

**Общество с ограниченной ответственностью
«Стандарт Девелопмент»
ИНН 9104000033 КПП 910901001 ОГРН 1149102000673 ОКПО 00105897
297571, Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе ул. Пятихатская д.2,
литер А, помещение 2; Тел/Факс: +79887218485
р/с 40702810970010164894 банк Московский филиал АО КБ «МОДУЛЬБАНК»
г. Москва БИК 044525092 к/с 30101810645250000092**

Арх. № _____

**Технико-экономическое обоснование о возможности размещения
объекта с условно разрешенным видом
использования: «Общественное питание» (код 4.6), на земельном
участке с кадастровым номером 90:12:030102:1809 по адресу:
Республика Крым, Симферопольский р-н, Николаевский с/с,
пгт. Николаевка, ул. Морская, д.9.**

Шифр: 011/ПР/2025-07/ТЭО

г. Симферополь
2025г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Стандарт Девелопмент»
ИНН 9104000033 КПП 910901001 ОГРН 1149102000673 ОКПО 00105897
297571, Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе ул. Пятихатская д.2,
литер А, помещение 2; Тел/Факс: +79887218485
р/с 40702810970010164894 банк Московский филиал АО КБ «МОДУЛЬБАНК»
г. Москва БИК 044525092 к/с 30101810645250000092

Заказчик: Бобырь О.Н.

Технико-экономическое обоснование о возможности размещения
объекта с условно разрешенным видом
использования: «Общественное питание» (код 4.6), на земельном
участке с кадастровым номером 90:12:030102:1809 по адресу:
Республика Крым, Симферопольский р-н, Николаевский с/с,
пгт. Николаевка, ул. Морская, д.9.

Шифр: 011/ПР/2025-07/ТЭО

Генеральный директор
ООО «Стандарт Девелопмент»

ГИП ООО «Стандарт Девелопмент»



Н.В.Строкач

А.Ф.Кадыров

г. Симферополь
2025 г.

Общие данные

Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования: «Общественное питание» (код 4.6), на земельном участке с кадастровым номером 90:12:030102:1809 по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Николаевский с/с, пгт Николаевка, ул. Морская, д.9.

- СП 118.13330.2012* Общественные здания и сооружения.
 - СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
 - СП 1.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы.
 - СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.
 - и иных действующих нормативных документов
- Характеристика участка
- Участок относится к II-му району по ветровой нагрузке и ко II-му району по снеговой нагрузке
- Снеговая нагрузка – 820 Па
 - Скорость напора ветра – 46- Па
- Нормативная сейсмичность строительства – 7 баллов.

1. Технико-экономическое обоснование на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Согласно утвержденного проекта генерального плана муниципального образования г. Симферопольский район пгт Николаевка, ул. Морская, проведенный анализ показал, что в данном районе нормативную потребность удовлетворяют только жилые дома. По сферам обслуживания населения в районе наблюдается острая нехватка.

Следовательно, размещение на рассматриваемом участке данного объекта позволит создать более благоприятную среду обитания для жителей близлежащих жилых домов, т.к. для них в шаговой доступности будет организована возможность устройства и приспособления нежилого здания (гаража) под помещения общественного питания..

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки пгт. Николаевка и картой функционального зонирования земельный участок находится в зоне Ж1 - Зона застройки индивидуального жилищного строительства.

Зона Ж1 предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами с индивидуальными земельными участками и блокированными домами с приквартирными участками предназначена для проживания отдельных семей в отдельно стоящих домах усадебного типа и блокированных домах с приквартирными участками с правом ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (содержание домашнего скота и птицы), и индивидуальной трудовой деятельности с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

1) Этажность - не более 3 этажей (включая мансардный);

2) Высота – не более 20 метров от отмостки дома до максимально высокой его части;

3) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

- для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки, минимальный размер земельного участка не менее 300 кв.м, максимальный размер земельного участка не более 3000 кв.м;

- для образуемых земельных участков минимальный размер земельного участка не менее 500 кв.м, максимальный размер земельного участка не более 3000 кв.м

4) Минимальная ширина образуемого земельного участка - не менее 10 м;

5) Минимальные отступы от границ земельных участков:

- не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков;

- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд.

Минимальные отступы от границ земельных участков для размещения объектов и сооружений вспомогательного использования, в том числе хозяйственных построек:

- не менее 4 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков, не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории;

- не менее 1 м от границ земельного участка для размещения индивидуальных гаражей и открытых стоянок.

5.1.) Допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации в части уменьшения отступов, при условии если это не приведет к блокированию (за исключением если соседние земельные участки имеют вид разрешенного использования «блоки-

рованная жилая застройка» (код 2.3)) с фактически существующими объектами капитального строительства на соседнем земельном участке или (и) обеспечит соблюдение следующих требований:

а) при застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами и садовыми домами:

- расстояния (бытовые разрывы) для жилых зданий высотой два-три этажа - не менее 15 м;

- расстояния между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.;

- расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) домов индивидуальной застройки до стен домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м.;

- расстояние от границ участка должно быть не менее: до стены жилого дома – 3 метров, до хозяйственных построек – 1 метра;

- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома необходимо принимать не менее 12 м.

б) при застройке земельных участков объектами капитального строительства с иными видами разрешенного использования, которые допускаются согласно требований градостроительных регламентов:

- расстояние до жилых и садовых домов должно составлять не менее 15 метров от указанных объектов, при этом данное расстояние должно быть уточнено при выполнении проектирования при строительстве (реконструкции) данных объектов.

Если при рассмотрении возможности предоставления отклонений, указанных в настоящем пункте, не будет достоверно установлены факты соблюдения условий предоставления отклонений, то такие разрешения на отклонение не подлежат предоставлению.

6) Коэффициент застройки - не более 0,45 с учетом иных объектов и сооружений вспомогательного использования в границах земельного участка, подлежащего застройке;

7) Коэффициент плотности застройки – не более 0,8 с учетом иных объектов и сооружений вспомогательного использования в границах земельного участка, подлежащего застройке.

8) Высота объектов вспомогательного использования – не более 4 метров от отмостки здания, сооружения вспомогательного использования до максимально высокой его части.

9) В нежилых помещениях индивидуального жилого дома встроенных, пристроенных или встроенно-пристроенных к дому, не допускается размещать учреждения торговли, про-

изводственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду согласно СанПиН 2.1.2.2645, СН 2.2.4/2.1.8.562, СН 2.2.4/2.1.8.566, СН 2.2.4/2.1.7.583*.

10) Не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви).

11) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов.

12) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения коэффициента застройки, коэффициента плотности застройки для земельных участков площадью более 500 кв.м.

13) Создание объектов индивидуального жилищного строительства выполнять согласно требований действующего законодательства, в том числе включая требования СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001».

