



ИНН 910507536336 ОГРНИП 321911200046454
295000, Респ. Крым, г.Симферополь,
ул.Севастопольская/ул.Сергеева-Ценского, 8/1, каб.88
тел.+7978-78-97-205
e-mail: lukina0993@gmail.com

Заказчик: Лысенко А.А.

**Получение разрешения на использование земельного участка с
кадастровым номером 90:12:090801:113, расположенного по адресу:
Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Мирное, ул. Черноморская,
56 в соответствии с условно разрешенными видами использования
«магазины (код-4.4)», «бытовое обслуживание (код-3.3)»**

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

12-2025-ГО

Разработала



Н.И.Лукина

г.Симферополь
2025

Содержание

1. Общие положения.....	1
2. Схема генплана участка и благоустройство.....	1
3. Архитектурно-планировочные решения и характеристика участка строительства.....	2
4. Конструктивные решения.....	3
5. Техничко-экономическое обоснование.....	5
6. Мероприятия по обеспечению маломобильных групп населения.....	7
7. Противопожарные мероприятия.....	9

1. Общие положения.

Основание для разработки данного проекта:

- договор на подрядные работы;
- результаты натурного исследования;
- задание на проектирование.
- кадастровый план территории;
- правоустанавливающие документы на земельный участок.

Базовая нормативно-правовая документация:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».
4. СП 118.3330.2012* «Общественные здания и сооружения».
5. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
6. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171.
7. Генеральный план Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденный решением 85 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 06.12.2018 №1104.
8. Правила землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 89 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 13.03.2019 №1165.
9. Местные нормативы градостроительного проектирования Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 76 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 23.07.2018 №983.

2. Схема генплана участков и благоустройство.

Рельеф участка спокойный, имеется незначительный уклон. Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:12:090801:113 – 1000 кв.м.

Участок благоустроен. К земельному участку обеспечен подъезд пожарных машин с юго-западной стороны — ул. Черноморская.

Генплан разработан на основании кадастрового плана территории.

Озеленение территории предусматривает посадку деревьев, кустарников, произрастающих в данном климатическом районе, устройство цветников, газонов. Озеленение территории осуществляется с учетом аэрации, ветрозащиты территории, пыле-газоустойчивости, перегрева, декоративности.

Вертикальная планировка участка решена в увязке с прилегающей территорией с учетом оптимальной высотной привязки зданий

Таблица 1. ТЭП Генплана.

№	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Площадь участка	кв.м.	1000,0
2	Площадь застройки	кв.м.	140,0
3	Площадь озеленения	кв.м.	237,8
4	Этажность	эт.	1
5	Количество машино-мест	шт	6
6	Расчетная площадь	кв.м.	103,1

3. Архитектурно-планировочные решения и характеристика участка строительства.

Проектируемый объект — многофункциональное нежилое здание, расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Мирное, ул. Черноморская, 56 на земельном участке с КН 90:12:090801:113. Участок расположен на территории Мирновского сельского поселения, в южной части с. Мирное.

Строительно-климатологическая зона — III Б;

Снеговой район — I, нагрузка $S_0=800$ Па;

Ветровой район — III, нагрузка $W_0=300$ Па;

Расчетная сейсмичность — 7 баллов;

Класс функциональной пожарной опасности — Ф 3.1;

Класс конструктивной пожарной опасности — C0;

Уровень ответственности зданий — нормальный II.

Многофункциональное здание будет обеспечено автономными системами инженерного обеспечения: электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения с индивидуальными приборами учёта.



