

ИП Османов Бекир Зуфер оглы
ИНН 910923934392 ОГРНИП 324911200060916

Саморегулируемая организация
Союз проектных организаций "ПроЭк" (СРО-П-185-16052013)

Заказ: 344-25

Заказчик: Алиева З.С.

Технико-экономическое обоснование

о возможности использования земельного участка по адресу:
Республика Крым, Симферопольский р-н, Перовский с/с, с Дубки,
ул Центральная (кн 90:12:130301:828) в соответствии с условно
разрешенными видами использования 3.3 - Бытовое обслуживание,
4.4 - Магазины, 4.9.1.4 Ремонт автомобилей

Разработал



/Османов Б.З./

г. Симферополь, 2025 г.

1. Введение

Технико - экономическое обоснование о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Перовский с/с, с Дубки, ул Центральная (кн 90:12:130301:828). Цель работы определить возможность использования земельного участка с основным видом разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства", в части условно разрешенных видов использования: 3.3 - Бытовое обслуживание, 4.4 - Магазины, 4.9.1.4 - Ремонт автомобилей.

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 соответствующем градостроительном регламенте. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется согласно ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основными 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 нового вида использования (в части коммерческой деятельности: размещении объектов социально бытового обслуживания населения)
- Результатом работы является обоснование возможности использования земельного участка с видом разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" (кн 90:12:130301:828), в соответствии с условно разрешенными видами использования: 3.3 - Бытовое обслуживание, 4.4 - Магазины, 4.9.1.4 Ремонт автомобилей, 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

Анализируемая территория располагается по адресу Республика Крым, Симферопольский район, на территории Перовского сельского поселения, в с. Дубки по ул. Центральная. Земельный участок имеет площадь 1166 кв.м.

Разрешенное использование земельного участка по документу: «Для индивидуального жилищного строительства 2.1». Категория земель – земли населенных пунктов

Территория в проектируемых границах находится в кадастровом квартале с номером 90:12:130301 и граничит:

- с Северо-восточной стороны – зу с кн 90:12:130301:193
- с Юго-восточной стороны – ул. Центральная
- с Юго западной стороны – проезд.
- с Северо западной стороны – зу с кн 90:12:130301:22

2.1 Природно-климатические характеристики:

Рассматриваемый участок находится в строительно-климатическом районе IV-Б. Согласно СП 131.13330.2012 данный район характеризуется следующими природно-климатическими показателями:

- снеговая нагрузка – 84 кг/м² (820 Па)
- ветровая нагрузка – 47 кг/м² (460 Па)
- наружная температура холодной пятидневки – 18С
- расчетная сейсмичность – 7 баллов

Интенсивность сейсмических воздействий в баллах шкалы MSK-64 определена по комплексу карт ОСР-97

Дополнительных негативных местных геологических условий, требующих увеличения расчетных сейсмических нагрузок не выявлено.

3. Анализ утвержденной градостроительной документации

Анализ материалов генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования Перовского сельского поселения, Симферопольского района, Республики Крым показывает, что земельный участок с кадастровым номером 90:12:130301:828 относится к территориальной зоне (Ж-1). для индивидуального жилищного строительства

3.3 – Бытовое обслуживание, 4.4 – Магазины, 4.9.1.4 – Ремонт автомобилей – условно-разрешенные виды использования, согласно статье 37, Правил землепользования и застройки муниципального образования Перовского сельского поселения, Симферопольского района, Республики Крым.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны:

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

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

Максимальное количество этажей – 3;

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8

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

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 - не подлежат установлению;
- максимальные размеры земельных участков - 0,5 га.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;
- в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 2.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 %.

5. Максимальный коэффициент плотности застройки $z_{\text{у}}$ - 2,4.

4.9.1.4 Объекты дорожного сервиса:

Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

1. Максимальное количество технологических постов для СТО - 3.

2. Предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению;
- максимальные размеры земельных участков - 0,5 га.

4. Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м.

5. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

В случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 10 м, с красными линиями проездов - 5 м.

В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

6. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 2.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %.

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 1,8.

4. Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Целью настоящего технико-экономического обоснования является исследование возможности использования земельного участка с кн.

90:12:130301:828, в соответствии с условно разрешенными видами использования земельного участка - 3.3 - Бытовое обслуживание, 4.4 - Магазины, 4.9.1.4 Ремонт автомобилей. Рассматриваемый земельный участок находится в Симферопольском районе, с Дубки, по ул Центральная. Рассматриваемый земельный участок располагается центре населенного пункта, данный фактор является благоприятным условием для размещения предприятий бытового обслуживания, как для обеспечения сферами услуг жителей данного населенного пункта, в части шаговой доступности, а так же доступа на частном транспорте.

На рассматриваемом земельном участке планируется строительство многофункционального здания, для размещения в нем социально-бытовых учреждений удовлетворяющих потребности граждан. В качестве видов деятельности были выбраны наиболее востребованные направления: розничная

торговля и ремонтные мастерские. В левом блоке рассматриваемого здания планируется размещение магазина автомобильных товаров, а также ремонтной мастерской электронных товаров. В правом блоке планируется размещение станции технического обслуживания автотранспорта, шиномонтаж.

Данная деятельность не является источником загрязнения атмосферного воздуха, почвы и водных ресурсов. В качестве мер по снижению шума предусмотрены следующие условия: наружные стены из камня известняка ракушечника марки М35 толщиной 200 мм, который благодаря своей плотности и пористой структуре гасит и поглощает звуковые волны. Для улучшения сопротивления внешним шумам и дополнительной теплоизоляции по наружным стенам, предварительно оштукатуренным, предусмотрена утепление экструдированным пенополистиролом (XPS) ГОСТ 15588-2014, с последующей отделкой строительными смесями для фасадов домов. (п.9.9 СП 51.13330.2011). – Проектом предусмотрено установка шумозащитных окон, с тройным остеклением. Толщина наружного стекла 6 мм, внутреннее стекло изготовлено из шумогасящего триплекса, воздушные, воздушные камеры выполнены разных размеров, воздухопроницаемые клапаны и створки имеют специальные глушители шума. (р. 9 СП 51.13330.2011). Кровля выполненная из трехслойных сэндвич панелей с заполнением минеральной ватой 250 мм, по металлическим фермам. Дверь с механическим доводчиком саозакрывающаяся, с уплотнением притвора. Ворота гаражные с шумозащитой и уплотнением притвора. В помещении предусмотрена приточно-вытяжная система вентиляции для комфортной работы персонала при закрытых дверях и окнах, с фильтрующими элементами для удаления мелких частиц.

Помещения для каждого из представленных видов деятельности соответствует действующим нормам проектирования подобных учреждений в части допустимых площадей, а также нормам пожарной безопасности в части применяемых строительных материалов, конструктивных и архитектурно планировочных решений.

На территории земельного участка планируемого строительства предусмотрена стоянка для автомобилей с расчетным количеством машино мест для каждого вида деятельности согласно СП 42.13330.2016 "ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Принимая во внимание расположение земельного участка, цели данного технико-экономического обоснования, в соответствии с градостроительной документацией «Правила землепользования и застройки муниципального образования Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.», Градостроительного кодекса РФ, а также в рамках реализации основных приоритетов экономического развития Симферопольского района, считаем возможным предоставить разрешения на условно разрешенные виды использования для рассматриваемого земельного участка с кн 90:12:130301:828

5. Обоснование соблюдения норм пожарной безопасности

Размещение нежилого здания на земельном участке предусмотрено с учетом требований "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 №123ФЗ и СП 4.13130.2013 "Системы

противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

Класс функциональной пожарной опасности, согласно статьи 32 Федерального закона от 22.07.2008 №123ФЗ №123ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Здания, сооружения: одноэтажное (фрагментарно). К объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические, особенности которых влияют на их безопасность - не принадлежит. Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории - отсутствует. Не относится к ОПО:

Уровень ответственности - нормальный;

срок эксплуатации здания или сооружения и их частей - 50 лет.

