



KIRIMOV

Архитектурно
Кадастровое Бюро

ИП Киримов Бекир Эскендерович

ОГРНИП 317910200111878

ИНН 910919776714 +7(978)796-50-18

Шифр: 17/10/24-ТЭО

**Технико-экономическое обоснование
предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
"Гостиничное обслуживание- код 4.7."**

по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул Херсонесская, 23

кадастровый номер: 90:12:030101:238

Главный инженер проекта

Разработал



Киримов Б. Э.

Киримов А. Э.

Технико-экономическое обоснование
предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
"Гостиничное обслуживание код - 4.7."

Технико-экономическое обоснование о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул Херсонесская, 23 (90:12:030101:238), 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 действующем градостроительном регламенте. Действие градостроительного регламента распространяется все на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны. Предоставления разрешения на условно использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется согласно ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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;
- анализ работ является обоснование возможности использования земельного участка с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (кн 90:12:090801:3680), 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

Николаевское сельское поселение входит в состав муниципального образования Симферопольский район Республики Крым (далее также - Симферопольский район, муниципальный район, район). Расположено сельское поселение в западной части Симферопольского района, в южной части степной зоны Крыма. Николаевское сельское поселение является единственным поселением Симферопольского района, через которое муниципальный район имеет выход к акватории Черного моря. Территория поселения граничит:

- на севере с Сакским районом;
- на северо-востоке со Сковрцовским сельским поселением;
- на востоке с Новоселовским сельским поселением;
- на юге с Кольчугинским сельским поселением;
- на юго-западе с Бахчисарайским районом;
- на западе с Каламитским заливом Черного моря.

Официальное наименование муниципального образования: Николаевское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым. Законом Республики Крым от 05.06.2014 № 15-ЗРК «Об установлении границ муниципальных образований и

муниципальных образований в Республике Крым» муниципальное образование наделено статусом сельского поселения.

Площадь Николаевского сельского поселения, в установленных границах, составляет 12439 га.

В состав Николаевского сельского поселения входит 7 населённых пунктов: посёлок городского типа Николаевка, село Александровка, село Винницкое, село Ключевое, село Петровка, село Раздолье, село Тепловка.

Административным центром муниципального образования является посёлок городского типа Николаевка, который расположен в 40 километрах от города Симферополя по автомобильной дороге регионального значения Симферополь - Николаевка. Ближайшим к городу Симферополю населенным пунктом на побережье Черного моря.

Внешние транспортные связи Николаевского сельского поселения с городским округом Симферополь и соседними территориями осуществляются по автомобильным дорогам общего пользования регионального значения Симферополь - Николаевка и Саки - Орловка, а также по автомобильным дорогам общего пользования межмуниципального значения.

Посёлок городского типа Николаевка расположен у западной границы сельского поселения вдоль побережья Черного моря. Населенные пункты с. Раздолье, с. Винницкое, с. Ключевое и с. Александровка расположены в центральной части поселения. Село Тепловка находится у северной границы поселения вдоль автомобильной дороги на г. Саки. Село Петровка расположено в восточной части сельского поселения.

						17/10/24-ТЭО				
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Гостиничное обслуживание код - 4.7." по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул Херсонесская, 23 кадастровый номер: 90:12:030101:238				
№	Исх.	Лист	НаДок.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		Стадия	Лист	Листов
								п	2	
						ТЭО		 KIRIMOV Архитектурно- Кадастровое Бюро		
								+7 (978) 796-50-18		

Сложившееся функциональное использование территории

Современная планировочная структура Николаевского сельского поселения определяется основными транспортными магистралями, проходящими через поселение - автомобильными дорогами общего пользования регионального значения "Симферополь - Николаевка" и "Саки - Орловка".

Территория Николаевского сельского поселения занята в основном сельскохозяйственными угодьями (пашни, пастбища, многолетние насаждения). Крупные территории объектов сельскохозяйственного производства расположены: с южной стороны от села Раздолье - недействующая ферма, с северной стороны от села Винническое - недействующая ферма, в западном направлении от села Тепловка - свиноферма. В юго-восточной части поселения по дороге на Симферополь находится крупная по площади территория объектов инженерной инфраструктуры - солнечная электростанция "Николаевка". Другая территория солнечной электростанции расположена у северной границы поселения. В северном направлении от пгт Николаевка расположена территория очистных сооружений.

В северной части сельского поселения в районе сел Ключевое и Тепловка с востока на запад протекают реки Тереклав и Лощина Кару, на которых сформировались водоемы с западной стороны от села Тепловка.

На территории сельского поселения расположено восемь кладбищ, два из них в границах населенных пунктов - в пгт Николаевка и в с. Тепловка, шесть - за границами населенных пунктов: кладбище с восточной стороны от пгт Николаевка, кладбище между селами Винническое и Раздолье, кладбище у северной границы села Винническое, кладбище на границе сел Ключевое и Александровка и два кладбища с южной стороны от села Тепловка. В восточном направлении от села Раздолье расположена территория полигона ТКО.