Рис.1.Ситуационная схема расположения участка

Расчет нормативной площади земельного участка, необходимой для строительства и обслуживания магазина в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Наименование	Расчетный показатель	Размер участка
Предприятия торговли	0,08 га/ 100 м ² торговой площади.	$66,6/100 \cdot 0,08 = 0,053$ га

где 66,6 – торговая площадь проектируемого объекта

Расчет нормативной площади земельного участка, необходимой для строительства и обслуживания кожевенной мастерской в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Наименование	Расчетный показатель	Размер участка
--------------	----------------------	----------------

Предприятия бытового обслуживания 0,1-0,2 га/ 10 -50 рабочих мест. 0,1/10*4=**0,04 га**
где 4 – количество рабочих мест

Суммарная площадь земельных участков необходимая для обслуживания двух предприятий по отдельности 930 кв.м. Учитывая, что площадь проектируемого земельного участка равная 1000 кв.м. больше расчетной площади, необходимой для обслуживания проектируемых предприятий, указанной площади достаточно для размещения проектируемого multifunctional нежилого здания.

4. Конструктивные решения.

Все объемно-пространственные и архитектурно-художественные решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям заказчика и обусловленные принципом архитектурной выразительности.

1	Конструктивная система здания		ЛСТК
2	Фундаменты		железобетонная плита
3	Стены:	наружные	ЛСТК
		перегородки	ЛСТК
4	Окна		металлопластиковые.
5	Двери		металлопластиковые.
6	Кровля		металлопрофиль.

Постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 171 утверждены Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым.

Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым направлены на установление обязательных требований для всех субъектов градостроительных отношений при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства в Республике Крым, при планировке и застройке территории муниципальных образований Республики Крым.

Технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование	По проекту	По РНГП
1	Площадь участка	1000,0 кв.м.	
2	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданием и сооружением, к площади участка:	0,14	Не более 0,70
3	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории	0,10	Не более 2,0
4	Расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м. расчетной	1,45	Не менее 0,40
5	Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройки по отношению к расчетной площади здания	230%	Не менее 20%

Ввиду изложенного технико-экономические показатели проектируемого объекта соответствуют Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым.

Обоснование нормативного числа машино-мест для обеспечения открытой стоянкой для хранения транспортных средств планируемого объекта.

Расчет нормативного числа машино-мест для обеспечения открытой стоянкой для хранения транспортных средств планируемого магазина выполнен согласно Приложения Ж СП 42.13330.2016:

Наименование	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчет
Количество парковочных мест	маш-м	1 маш-м/ 30-35 м ² расчетной площади	103,1/35= 2,94 маш-м

где, 103,1 м² – общая площадь проектируемого магазина.

Расчет нормативного числа машино-мест для обеспечения открытой стоянкой для хранения транспортных средств планируемого объекта бытового обслуживания выполнен согласно Приложения Ж СП 42.13330.2016:

Наименование	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчет
Количество парковочных мест	маш-м	1-2 маш-м/ рабочее место приемщика	$2 \times 1 = 2$ маш-м
где, 2 – количество рабочих мест.			

Настоящим проектом предусмотрено устройство открытой стоянки на **6 маш-м**, в том числе одно машино-место отведено для транспорта инвалидов на кресле-коляске размером 6,0 × 3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины - 1,2 м в соответствии с СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001».

5. Техничко-экономическое обоснование

Земельный участок с КН 90:12:090801:113, расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Мирное, ул. Черноморская, 56 площадью 1000 кв.м. принадлежит Лысенко Александру Александровичу на праве частной собственности.

Категория земельного участка – земли населенных пунктов, основной вид разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства».

Целью настоящего технико-экономического обоснования является исследование возможности использования земельного участка с КН 90:12:090801:113, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Мирное, ул. Черноморская, 56 в соответствии с условно разрешенными видами использования земельного участка – «магазины (код-4.4)», «бытовое обслуживание (код-3.3)».

Согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 вид разрешенного использования «**магазины (код 4.4)**» предназначен для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Вид разрешенного использования **«бытовое обслуживание (код-3.3)»** предназначен для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

Анализ действующей градостроительной документации

Согласно Генеральному плану Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым земельный участок с КН 90:12:090801:113 расположен в границах функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Село Мирное складывается из нескольких селитебных зон, расположенных в долине р. Салгир и на плато Внешней гряды Крымских гор (ул. Белова). В долине р. Салгир это селитебная зона бывшего с. Каховка и селитебная зона бывшего с. Богдановка.