категория сложности объекта - И;

класс сооружения - КС-2;

степень огнестойкости здания или сооружения - II;

класс конструктивной пожарной опасности - СО

класс функциональной пожарной опасности - Ф1

Предотвращение пожаров достигается исключением условий образования горючей среды и исключением условий образования в горючей среде источников зажигания, что обеспечивается максимально возможным применением негорючих веществ и материалов; своевременным удалением пожароопасных отходов; применением соответствующего электрооборудования с быстродействующими средствами защитного отключения; устройством молниезащиты и пр.

Система противопожарной защиты направлена на предохранение людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара, ограничение последствий пожара; снижение динамики нарастания опасных факторов пожара, эвакуацию людей в безопасные зоны и тушение пожара, что достигается объемно-планировочными решениями и проектированием путей безопасной эвакуации людей при пожаре, устройством систем обнаружения и оповещения людей о пожаре, применением строительных конструкций с соответствующими пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, ограничением пожарной опасности поверхностных слоев строительных конструкций на путях эвакуации.

Организационно-технические мероприятия обеспечиваются выполнением требований пожарной безопасности на стадиях проектирования, строительства, эксплуатации.

Планировочное решение малоэтажной застройки (до 3 этажей включительно) должно обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям и сооружениям на расстояние не более 50 метров (пункт 8.17 СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям").

Нежилое здание: класс функциональной опасности Ф1, II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности - СО. Здание проектируется в местности, где отсутствуют производственные здания.

Согласно п. 4.12 СП.4.13130.2013 противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов

и подъездов для пожарной техники) при суммарной площади в пределах периметра застройки, не превышающей допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130 для здания или сооружения с минимальными значениями допустимой площади, и худшими показателями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности. Суммарная площадь в пределах периметра застройки, учитывая проектируемое здание, не превышает 800м²

Согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013 расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа. Требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечены.

В соответствии с п. 8.1, 8.3 СП 4.13130.2013, к зданию класса функциональной пожарной опасности Ф1 высотой менее 12 м допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей, с одной стороны. К проектируемому зданию подъезд пожарных машин по твердому покрытию осуществляется с ул. Центральная: Ширина проездов не менее 5 м (при нормируемой ширине 3,5 м при высоте зданий до 12 м). Согласно п. 8.7 СП 4.13130.2013, в общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. Тупиковых проездов не предусмотрено. Устройство подъездов обеспечивает необходимый маневр пожарных автомобилей. Конструкция дорожной одежды, асфальтированных площадок, тротуаров рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей, обеспечивает необходимый маневр пожарных автомобилей (п. 8.9 СП 4.13130.2013).

3. Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

При решении вопросов обеспечения доступа маломобильных групп населения в проектируемом здании, учитывались требования следующих нормативных документов:

- СП 35-101-2001 "Проектирование зданий и сооружений с учётом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения";
- СП 59.13330.2012 "СП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения".

Для доступа маломобильных групп населения к объекту проектирования, предусмотренным в пункте 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации приняты следующие мероприятия: Учтены мероприятия обеспечивающие беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения на участке проектирования, примыкающей к проектируемому зданию, отделены бордюрным камнем (бордюром). Площадка возле здания выполнена прочной, ровной, шероховатой, без зазоров, не создающей вибрацию при движении, а также предотвращающей скольжение, т.е. сохраняющей крепкое сцепление подошвы обуви, опор вспомогательных средств хождения и колес кресла-коляски при сырости и снеге. Покрытие из рыхлых материалов, в том числе песка и гравия – отсутствует.

На участке предусмотрены равномерные уклоны поверхности движения.

Продольный уклон не превышает 5%, на отдельных участках протяженностью менее 10м – не более 10%. Поперечный уклон в пределах 1-2%. Продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5%.

Пешеходные дорожки на пути к объектам, посещаемые маломобильными группами населения, отделены от проездов машин бордюрным камнем высотой 150мм. При устройстве съездов их продольный уклон не более 1:10 на протяжении не более 1,0 м.

