

ИП Османов Бекир Зуфер оглы
ИНН 910923934392 ОГРНИП 324911200060916

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

Заказ: 397-25

Заказчик: Сорокина Т.А.

Технико-экономическое обоснование

о возможности использования земельного участка расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, село Новозбурьевка, улица Центральная, земельный участок 24б (кн 90:12:200401:1400) в соответствии с условно разрешенным видом использования: "4.4 - Магазины"

Разработал



/Османов Б.З./

г. Симферополь, 2025 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА.

1. Пояснительная записка (ПЗ).

2. Графическая часть (ЗП).

СОДЕРЖАНИЕ

I. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

1. Введение.

2. Характеристика территории и местоположение объекта в период подготовки технико-экономического обоснования

3. Анализ утвержденной градостроительной документации

4.1 Техничко-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

4.2 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

5. Обоснование соблюдения норм пожарной безопасности

6. Доступ маломобильных групп населения.

7. Техничко – экономические показатели

II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

1. Введение

Технико - экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, село Новоздурьевка, улица Центральная, земельный участок 248 (кн 90:12:200401:1400).

Цель работы определить возможность использования земельного участка с основным видом разрешенного использования "2.1 Для индивидуального жилищного строительства", в части условно разрешенного вида использования: "4.4 Магазины".

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 условно-разрешенных видов использования)
- Результатом работы является обоснование возможности использования земельного участка (кн 90:12:200401:1400) с видом разрешенного использования «Индивидуальное жилищное строительство», в соответствии с условно разрешенными видами использования, "4.4 Магазины", 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

Анализируемый земельный участок располагается в Симферопольском районе, Республики Крым, Чистинское сельское поселение, с Новоздурьевка, по ул Центральная

Земельный участок имеет площадь 1066 кв.м. Разрешенное использование земельного участка по документу: «Индивидуальное жилищное строительство». Категория земель – земли населенных пунктов

Территория в проектируемых границах находится в кадастровом квартале с номером 90:12:200401 и граничит:

- с Северной стороны – зу с кн 90:12:200401:1399;
- с Восточной стороны – ул Центральная
- с Южной стороны – соседнее домовладение;
- с Западной стороны – территория общего пользования;

2.1 Природно-климатические характеристики:

Рассматриваемый земельный 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 Чистинского сельского поселения Симферопольского района, Республики Крым показывает, что земельный участок с кадастровым номером 90:12:200401:1400 относится к территориальной зоне (Ж-1). Зона для размещения индивидуального жилищного строительства (код – 2.1) и хозяйственных построек – основной вид разрешенного использования для данной территориальной зоны.

"4.4 Магазины", – условно-разрешенные виды использования для данной территориальной зоны, согласно части IV, статье 29, правил землепользования и застройки муниципального образования Чистинского 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 согласно рассматриваемым условно-разрешенным видам использования:

Для земельных участков с иными видами разрешенного использования Магазины код 4.4.

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

- Минимальный размер земельных участков:
- Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади; свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади;
- Максимальный размер земельных участков – не устанавливается

- 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 – 2;

Параметры застройки:

- Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6

- Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)

- 2,4

4.1. Техничко-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. 90:12:200401:1400, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, село Новоздурьевка, улица Центральная, земельный участок 24д., в соответствии с условно разрешенным видом использования – "4.4 Магазины".

На рассматриваемом земельном расположено нежилое здание (90:12:200401:1001), летняя кухня (90:12:200401:655) и нежилое здание (90:12:200401:654) в котором, предполагается размещение социально-бытовых учреждений удовлетворяющих потребности граждан данного населенного пункта. В качестве вида деятельности был выбран наиболее востребованное направление, а именно: розничная торговля.

В рассматриваемом здании планируется размещение магазина розничной торговли продовольственных видов товаров.

Помещения для данного вида 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 данного вида деятельности согласно СП 42.13330.2016 "ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Принимая во внимание вышеперечисленное, в части удобного расположение земельного участка с точки зрения транспортной и шаговой доступности для объектов социально-бытового назначения, цели данного технико-экономического обоснования, в соответствии с градостроительной документацией «Правила землепользования и застройки муниципального образования Чистинского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым», Градостроительного кодекса РФ, а также в рамках реализации основных приоритетов экономического развития Симферопольского района, считаем возможным предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кн 90:12:200401:1400, "4.4 Магазины".

5. Обоснование соблюдения норм пожарной безопасности

Размещение рассматриваемого 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. 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 расположено 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. 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).

7. Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

При решении вопросов обеспечения доступа маломобильных групп населения в рассматриваемом 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.