Задачей данной работы является обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования рассматриваемого участка –

Общественное питание (код – 4.6). В данном виде использования земельных участков разрешается размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

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

Максимальная вместимость объектов общественного питания - 150 мест

При числе мест, га на 100 мест:

до 50 мест – 0,25 га;

свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;

Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м.

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

Максимальное количество этажей – 3;

Параметры застройки:

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

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

Минимальный размер земельных участков:



Место расположения рассматриваемого участка

Принимая во внимание вышеперечисленное, на земельном участке с кадастровым номером 90:12:030102:1809, расположенным по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Николаевский с/с, пгт. Николаевка, ул. Морская, д 9 планируется использовать существующее двухэтажное здание под размещение в нем помещений кафе.

Технико-экономические показатели здания—(согласно СП 118.13330.2012* Общественные здания и сооружения. Приложение Г)

ТЭП по генплану

№	Наименование	Кол-во	
		В пределах участка	За пределами участка
1	Площадь участка	1130 м ²	
2	Площадь застройки	400 м ²	
3	Площадь озеленения	160 м ²	
4	Площадь покрытий	570,0 м ²	

ТЭП по зданию

№	Наименование	Ед. изм.	Площадь
1	Общая площадь	м ²	57,9
2	Площадь зала кафе	м ²	24,45
3	Площадь застройки	м ²	53,54
4	Строительный объем	м ³	316,54
5	Высота этажа	м	3,2;3,2
6	Этажность	эт.	2
7	Количество машино-мест	шт.	4
8	Коэффициент застройки		0,36
9	Коэффициент плотности застройки		0,72

Расчет стоянок автомобилей (согласно приложения Ж, СП 42.13330.2016)

Согласно проекта количество машино – мест составляет 4 м/м, из них 1 м/м для маломобильных групп населения

Для помещения кафе на 16 посадочных мест 3 машиноместа.

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

Итого общее количество мест согласно расчету – 4 шт.

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

- коэффициент застройки = 0,36

406,8 м² (площадь занятой под зданиями и сооружениями)/1130 м² площади участка;

- коэффициент плотности застройки = 0,72

813,6 м² (площади всех этажей здания)/ 1130 м² площади участка.

Описание системы обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства.

Настоящий раздел проектной документации «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» разработан в отношении приспособляемого нежилого здания (гаража) под помещения кафе, на земельном участке с кадастровым номером 90:12:030102:1809, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Николаевский с/с, пгт. Николаевка, ул. Морская, д 9. Пожарная безопасность Объекта обеспечивается в соответствии с п. 2) ч. 1 и ч.3 ст. 6 123-ФЗ выполнением в полном объеме требований пожарной безопасности, установленных техническими регламентами, принятыми в соответствии со 184-ФЗ «О техническом регулировании» и нормативными документами по пожарной безопасности. Требования пожарной безопасности к СОПБ здания кафе устанавливаются его пожарно-технической классификацией. Здание имеет следующую пожаротехническую классификацию:

Наименование здания, сооружения	Степень огнестойкости	Класс конструктивной пожарной опасности	Класс функциональной пожарной опасности
Здание кафе	II	С0	Ф 3.5

Целью системы предотвращения пожаров является исключение условий возникновения пожара. Исключение условий возникновения пожаров достигается исключением условий образования горючей среды и исключением условий образования в горючей среде (или внесении в нее) источников зажигания.

Исключение условий образования горючей среды обеспечивается следующими способами:

- применением негорючих веществ и материалов;
- ограничением массы и объема горючих веществ и материалов;

- использованием наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов;

- установкой пожароопасного оборудования в отдельных помещениях;

Исключение условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания достигается следующими способами:

- применением электрооборудования, соответствующего классу пожароопасной и взрывоопасной зоны, категории и группе взрывоопасной смеси;

- применением к конструкции быстродействующих средств защитного отключения электроустановок или других устройств, исключающих появление источников зажигания.

Электроустановки объекта соответствуют классу пожарной и взрывоопасной зоны. Электрические кабели и приводы, прокладываемые открыто, предусматриваются не распространяющими горение. Линии электроснабжения имеют устройства защитного отключения, предотвращающие возникновение пожара.

Целью системы противопожарной защиты является защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение его последствий. Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение его последствий обеспечиваются снижением динамики нарастания опасных факторов пожара, эвакуацией людей и имущества в безопасную зону и тушением пожара. Система противопожарной защиты обладает надежностью и устойчивостью к воздействию опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для достижения целей обеспечения пожарной безопасности. Система противопожарной защиты обеспечивает возможность эвакуации людей из здания в безопасную зону до наступления предельно допустимых значений опасных факторов пожара.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами:

- применением объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;

- устройством эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;

- устройством автоматической установки пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

- обеспечением надежности функционирования систем пожарной автоматики и их устойчивости к опасным факторам пожара;

- применением основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с

ограничением пожарной, опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок) строительных конструкций на путях эвакуации;

- применением первичных средств пожаротушения;

- организацией деятельности подразделений пожарной охраны.

В здании применяется объемно-планировочное решение и конструктивное исполнение эвакуационных путей, обеспечивающее безопасную эвакуацию людей при пожаре. Для обеспечения безопасной эвакуации людей:

- устанавливается необходимое количество, размеры и соответствующее конструктивное исполнение эвакуационных путей и эвакуационных выходов;

- обеспечивается беспрепятственное движение людей по эвакуационным путям и через эвакуационные выходы;

- организовывается оповещение и управление движением людей по эвакуационным путям с использованием звуковых оповещателей, эвакуационных знаков пожарной безопасности и световых оповещателей «Выход».

Автоматическая установка пожарной сигнализации обеспечивает автоматическое обнаружение пожара за время, необходимое для включения системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре в целях организации безопасной эвакуации людей.

Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре функционирует в течение времени, необходимого для завершения эвакуации людей из зданий и сооружений.

Для приспособления здания предусматриваются основные строительные конструкции с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемой степени огнестойкости здания и его классу конструктивной пожарной опасности. Огнестойкость и класс пожарной опасности строительных конструкций обеспечиваются за счет их конструктивных решений, применения соответствующих строительных материалов.

Здание обеспечивается первичными средствами пожаротушения огнетушителями.

Обеспечивается возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания.

Комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности проводится в целях обеспечения противопожарного режима, устанавливающего правила поведения людей, порядок строительства и эксплуатации Объекта в целях обеспечения пожарной безопасности.

Обоснование противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и наружными установками, обеспечивающих пожарную безопасность объектов капитального строительства.

Противопожарные расстояние между зданием (категория Д, степень огнестойкости II, класс конструктивной пожарной опасности СО) и окружающими зданиями предусматривается в соответствии с табл. 1 СП 4.13130.2013 «Системы проти-вопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-плани-ровочным и конструктивным решениям» и составляют:

Описание и обоснование проектных решений по наружному противопожар-ному водоснабжению, по определению проездов и подъездов для пожарной тех-ники.

Описание и обоснование проектных решений по определению проездов и подъездов для пожарной техники.