Пути на участках вдоль газонов и озелененных площадок всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения на все время эксплуатации. Визуальная информация размещена вне здания – на высоте не менее 1,50м не более 4,50м от поверхности движения. При этом знаки и указатели тактильного контакта допускается размещены в зоне видимого горизонта путей движения на высоте от 1,20м до 1,60м. Тактильные поверхности покрытий обеспечивают возможность их быстрого распознавания, а так же уборки (очистки).

Тактильные указатели закреплены таким образом, чтобы самопроизвольно не сдвигаться, не зацепляться и не задираются обувью или средствами реабилитации. Тактильные информационные поверхности предусмотреть безопасными для рук, а размещенные в полости пола – также для средств реабилитации инвалидов. Эти поверхности не должны усложнять условия движения людей, которые в них нуждаются. Тактильную информацию разместить на высоте – 0,6-1,1м, а в зоне путей движения – на высоте 1,2-1,6м.

В темное время суток применять световые или подсвеченные знаки и указатели, в том числе рекламные.

Учтены мероприятия обеспечивающие беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения по всему магазину.

Вход в здание проектом предусмотрен пандус с нескользящим покрытием уклоном 1:20. Крыльца перед входом с размерами не менее 2,2х2,2м. Входной дверной блок оборудован смотровой панелью из ударостойкого прозрачного материала на высоте 1,6м и порогом высотой не более 0,014м.

Ширины полотен дверей в пределах норм – не менее 0,9м. Высота проходов на всех участках составляет не менее 2,1м.

Дверные проемы в помещения не имеют порогов и перепадов высот пола.

Конструктивные элементы и устройства внутри зданий, а также декоративные элементы, размещаемые в габаритах путей движения на стенах и других вертикальных поверхностях, не выступают из плоскости стены более чем на 0,1 м на высоте от 0,7 до 2,1 м от уровня пола.

На всех путях эвакуации и путях перемещения МГН установлены тактильные указатели по ГОСТ Р 52875-2007. Система средств информационной поддержки обеспечивается на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения на все время эксплуатации.

Учтены мероприятия обеспечивающие беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения по всему магазину.

Вход в здание проектом предусмотрен пандус с нескользящим покрытием уклоном 1:20. Крыльца перед входом с размерами не менее 2,2х2,2м. Входной дверной блок оборудован смотровой панелью из ударостойкого прозрачного материала на высоте 1,6м и порогом высотой не более 0,014м.

Ширины полотен дверей в пределах норм – не менее 0,9м. Высота проходов на всех участках составляет не менее 2,1м.

Дверные проемы в помещения не имеют порогов и перепадов высот пола. Конструктивные элементы и устройства внутри зданий, а также декоративные элементы, размещаемые в забаритах путей движения на стенах и других вертикальных поверхностях, не выступают из плоскости стены более чем на 0,1 м на высоте от 0,7 до 2,1 м от уровня пола.

На всех путях эвакуации и путях перемещения МГН установлены тактильные указатели по ГОСТ Р 52875-2007. Система средств информационной поддержки обеспечивается на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения на все время эксплуатации.

Технико-экономические показатели

(согласно СП 118.13330.2012* Общественные здания и сооружения. Приложение Г)

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Кол-во по проекту	По ПЗЗ
1	Этажность здания	эт.	1	2-3
2	Площадь застройки	м ²	233,2	
3	Общая площадь здания	м ²	205,3	
4	Строительный объем здания	м ³	793,0	
5	Количество парковочных мест		7	
6	Процент застройки (%)		20	60-80
7	Коэффициент застройки (Кз)		0,2	0,6-0,8
8	Коэффициент плотности застройки (Кпз)		0,2	1,8-2,4

Расчет стоянок автомобилей (согласно приложения Ж, СП 42.13330.2016)

Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т. л.) 1 машино-место на 60-70 общей площади. $59,1/60 = 1$ мм

Бытовое обслуживание – химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др.: Рабочее место приемщика 1 мм

Для инвалидов (согласно пункта 5.2, СП 59.13330.2016) следует выделять 10% мест но не менее одного места).

Итого общее количество = 6 машино-мест по проект 7 мм

Основные показатели плотности застройки

(согласно приложения Б, СП 42.13330.2016)

- Коэффициент застройки = $233,2 \text{ м}^2$ (площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 1166 м^2 (площадь участка) = 0,2 (Кз).

