



KIRIMOV
Архитектурно
Кадастровое Бюро

ИП Киримов Бекир Эскендерович

ОГРНИП 317910200111878

ИНН 910919776714 +7(978)796-50-18

Шифр: 12/05/25-ТЭО

Технико-экономическое обоснование

**предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
Ремонт автомобилей код - 4.9.1.4. Магазины код - 4.4. Общественное питание код - 4.6. Бытовое
обслуживание код - 3.3.**

по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул им. Ивана Тургенева, д 7

кадастровый номер: 90:12:040502:2186

Главный инженер проекта

Разработал



Киримов Б. Э.

Киримов А. Э.

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ

ЛИСТ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
1	ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ	
2-4	Технико-экономическое обоснование	
5	Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала	
6	Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ	
7	Ситуационная схема земельного участка	
8	Схема планировочной организации земельного участка	
9	План этажа	
10	Фасады в осях	
11	Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию пожарной техники.	
12	Фото земельного участка	

						12/05/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка Ремонт автомобилей код - 4.9.1.4. Магазины код - 4.4. Общественное питание код - 4.6. Бытовое обслуживание код - 3.3. по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул им. Ивана Тургенева, д 7 кадастровый номер: 90:12:040502:2186			
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	1
						ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ	 KIRIMOV Архитектурно- Кадастровое Бюро		
							+7(978)796-50-18		

Технико-экономическое обоснование
предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
Ремонт автомобилей код - 4.9.1.4, Магазины код - 4.4, Общественное питание код - 4.6, Бытовое обслуживание код - 3.3.

Технико - экономическое обоснование о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул им. Ивана Тургенева, д 7 (кн 90:12:040502:2186), 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 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (кн 90:12:040502:2186), 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

Добровское сельское поселение входит в состав муниципального образования Симферопольский район Республики Крым (далее также – Симферопольский район, муниципальный район, район). Расположено Добровское сельское поселение в юго-восточной части Симферопольского района. Территория сельского поселения граничит:

- на северо-западе с городским округом Симферополь;
- на севере с Трудовским и Мазанским сельскими поселениями;
- на северо-востоке с Белогорским районом;
- на юго-востоке с городским округом Алушта;
- на юге с Бахчисарайским районом;
- на западе - с Перовским сельским поселением.

Официальное наименование муниципального образования: Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым. Законом Республики Крым от 05.06.2014 № 15-ЗРК «Об установлении границ муниципальных образований и статусе муниципальных образований в Республике Крым» Добровское сельское поселение наделено статусом сельского поселения.

В состав Добровского сельского поселения входит 12 населённых пунктов: село Доброе, село Андрусово, село Заречное, село Краснолесье, село Лозовое, село Мраморное, село Перевальное, село Петропавловка, село Пионерское, село Привольное, село Ферсманово, село Чайковское. Административным центром муниципального образования является село Доброе, называемое до 1945 года селом Мамут-Султан в составе Мамут-Султанского сельского Совета депутатов трудящихся. Село Мамут-Султан было образовано в XV веке. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 21.08.1945 № 619/3 «О переименовании сельских Советов и населенных пунктов Крымской области» село Мамут-Султан переименовано в село Доброе, а Мамут-Султанский сельский Совет депутатов в свою очередь переименован в Добровский сельский Совет депутатов трудящихся. Административный центр с. Доброе расположен в 14 км от города Симферополя, у автомобильной дороги регионального значения «Граница с Украиной - Симферополь - Алушта -Ялта», в долине реки Салгир.

Площадь Добровского сельского поселения, в установленных границах, составляет 30640 га.

Внешние транспортные связи Добровского сельского поселения с городским округом Симферополь и соседними территориями осуществляются по автомобильной дороге общего пользования регионального значения «Граница с Украиной - Симферополь - Алушта -Ялта», а также по автомобильным дорогам общего пользования межмуниципального значения. Участок автомобильной дороги регионального значения «Граница с Украиной - Симферополь - Алушта -Ялта» от города Симферополя до города Ялта среди местного населения называется Ялтинское шоссе. Населенные пункты с. Доброе, с. Лозовое, с. Андрусово, с. Ферсманово, с. Пионерское, с. Заречное и с. Перевальное расположены вдоль Ялтинского шоссе и формируют агломерацию, объединенную интенсивными хозяйственными, трудовыми, культурно-бытовыми и рекреационными связями. Село Петропавловка расположено в северо-западной части сельского поселения, на границе с Перовским сельским поселением.

						12/05/25-ТЗО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка Ремонт автомобилей код - 4.9.1.4, Магазины код - 4.4, Общественное питание код - 4.6, Бытовое обслуживание код - 3.3,по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул им. Ивана Тургенева, д 7 кадастровый номер: 90:12:040502:2186		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
						Стадия	Лист	Листов
						п	2	
разработал		Киримов						
						ТЗО		
						 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

Села Краснолесье и Мраморное расположены в центральной части муниципального образования, в южном направлении от административного центра поселения – с. Доброе. Экономико-географическое положение, природные факторы, явились определяющими при формировании элементов социальной инфраструктуры и пространственно-планировочной организации территории Добровского сельского поселения. Находясь, в непосредственной близости к г. Симферополю, сельское поселение имеет ряд особенностей в уровне развития социальной сферы и экономики. Близость к городу и развитая транспортная инфраструктура обеспечивают миграционные потоки трудовых ресурсов и более полное культурно-бытовое обслуживание населения, что имеет важное значение для определения уровня урбанизации и распространения городского образа жизни на сельскую местность. Быстрые и удобные связи с городом Симферополем позволяют обеспечивать функционирование населенных пунктов Добровского сельского поселения как единой системы, родственной по своим признакам с городской агломерацией, что подтверждается рядом особенностей:

- отсутствием разрывов между границами населенных пунктов;
- наличием единой сети пассажирского транспорта;
- наличием объединенной системы инженерного обеспечения (водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение);
- наличием устойчивых маятниковых миграций (трудовых и социально-культурных)

сельского населения в город Симферополь. Данные факторы являются стимулами активного приобретения горожанами загородного жилья на территории Добровского сельского поселения. Большое количество объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий в границах муниципального образования, среди которых редкие по своей красоте пещеры «Мраморная» и «Кизил-Коба», уникальные дубово-грабовые леса и самое чистое водохранилище Крыма – Аянское, делают Добровское сельское поселение одним из красивейших мест Республики Крым, притягивающим туристов. Данный факт определяет приоритетное направление развития экономики сельского поселения, как туристическое.