Покрывание 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 путей. Суммарная площадь в пределах периметра застройки, учитывая проектируемое здание, не превышает 800м² 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.

Входы в здание предусмотрены пандусы 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.

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	до 2
2	Площадь застройки зу	м ²	270,3	
3	Общая площадь здания	м ²	36,2	
4	Строительный объем здания	м ³	115,0	
5	Количество парковочных мест	м.м.	1	
6	Процент застройки зу (%)		25,4	
7	Коэффициент застройки (Кз)		0,25	0,6
8	Коэффициент плотности застройки (Кпз)		0,25	2,4

Расчет стоянок автомобилей (согласно приложения Ж, СП 42.13330.2016)

Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, супермаркеты) 1 машино-место на 30-35 общей площади. $34,6/35 = 1 \text{ м/м}$

согласно табл. 5.2, СП 158.13330.2014

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

Итого общее количество = 1 машино-мест

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

- Коэффициент застройки (Кз) = $270,3 \text{ м}^2$ (площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 1066 м^2 (площадь участка) = 0,25 (Кз).
- Коэффициент плотности застройки (Кпз) = $270,3$ (площадь занятой под зданиями и сооружениями * на количества этажей) / 1066 (площадь земельного участка) = 0,25 (Кпз)

Ведомость чертежей

Лист	Наименование
1	Ведомость чертежей
2	Схема размещения земельного участка на карте градостроительного зонирования
3	Схема планировочной организации земельного участка
4	План этажа М 1:100
5	Фасады в осях (Лист 1)
6	Фасады в осях (Лист 2)

						397-25-АС		
						Технико-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, село Новозбурьевка, улица Центральная, земельный участок 248 (кн 90:12:2004.01:1400) в соответствии с условно разрешенным видом использования: "4.4 - Магазины"		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
							ЭП	1
								Листов
								6
ГИП	Османов Б.З.							
Разработал	Османов Б.З.					Ведомость чертежей	ИП Османов Бекир Зуфер оглы	

Граница муниципального образования

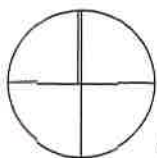
Территориальные зоны

Жилые зоны (Ж)

- | | |
|-----|--|
| Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж-2 | Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами |
| Ж-3 | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами |

						397-25-АС		
						Техника-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, село Новозаурьевка, улица Центральная, земельный участок 24б (кн 90:12:200401:1400) в соответствии с условно разрешенным видом использования: "4.4 - Магазины"		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
							ЭП	2
ГИП		Османов Б.З.						6
Разработал		Османов Б.З.				Схема размещения земельного участка на карте градостроительного зонирования	ИП Османов Бекир Зуфер оглы	

N



13 080

ации земельного участка

ехнико-экономические показатели
нировочной организации земельного участка

Наименование	Площадь в м ² %	
Площадь участка	1 066,0	100
Площадь застройки	270,3	25,4
Площадь проектируемых покрытий	194,5	18,2
Площадь озеленения	601,2	56,4
Коэффициент застройки (Кз)	0,25	
Индекс плотности застройки (Кпз)	0,25	

90:12:200401:645
КЖ

32 710

90:12:200401:1399

6 000

3 980

②

90:12:200401:655

①

90:12:200401:654

②

①

6 480

Б

А

ул Центральная

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование
1	Нежилое здание (магазин)
2	Летняя кухня
3	Нежилое здание
4	Автостоянка для инвалидов