Основная часть жилой застройки с. Мирное, представленная 1-2 эт. индивидуальной застройкой бывшего с. Каховка со среднеэтажной застройкой в районе сельского совета (ул. Фонтанная), а также 1-2 эт. индивидуальной и среднеэтажной жилой застройкой бывшего с. Богдановка. На этой же территории расположены МБОУ «Мирновская школа № 2», МБДОУ «Детский сад «Солнышко», Мирновский сельский Дом культуры, Мирновская сельская библиотека-филиал № 6, отделение почтовой связи, объекты торговли.

Территория селитебных зон в основном не благоустроена и недостаточно инженерно оборудована.

Торговля на территории сельского поселения осуществляется в 26 магазинах, общая площадь которых составляет 12682 кв. м, из них на продовольственные магазины приходится 11 %, на непродовольственные магазины - 8 %, прочие магазины составляют 23 %, магазины товаров повседневного спроса 58 %. Торговая площадь всех магазинов, расположенных на территории сельского поселения, составляет 66 % от нормативной потребности.

Обеспеченность предприятиями бытового обслуживания составляет 61,6 % или 35 мест при расчетной потребности в 56,8 мест.

Деятельность предприятий торговли, бытового обслуживания, общественного питания является определяющей в развитии потребительского рынка, решает комплекс задач, ориентированных на

наиболее полное удовлетворение спроса населения на потребительские товары и услуги.

Учитывая близость республиканского центра и удобные с ним транспортные связи, территория Мирновского поселения рассматривается как одна из наиболее перспективных территорий для развития жилищного строительства не только для жителей поселения, но и для г. Симферополя.

По заказу Министерства строительства и архитектуры Республики Крым в 2017 году разработан Проект планировки территории и проект межевания территории «Корректировка документации по планировке территории, в том числе проекта планировки и проекта межевания территории в селе Мирное Мирновского сельского поселения Симферопольского муниципального района Республики Крым, площадью 593,84 га под размещение индивидуальной жилой застройки в рамках реализации мер социальной поддержки отдельных категорий граждан».

В связи с увеличением площади жилой застройки и как следствие увеличение количества населения на проектируемой территории вырастет потребность в объектах обслуживания населения, в первую очередь объектов реализации товаров первой необходимости.

Потребность в строительстве новых объектов торговли и бытового обслуживания определена исходя из градостроительной емкости территорий населенных пунктов в современных границах, а именно участков территории, выделенных для льготных категорий граждан.

Ввиду изложенного, на территории Мирновского сельского поселения наблюдается дефицит предприятий торговли, размещение проектируемого магазина благоприятно повлияет на социально-экономическое развитие поселения в целом, а в частности с. Мирное и повысит уровень жизни населения.

Согласно Правилам землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым земельный участок с КН 90:12:090801:113 расположен в территориальной зоне «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)».

Согласно части 3 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Получение разрешения на использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:090801:113, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Мирное, ул. Черноморская, 56 в соответствии с условно разрешенными видами использования «магазины (код-4.4)», «бытовое обслуживание (код-3.3)»



Рис.2. Фрагмент карты функционального зонирования.