Решения генерального плана приняты в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной без-опасности», СП4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах за-щиты», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сель-ских поселений».

К зданию предусмотрен подъезд пожарных автомобилей с северо-западной стороны с ул. Морской.

Подъезд пожарных автомобилей к объекту обеспечен, с одной стороны. Согласно СП 4.13130.2013, п.8,3 допускается подъезд пожарных автомобилей с одной стороны к зда-нию. Выбранная схема подъезда позволяет сквозной проезд пожарных автомобилей без разворота по территории проектируемого здания. Подъезд осуществляется со стороны ул. Морской.

Конструкция дорожной одежды обеспечивает проезд пожарных автомобилей в лю-бое время года.

Покрытие проезда для автомобилей выполнено из двухслойного асфальтобетона на щебеночном основании и подстилающем слое из песка.

Рядовой посадки деревьев в местах возможных мест проведения спасательных ра-бот, в случае возникновения пожара в здании, с использованием автолестниц (авто-подъемников) не предусматривается.

Описание и обоснование принятых конструктивных и объемно-планировоч-ных решений, степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности строительных конструкций.

Степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности, допустимая вы-сота и площадь этажа здания магазина и общественного питания в зависимости от катего-рии по взрывопожарной и пожарной опасности в соответствии с СП 2.13130.2012 «Системы

противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» (далее СП 2.13130.2012) предусмотрены следующими:

Категория по взрыва-пожарной и пожарной опасности здания	Степень огнестойкости	Класс конструктивной пожарной опасности	Высота, м	Площадь 1-го этажа, м ²
Д	II	С0	3,0	33,45

Высота здания определяется от пола первого этажа до потолка верхнего этажа. Предел огнестойкости наружных несущих стен по потере целостности (Е) предусмотрен не менее требуемого предела огнестойкости для наружных ненесущих стен.

Предел огнестойкости узлов крепления и примыкания строительных конструкций между собой предусмотрен не ниже минимального требуемого предела огнестойкости стыкуемых строительных конструкций.

Предел огнестойкости по признаку R конструкции, являющейся опорой для других конструкций предусмотрен не менее предела огнестойкости опираемой конструкции.

Узлы пересечения (проходки) строительных конструкций с нормируемыми пределами огнестойкости кабелями, трубопроводами, воздуховодами и другим технологическим оборудованием закладываются негорючими материалами и имеют предел огнестойкости не ниже пределов, установленных для пересекаемых конструкций.

Предел огнестойкости узлов примыкания и крепления наружных стен (в том числе не сущих, навесных, со свет прозрачным заполнением) к перекрытиям имеет значение не менее требуемого предела огнестойкости перекрытия по теплоизолирующей способности (I) и целостности (Е).

Строительные конструкции не способствуют скрытому распространению горения.

Описание и обоснование проектных решений по обеспечению безопасности людей при возникновении пожара.

Безопасность людей при возникновении пожара в кафе объемно-планировочными решениями и конструктивным исполнением эвакуационных путей, обеспечивающих безопасную эвакуацию людей из здания за время, в течение которого опасные факторы пожара не достигнут предельно допустимых значений для здоровья и жизни людей, для чего:

- установлены необходимое количество, размеры и соответствующее конструктивное исполнение эвакуационных путей и эвакуационных выходов;

- обеспечено беспрепятственное движение людей по эвакуационным путям и через эвакуационные выходы.

Каркасы подвесных потолков в помещениях и на путях эвакуации выполняется из негорючих материалов.

Ширина эвакуационных выходов из помещений и здания предусматривается не менее 0,8 м, высота - не менее 1,9 м.

Ширина подходов к технологическому оборудованию предусматривается не менее 0,7 м. ширина путей эвакуации предусматривается не менее 1,0 м.

Ширина эвакуационных путей предусматривается такой, чтобы с учетом их геометрии по ним можно было беспрепятственно пронести носилки размерами 0,56 на 2,2 м с лежащим на них человеком.

Высота от пола до низа выступающих элементов коммуникаций и оборудования в местах регулярного прохода людей и высота путей эвакуации составляют не менее 2 м.

В соответствии с п. 9.2.7 и таблицей 29 СП 1.13130.2009 расстояние от наиболее удаленной точки здания при плотности людского потока менее 1 чел./м² до эвакуационного выхода наружу не превышает 100 м.

Перечень мероприятий по обеспечению безопасности подразделений пожарной охраны при ликвидации пожара.

Высота от отметки поверхности проезда пожарных машин до карниза кровли здания составляет 6,30 м, в соответствии с п. 7.2 СП 4.13130.2013 подъем на кровлю не предусматривается.

Высота от отметки поверхности проезда пожарных машин до верха наружной стены здания 6,30 м, в соответствии с п. 7.16 СП 4.13130.2013 ограждение на кровле зданий и сооружений не предусматривается.

Описание и обоснование противопожарной защиты (автоматических установок

пожаротушения, пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, внутреннего противопожарного водопровода, противодымной защиты).

Автоматическая установка пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.

Автоматическая установка пожарной сигнализации (далее - АУПС) предназначена для автоматического обнаружения очага пожара в защищаемых помещениях здания мага-

зина и общественного питания передачи извещений в помещение пожарного поста с круглосуточным пребыванием персонала и выдачи управляющих сигналов для включения системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.

Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (далее - СОУЭ) предназначена для своевременного сообщения людям информации о возникновении пожара, необходимости эвакуироваться и путях эвакуации.

В соответствии с табл. 2 СП 3.13130.2009 здание оборудуется системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре 2-го типа (далее - СОУЭ).

В соответствии с п. 3.3 СП 3.13130.2009 СОУЭ включается автоматически от командного сигнала, формируемого АУПС.

АУПС обеспечивает автоматическое обнаружение пожара за время, необходимое для включения системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре в целях организации безопасной эвакуации людей из здания.

В состав АУПС и СОУЭ каждого здания входят следующие технические средства:

- прибор приемно-контрольный и управления С2000-4;
- резервный источник питания РИП-12 исп. 04П со встроенной аккумуляторной батареей 7 Ач;
- извещатель дымовой оптико-электронный ИП 212-45;
- извещатель пожарный ручной электроконтактный ИПР 513-10;
- оповещатель звуковой ОПОП 2-35;
- оповещатель световой ОПОП 1-8 «Выход».

Допускается применение других технических средств, имеющих аналогичные характеристики.

Дымовые извещатели располагаются в помещениях таким образом, чтобы обеспечить своевременное обнаружение пожара в любой точке помещения. В каждом защищаемом помещении устанавливается не менее трех дымовых извещателей, включенных по логической схеме "И", при этом расстановка извещателей производится на расстоянии не более половины нормативного, определяемого по таблице 13.3 СП 5.13130.2009.

Ручные пожарные извещатели устанавливаются на путях эвакуации в доступном месте возле эвакуационных выходов с этажей на высоте 1,5 м. от уровня пола.

