

Технико-экономическое обоснование

предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

"Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6. Амбулаторное ветеринарное обслуживание - код 3.10.1

Автомобильные мойки - код 4.9.1.3. Ремонт автомобилей - код 4.9.1.4."

Технико - экономическое обоснование о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Ивановка, ул Шоссейная, 19. (кн 90:12:170401:505), 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 соответствующем градостроительном регламенте. Действие градостроительного регламента распространяется все на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны. Порядок предоставления разрешения на условно 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 условно разрешенных видов использования.
- Результатом работы является обоснование возможности использования земельного участка, 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

Территория Трудовского муниципального образования расположена в северо- западном предгорье Внутренней гряды Крымских гор, занимая, в основном, долину р. Малый Салгир. Примыкает с востока и севера к г. Симферополю, граничит на севере с Урожайновским и Донским, на востоке с Мазанским и на юге с Добровским сельскими поселениями.

Трудовское сельское поселение Симферопольского муниципального района Республики Крым образовано в 1975 году. В состав Трудовского муниципального образования входит девять населённых пунктов: посёлок - Айкаван и восемь сёл: Трудовое, Акрополис, Ана-Юрт, Денисовка, Дружное, Ивановка, Лазаревка, Строгоновка.

Село Трудовое является административным центром муниципального образования Трудовского сельского поселения Республики Крым, расположено в 11 километрах (по шоссе) от города Симферополя.

Площадь территории муниципального образования Трудовского сельского поселения составляет 9793 га. Численность населения на начало 2015 года составила 9393 человек.

Основные внешние транспортные связи Трудовского муниципального образования с городским округом город Симферополь и соседними территориями осуществляются по автомобильной дороге обычного типа регионального значения «Симферополь - Феодосия».

Трудовское сельское поселение является одним из агропромышленных центров Симферопольского района. Крупным предприятием является предприятие «Крым Кровля», которое достигло высоких показателей в области производства металлочерепицы, кровельных и иных материалов. На территории создано несколько предприятий, которые специализируются на производстве зерна, молока и мяса, такие как ООО «Люкс-К» и ООО «Симферопольское». Население преимущественно занимается сельским хозяйством.

Село Строгоновка

Село Строгоновка расположено в юго-западной части поселения на границе с городом Симферополем. Жилая застройка села представлена индивидуальными жилыми домами и сформирована вдоль автомобильной дороги «Симферополь - Ивановка». В западной части населенного пункта расположены АЗС, гостиница и ресторан, в южной части села расположена Крымская республиканская психиатрическая больница №5, а в восточной - Строгоновский детский дом. В селе действуют 2 мечети: «Мамак I джамиси» и «Мамак II джамиси». Через все село с востока на запад протекает река Малый Салгир.

						07/07/25-ТЭО
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ивановка, ул Шоссейная, д 19 кадастровый номер: 90:12:170401:505
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
разработал		Киримов				Стадия Лист Листов П 2
						 +7 (978) 796-50-18

Виды разрешённого использования земельных участков

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 5.1.3 Площадки для занятий спортом 7.2 Автомобильный транспорт 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (в <u>ред.</u> решения 91 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 06.03.2024 № 1048) 3.2.3 Оказание услуг связи 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.5.1 Дополнительное, начальное и среднее общее образование 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	2.7.1 Хранение автотранспорта 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

3. Анализ утвержденной градостроительной документации

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)

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 - 3.

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

5. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 2,4.

Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

4.9.1.4 - Ремонт автомобилей

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.

						07/07/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Ивановка, ул. Шоссейная, д. 19 кадастровый номер: 90:12:170401:505		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
						Стадия	Лист	Листов
разработал						П	3	
						ТЭО		
						 +7 (978) 796-50-18		

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 земельного участка - 2,4.

6. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

4.9.1.3 - Автомобильные мойки

Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

1. Предельные размеры земельных участков:

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

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

3. 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.

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

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

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 1,8.

4.6 - Общественное питание

Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)

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 - 3.

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

5. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 2,4.

Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ивановка, ул Шоссейная, д 19 кадастровый номер: 90:12:170401:505			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	4	
разработал						Киримов			
						ТЭО			 KIRIMOV Архитектурно-кадастровое бюро +7 (978) 796-50-18

4.6 - Общественное питание

Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)

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 - 3.

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

5. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 2,4.

Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

4.9.1.2 - Обеспечение дорожного отдыха

Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

1. Предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению;
- максимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению.

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

3. 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.

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

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

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 1,8.

4.9.1.2 - Обеспечение дорожного отдыха

Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

1. Предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению;
- максимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению.

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

3. 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.