Населенные пункты с. Лозовое расположены по обеим сторонам от автомобильной дороги регионального значения «Граница с Украиной - Симферополь - Алушта – Ялта». Село Ферсманово расположено в северо-западном направлении от села Андрусово в месте впадения реки Салгир в Симферопольское водохранилище. Планировочная структура населенных пунктов определяется рельефом местности, лесными массивами и водными объектами – Симферопольским водохранилищем, расположенным на территории города Симферополя, рекой Салгир, протекающей через населенные пункты с востока на запад и ее притоками, самый крупный из которых – река Ангара, протекающая по поселению с юга на север и впадающая в Салгир в районе села Перевальное. Жилая застройка населенных пунктов представлена преимущественно индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Общественные центры населенных пунктов слабо развиты, как по номенклатуре обслуживания, так и по объемам зданий и сооружений, и своим расположением тяготеют к Ялтинскому шоссе. В с. Лозовое размещается библиотека. Большую часть с. Ферсманово занимает территория ГБОУ РК «Лозовская специальная школа-интернат».

Объекты транспортной инфраструктуры расположены в основном вдоль Ялтинского шоссе: автозаправочные станции расположены в селах Лозовое, Заречное и Перевальное; автогазозаправочные станции расположены в селах Пионерское, Доброе, Заречное, Перевальное. В западной части села Пионерское, с северной стороны от Ялтинского шоссе, находится вертолетная площадка. В границах населенных пунктов расположено 4 кладбища: в центральной части села Лозовое в районе переуллка Степной, у восточной границы села Андрусово, два кладбища в селе Доброе – в районе улицы Совхозная и в районе улицы Веселая.

Слабые стороны

Отсутствие собственного выхода к побережью Чёрного моря. Недействующие сельскохозяйственные предприятия. Неиспользуемые сельскохозяйственные угодья. Низкие показатели по выращиванию зерновых и плодовых культур. Высокая степень износа основных фондов предприятий АПК, использование устаревших технологий. Отсутствие современных складских комплексов. Слабая степень использования рекреационных ресурсов. Дефицит мест приложения труда. Низкий уровень сервиса. Дефицит специалистов. Недостаточный уровень обеспеченности жилых помещений коммунальной инфраструктурой. Высокая изношенность сетей.

Сильные стороны

Благоприятное транспортно-территориальное расположение: – близость столицы Республики Крым, г. Симферополя; – все населенные пункты поселения находятся не более 40-минутной транспортной доступности от республиканского центра. Близость Симферопольского и Аянского водохранилищ. Благоприятные природно-климатические ресурсы, наличие живописных мест (расположение в северо-западном предгорье Внутренней гряды Крымских гор, занимая, в основном, долину р. Салгир). Благоприятная демографическая ситуация: – стабильный рост численности населения; – благоприятная возрастная структура; – относительно невысокая доля населения старше трудоспособного возраста. Значительный потенциал для развития добывающей и перерабатывающей промышленности. Развитие предприятий пищевой промышленности. Прогрессивный рост объемов в сфере строительства.

Разработка и реализация долгосрочного плана мероприятий, направленного на улучшение социально-экономической ситуации в поселении. Привлечение инвестиций, создание дополнительных рабочих мест. Развитие сельского хозяйства и увеличение числа личных подсобных хозяйств. Развитие туризма. Развитие государственно-частного партнерства. Содействие развитию и совершенствованию материально-технической базы социальных объектов. Повышение эффективности использования имущества.

						12/05/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка Ремонт автомобилей код - 4.9.1.4. Магазины код - 4.4. Общественное питание код - 4.6. Бытовое обслуживание код - 3.3.по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул им. Ивана Тургенева, д 7 кадастровый номер: 90:12:040502:2186		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
						Стадия	Лист	Листов
разработал						П	3	
						ТЭО		
						 KIRIMOV Архитектурно-Кадастровое Бюро +7 (978) 796-50-18		

3. Анализ утвержденной градостроительной документации

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. Максимальное количество этажей для учреждений среднего, высшего профессионального образования - 4;

Параметры застройки:

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

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

4.4 - Магазины

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

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

4.6 - Общественное питание

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

Максимальная вместимость объектов общественного питания - 150 мест Минимальный размер земельных участков:

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

3.3 - Бытовое обслуживание

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)

Минимальный размер земельных участков - не подлежит установлению; Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м; от красной линии проездов - не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц

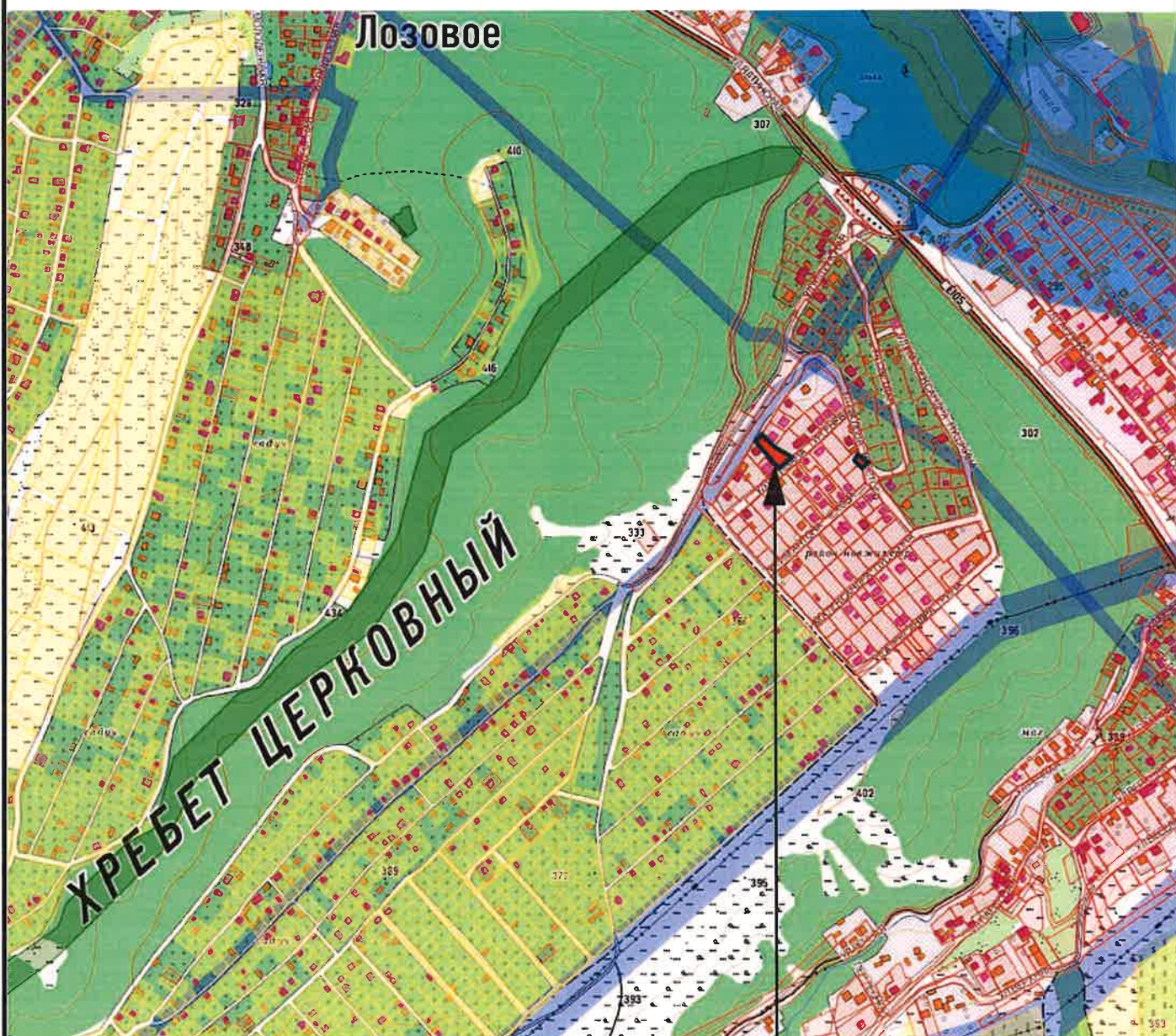
В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц

Максимальное количество этажей - 3; Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,8

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

						12/05/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
						Ремонт автомобилей код - 4.9.1.4. Магазины код - 4.4. Общественное питание код - 4.6. Бытовое обслуживание код - 3.3.по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул им. Ивана Тургенева, д 7 кадастровый номер: 90:12:040502:2186		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
						Стадия	Лист	Листов
разработал						П	4	
Киримов								
						 KIRIMOV Архитектурно- Кадастровое Бюро		
						+7(978)796-50-18		

Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала



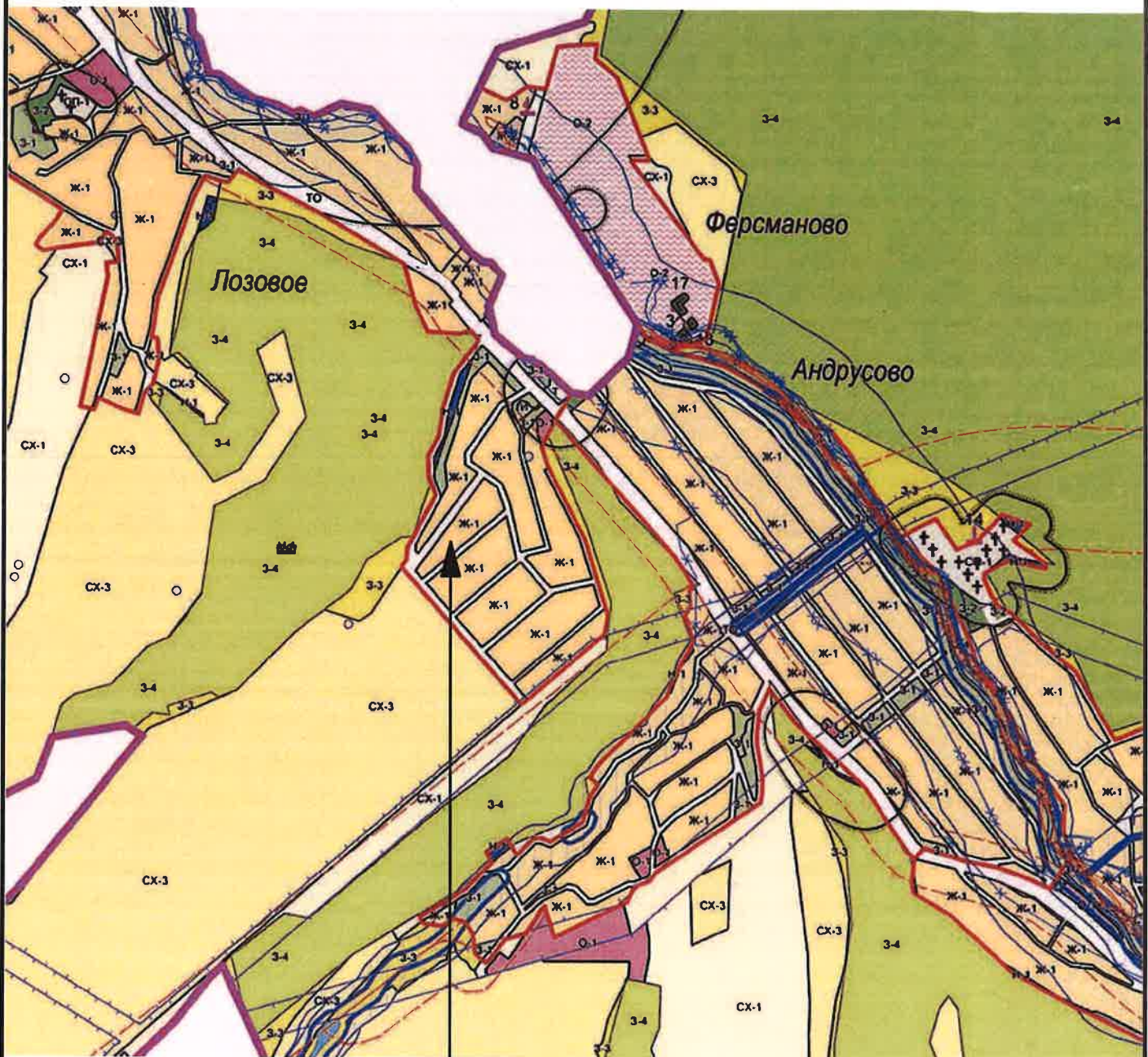
земельный участок
90:12:040502:2186



- рассматриваемый земельный участок с кад № 90:12:040502:2186

						12/05/25-ТЭО
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка Ремонт автомобилей код - 4.9.1.4. Магазины код - 4.4. Общественное питание код - 4.6. Бытовое обслуживание код - 3.3. по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул им. Ивана Тургенева, д 7 кадастровый номер: 90:12:040502:2186
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
						Стадия
разработан		Киримов				П
						Лист
						5
						Листов
						Схема планировочной организации земельного участка
						 KIRIMOV Архитектурно- Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18

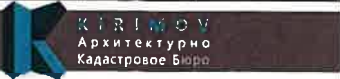
Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ



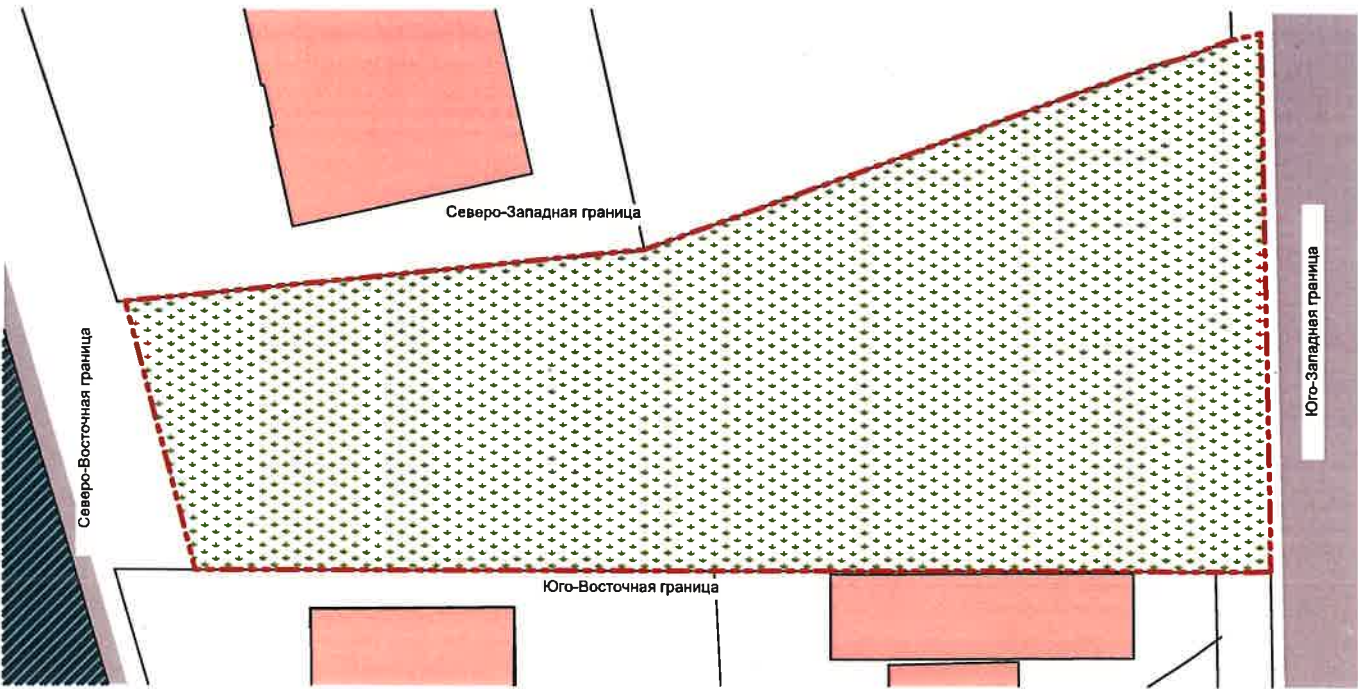
земельный участок
90:12:040502:2186

- Жилые зоны (Ж)**
- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
 - Ж-11 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-11)
 - Ж-12 Подзона застройки индивидуальными жилыми домами и садовой застройкой (Ж-12)
 - Ж-13 Подзона застройки индивидуальными жилыми домами (с индивидуальными размерами земельного участка) (Ж-13)
 - Ж-14 Подзона застройки индивидуальными жилыми домами, в том числе с гаражами и парковками (Ж-14)
 - Ж-15 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-15)
 - Ж-16 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-16)
 - Ж-17 Зона застройки среднететными жилыми домами (Ж-17)
- Зоны рекреационного назначения (Р)**
- Р-1 Зона отдыха и туризма (Р-1)
 - Р-11 Подзона отдыха и туризма (Р-11)
 - Р-2 Зона для занятий физкультурой и спортом (Р-2)
- Зоны сельскохозяйственного назначения (СХ)**
- СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)
 - СХ-11 Подзона сельскохозяйственных угодий (СХ-11)
 - СХ-2 Зона зонтичного сельскохозяйственного назначения (СХ-2)

- рассматриваемый земельный участок с кад № 90:12:040502:2186

						12/05/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка Ремонт автомобилей код - 4.9.1.4. Магазины код - 4.4. Общественное питание код - 4.6. Бытовое обслуживание код - 3.3.по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул им. Ивана Тургенева, д 7 кадастровый номер: 90:12:040502:2186			
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 планировочных ограничений согласно ПЗЗ			

Ситуационная схема земельного участка.



Условные обозначения

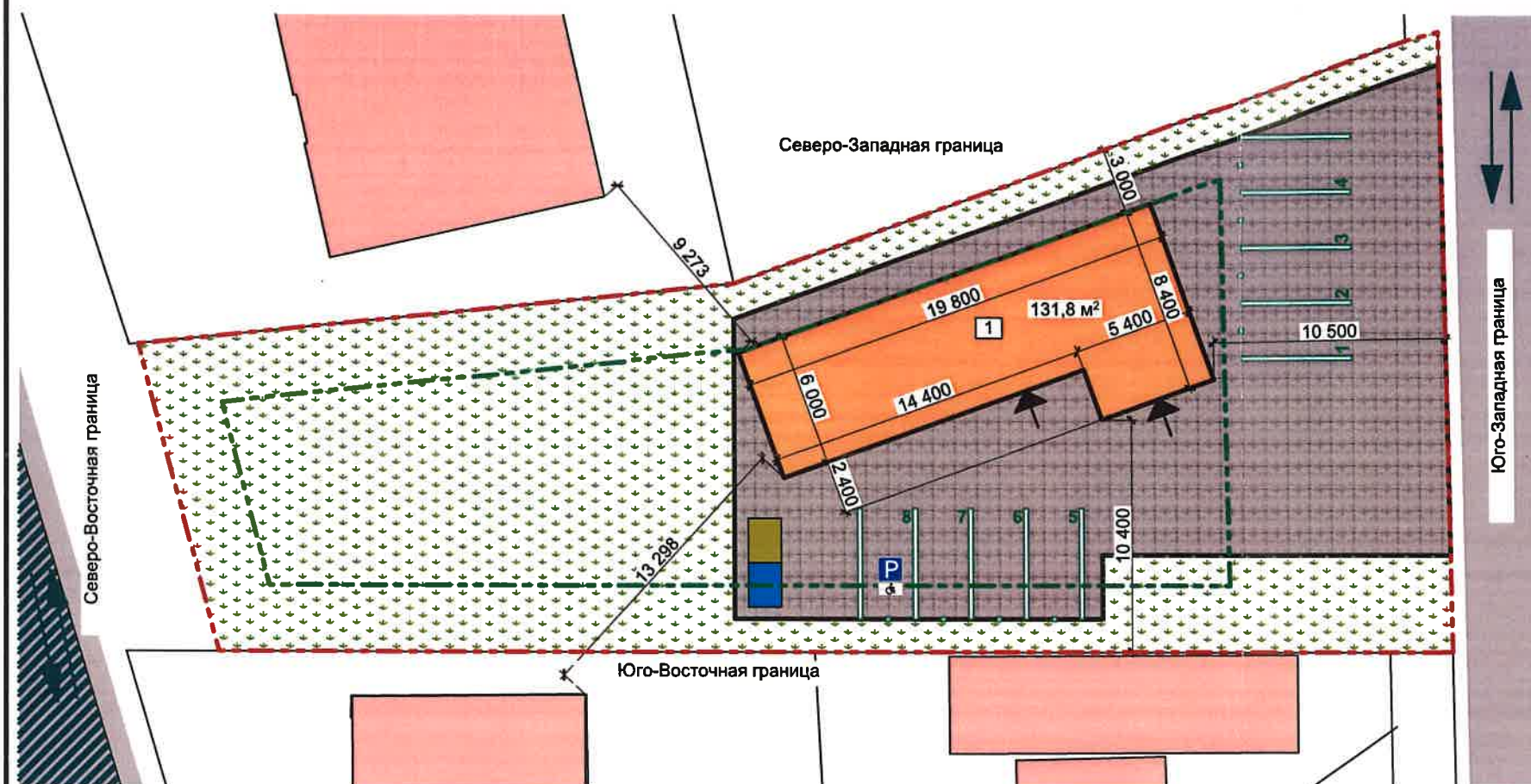
- Границы рассматриваемого земельного участка
- Существующие соседние здания
- охранная зона ЛЭП