Звуковые оповещатели располагаются таким образом, чтобы их верхняя часть была на расстоянии не менее 2,3 м от уровня пола, но расстояние от потолка до верхней части оповещателя должно быть не менее 150 мм.

Предусматриваются звуковые сигналы СОУЭ, обеспечивающие общий уровень звука, не менее 75 дБА на расстоянии 3 м от оповещателя, но не более 120 дБА в любой точке защищаемого помещения. Звуковые сигналы СОУЭ обеспечивают уровень звука не

менее чем на 15 дБА выше допустимого уровня звука постоянного шума в защищаемых зданиях. Количество оповещателей, их расстановка и мощность предусматривается с учетом обеспечения необходимого уровня звука в любой точке помещений. Установка звуковых оповещателей в защищаемых помещениях предусматривает возможность исключить концентрацию и неравномерное распределение отраженного звука.

Кабели и провода АУПС и СОУЭ выполняются кабелями и проводами с медными токопроводящими жилами. Кабели, провода АУПС и СОУЭ и способы их прокладки обеспечивают работоспособность соединительных линий в условиях пожара в течение времени, необходимого для выполнения своих функций и полной эвакуации людей из здания. Для электропитания 128, контроля и управления предусматриваются кабели и провода с типом исполнения КПСЭнг(А)-FRLS 1 х2х0,75; Для питания от сети 220В используется кабель марки ВВГнг(А)-FRLS 3х1,5. Провода и кабели имеют показатель пожарной опасности ПРГП 16 и показатель дымообразования ПД 2 по ГОСТ 31565-2012.

Кабели и провода прокладываются внутри здания в кабель-каналах и ПВХ гофре. НЕ опускается совместная прокладка кабельных линий АУПС и СОУЭ с другими кабелями и проводами в одном коробе, трубе, жгуте, замкнутом канале строительной конструкции или на одном лотке.

При параллельной открытой прокладке расстояние от проводов и кабелей АУПС и СОУЭ до силовых и осветительных кабелей предусматривается не менее 0,5 м. Допускается прокладка указанных проводов и кабелей на расстоянии менее 0,5 м от силовых и осветительных кабелей при условии их защиты от электромагнитных наводок.

Допускается уменьшение расстояния до 0,25 м от проводов и кабелей АУПС и СОУЭ беззащиты от наводок до одиночных осветительных проводов и контрольных кабелей.

Электропитание АУПС и СОУЭ осуществляется от сети переменного тока напряжением-220В. Электропитание АУПС и СОУЭ осуществляется по 1 категории надежности в соответствии с п. 4.1 СП 6.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Электрооборудование. Требования пожарной безопасности» (далее – СП 6.13130.2013). В соответствии с п 4.2 СП 6.13130.2013 резервное питание АУПС и СОУЭ осуществляется от резервного источника питания с аккумуляторной батареей 7 Ач. Источник бесперебойного питания обеспечивает работоспособность АУПС и СОУЭ после прекращения подачи напряжения в течение 24 ч. в дежурном режиме и в течении 1ч в режиме тревоги.

В цепи питания электроприемников АУПС и СОУЭ не устанавливаются, т.к. это запрещено, устройства защитного отключения и выключатели, управляемые дифференциальным (остаточным) током, в том числе со встроенной защитой от сверхтоков.

Технические средства АУПС и СОУЭ устойчивы к воздействию электромагнитных мех с предельно допустимыми значениями уровня, характерного для здания.

Защита электрических цепей АУПС и СОУЭ выполняется в соответствии Правилами устройства электроустановок (далее -ПУЭ). Защитное заземление электрооборудования УПС выполняется в соответствии с требованиями ПУЭ, ГОСТ 12.1.030-81 «ССБТ. Электробезопасность. Защитное заземление. Зануление», СНиП 3.05.06-85 «Электротехнические устройства» и технической документацией завода-изготовителя.

Внутренний противопожарный водопровод.

В соответствии с п. 4.1.5 и 4.1.6 СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности» (далее - СП 10.13130.2009) внутренний противопожарный водопровод в здании не предусматривается.

Противодымная вентиляция.

Помещение здания негорючих материалов имеет категорию Д по пожарной опасности, в соответствии с п. 7.2 е) СП 7.13130.2013 «Отопление, вентиляция и кондиционирование. Требования пожарной безопасности» (далее - СП 7.13130.2013) при степени огнестойкости здания III удаление продуктов горения при пожаре вытяжной противодымной вентиляции не требуется.

Описание и обоснование необходимости размещения оборудования противопожарной защиты, управления таким оборудованием, взаимодействия такого оборудования с инженерными системами и оборудованием, работа которого во время пожара направлена на обеспечение безопасной эвакуации людей, тушение пожара и ограничение его развития, а также алгоритма работы технических систем (средств) противопожарной защиты (при наличии).

Взаимодействие оборудования противопожарной защиты с инженерными системами и оборудованием, работа которого во время пожара направлена на обеспечение безопасной эвакуации людей, тушение пожара и ограничение его развития.

При формировании АУПС извещения «Пожар» производится автоматический запуск СОУЭ за время, не превышающее разности между минимальным значением времени блокирования путей эвакуации и временем эвакуации после оповещения о пожаре.

В соответствии с п. 14.1 СП 5.13130.2009 формирование сигнала из вещателей АУПС.

Также формирование извещения «Пожар» производится при включении одного ручного извещателя АУПС.

Размещение и управление оборудованием противопожарной защиты.

Управление автоматической установкой пожарной сигнализации (далее - АУПС), с системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (далее - СОУЭ), осуществляется в помещении пожарного поста с круглосуточным дежурством персонала, которое располагается в кабинете №4. В указанном помещении размещаются прибор приемно-контрольный и управления С2000-4,

Управление системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре может осуществляться в дистанционном режиме от ручных пожарных извещателей автоматической установкой пожарной сигнализации.

Помещение с пожарного поста обладает следующими характеристиками:

- температура воздуха в пределах от 18 °С до 25 °С при относительной влажности не более 80%;
- наличие естественного и искусственного освещения, а также аварийного освещения
- освещенность помещения: при естественном освещении не менее 100 лк, при искусственном освещении не менее 150 лк, при аварийном освещении не менее 50 лк;
- наличие естественной вентиляции;
- наличие телефонной связи для вызова пожарной охраны.

Дежурный персонал в помещении пожарного поста извещается:

- о пожаре от АУПС;
- о возникновении неисправности приемно-контрольных приборов и линий связи между отдельными техническими средствами АУПС;
- о возникновении неисправностей приборов контроля и управления СОУЭ.

4. Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов.

Доступ для МГН в приспособляемом здании и помещения предусмотрен с учетом требований СП 59.13330.2016. Вход в здание осуществляется непосредственно с тротуара и не предусмотрен перепад. На территории, прилегающей к участку проектируемого объекта, на путях движения инвалидов предусмотрены уклоны (не более 10%) в местах перепада высот пешеходной и проезжей части.