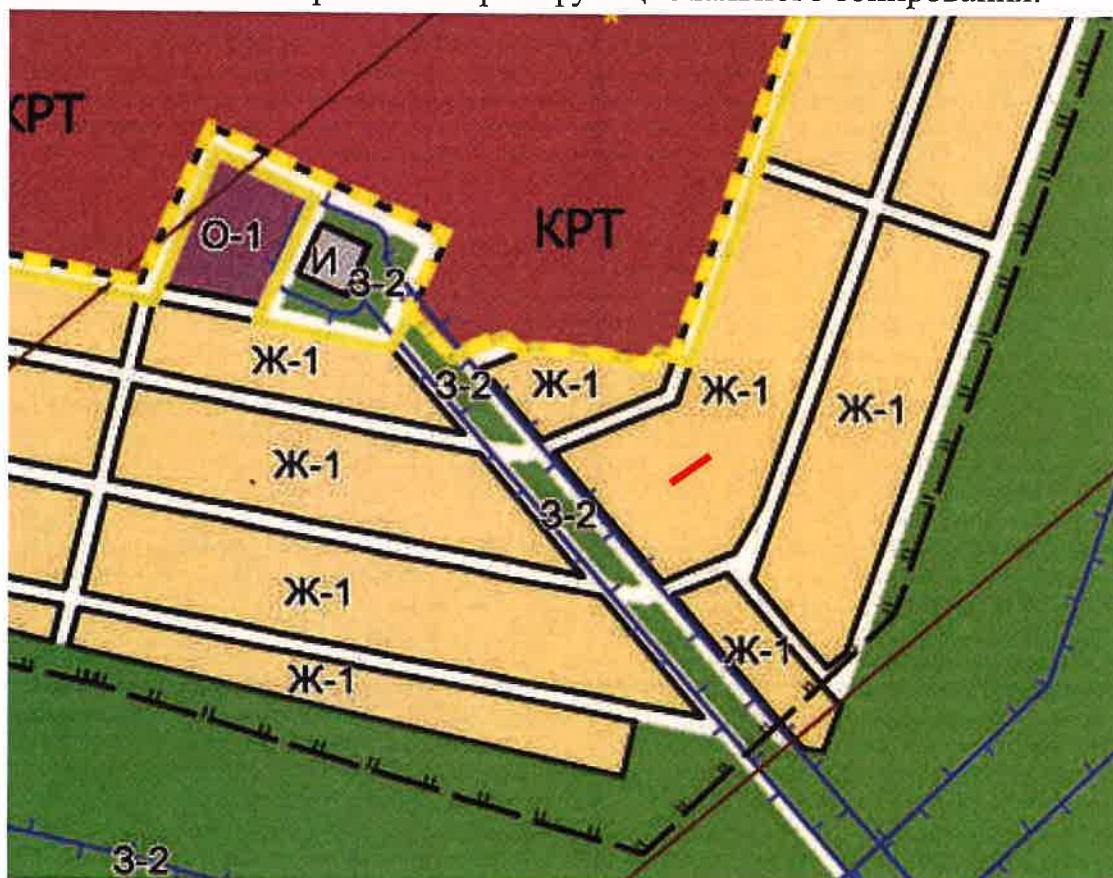


Рис.3. Фрагмент карты градостроительного зонирования.

Ввиду вышеизложенного, принимая во внимание соответствие цели использования земельного участка с КН 90:12:090801:113 градостроительной документации, а также реализацию основных приоритетов развития Мирновского сельского поселения прошу предоставить разрешение на условно разрешенные виды использования земельного участка с КН 90:12:090801:113, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Мирное, ул. Черноморская, 56 – «магазины (код 4.4)», «бытовое обслуживание (код-3.3)».

6. Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

Для доступа маломобильных групп населения к проектируемому объекту учтены мероприятия, обеспечивающие беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения на участке проектирования, примыкающей к проектируемому объекту согласно СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Внешнее оборудование:

На территории земельного участка с КН 90:12:090801:113 обеспечено беспрепятственное и удобное передвижение МГН к проектируемому объекту.

Покрытие прилегающей территории объекта тротуарная плитка, что обеспечивает ровную поверхность участка для безопасного передвижения.

Продольный уклон путей движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5%, поперечный - 2%.

Пандус для проектируемого объекта не предусмотрен в связи с тем, что уровень чистого пола помещений не превышает уровень земли, ввиду чего доступ инвалидов в помещения объекта обеспечен.

Внутреннее оборудование:

Приборы для открывания и закрывания дверей, горизонтальные поручни, а также ручки, рычаги, краны и кнопки различных аппаратов, отверстия торговых, питьевых и билетных автоматов, отверстия для чип-карт и других систем контроля, терминалы и рабочие дисплеи и прочие устройства, которыми могут воспользоваться МГН внутри здания, установлены на высоте не более 1,1 м и не менее 0,85 м от пола и на расстоянии не менее 0,6 м от боковой стены помещения или другой вертикальной плоскости.