						12/05/25-ТЭО
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
						Ремонт автомобилей код - 4.9.1.4. Магазины код - 4.4. Общественное питание код - 4.6. Бытовое обслуживание код - 3.3.по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул им. Ивана Тургенева, д 7 кадастровый номер: 90:12:040502:2186
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
						Стадия
						Лист
						Листов
разработал		Киримов				П
						7
						Ситуационная схема земельного участка
						 KIRIMOV Архитектурно-Кадастровое Бюро
						+7(978)796-50-18



						12/05/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка Ремонт автомобилей код - 4.8.1.4. Магазины код - 4.4. Общественное питание код - 4.6. Бытовое обслуживание код - 3.3. по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул им. Ивана Тургенева, д 7 кадастровый номер: 90:12:040502:2186			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	12	
разработал						Киримов			
						Фото земельного участка	 KIRIMOV Архитектурно-кадастровое бюро +7(978)796-50-18		

Схема планировочной организации земельного участка М 1:200



Условные обозначения

- Границы рассматриваемого земельного участка
- Планируемый магазин с СТО
- охранная зона ЛЭП
- вход в здание
- СЭПТИК
- Ливневая канализация
- Существующие здания
- мощение
- автостоянка МГН на 1м/м
- движение автотранспорта

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

- коэффициент застройки = 0,07
81,4 м²(площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 1 105,0м² площади участка;
- коэффициент плотности застройки = 0,07
81,4 м²(площади всех этажей здания) / 1 105,0м² площади участка;

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Проектируемое здание Автомастерская с Магазином	м²	131,8

Технико-экономические показатели по проектируемому зданию Автомастерская с Магазином

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Количество этажей	эт.	1
2	Площадь застройки	м²	131,8
3	Общая площадь здания	м²	120,6
4	Строительный объем здания	м³	500,0

Технико-экономические показатели по СПОЗУ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь участка	м²	1 105,0	100,0
2	Площадь застройки	м²	131,8	7,4
3	Площадь мощения	м²	450,0	92,6
4	Парковка для автомобилей	шт	8	
5	Коэффициент застройки	кз	11,9%	
6	Коэффициент плотности застройки	кп	0,12	

Расчет стоянок автомобилей (согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство)

Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты)	Расчетная единица	Предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчетных единиц
	м² общей площади	30-35
	73,6м² общей площади	3 машиномест