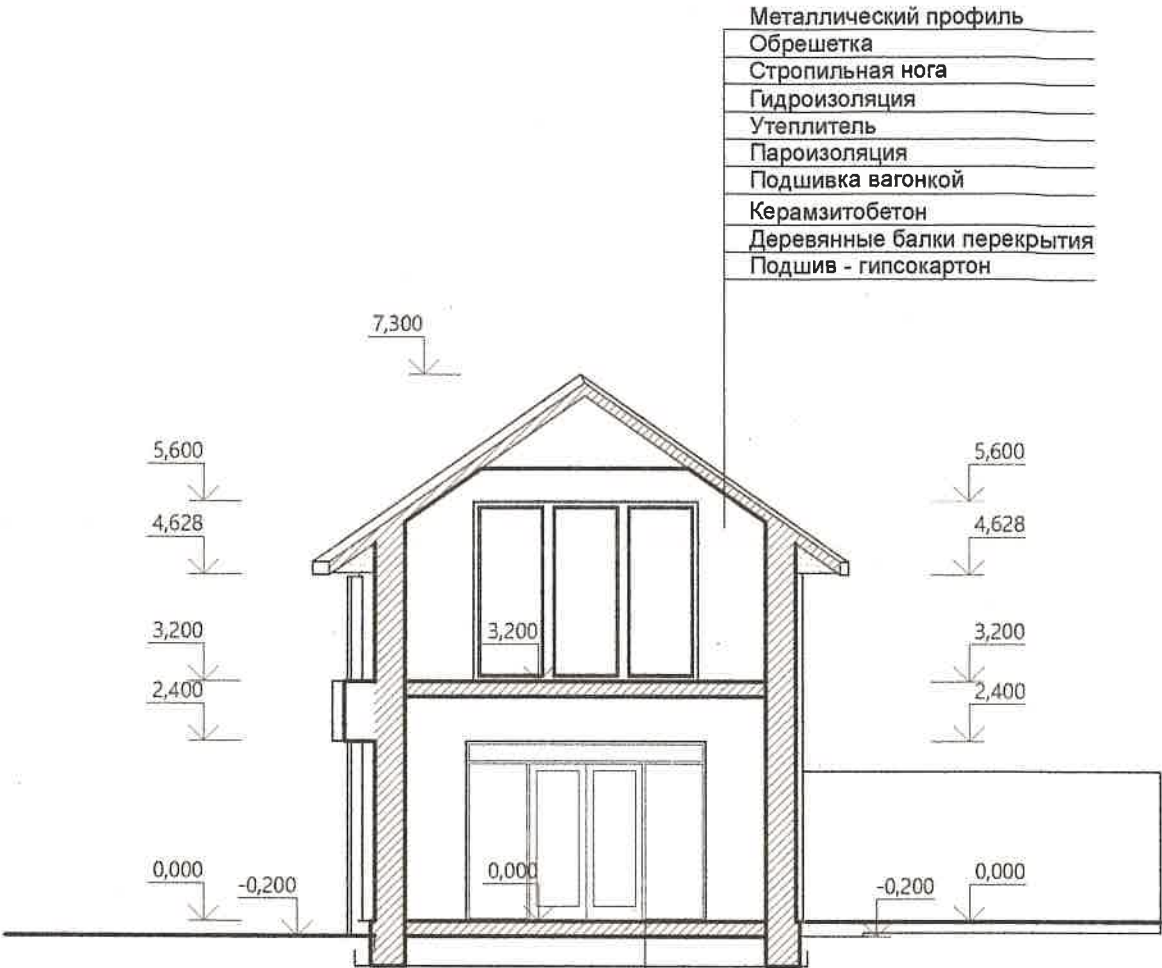
Доступ инвалидов на креслах-колясках в здание осуществляется непосредственно с тротуара без перепадов.

Обоснование принятых конструктивных, объемно планировочных и иных технических решений, обеспечивающих безопасное перемещение инвалидов, а также эвакуацию в случае пожара или стихийного бедствия.

Объемно-планировочные решения выполнены с учетом вероятного трудоустройства МГН. Имеется доступ в рабочий кабинет, в санузел и раздевальную. Санузел оборудован спецприспособлениями для МГН на креслах-каталках.

На путях движения МГН на высоте 1,6м для ориентации предусмотрена разметка с указанием направления движения. Предусмотрены тактильные указатели направления движения и эвакуационных выходов.

Разрез 1-1 м1:100



Металлический профиль
Обрешетка
Стропильная нога
Гидроизоляция
Утеплитель
Пароизоляция
Подшивка вагонкой
Керамзитобетон
Деревянные балки перекрытия
Подшив - гипсокартон

Керамическая плитка	- 5
Цементная стяжка M150	- 20
Подстил. слой - Бетон M100	- 80
Керамзитобетон	- 100
Щебень крупностью 40	- 60
Утрамбованный грунт	

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата
Разработал	Кадыров				
ГИП	Кадыров				
Директор	Строкач				