Дверные ручки, запоры, задвижки и другие приборы открывания и закрывания дверей, имеют форму, позволяющую инвалиду управлять ими

одной рукой и не требующую применения слишком больших усилий или значительных поворотов руки в запястье. Также будут применены легко управляемые приборы и механизмы, а также С- и П-образные ручки.

Ручки на полотнах раздвижных дверей будут установлены таким образом, чтобы при полностью открытых дверях эти ручки были легкодоступными с обеих сторон двери.

Пути движения к помещениям, зонам и местам обслуживания внутри здания спроектированы в соответствии с нормативными требованиями к путям эвакуации людей из здания.

Ширина пути движения (в коридорах, галереях и т.п.) не менее:

- при движении кресла-коляски в одном направлении - 1,5 м;
- при встречном движении - 1,8 м.

При движении по коридору инвалиду на кресле-коляске будет обеспечено минимальное пространство:

- для поворота на 90° - равное 1,2
- разворота на 180° - равное диаметру 1,4 м.

Высота проходов по всей их длине и ширине составляет в свету не менее 2,1 м.

Все требования выполнены в соответствии с СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-20011.

7. Противопожарные мероприятия.

Разработка противопожарных мероприятий осуществляется на стадии разработки проектной документации по строительству, реконструкции и капитальному ремонту зданий и сооружений.

При проведении оценки уровня пожарной безопасности выполняется построение сценариев возможных пожаров и расчет вероятностного годового ущерба исходя из состояния объекта и с учетом дополнительных мероприятий пожарной безопасности.

Характеристика пожарной опасности проектируемого объекта:

- степень огнестойкости – II
- класс конструктивной пожарной опасности – С0;
- класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1

Минимальные противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения в зависимости от

степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», а именно между общественными зданиями II степени огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности С0 минимальное расстояние составляет 6 м.