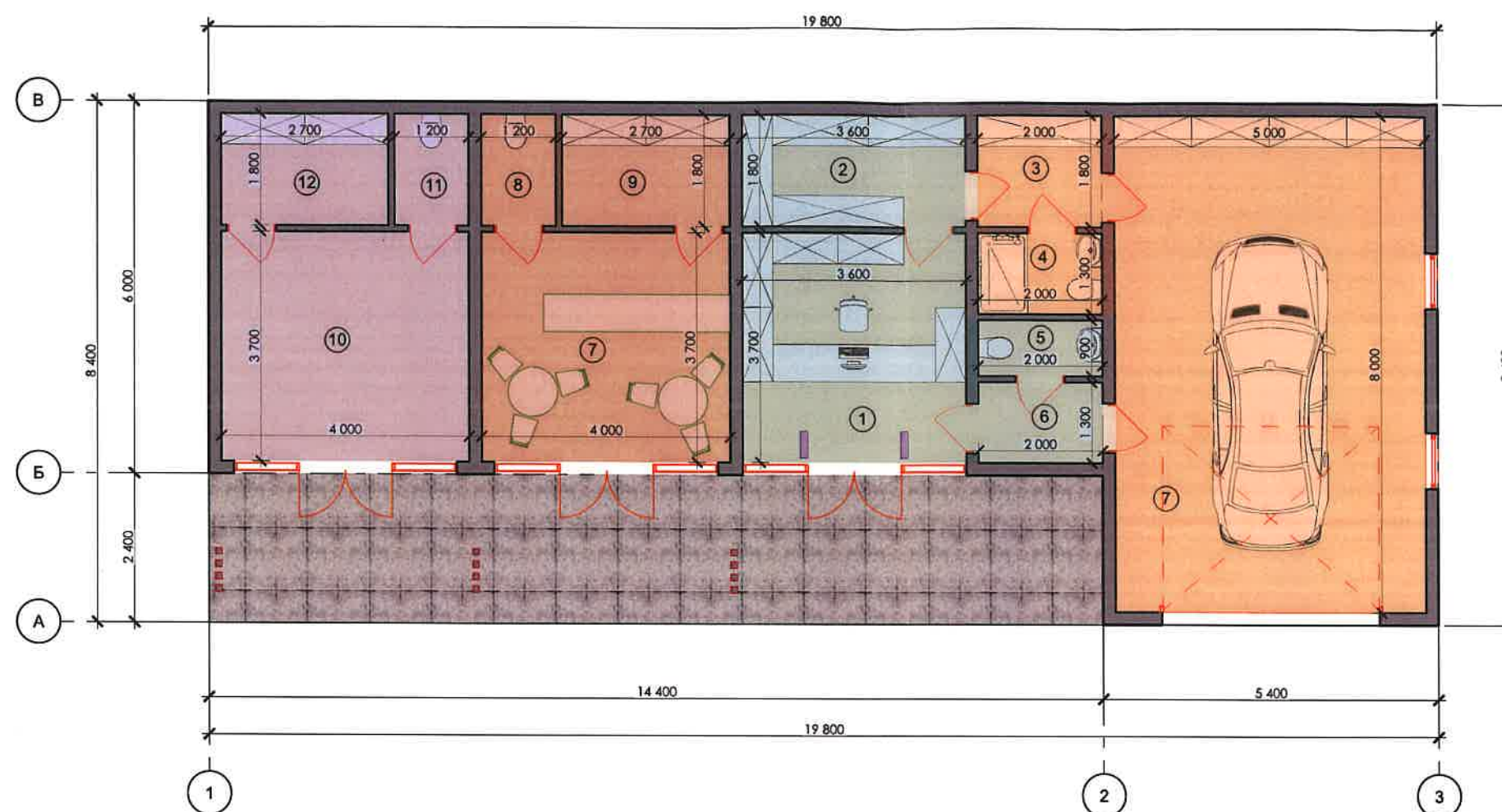
Парикмахерские - 22,4/15 = 2м/м

Предприятия общественного питания 1м/м на 4-5 посадочных мест - 6/5 = 1м/м

Проектом предусмотрено - 8м/м

						12/05/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка Ремонт автомобилей код - 4.9.1.4, Магазины код - 4.4, Общественное питание код - 4.6, Бытовое обслуживание код - 3.3.по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Позовое, ул им. Ивана Тургенева, д 7 кадастровый номер: 90:12:040502:2186		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
							П	8
						разработал	Киримов	
						Схема планировочной организации земельного участка		
						KIRIMOV Архитектурно-Кадастровое Бюро		
						+7(978)796-50-18		

План этажа



Экспликация помещений 1го этажа		
№	Наименование помещений	Площадь в м2
1	Торговый зал	13,3
2	Кладовая	6,5
3	Комната персонала	3,6
4	Санузел	2,6
5	Санузел	1,8
6	Коридор	2,6
7	Кафе	14,8
7	Мастерская	40,0
8	Санузел	2,2
9	Кладовая	4,9
10	Парикмахерская	14,8
11	Санузел	2,2
12	Кладовая	4,9
Полезная площадь		114,2 м²

Общая площадь - 120,6квм

Условные обозначения



- Торговый стеллаж



- Противокражные ворота



- Автомастерская СТО - 47,0квм



- Магазины - 25,2квм



- Кафе - 22,4квм



- Парикмахерская - 22,4квм

Примечание:

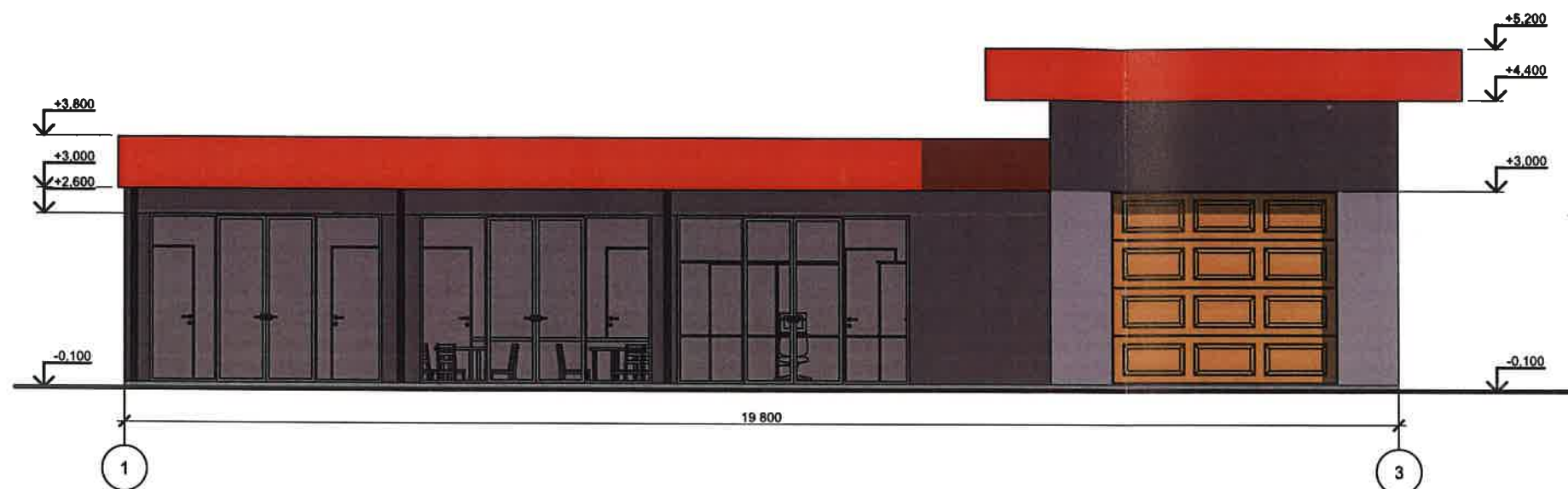
Объемно планировочные решения и расстановка торговых стеллажей выполнены согласно:

- ГОСТ Р 51773-2009. Услуги торговли. Классификация предприятий торговли

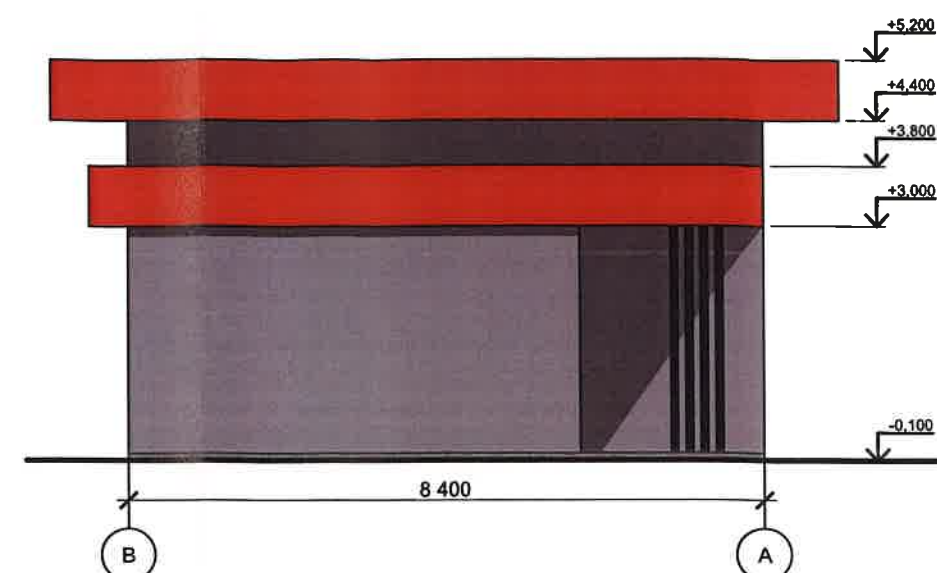
- СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения

						12/05/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка Ремонт автомобилей код - 4.9.1.4. Магазины код - 4.4. Общественное питание код - 4.6. Бытовое обслуживание код - 3.3. по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул им. Ивана Тургенева, д 7 кадастровый номер: 90:12:040502:2186		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
						Изм.	Кол.уч.	Лист
						№Док.	Подп.	Дата
						разработал	Киримов	
						План этажа		
						Стадия	Лист	Листов
						П	9	
						KIRIMOV Архитектурно-кадастровое бюро +7(978)796-50-18		

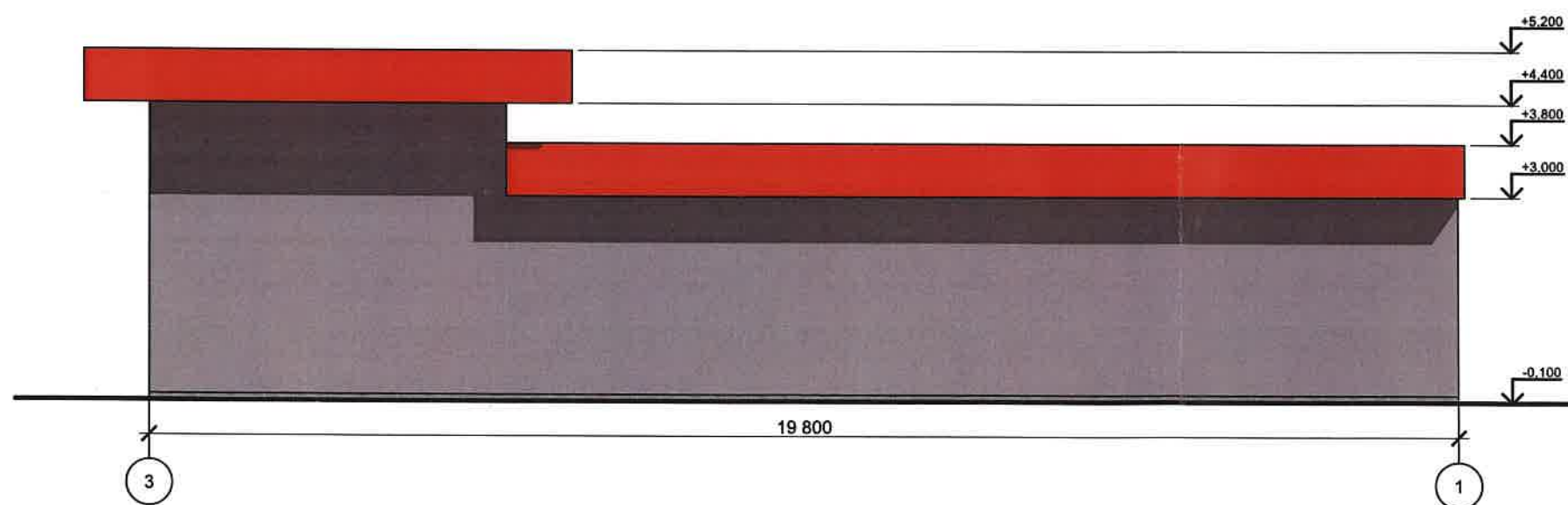
Фасад в осях 1-3



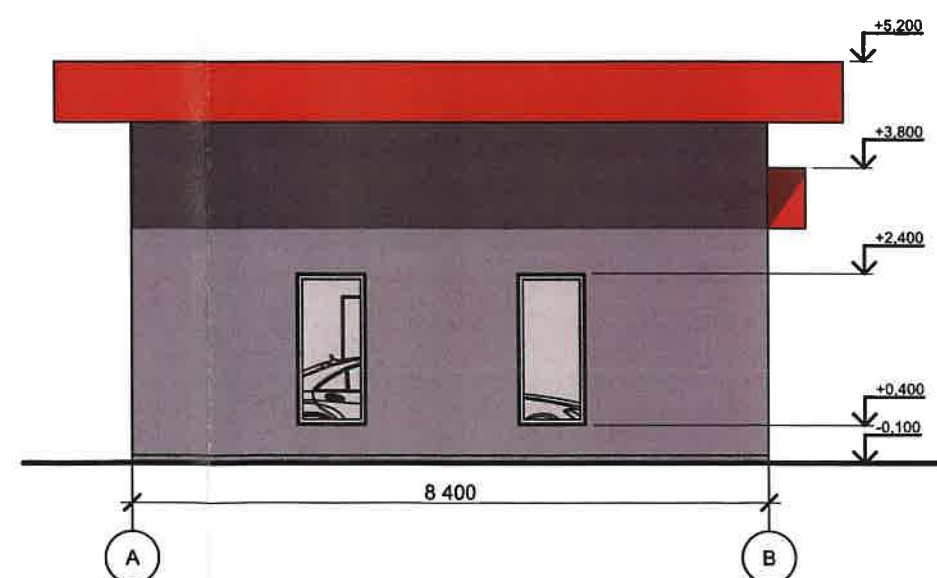
Фасад в осях В-А



Фасад в осях 3-1

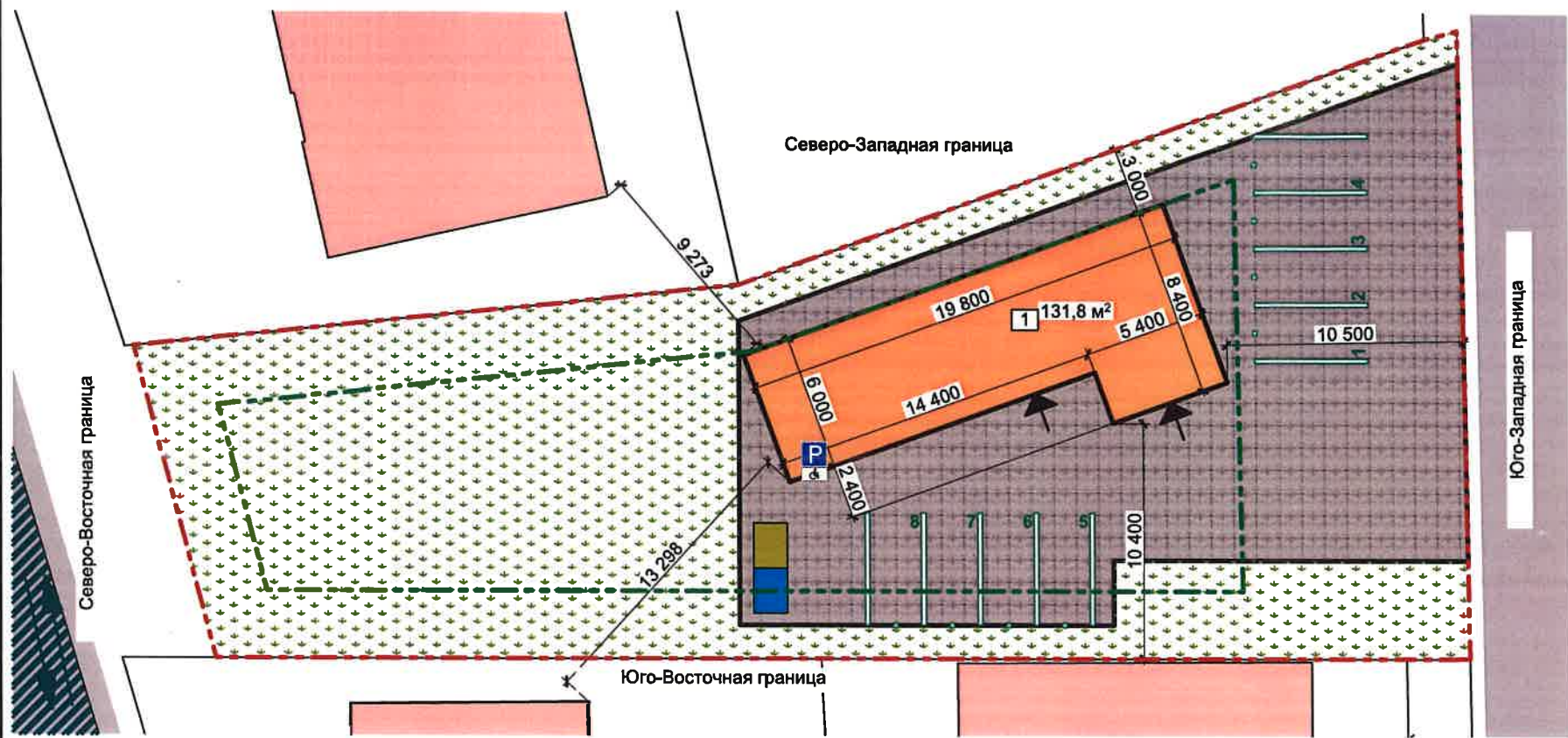


Фасад в осях А-В



						12/05/25-ТЭО						
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка Ремонт автомобилей код - 4.9.1.4. Магазины код - 4.4. Общественное питание код - 4.6. Бытовое обслуживание код - 3.3. по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул им. Ивана Тургенева, д 7 кадастровый номер: 90:12:040502:2186						
Изм.	Кол.уч.	Лист	НаДок.	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов	
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка			П	10		
резработал		Киримов				Фасад в осях 1-3 Фасад в осях В-А Фасад в осях 3-1 Фасад в осях А-В			 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.



Условные обозначения