011/ПР/2025-07/ТЭО

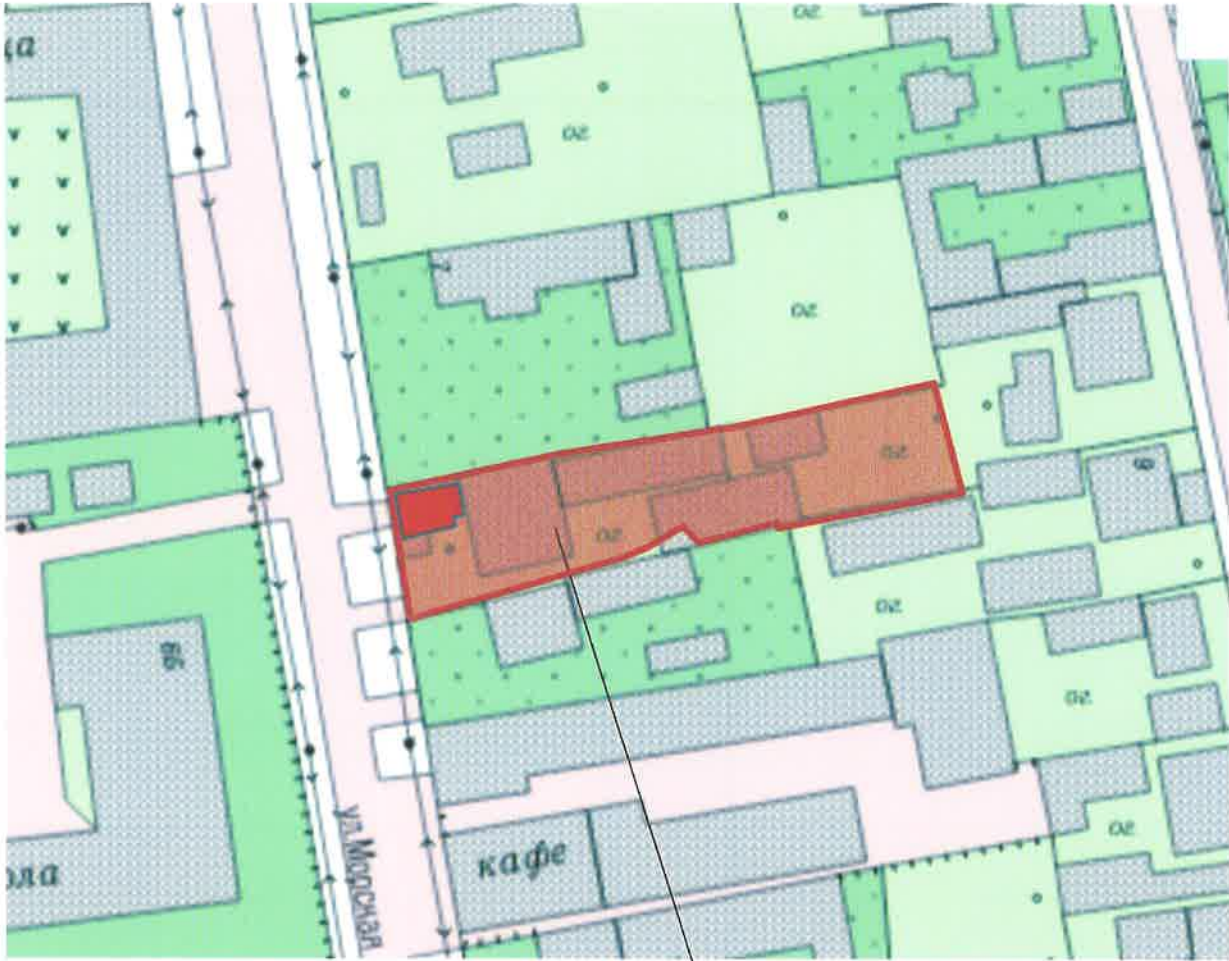
Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования: «Общественное питание» (код 4.6), на земельном участке с кадастровым номером 90:12:030102:1809 по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Николаевский с/с, пгт Николаевка, ул. Морская, д.9.

Стадия	Лист	Листов
ЭП	9	

Разрез 1-1.

ООО
"Стандарт Девелопмент"

Ситуационный план



Местоположение
земельного участка

Ведомость чертежей комплекта

№ листа	Наименование	Примечание
1	Ситуационный план. Общие данные.	
2	Фотофиксация объекта	
3	Визуализация объекта №1	
4	Визуализация объекта №2	
5	Генплан М 1:500	
6	План 1-го этажа на отм. +0,000	
7	План второго этажа на отм. +3,200	
8	Фасад в осях 1-2	
9	Фасад в осях А-Г	

Инов. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N

						011/ПР/2025-07/ТЭО				
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования:«Общественное питание» (код 4.6), на земельном участке с кадастровым номером 90:12:030102:1809 по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Николаевский с/с, пгт Николаевка, ул. Морская, д.9.				
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата		Стадия	Лист	Листов	
Разработал		Кадыров А.Ф.					ЭП	1		
Директор		Строкач Н.В.								
							Ситуационный план. Общие данные.	ООО "Стандарт Девелопмент"		

Фотофиксация участка



Фотофиксация участка



Имя. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N
--------------	----------------	---------------

						011/ПР/2025-07/ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования: «Общественное питание» (код 4.6), на земельном участке с кадастровым номером 90:12:030102:1809 по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Николаевский с/с, пгт Николаевка, ул. Морская, д.9.			
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата	Фотофиксация объекта	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кадыров						ЭП	2	
ГАП	Кадыров								
Директор	Строкач								

Визуализация объекта №1



Визуализация объекта №2



Изм. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N
--------------	----------------	---------------

						011/ПР/2025-07/ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования: «Общественное питание» (код 4.6), на земельном участке с кадастровым номером 90:12:030102:1809 по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Николаевский с/с, пгт Николаевка, ул. Морская, д.9.			
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата	Визуализация объекта №1. Визуализация объекта №2.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кадыров						ЭП	3	
ГАП	Кадыров								
Директор	Строкач								

Визуализация объекта №3



Инов. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N
---------------	----------------	---------------

						011/ПР/2025-07/ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования: «Общественное питание» (код 4.6), на земельном участке с кадастровым номером 90.12.030102:1809 по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Николаевский с/с, пгт Николаевка, ул. Морская, д.9.			
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата	Визуализация объекта №2	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Кадыров					ЭП	4	
ГАП		Кадыров							
Директор		Строкач							



Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примеч
1	Нежилое здание	Сущ.
2	Стоянка для автомобилей	Проект.
3	Существующее нежилое здание, приспособляемое под здание кафе на 16 посадочных мест	Сущ.
4	Мусорные контейнеры	Проект.

Изм. N подл. Подпись и дата Взамин инв. N

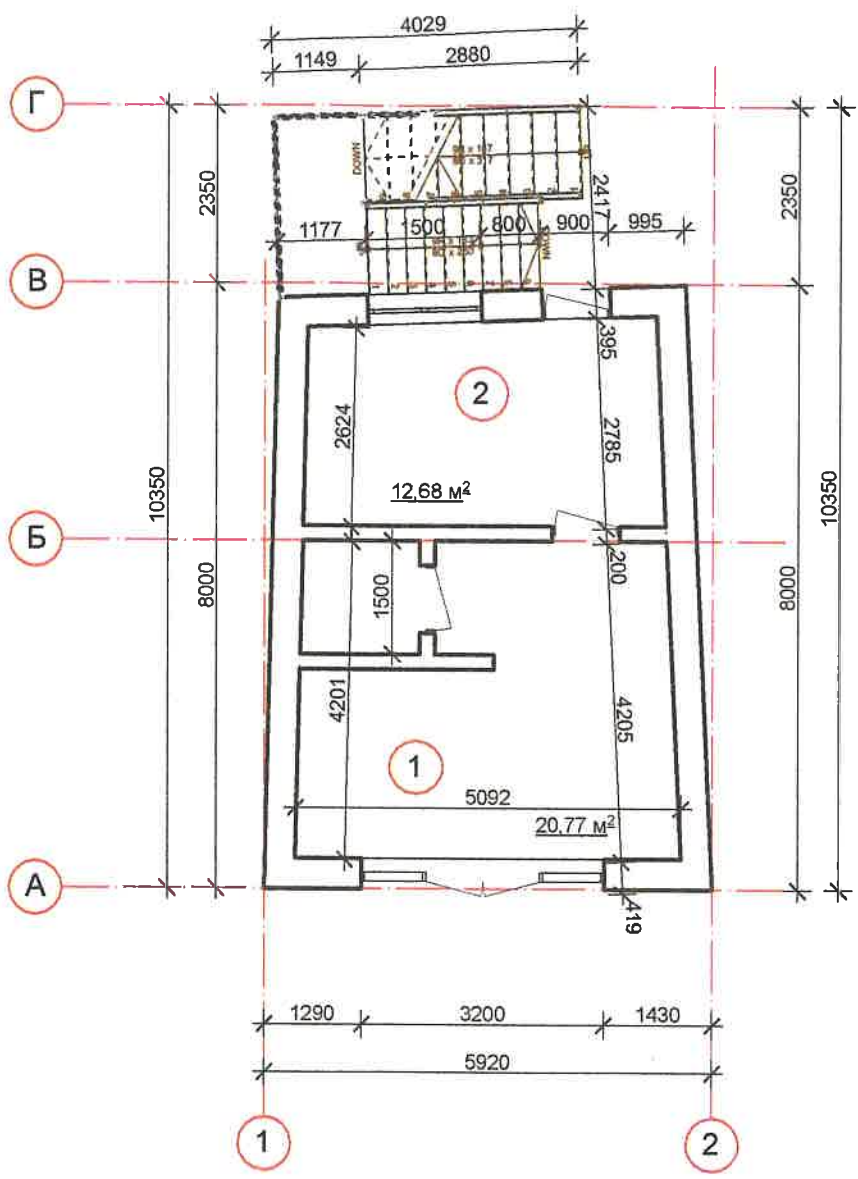
ТЭП по генплану			
№	Наименование	Кол-во	
		В пределах участка	За пределами участка
1	Площадь участка	1130 м ²	
2	Площадь застройки	400 м ²	
3	Площадь озеленения	160 м ²	
4	Площадь покрытий	570,0 м ²	

