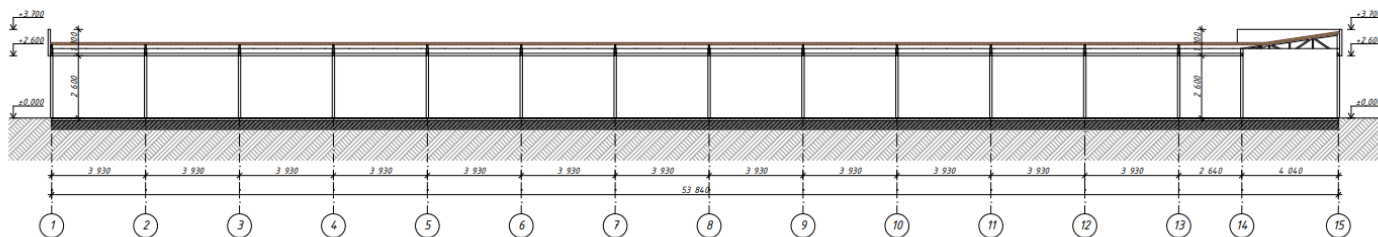
1 - номер помещения
18,4 м² - площадь помещения

№13/08-2023-П					
Спроектировано здание вспомогательного назначения для обслуживания нежилого здания по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, Красноварское шоссе, 32					
Имя	Фамилия	Лист	МШЖ	Лист	Листов
Разработчик	Сметанова				
Инженер	Сметанов				
ГИП	Сметанов				
Директор	Василь				
				Лист	Листов
				П	3
План 1-ого этажа на отм. ±0.000, М 1:100				ООО "Мимар", г. Симферополь	

План кровли, М 1:100

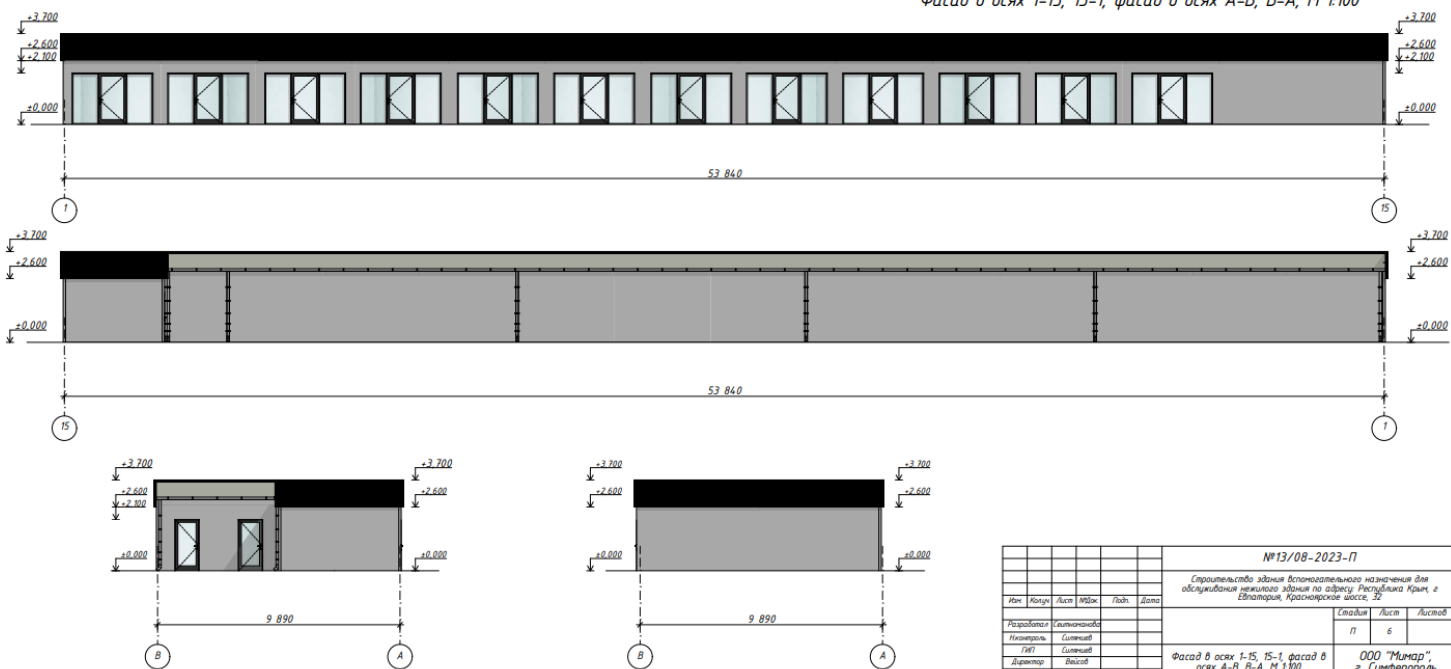


№13/08-2023-П					
Спроектировано здание вспомогательного назначения для обслуживания нежилого здания по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, Красноварское шоссе, 32					
Имя	Фамилия	Лист	МШЖ	Лист	Листов
Разработчик	Сметанова				
Инженер	Сметанов				
ГИП	Сметанов				
Директор	Василь				
				Лист	Листов
				П	4
План кровли, М 1:100				ООО "Мимар", г. Симферополь	



					№13/08-2023-П		
					Строительство здания вспомогательного назначения для обслуживания нежилого здания по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, Красноварская шоссе, 32		
Изм.	Колуч.	Лист	№Вкл.	Подп.	Дата		
Разработал	Сметанюкова					Стандарт	Лист
Инженер	Ситенев					П	5
Тех. Директор	Власов					Разрез 1-1, М 1:100	
						ООО "Мимар", г. Симферополь	