Условные обозначения



-Граница земельного участка



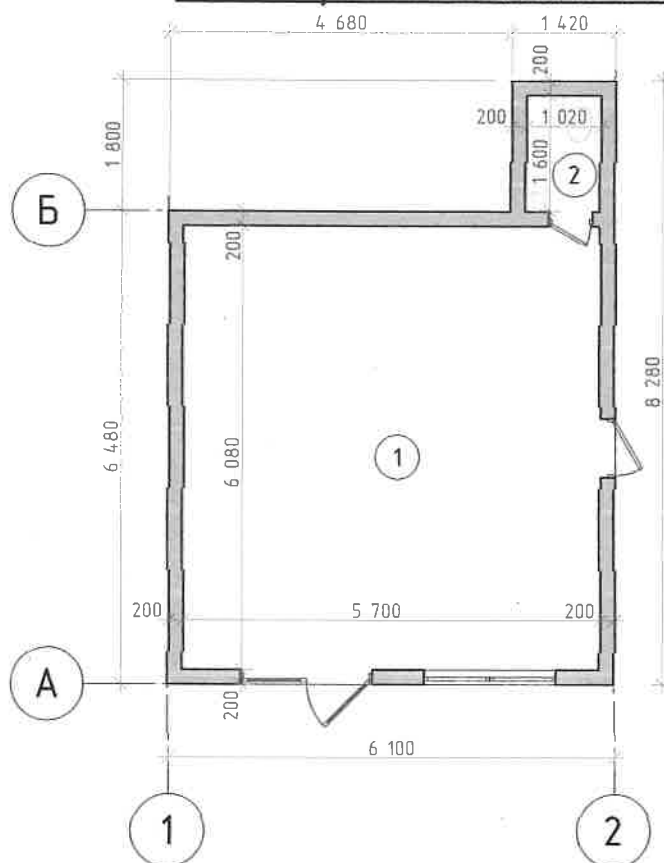
-Границы смежных земельных участков

397-25-АС

Историческое обоснование о возможности использования земельного участка
по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский
район, Чистенское сельское поселение, село Новозбуриевка, улица Центральная,
д. 24Б (кв 90:12:200401:1400) в соответствии с условно разрешенным видом
использования: "4.4 - Магазины"

СПОЗУ	Стадия	Лист	Листов
	ЭП	3	6
нировочной организации земельного участка	ИП Османов Бекир Зуфер оглы		

План первого этажа М 1:100



Экспликация помещений

№ по/п	Наименование	Площадь
		кв. м.
4.4. Магазины		
1	Торговый зал	34,6
2	Туалет	1,6
Общая площадь		36,2

ПРИМЕЧАНИЯ:

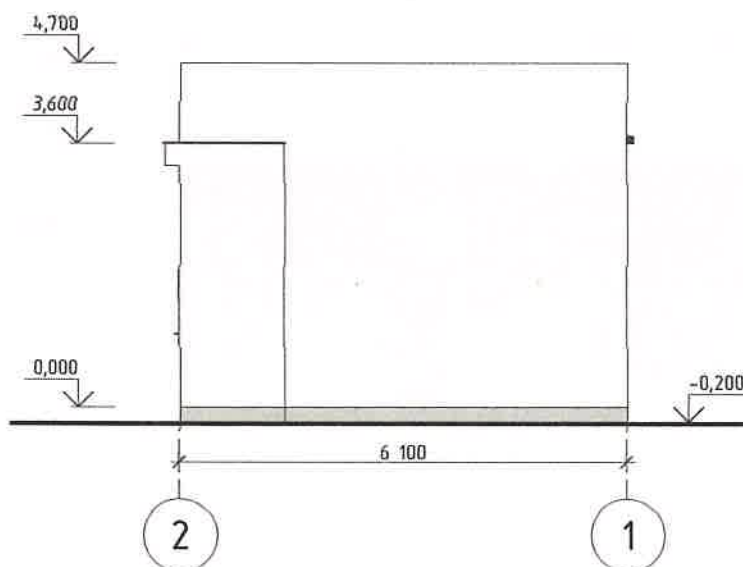
1. Полезная площадь этажа здания определяется в составе общей площади этажа здания как сумма площадей всех помещений на этаже за исключением: внутренних строительных конструкций и встроенных в них шахт и каналов инженерного оборудования; шахтных помещений при высоте от пола до низа выступающих конструкций 1,6м и менее; неотапливаемых открытых помещений. Площадь пола под маршем внутриквартирной лестницы учитывается в уровне первого этажа при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша более 1,6м
2. Общая площадь этажа здания определяется внутри строительного объема здания и измеряется между внутренними поверхностями ограждающих конструкций наружных стен (осей крайних колонн, при отсутствии наружных стен) на уровне пола без учета плинтусов

						397-25-АС		
						Технико-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, село Новоздурьевка, улица Центральная, земельный участок 248 (кн 90:12:200401:1400) в соответствии с условно разрешенным видом использования: "4.4 - Магазины"		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
						Стадия		
						Лист		
						Листов		
ГИП Османов Б.З.						ЭП	4	6
Разработал Османов Б.З.						План первого этажа М 1:100		
						ИП Османов Бекир Зуфер озлы		

Фасад в осях 1-2



Фасад в осях 2-1



						397-25-АС		
						Технико-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, село Новоздурьевка, улица Центральная, земельный участок 24б (кн 90:12:2004.01:14.00) в соответствии с условно разрешенным видом использования: "4.4 - Магазины"		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ЭП	5	6
ГИП	Османов Б.З.					Фасады в осях (лист 1) М 1:100		
Разработал	Османов Б.З.							
						ИП Османов Бекир Зуфер оглы		