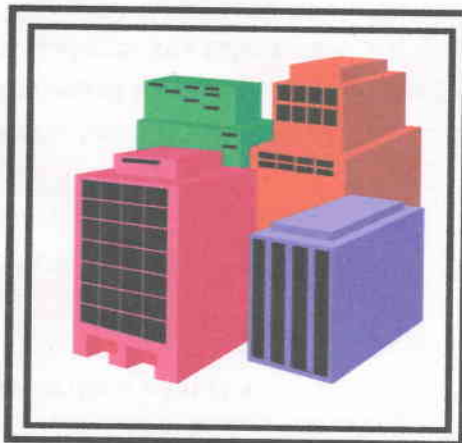


**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНОЕ БЮРО»**

Свидетельство СРО П-019-9102157945  
от 04.10.2018 г.



**Технико-экономическое обоснование  
о возможности добавления условно - разрешенного вида  
использования «Магазины» код 4.4, земельному участку с  
кадастровым номером 90:12:090103:5777 по адресу:  
Республика Крым, район Симферопольский,  
с. Мирное, ул. Новая**

**Заказчик:** Лещинская Т.В.

**Директор**

**Разработал**



**О.В. Спекторов**

**А.В. Богданова**

**г. Симферополь 2024 г.**

## Пояснительная записка

к технико-экономическому обоснованию о возможности добавления условно-разрешенного вида использования «Магазины» (код 4.4), земельному участку с кадастровым номером 90:12:090103:5777 расположенному по адресу:

Республика Крым, район Симферопольский, с. Мирное, ул. Новая.

Содержание:

1. Характеристика земельного участка для строительства;
2. Основные характеристики объекта капитального строительства;
3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства;
4. Мероприятия для МГН.
5. Обеспечение пожарной безопасности.
6. Вывод.

### 1. Характеристика земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:090103:5777, расположенный по адресу: Республика Крым, район Симферопольский, с. Мирное, ул. Новая площадью 600м<sup>2</sup>, находится в собственности у гражданки Лещинской Татьяны Васильевны, согласно выписки из ЕГРН от 29.02.2024г.

Согласно, карте градостроительного зонирования Мирновского сельского поселения, Симферопольского района, Республики Крым, утвержденного решением 89 (внеочередной) сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1165, данный земельный участок расположен в границах функциональной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

По строительно-климатическому районированию в соответствии с СП 131.13330.2018 «СНиП 23-01-99\* «Строительная климатология» с. Мирное Симферопольского района, Республики Крым относится:

- к климатическому району - III Б;
- снеговому - I;
- ветровому - II

Соответственно:

- нормативная снеговая нагрузка для I-го района составляет –  $S_g = 0,5$  кПа
- нормативная ветровая нагрузка для II-го района составляет –  $W_0 = 0,3$  кПа
- нормативная сейсмичность площадки строительства - 7 баллов (СП 14.13330.2014);

Участок, застройки, находится на землях Мирновского сельского поселения.

Выезд на данный земельный участок планируется с прилегающей улицы Пионерская.

В настоящее время земельный участок свободен от застройки.

Рельеф участка ровный с минимальным уклоном.

Градостроительная ситуация: земельный участок находится в зоне индивидуальной жилой застройки. Нормативная этажность зданий - 1-3 этажа.

Памятники архитектуры, истории и культуры вблизи земельного участка - отсутствуют.

Основные и условно разрешенные виды использования земельного участка. (приведены из Правил землепользования и застройки муниципального образования Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым. Градостроительные регламенты).