Экономическая база Николаевского сельского поселения

Географическое положение, выход к морю, наличие оздоровительных учреждений, применяющих бальнеологические методы лечения, особенности геологического и геоморфологического строения территории, особенности климатических условий, сформированная туристическая инфраструктура определили развитие основного направления экономики Николаевского сельского поселения - туристско-рекреационного комплекса.

Николаевское сельское поселение обладает благоприятными агроклиматическими ресурсами, в особенности для выращивания многолетних насаждений (виноградарство, выращивание фруктовых садов).

В соответствии с данными, приведенными в "Стратегии социально-экономического развития муниципального образования Николаевское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым до 2020 года", утвержденной решением Николаевского сельского совета Симферопольского района от 10.11.2015 № 222/15 в структуре базовых отраслей экономики поселения наибольший вес занимают:

- туристско-рекреационный комплекс - 8 %. Наиболее крупными предприятиями этой отрасли являются: гостиницы, базы отдыха;
- сельское хозяйство - 0,3 %. Приоритетным направлением отрасли сельское хозяйство является виноградарство, выращивание зерновых и зернобобовых культур;
- розничная торговля - 91,7 %. Сфера розничной торговли на потребительском рынке представлена 150 хозяйствующими субъектами.

Основными проблемами социально-экономического развития Николаевского сельского поселения, решение которых необходимо в целях повышения инвестиционной привлекательности, экономического роста поселения являются:

- низкий уровень развития коммунальной инфраструктуры, проблемы водоснабжения поселения, что серьезно сдерживает развитие туристско-рекреационного комплекса;
- отсутствие берегоукрепительных сооружений на прибрежной полосе пгт Николаевка;
- низкая конкурентоспособность производимой продукции в отраслях: сельскохозяйственное (зерно, овощи, плоды, молоко, мясо), пищевая, рыбная, пищевая перерабатывающая промышленность (молочная, хлебобулочная);
- низкий уровень предоставляемых услуг в туристско-рекреационном комплексе, особенно в малых средствах размещения;
- отсутствие комплексных проблем, которые могут препятствовать развитию приоритетных отраслей экономики и повышению качества жизни населения;
- отсутствие туристского комплекса, отсутствие строительства нового жилья;
- отсутствие системы развития здравоохранения, образования, физической культуры и массового спорта.

Николаевское сельское поселение, а именно пгт Николаевка располагается на побережье Черного моря, является курортным поселением, что обусловило расположение на ней значительного количества пансионатов, баз отдыха и гостиниц. Максимальное количество мест для размещения составляет 5519 мест.

							17/10/24-ТЭО		
							Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Гостиничное обслуживание- код 4.7." по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул Херсонская, 23 кадастровый номер: 90:12:030101:238		
							Стадия	Лист	Листов
							П	3	
							ТЭО		
									
							+7 (978) 796-50-18		

Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них

поступил при числе мест от 25 до 100- 55 м2 на 1 место. Максимальный размер земельных участков - не