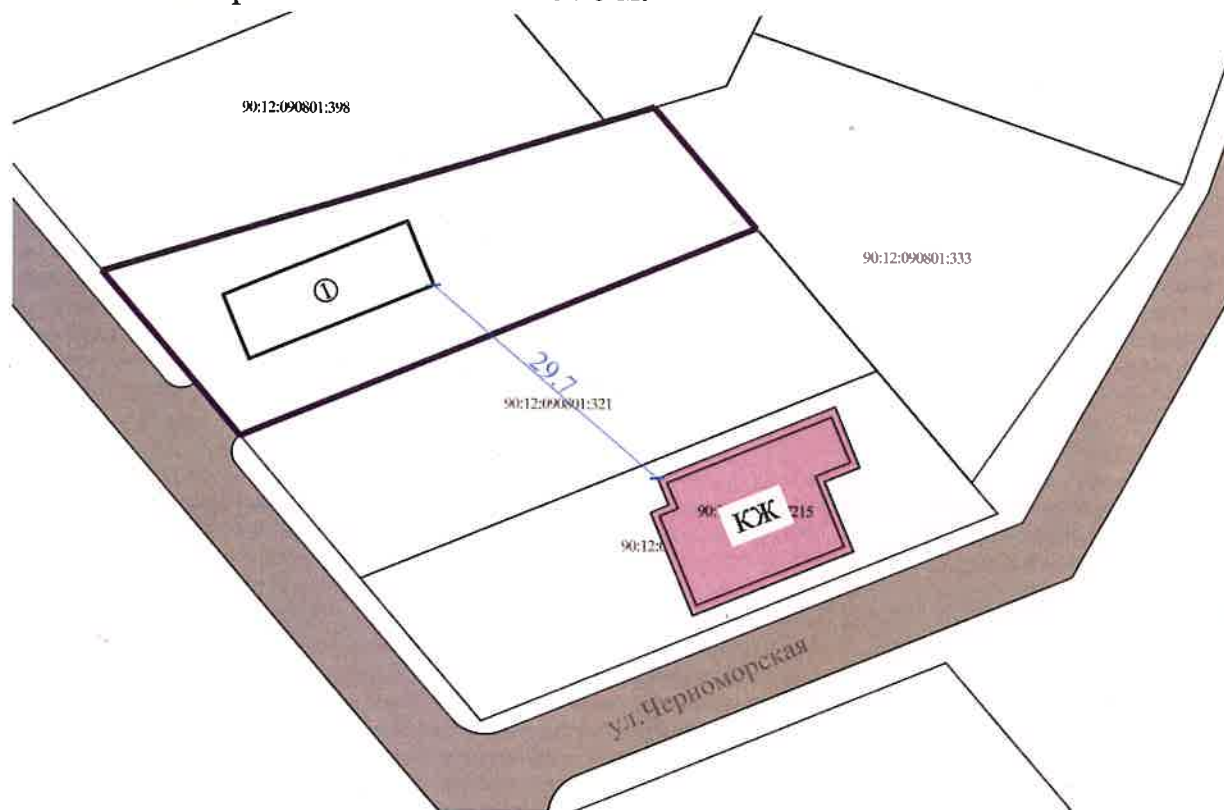


Рис.4. Расстояние до соседних домовладений.

Ввиду того, что проектируемый объект планируется разместить на расстоянии более 10 м от соседних зданий и сооружений, его размещение не нарушает противопожарных норм при соблюдении п. 4.5 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

В соответствии с п.7.1.11 «СП 1.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы» в проектируемом объекте предусмотрено два эвакуационных выхода.

Объемно-планировочные и конструктивные решения, принятые в проекте обеспечивают ограничение распространения пожара за пределы очага. Также проектируемое здание обеспечено эвакуационными путями, обеспечивающими безопасную эвакуацию людей при пожаре.