#### Часть IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

#### Глава 8. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков.

Статья 36. Жилые зоны (Ж)

Статья 37. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

#### Виды разрешенного использования земельных участков

| Код. Основные виды разрешённого использования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Код. Условно разрешённые виды использования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Код. Вспомогательные виды использования |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 2.1 Для индивидуального жилищного строительства<br>(в ред. решения 95 (внеочередная) сессии от 31.07.2019 № 1264)<br>3.1 Коммунальное обслуживание<br>(в ред. решения 31 (внеочередная) сессии II созыва от 15.12.2020 № 386)<br>5.1.3 Площадки для занятий спортом<br>(в ред. решения 31 (внеочередная) сессии II созыва от 15.12.2020 № 386)<br>8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка<br>12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | 3.2 Социальное обслуживание<br>3.3 Бытовое обслуживание<br>3.5. Образование и просвещение<br>3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание<br>3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание<br>3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание<br>4.4 Магазины<br>4.6 Общественное питание<br>4.9 Служебные гаражи<br>(в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256)<br>4.9.1.1 Заправка транспортных средств<br>4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха<br>4.9.1.3 Автомобильные мойки<br>4.9.1.4 Ремонт автомобилей<br>5.1 Спорт<br>13.1 Ведение огородничества | 6.8 Связь                               |

Согласно ЧАСТЬ IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ  
ГЛАВА 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ  
РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ муниципального  
образования Мирновского сельского поселения, Симферопольского района, Республики  
Брянск использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:090103:5777  
планируется с добавлением условно разрешенного вида использования земельного участка  
«Магазины» (код 4.4).

#### Код 4.4 Магазины

Земельные участки, предназначенные для размещения 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 магазинов: до 250 м<sup>2</sup> торговой площади – 0,08 га на 100 м<sup>2</sup> торговой площади; свыше 250 до 650 м<sup>2</sup> торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 м<sup>2</sup> 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.

3. Максимальное количество этажей – 2.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (Кз) - 0,6.

5. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4.

#### 2. Основные характеристики объекта капитального строительства.

В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 90:12:090103:5777 освобожден от застройки. Проектом планируется строительство магазина. Подъезд к магазину и тротуары предусмотрены с улицы, имеющей твердое покрытие. Проектируемое здание имеет прямоугольную, в плане, форму. Общие размеры составляют 10,80х13,20м. Здание магазина капитальное и состоит из : торгового зала; комнаты персонала; подсобного помещения и туалета с оборудованием для маломобильных групп населения .

Максимальная высота здания – 5,26м.

Фундаменты ленточные, монолитные из бетона кл В 15.

Стены из камня-ракушечника толщиной 400мм.

Перегородки из блоков пенобетона .

Крыша здания – односкатная, по металлическим фермам.

Полы - профнастил.

#### Технико-экономические показатели объекта:

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Этажность          | 1 эт.                 |
| Площадь застройки: | 159,96 м <sup>2</sup> |
| Поэтажная площадь: | 124,00 м <sup>2</sup> |
| Торговая площадь   | 74,27 м <sup>2</sup>  |

Расчет машиномест на стоянке автотранспорта производится по СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Выборение Ж (рекомендуемое). Нормы расчета стоянок автомобилей.

Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса повседневной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) - 40 - 50 м<sup>2</sup> общей площади - 1 машиноместо.

В расчета Собщ. – 120,00м<sup>2</sup>;

Сумма = 2,48 принимаем 2 машиноместа.



### 3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства.

| № | Наименование предельно-разрешенного параметра                                      | Показатели регламентов согласно ПЗЗ          | Показатели застройки объекта | Вывод о соответствии градостроительным регламентам |
|---|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1 | Минимальный размер земельного участка                                              | 0,08га на 100м <sup>2</sup> торговой площади | 0,0600                       | соответствует                                      |
| 2 | Максимальный размер земельного участка                                             | не подлежит установлению                     | 0,0600 га                    | соответствует                                      |
| 3 | Минимальный отступ от красной линии до здания                                      | 5м                                           | 6,29 м                       | соответствует                                      |
| 4 | Минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения | 3м                                           | 3 м                          | соответствует                                      |
| 5 | Максимальное количество этажей                                                     | 2                                            | 1                            | соответствует                                      |
| 6 | Максимальный коэффициент застройки земельного участка (K <sub>з</sub> )            | 0,6                                          | 0,27                         | соответствует                                      |
| 7 | Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (K <sub>пл</sub> ) | 2,4                                          | 0,21                         | соответствует                                      |