- Коэффициент плотности застройки, площадь занятой под зданиями и сооружениями * этажность / 6 площадь участка = 0,2 (Кпз).

Схема планировочной организации земельного участка

90:12:130301:22

30 170

90:

90:12:130301:828

17 000

Б

Проезд

10 600

А

9 000

90:12:130301:297

6 200

22 000

ул. Центральн

1

1

2

3

4

5

6

7

8



**Технико-экономические показатели
по схеме планировочной организации земельного участка**

№ п/п	Наименование	Площадь в	
		м ²	%
1	Площадь участка	1 166,0	100
2	Площадь застройки	233,2	20
3	Площадь покрытий	455,0	39
4	Площадь озеленения	477,8	41
5	Коэффициент застройки (Кз)	0,2	
6	Коэффициент плотности застройки (Кпз)	0,2	

Технико-экономические показатели по зданию

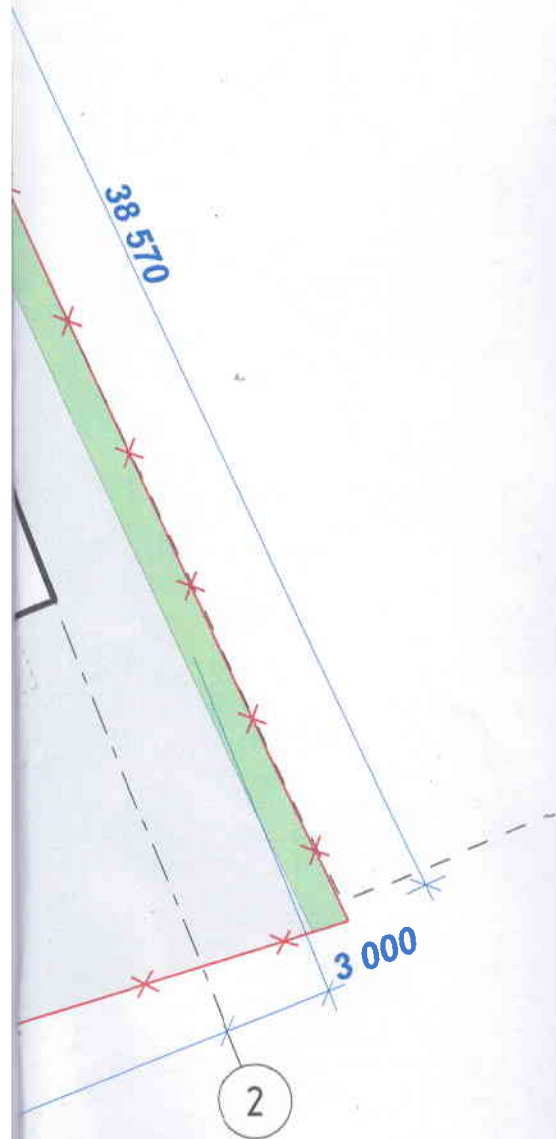
№ п/п	Наименование	Ед. изм	Кол-во
1	Этажность здания	эт.	1
2	Площадь застройки	м ²	233,2
3	Общая площадь здания	м ²	205,3
4	Строительный объем здания	м ³	793,0

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Площадь м ²	Кол-во
1	Здание	233,2	
2	Автомостоянка		7 м/м
	Автомостоянка для инвалидов		1 м/м

Условные обозначения

-  - Граница земельного участка
-  - Границы снежных зу
-  - Проектируемое здание
-  - Твердые покрытия в границах участка



						344-25			
						Технико-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Перовский с/с, с Дубки, ул Центральная (кн 90-12-130301-62816) соответствии с условно разрешенными видами использования 3.3 - Бытовое обслуживание, 4.4 - Магазины, 4.9.1.4-Ремонт автомобилей			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	СПОЗУ	Стадия	Лист	Листов
							ЭП	3	6
Разработал Османов Б.З. 						Схема планировочной организации земельного участка	ИП Османов Бекир Зуфер оглы		