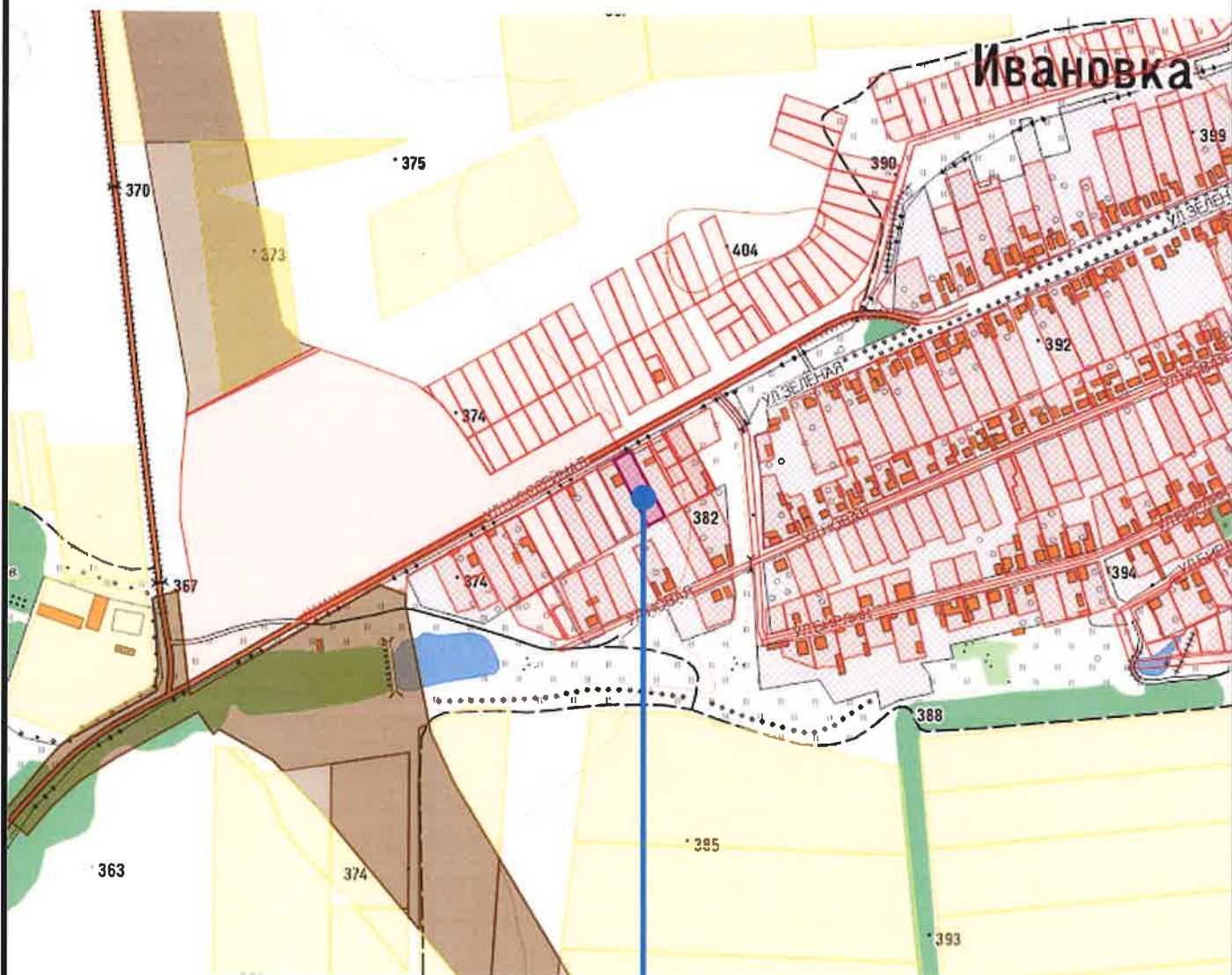
4. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 2.

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

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 1,8.

						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ивановка, ул Шоссейная, д 19 кадастровый номер: 90:12:170401:505			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	5	
разработал		Киримов				ТЭО	 KIRIMOV Архитектурно кадастровое бюро +7(978)796-50-18		