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

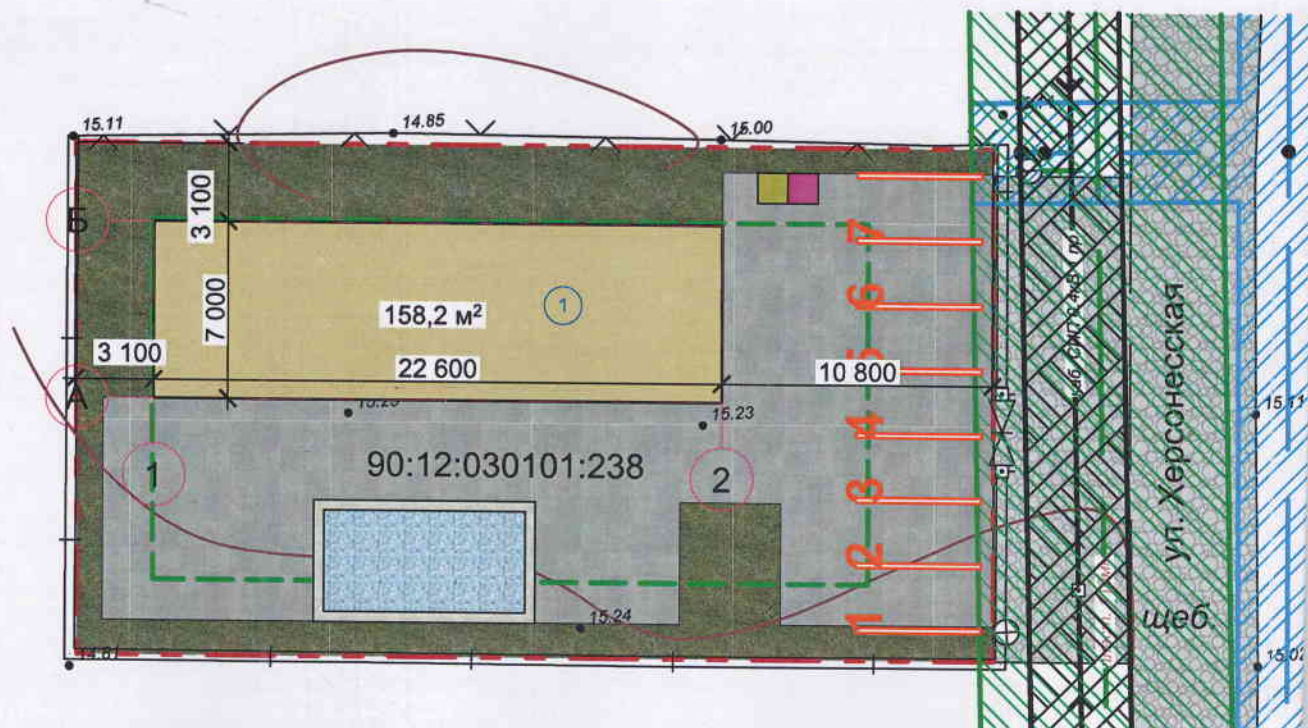
Максимальное количество этажей - **5:**

Технология строительства

Нормативный коэффициент застройки земельного участка (K_z) - 0,8

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка ($K_{пз}$) - 2,4.

						17/10/24-ТЭО
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Гостиничное обслуживание- код 4.7." по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул Херсонская, 23 кадастровый номер: 90:12:030101:238
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
						ТЭО



Расчет стоянок автомобилей

Согласно СП 257.1325800.2020 Здания гостиниц.
Правила проектирования

5 Требования к земельным участкам размещения зданий гостиниц

5.3 Наличие и вместимость стоянок автомобилей и экскурсионных автобусов для гостиниц принимают по заданию на проектирование.

При проектировании стоянок автомобилей следует соблюдать СП 42.13330 и СП 113.13330.

по РНГП Республики Крым

Специализированная (комплексы апартаментов, апартамент-отели и гостиницы, включающие номерной фонд по типу апартаментов)

Не менее 0,35 в отношении 1 кв.м расчетной площади здания - 94,6 кв.м/не менее 18 кв. м на автомобиль при примыкании парковочного пространства к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей (без учета проездов) = 5 м/м
Проектом предусмотрено - 126 кв.м/18 кв.м = 7 м/м

Согласно заданию на проектирование заказчиком, предусмотреть 7 машиномест в том числе одноместо для МГН.

Автостоянки для инвалидов (согласно пункта 5.2, СП 59.13330.2016) следует выделять 10% мест (но не менее одного места).
Итого общее количество мест - 7 шт

Проектом предусмотрено - 7 м/м

Условные обозначения:

- | | | | |
|---|------------------------------|---|---|
|  | - Планируемое нежилой здание |  | - Допустимая зона застройки по ПЗЗ |
|  | - Граница участка |  | - Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кв |
|  | - Тротуарная плитка |  | - Охранная зона газопровода |
|  | - Дорога |  | - Охранная зона водопровода |
|  | - Озеленение |  | - Септик по сбору ливневых стоков |
|  | - Бассейн |  | - Септик по сбору хозяйственно-бытовых вод |

Эксплуатация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Планируемое нежилой здание	м²	158,2

Технико-экономические показатели по нежилому зданию Гостиница

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Количество этажей	эт.	2
2	Площадь застройки	м²	158,2
3	Общая площадь здания	м²	270,4
4	Строительный объем здания	м³	1 200,0
5	Число мест проживания	мест	12
6	из них 2х местных	номеров	6

Технико-экономические показатели по СПОЗУ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь участка	м²	740,0	100,0
2	Площадь застройки	м²	158,2	21,4
3	Площадь благоустройства	м²	581,8	78,6
4	Парковка для автомобилей	шт	7	
5	Коэффициент застройки	кз	0,21	
6	Коэффициент плотности застройки	кп	0,37	

Основные показатели плотности застройки
(согласно приложения Б, СП 42.13330.2016)

- коэффициент застройки = 0,21
158,2 м² (площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 740,0 м² площади участка;

- коэффициент плотности застройки = 0,37
270,4 м²(площади всех этажей здания) / 740,0м² площади участка;

Согласно ПЗЗ муниципального образования Николаевского сельского поселения Симферопольского района в Зоне застройки Ж-1 условно разрешенного вида Гостиницы

Максимальный размер здания гостиницы до 100 мест Минимальный размер земельных участков:

Размеры земельных участков гостиниц при числе мест от 25 до 100- 55 м2 на 1 место

Площадь земельного участка 740квм / 55 = 13мест

Проектом планируется шесть 2х местных номеров общее кол-во = 12мест

						17/10/24-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Тостиничное обслуживание- код 4.7." по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул Херсонесская, 23 кадастровый номер: 90:12:030101:238			
							Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		п	8	
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка			
разработал		Киримов							
						Схема планировочной организации земельного участка			