- Границы рассматриваемого земельного участка
- Планируемый магазин с СТО
- охранная зона ЛЭП
- вход в здание
- СЭПТИК
- Ливневая канализация
- Существующие здания
- мощение
- автостоянка МГН на 1м/м
- движение автотранспорта

Ближайшая пожарная часть расположена на расстоянии 6,4 км.
Средняя скорость следования пожарных автомобилей для твердого покрытия 50 км/ч;
Расчетное время прибытия пожарной техники 8,0 минут = $60 \cdot (6,4 \text{ км} / 50 \text{ км/ч})$
по (СП 232.1311500.2015)

$$t_{\text{пр}} = \frac{60 \cdot L}{V_{\text{ср}}}$$

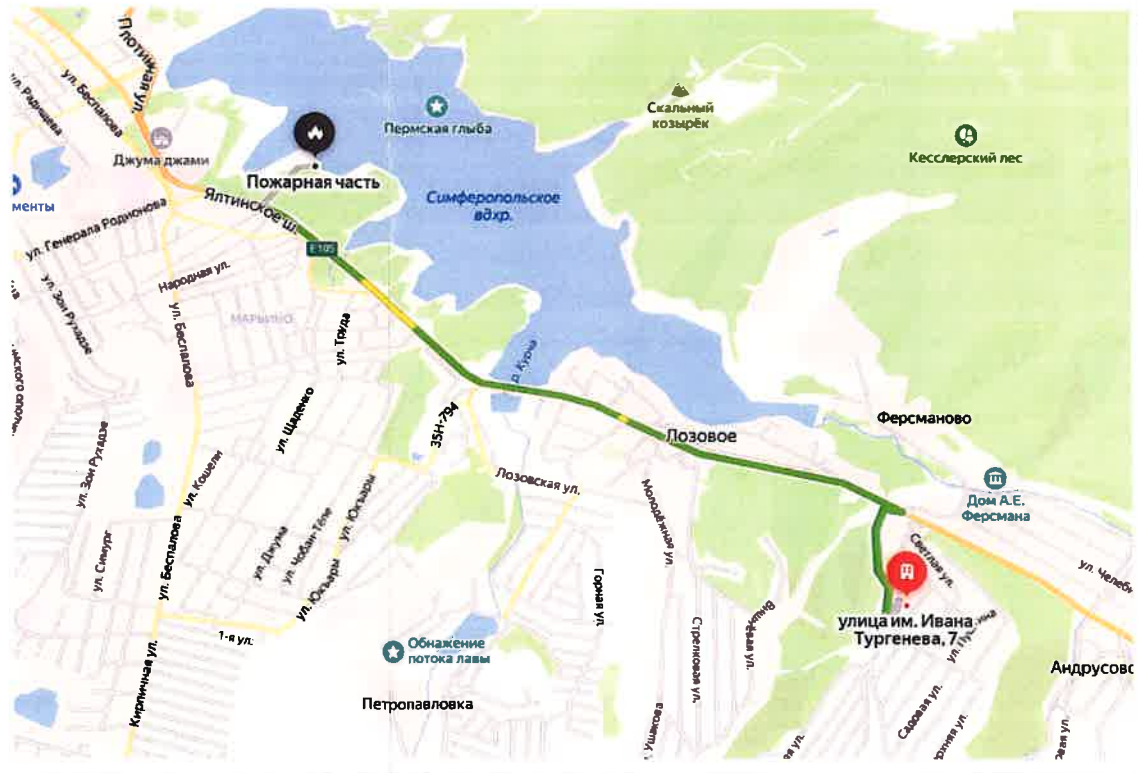
Противопожарные расстояния соответствуют СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)

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 1го 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).



						12/05/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
						Ремонт автомобилей код - 4.9.1.4. Магазины код - 4.4. Общественное питание код - 4.6. Бытовое обслуживание код - 3.3. по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул им. Ивана Тургенева, д 7 кадастровый номер: 90:12:040502:2186		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
						Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию пожарной техники		
						Стадия		
						Лист		
						Листов		
						П		
						11		
						Листов		
						К		
						KIRIMOV		
						Архитектурно		
						Кадастровое Бюро		
						+7(978)796-50-18		