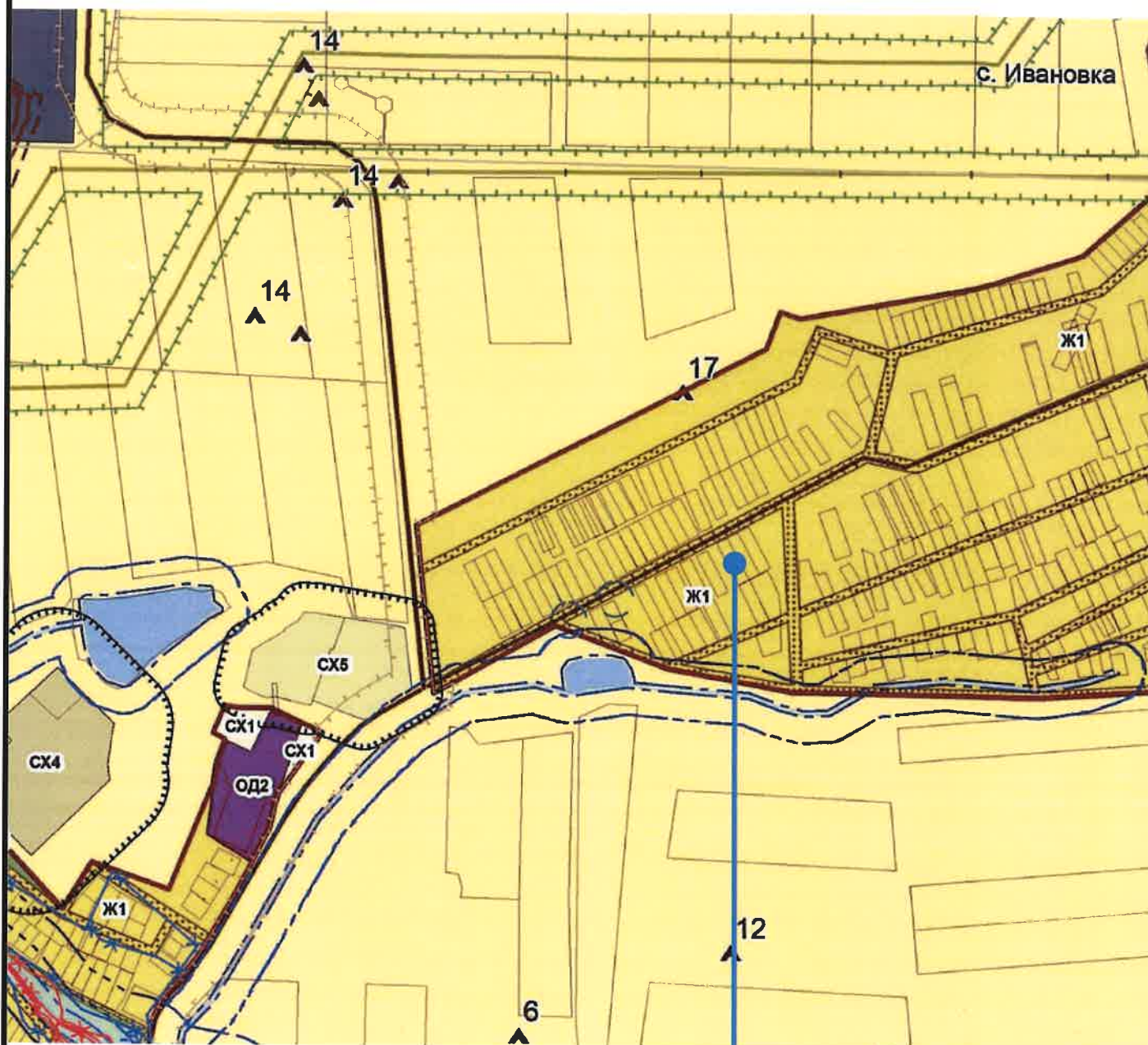
Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала



- Рассматриваемый земельный участок с кад. № 90:12:170401:1602 -

						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ивановка, ул Шоссейная, д 19 кадастровый номер: 90:12:170401:505			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							п	6	
разработал		Киримов				Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро		
							+7(978)796-50-18		

Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ



ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

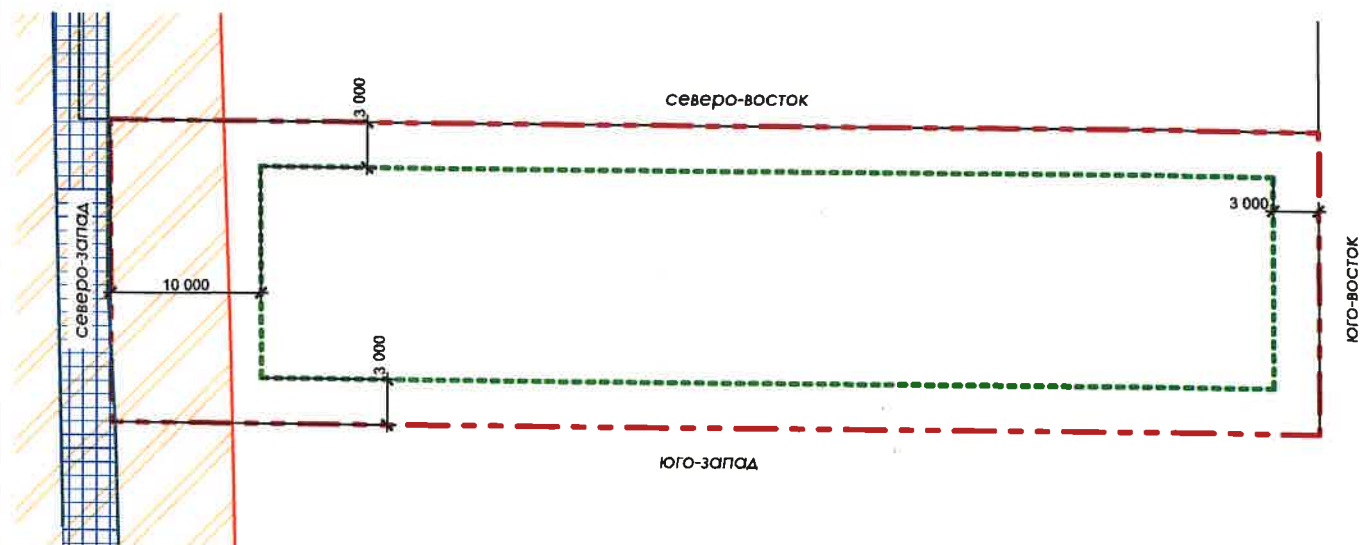
Жилые зоны

- Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж1.1 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж2.1 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж2.2 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами и магазинами (Ж2.2)
- Ж3 Зона застройки среднетажными жилыми домами

- Рассматриваемый земельный участок с када. № 90:12:170401:1602 -

						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ивановка, ул Шоссейная, д 19 кадастровый номер: 90:12:170401:505			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	7	
разработал		Киримов				Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

Ситуационная схема земельного участка



Условные обозначения

-  - Границы рассматриваемого земельного участка
-  - Зона допустимого строительства по ПЗЗ
-  - Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-3 Трудовая
-  - Публичный сервитут для размещения инженерных сооружений для объекта «Строительство сетей газоснабжения с. Строгоновка, с. Денисовка, с. Ивановка, Симферопольского района Республики Крым»
-  - Соседний жилой дом

						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ивановка, ул Шоссейная, д 19 кадастровый номер: 90:12:170401:505			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	8	
разработал		Киримов				Ситуационная схема земельного участка	 KIRIMOV Архитектурно-Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

Фото земельного участка



						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ивановка, ул Шоссейная, д 19 кадастровый номер: 90:12:170401:505			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
разработал		Киримов					П	13	
						Фото земельного участка	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро		
							+7(978)796-50-18		

Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию пожарной техники.

Противопожарные расстояния соответствуют СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)

4.5 Противопожарные расстояния от глухих (без оконных проемов) стен жилых и общественных зданий, сооружений I-IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1, с наружной отделкой, облицовкой (при наличии) из материалов с показателями пожарной опасности не ниже Г1 и наружным (водоизоляционным) слоем кровли из материалов не ниже Г1 или РП1 до других зданий, сооружений допускается уменьшать на 20% по отношению к значениям, указанным в таблице 1. Минимальное расстояние 4,8м., проектом предусмотрено расстояние до жилого дома 4,9м.

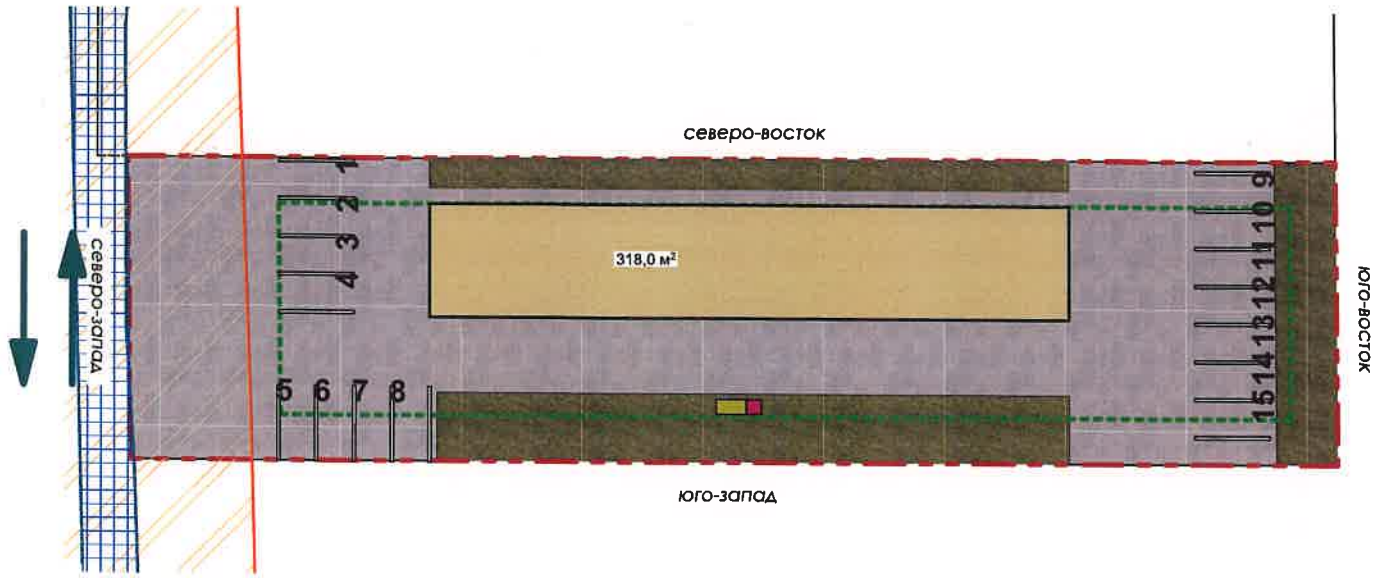
4.11 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа.