Проектируемый объект обеспечен первичными средствами пожаротушения – огнетушителем.

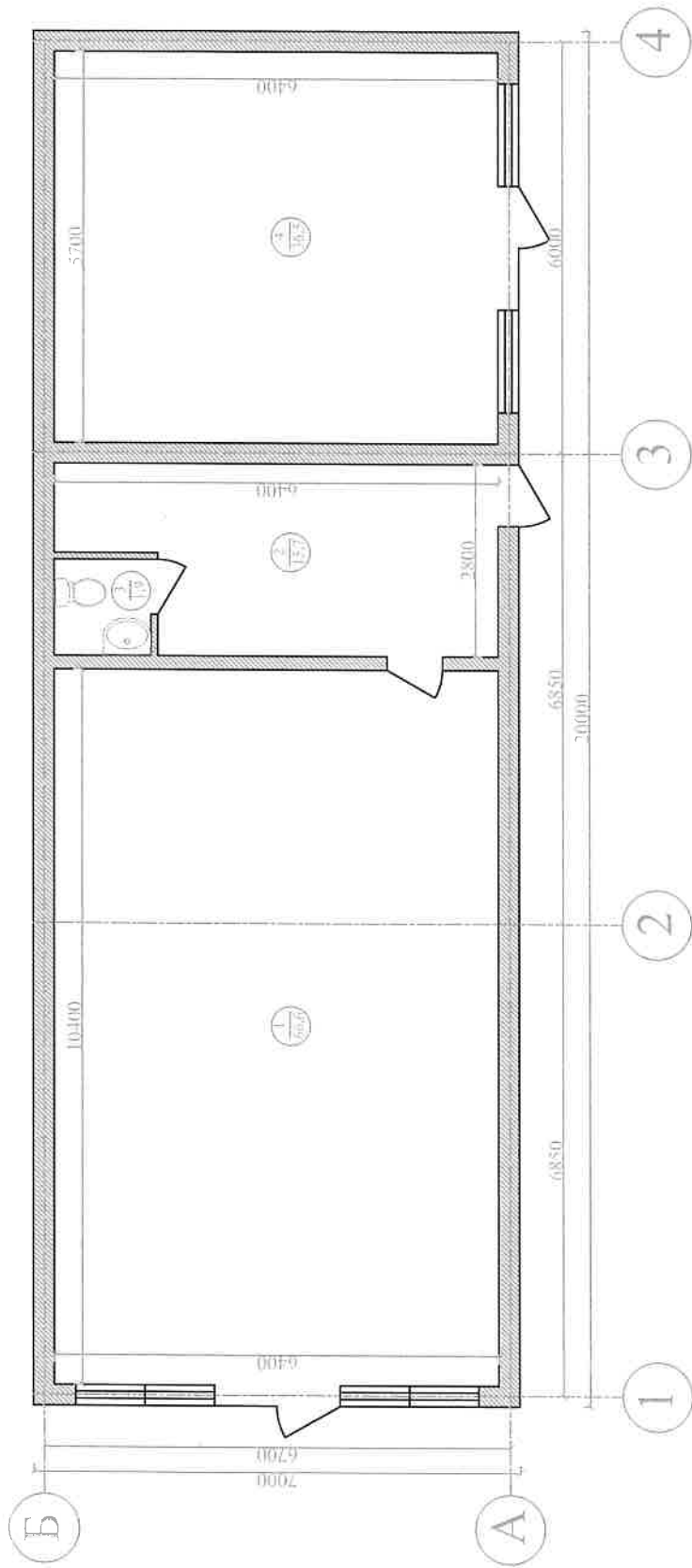
В соответствии с требованиями СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» пожароопасные помещения оборудованы автоматической пожарной сигнализацией, предназначенной для обнаружения пожара с помощью пожарных извещателей и сообщения о месте его возникновения на приемно-контрольное устройство. Осуществление связи с подразделением пожарной охраны осуществляется с помощью телефонной сети от приемно-контрольного пункта, на котором предусмотрено круглосуточное дежурство.