ТЭП по зданию			
№	Наименование	Ед. изм.	Площадь
1	Общая площадь	м ²	57,9
2	Площадь зала кафе	м ²	24,45
3	Площадь застройки	м ²	53,54
4	Строительный объем	м ³	316,54
5	Высота этажа	м	3,2;3,2
6	Этажность	эт.	2
7	Количество машино-мест	шт.	4
8	Коэффициент застройки		0,36
9	Коэффициент плотности застройки		0,72

Приспосабливаемое жилое здание под помещение для устройства кафе на 16 мест не противоречит Правилам землепользования и застройки Симферопольского района

						011/ПР/2025-07/ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования: «Общественное питание» (код 4.6), на земельном участке с кадастровым номером 90:12:030102:1809 по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Николаевский с/с, пгт Николаевка, ул. Морская, д.9.			
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кадыров А.Ф.						ЭП	5	
Директор	Строкач Н.В.								
						Генплан 1:500	ООО "Стандарт Девелопмент"		

План на отм. +0.000. м1:100



Экспликация помещений

№№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	Примечание
1	Зона выдачи кафе	12,68	
2	Помещение кухни	20,77	
	Общая площадь:	33,45	

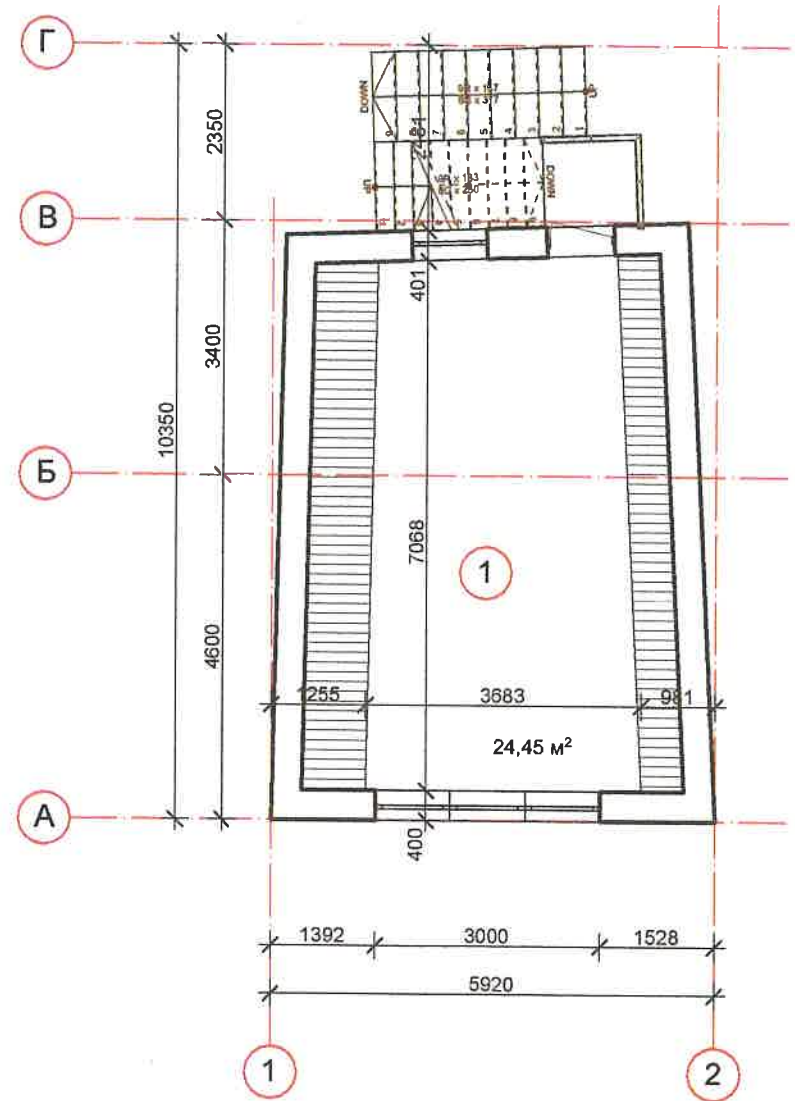
Примечание:

1. За условную отметку +0.000 принят уровень чистого пола 1-го этажа.
2. Условные обозначения см. лист 2
3. Разрез 1-1 см. лист №9
4. Размеры стен даны без учета штукатурки, наружных стен -

Изм. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N

						011/ПР/2025-07/ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования: «Общественное питание» (код 4.6), на земельном участке с кадастровым номером 90:12:030102:1809 по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Николаевский с/с, пгт Николаевка, ул. Морская, д.9.		
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата	Разработал ГИП Директор	Стадия	Лист
							ЭП	6
						План первого этажа на отм. +0.000.		ООО "Стандарт Девелопмент"

План второго этажа на отм. +3,200



Экспликация помещений

№№ п/п	Наименование	Площадь, м²	Примечание
1	Зал кафе	24,45	
	Общая площадь:	24,45	