— Противопожарная стена 1-го типа из кирпича 120мм предел огнестойкости REI 150.

4.13 Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, садовыми домами (далее - домами), между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, а также приусадебного или садового земельного участка не нормируются (не устанавливаются).

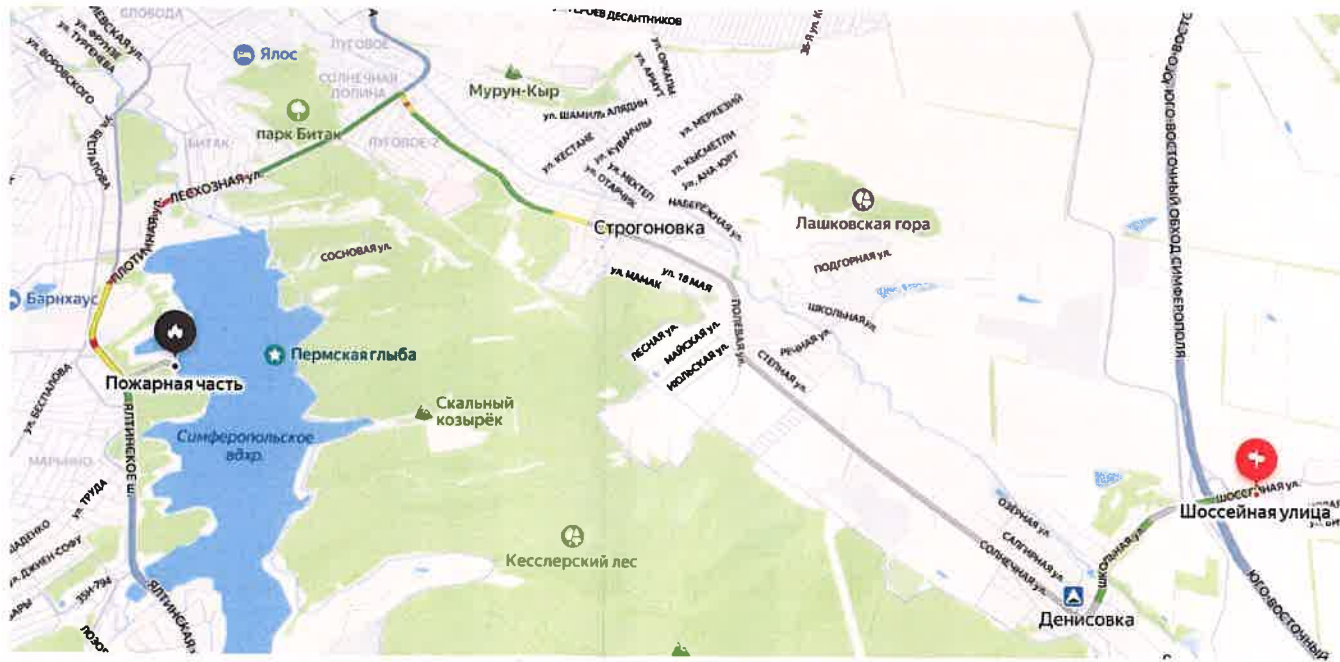
Ближайшая пожарная часть расположена на расстоянии 10,0 км.
Средняя скорость следования пожарных автомобилей для твердого покрытия 50 км/ч;
Расчетное время прибытия пожарной техники 12 минут = $60 \cdot (10,0 \text{ км} / 50 \text{ км/ч})$
по (СП 232.1311500.2015)

$$t_{\text{сп}} = \frac{60}{v_{\text{сп}}}$$



Условные обозначения:

- Планируемое нежилой здание
- Граница участка
- Тротуарная плитка
- Дорога
- Озеленение
- Вход в здание
- Движение пожарной техники
- Зона допустимого строительства по ПЗЗ
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-3 Трудовая
- Публичный сервитут для размещения инженерных сооружений для объекта «Строительство сетей газоснабжения с. Строгоновка, с. Денисовка, с. Ивановка, Симферопольского района Республики Крым»
- Соседний жилой дом
- Септик по сбору ливневых стоков
- Септик по сбору хозяйственно-бытовых вод