Получение разрешения на использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:090801:113, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Мирное, ул. Черноморская, 56 в соответствии с условно разрешенными видами использования «магазины (код-4.4)», «бытовое обслуживание (код-3.3)»

Перечень чертежей основного комплекта:

Лист	Наименование	Примечание
1	Схема генплана	
2	План этажа	

ПЛАН ЭТАЖА



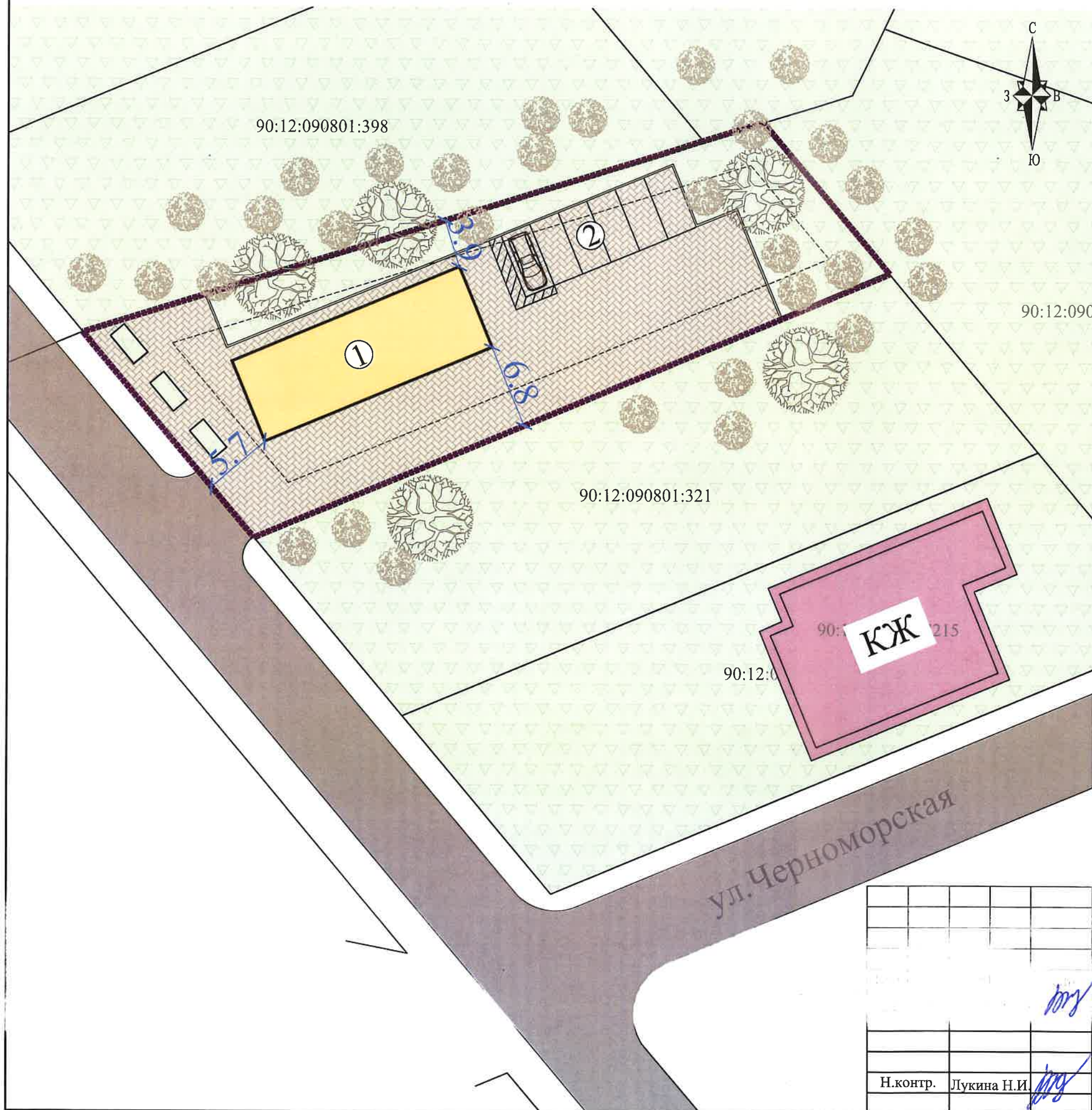
Экспликация помещений

№ помещ.	Наименование	Площадь, кв. м.
Магазин		
1	Торговый зал	66,6
2	Склад товаров	15,7
3	Санузел для персонала	1,9
	Площадь общая	84,2
Кожевенная мастерская		
4	Помещение	36,5
	Площадь общая	36,5

12-2025-ТЭО									
Получение разрешения на использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:090801:113, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Мирное, ул. Черноморская, 56 в соответствии с условно разрешенными видами использования «магазины (код-4.4)», «бытовое обслуживание (код-3.3)»									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	План этажа			
Разраб	Лукина	Н.И.				Стадия	Лист	Листов	
						ТЭО			
Н.контр.	Лукина	Н.И.				М 1:100			



ГЕНПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование
1	Проектируемое здание
2	Парковка

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед.изм	Показ.
1	Площадь участка	кв.м.	1000,0
2	Этажность	эт.	1
3	Площадь застройки	кв.м.	140,0
4	Площадь озеленения	кв.м.	237,8
5	Количество парко-мест	шт.	6
6	Расчетная площадь	кв.м.	103,1

Условные обозначения

- границы земельного участка с КН 90:12:090801:113
- границы объектов недвижимости учтенных ЕГРН
- проектируемое здание
- территория озеленения
- территория благоустройства (плитка)
- территория благоустройства (бетон)
- существующие ОКС жилого назначения

12-2025-ТЭО	
Получение разрешения на использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:090801:113, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-п, с. Мирное, ул. Черноморская, 56 в соответствии с условиями разрешенными видами использования «магазины (код-4.4)», «бизнес-объекты».	
генплан земельного участка	ТЭО
Н.контр. Лукина Н.И.	М 1:250