Фасад в осях 1-15, 15-1, фасад в осях А-В, В-А, М 1:100



					№13/08-2023-П		
					Строительство здания вспомогательного назначения для обслуживания нежилого здания по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, Красноварская шоссе, 32		
Изм.	Колуч.	Лист	№Вкл.	Подп.	Дата		
Разработал	Сметанюкова					Стандарт	Лист
Инженер	Ситенев					П	6
Тех. Директор	Власов					Фасад в осях 1-15, 15-1, фасад в осях А-В, В-А, М 1:100	
						ООО "Мимар", г. Симферополь	

На земельном участке с кадастровым номером 90:18:010163:105 построено здание хозяйственно-бытовое вспомогательного назначения с кадастровым номером: 90:18:010163:772 площадью 278 кв. м., полностью соответствует ГРАДрегламенту территориальной зоны ПЗЗ МО ГО ЕВПАТОРИЯ и имеется, ранее размещенное, основное здание с кадастровым номером 90:18:010163:127 площадью 364,9 кв. м.

В таблице Градостроительного регламента Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа Евпатории имеется условный вид разрешенного использования код 4.4 «Магазины»

Код. Условно разрешённые виды использования
2.3 Блокированная жилая застройка
2.7.1 Хранение автотранспорта
2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд
3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2 Социальное обслуживание
3.2.1 Дома социального обслуживания
3.2.2 Оказание социальной помощи населению
3.2.3 Оказание услуг связи
3.2.4 Общежития
3.3 Бытовое обслуживание
3.7 Религиозное использование
3.7.1 Осуществление религиозных обрядов
3.7.2 Религиозное управление и образование
3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание
4.1. Деловое управление
4.3 Рынки
4.4 Магазины
4.6 Общественное питание
5.2.1. Туристическое обслуживание
6.1 Недропользование

ООО «СЕВСКЛАДСЕРВИС» в настоящее время намеревается реализовать данный земельный участок под с использование магазинов, что как следствие выдаст мультипликативный эффект как для землепользователя, так и для муниципального образования городской округ Евпатория, а именно в части создания новых рабочих мест в количестве от 10 до 15 человек, что будет насыщать бюджетную базу города Евпатории благодаря оплате за налог на доходы физических лиц.

В свою очередь считаем возможным и необходимым предоставить испрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка с кодом 4.4 «Магазины» по адресу: Республика г. Евпатория, ул. Красноярское шоссе 32, для ведения соответствующей деятельности, в качестве условно-разрешенного.

Также сообщаем, что ранее были направлены заявления от 08.08.2023, от 14.11.2023 исх. №1118 с просьбой предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по адресу: Республика г. Евпатория, ул. Красноярское шоссе 32, испрашиваемый условно-разрешенный вид земельного участка «Магазины» код 4.4. на что были получены отказы со следующими **пунктами***:

1*. Вид разрешенного использования «Магазины» код 4.4 является условно разрешенным в производственной и коммунально-складской зоне (П-1).

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Сатиарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 №52ФЗ вокруг объектов и производства, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона, которая вокруг объектов «Строительная промышленность» составляет от 100 до 1000 метров.

В предоставленных материалах, отсутствуют сведения о санитарно-защитной зоне предприятия, которые должны быть включены в материалы по обоснованию указанные в п. 2.6.1.5 административного регламента предоставления муниципальной услуги, утвержденного постановлением администрации города Евпатории Республики Крым от 07.06.2022г. №1159-п, с изменениями от 23.09.2022 г. №2194-п.

Результат снятия замечания: разработан проект, прошедший экспертизу, по установлению и сокращению данной СЗЗ, получен приказ об утверждении санэпидзаклучения от Управления Роспотребн адзора по РК (прилагается).

2*. Отсутствуют сведения, указанные в административном регламенте о возможности размещения на земельном участке планируемого объекта капитального строительства параметрами (площадь застройки, количество этажей), возможность обеспечения объекта подъездами, стоянки автотранспортных средств, инженерно-технического обеспечения.

Результат снятия замечания: прикладываются к пакету документов и обоснованию все действующие договора (абонентские) по потреблению энергоресурсов (водоснабжение и водоотведение, электричество). Параметры размещаемого объекта указаны выше по тексту обоснования.

3*. Из предоставленных материалов невозможно определить, планируется ли в дальнейшем использование земельного участка под строительную промышленность или участок будет использоваться в коммерческих целях.

Результат снятия замечания: в обосновании и поданном заявлении не решается судьба земельного участка в части его существующего вида разрешенного использования «Строительная промышленность», более того, это не является обязательным по административному регламенту администрации г. Евпатория по получению данной муниципальной услуги. Также заверяем, что ООО «Севскладсервис» продолжит деятельность в сфере строительной промышленности на этом же земельном участке в соответствии с имеющимся ВРИ.

4* Предоставление информации об арендной плате по виду разрешенного использования «строительная промышленность» код 6.6 и «магазины» код 4.4.

Результат снятия замечания: данное замечание не касается подателя заявления и не является обязательной информацией в составе обоснования на получение данной муниципальной услуги. Указанную информацию, при необходимости и наличии такой возможности, выдает в рамках межведомственного взаимодействия ДИЗО администрации города Евпатории. Кроме того, арендная плата, даже после предоставления Условного ВРИ «Магазины», будет рассчитана по наивысшему показателю из двух ВРИ.

5* Предоставить информацию о заключенном дополнительном соглашении к договору аренды земельного участка после изменения вида разрешенного использования земельного участка (постановление администрации от 03.08.2023 №2469-п)

Результат снятия замечания: прикладывается к данному обоснованию и пакету документов подписанное допсоглашение к договору аренды с ВРИ «Строительная промышленность».

Подпись _____



Дата 19.12.2023

ООО «Севскладсервис»