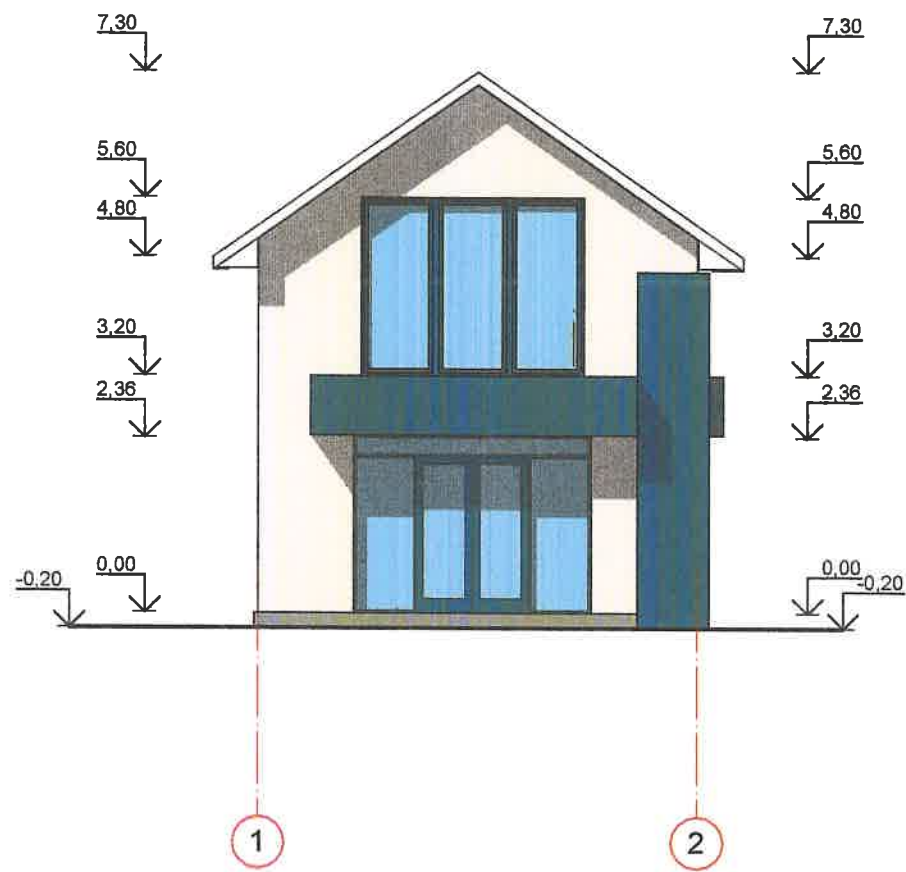
Примечание:

1. За условную отметку +0.000 принят уровень чистого пола 1-го этажа.
2. Условные обозначения см. лист 2
3. Разрез 1-1 см. лист №9
4. Размеры стен даны без учета штукатурки, наружных стен -

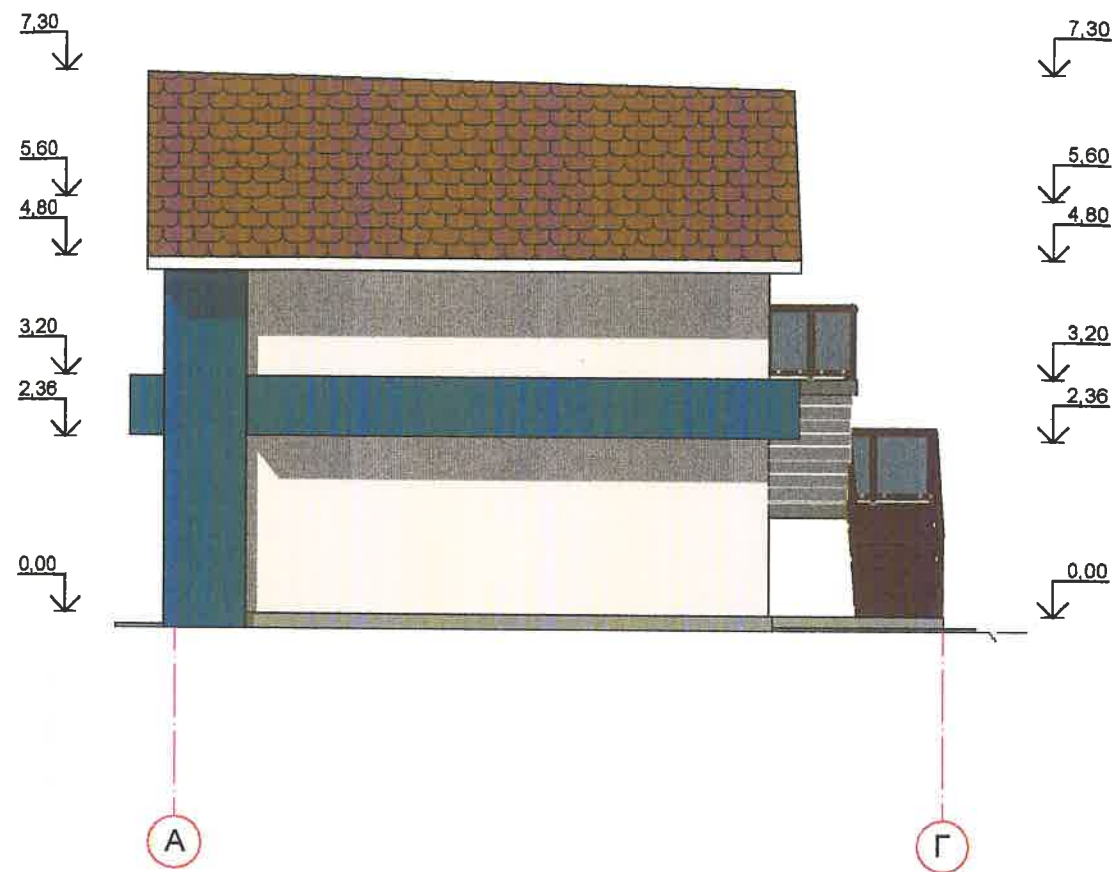
Инов. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N

						011/ПР/2025-07/ПЭО			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования: «Общественное питание» (код 4.6), на земельном участке с кадастровым номером 90:12:030102:1809 по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Николаевский с/с, пгт Николаевка, ул. Морская, д.9.			
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата	Разработал ГИП Директор	Стадия	Лист	Листов
							ЭП	7	
							План второго этажа на отм. +3,200		
						ООО "Стандарт Девелопмент"			

Фасад в осях 1-2



Фасад в осях А-Г



Примечание:

- 1. За условную отметку +0.000 принят уровень чистого пола 1-го этажа.
- 2. Условные обозначения см. лист 2
- 3. Разрез 1-1 см. лист №9
- 4. Размеры стен даны без учета штукатурки, наружных стен -

Изм. N	Взам. инв. N
Подпись и дата	
Инв. N подл.	

						011/ПР/2025-07/ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования: «Общественное питание» (код 4.6), на земельном участке с кадастровым номером 90:12:030102:1809 по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Николаевский с/с, пгт Николаевка, ул. Морская, д.9.		
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата	Фасад в осях 1-2 Фасад в осях А-Г	Стадия	Лист
Разработал	Кадыров						ЭП	8
ГИП	Кадыров							
Директор	Строкач					ООО "Стандарт Девелопмент"		