### 4. Мероприятия для маломобильных групп населения.

Проект магазина включает в себя мероприятия для беспрепятственного перемещения посетителей из числа маломобильных групп населения, а также удобства получения услуг другими категориями посетителей. Согласно требованиям п. 8.1.2 СП 59.13330.2016 «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 - вариант "А" (универсальный проект) - доступность для инвалидов любого места в здании, 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. В здании оборудован для МГН. Проезды, дорожки и проходы оснащены тактильной информацией. На парковке предусмотрено парковочное место для МГН.

## 5. Обеспечение пожарной безопасности.

Согласно СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Проектируемый магазин, по своей конструктивной схеме относится к объектам III-й степени огнестойкости. В проектируемом здании предусмотрены конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения, обеспечивающие в случае 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 здания обеспечивается достаточным количеством эвакуационных выходов, размерами проходов, дверей в соответствии с требованием СП.

Также необходимо обеспечить первичными средствами пожаротушения в соответствии с СПБ 01-03 - «Правилами пожарной безопасности в Российской Федерации».

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

## 6. Вывод.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:090103:5777, расположенный по адресу: Республика Крым, район Симферопольский, с. Мирное, ул. Новая, возможно использовать с добавлением условно-разрешенного вида использования земельного участка – «Магазины» код 4.4.

Проанализировав градостроительную ситуацию установлено, что при данных параметрах, проектируемый объект капитального строительства не окажет негативного влияния на окружающую среду и градостроительную ситуацию, при соблюдении требований технического регламента пожарной безопасности.

Проектируемый объект не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства.

С учетом соблюдения градостроительных, противопожарных, санитарно-гигиенических и иных нормативных требований, действующих законодательных и нормативно-методических актов - испрашиваемая инициатива является допустимой.

Разрешение на добавление условно - разрешенного вида использования земельного участка «магазины» код 4.4 позволит увеличить поступления в бюджет поселения от налога на земельный участок, легализовать деятельность по обслуживанию населения в сфере торговли, а также создаст новые рабочие места.

## Ведомость чертежей

| № п/п | наименование                                                                                                                                     | примечание |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1     | Общие данные. ТЭП.                                                                                                                               | АР-1       |
| 2     | Ситуационная схема.                                                                                                                              | АР-2       |
| 3     | Фрагмент выкопировки из публичной кадастровой карты Крыма.                                                                                       | АР-3       |
| 4     | Фрагмент выкопировки из карты градостроительного зонирования с. Мирное                                                                           | АР-4       |
| 5     | Схема планировочной организации земельного участка. Таблица сравнения показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки. | АР-5       |
| 6     | Перспективный вид.                                                                                                                               | АР-6       |
| 7     | Фасад 1-4, 4-1, А-В, В-А. Ведомость отделки фасада.                                                                                              | АР-7       |
| 8     | План 1-го этажа. Экспликация помещений.                                                                                                          | АР-8       |
| 9     | Разрез 1-1. План кровли.                                                                                                                         | АР-9       |

## технико - экономические показатели

| № п/п | наименование                         | ед. изм.       | количество | примечание       |
|-------|--------------------------------------|----------------|------------|------------------|
| 1     | площадь участка                      | га             | 0,0600     | согл. документов |
| 2     | площадь застройки земельного участка | м <sup>2</sup> | 159,96     | проектир.        |
| 3     | процент застройки                    | о/о            | 27         | проектир.        |
| 4     | этажность магазина                   | эт.            | 1          | проектир.        |
| 5     | поэтажная площадь                    | м <sup>2</sup> | 124,00     | проектир.        |
| 6     | торговая площадь                     | м <sup>2</sup> | 74,27      | проектир.        |
| 7     | строительный объем                   | м <sup>3</sup> | 560,00     | проектир.        |
| 8     | категория сложности                  | категория      | II         | проектир.        |
| 9     | степень огнестойкости                | степень        | III        | проектир.        |