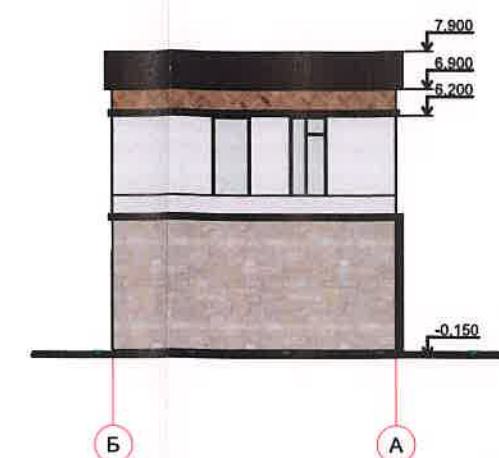


						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Ивановка, ул Шоссейная, д 19 кадастровый номер: 90:12:170401:505			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	12	
						Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию пожарной те	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		
разработал		Киримов							

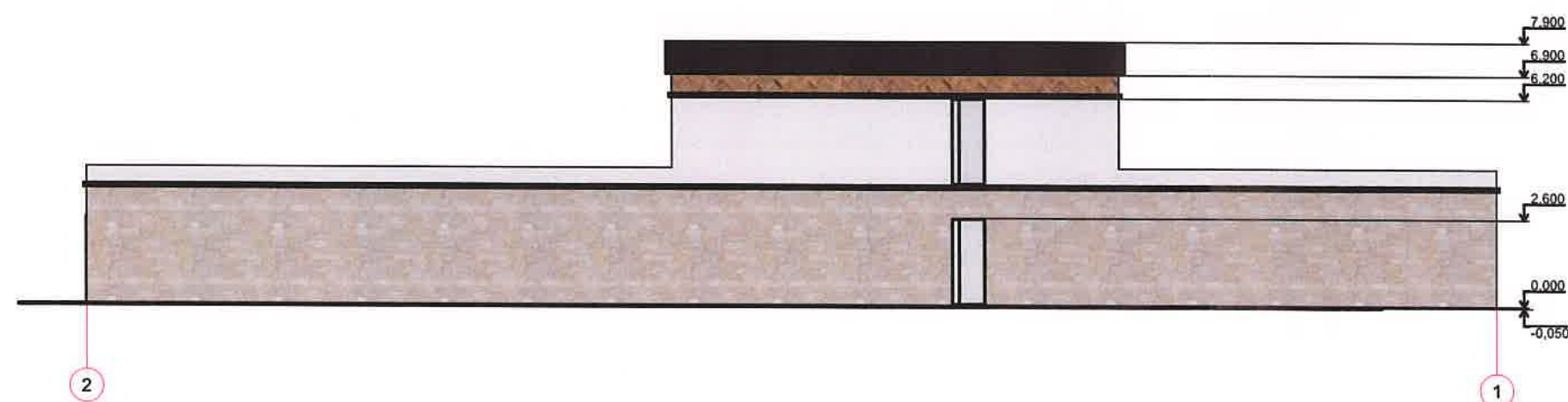
Фасад в осях 1-2



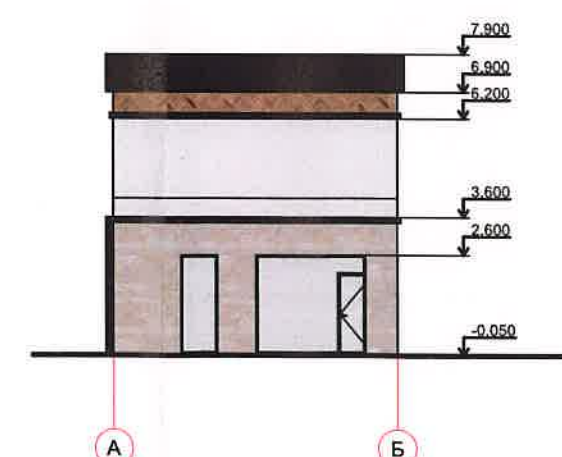
Фасад в осях Б-А



Фасад в осях 2-1

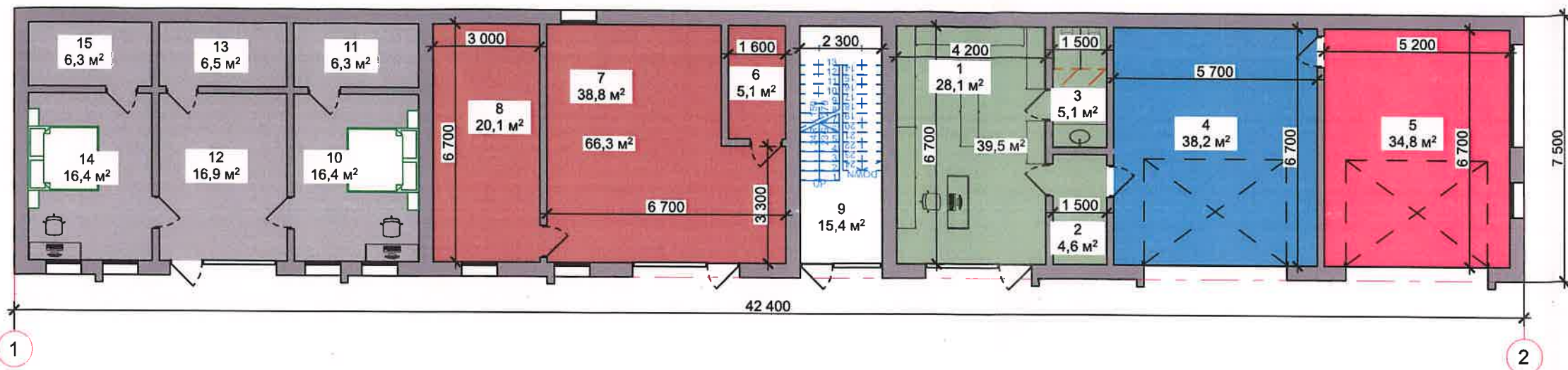


Фасад в осях А-Б

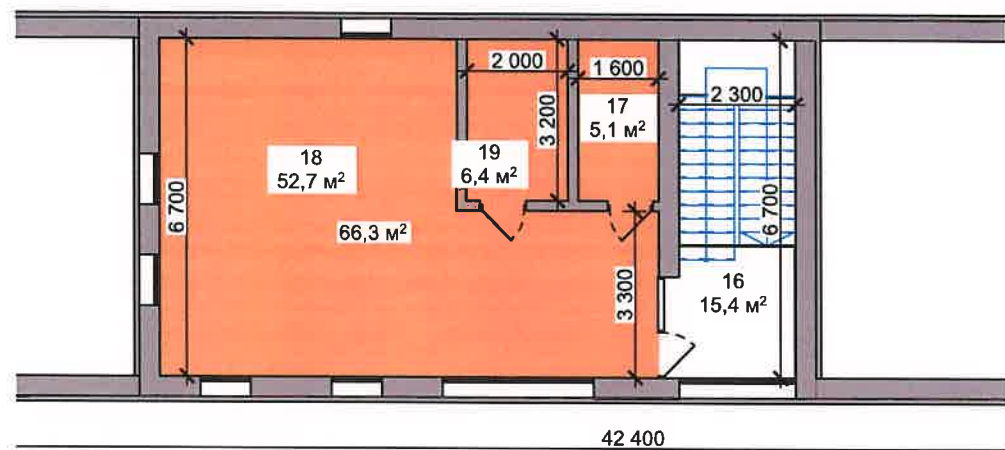


						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ивановка, ул Шоссейная, д 19 кадастровый номер: 90:12:170401:505			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	11	
разработал		Киримов				Фасад в осях	 KIRIMOV Архитектурное Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

План этажа 1го



План этажа 2го



Условные обозначения

- Кафе Общей площадью - 66,3квм
- Ремонт автомобилей Общей площадью - 38,2квм
- Магазин Общей площадью - 39,5квм
- Автомобильные мойки Общей площадью - 34,8квм
- Бытовое обслуживание Общей площадью - 66,3квм
- Мотель Общей площадью - 73,7квм