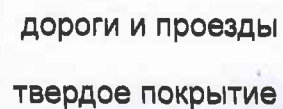
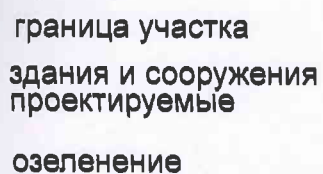
ח



## Экспликация зданий и сооружений

| №<br>п/п | Наименование              | Площадь<br>м <sup>2</sup> | Примечание |
|----------|---------------------------|---------------------------|------------|
| 1        | Магазин                   | 159,96                    | проект     |
| 2        | Парковка на 2 машиноместа |                           | проект     |

### Условные обозначения





**землепользования и застройки муниципального образования  
новского сельского поселения Симферопольского района  
ТОМ 2. Градостроительные регламенты**

**Сравнение показателей застройки объекта и предельно  
допустимых параметров застройки**

| Наименование предельно-разрешенного параметра                                      | Показатель регламентов согласно ПЗЗ                                   | Показатель объекта | Вывод о соответствии/не соответствии градостроительным регламентам |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Минимальный размер земельного участка                                              | до 250 кв.м торговой площади - 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади; | 0,0600 га          | соответствует                                                      |
| Максимальный размер земельного участка                                             | не устанавливается                                                    | 0,0600 га          | соответствует                                                      |
| Минимальный отступ от красной линии до здания                                      | 5 м                                                                   | 6,29 м             | соответствует                                                      |
| Минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения | 3 м                                                                   | 3 м                | соответствует                                                      |
| Максимальное количество этажей                                                     | 2                                                                     | 1                  | соответствует                                                      |
| Максимальный коэффициент застройки участка                                         | 0,6                                                                   | 0,27               | соответствует                                                      |
| Максимальный коэффициент плотности застройки участка                               | 2,4                                                                   | 0,21               | соответствует                                                      |

**техничко - экономические показатели**

| № п/п | наименование                         | ед. изм. | количество | примечание       |
|-------|--------------------------------------|----------|------------|------------------|
| 1     | площадь участка                      | га       | 0,0600     | согл. документов |
| 2     | площадь застройки земельного участка | м²       | 159,96     | проектир.        |
| 3     | площадь покрытий                     | м²       | 286,04     | проектир.        |
| 4     | площадь озеленения                   | м²       | 154,00     | проектир.        |

|                                                                                                                                                                                                                                                            |           |      |       |                             |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|-------|-----------------------------|------|
| Заказчик: Лещинская Т.В.                                                                                                                                                                                                                                   |           |      |       |                             |      |
| Техничко-экономическое обоснование о возможности добавления условно-разрешенного вида использования «Магазины» код 4.4, земельному участку с кадастровым номером 90:12:090103:5777 по адресу: Республика Крым, район Симферопольский, с. Мирное, ул. Новая |           |      |       |                             |      |
| Изм.                                                                                                                                                                                                                                                       | Коп.уч.   | Лист | Надок | Подп.                       | Дата |
| директор                                                                                                                                                                                                                                                   | Спекторов |      |       |                             |      |
| авраб.                                                                                                                                                                                                                                                     | Богданова |      |       |                             |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                            |           |      |       | Стадия                      | Лист |
|                                                                                                                                                                                                                                                            |           |      |       |                             | 5    |
|                                                                                                                                                                                                                                                            |           |      |       | Листов                      |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                            |           |      |       | 5                           |      |
| Схема планировочной организации земельного участка. Таблица сравнения показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки.                                                                                                           |           |      |       | ООО "АПБ"<br>г. Симферополь |      |