Экспликация 1го этажа

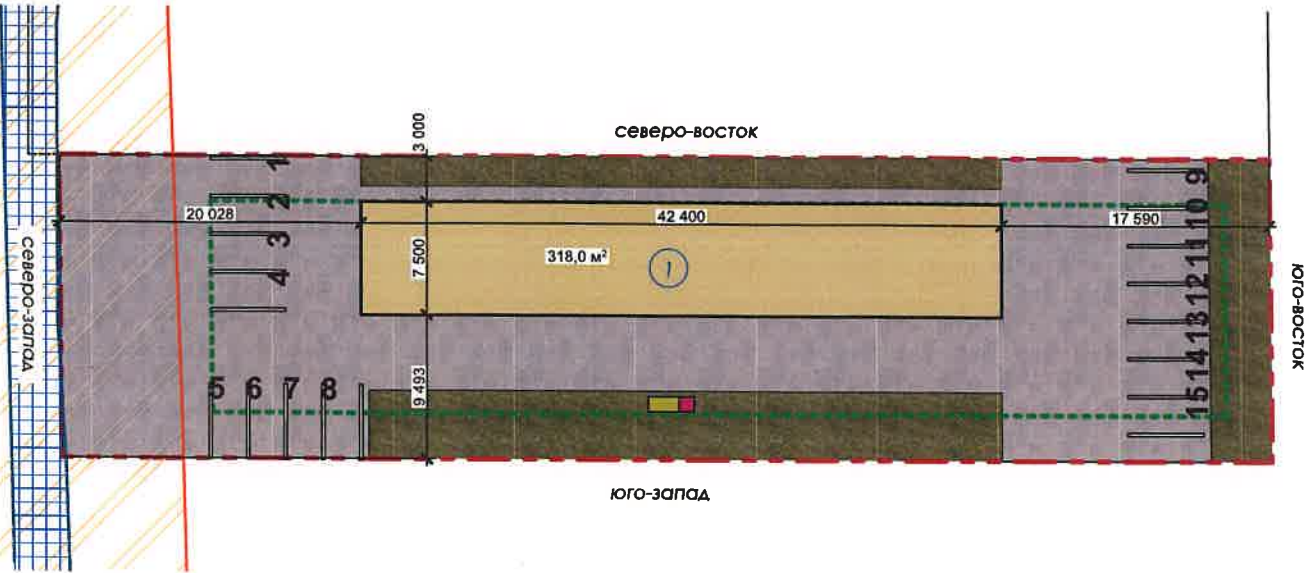
№	Наименование	Площадь
1	Торговый зал	28,1
2	Кладовая	4,6
3	Санузел	5,1
4	Ремонт автомобилей	38,2
5	Детейлинг автомойка	34,8
6	Санузел	5,1
7	Обеденный зал	38,8
8	Кухня	20,1
9	Лестничный холл	15,4
10	Комната отдыха	16,4
11	Санузел	6,3
12	Ресепшен	16,9
13	Санузел	6,5
14	Комната отдыха	16,4
15	Санузел	6,3
	Полезная площадь	259,0 м²

Экспликация 2го этажа

№	Наименование	Площадь
16	Холл	15,4
17	Санузел	5,1
18	Парикмахерская	52,7
19	Кладовая	6,4
	Полезная площадь	79,6 м²

						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ивановка, ул Шоссейная, д 19 кадастровый номер: 90:12:170401:505			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	10	
разработал		Киримов				План этажа	 +7(978)796-50-18		

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



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.п.) - 1м/м на 40-50 м2 общей площади
Расчетная общая площадь под магазин 39,5м2 / 40 = 1м/м.

Ателье, фотосалоны городского значения, салоны-парикмахерские, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны
1 м/м на 10-15 м2 23,4/15 = 2 м/м

Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе) 1м/м на 4-5 посадочных места - 8/4 = 2 м/м

ПО РНГП Республики Крым
Мотели 0,35 на 1квм расчетной площади - 73,7х0,35= 25,8 / 25квм = 2м/м
Автомойки и ремонт автомобилей 0,35 на 1квм расчетной площади - 73кв х 0,35 = 25,6 / 25 = 2м/м

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

Итого общее количество мест - 9шт

Проектом предусмотрено - 15 м/м

Условные обозначения:

- Зона допустимого строительства по ПЗЗ
- Планируемое нежилой здание
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-3 Трудовая
- Граница участка
- Публичный сервитут для размещения инженерных сооружений для объекта «Строительство сетей газоснабжения с. Строгоновка, с. Денисовка, с. Ивановка, Симферопольского района Республики Крым»
- Тротуарная плитка
- Соседний жилой дом
- Дорога
- Септик по сбору ливневых стоков
- Озеленение
- Септик по сбору хозяйственно-бытовых вод

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Планируемое нежилой здание	м²	318,0

Технико-экономические показатели по нежилому зданию

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Количество этажей	эт.	2
2	Площадь застройки	м²	318,0
3	Общая площадь здания	м²	362,0
4	Строительный объем здания	м³	1 600,0

Технико-экономические показатели по СПОЗУ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь участка	м²	1 600,0	100,0
2	Площадь застройки	м²	318,0	20,0
3	Площадь благоустройства	м²	1 282,0	80,0
4	Парковка для автомобилей	шт	15	
5	Коэффициент застройки	кз	0,20	
6	Коэффициент плотности застройки	кп	0,23	

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

- коэффициент застройки = 0,20
318,0 м²(площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 1 600,0м² площади участка;

- коэффициент плотности застройки = 0,23
362,0 м²(площади всех этажей здания) / 1 600,0м² площади участка;

						07/07/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ивановка, ул Шоссейная, д 19 кадастровый номер: 90:12:170401:505		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
						Схема планировочной организации земельного участка		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
разработал		Киримов				П	9	
						KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		