

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ

ЛИСТ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
1	ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ	
2-3	Технико-экономическое обоснование	
4	Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала	
5	Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ	
6	Ситуационная схема земельного участка	
7	Схема планировочной организации земельного участка	
8	План 1го этажа	
9	Фасады в осях	
10	Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию пожарной техники.	
11		

						20/10/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ана-Юрт, ул Тавр, д 25 кадастровый номер: 90:12:172601:706		
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
предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
"Магазины - код 4.4."

Технико - экономическое обоснование о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ана-Юрт, ул Тавр, д 25. (кн 90:12:172601:706), 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 90:12:090801:3680), в соответствии с условно разрешенным видом использования, согласно с законодательством Российской Федерации и, требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочей нормативной документации.

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

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

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

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

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

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

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

Село Строгоновка

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

						20/10/25-ТЭО								
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ана-Юрт, ул Тавр, д 25 кадастровый номер: 90:12:172601:706								
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата									
						ТЭО								
разработал Киримов						<table border="1"> <tr> <td>Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка</td> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td></td> <td>П</td> <td>2</td> <td></td> </tr> </table>	Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов		П	2	
Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов											
	П	2												
						 KIRIMOV Архитектурно-Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18								

Виды разрешенного использования земельных участков

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

3. Анализ утвержденной градостроительной документации

4.4 - Магазины

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

1. Предельные размеры земельных участков:

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

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;
- в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

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

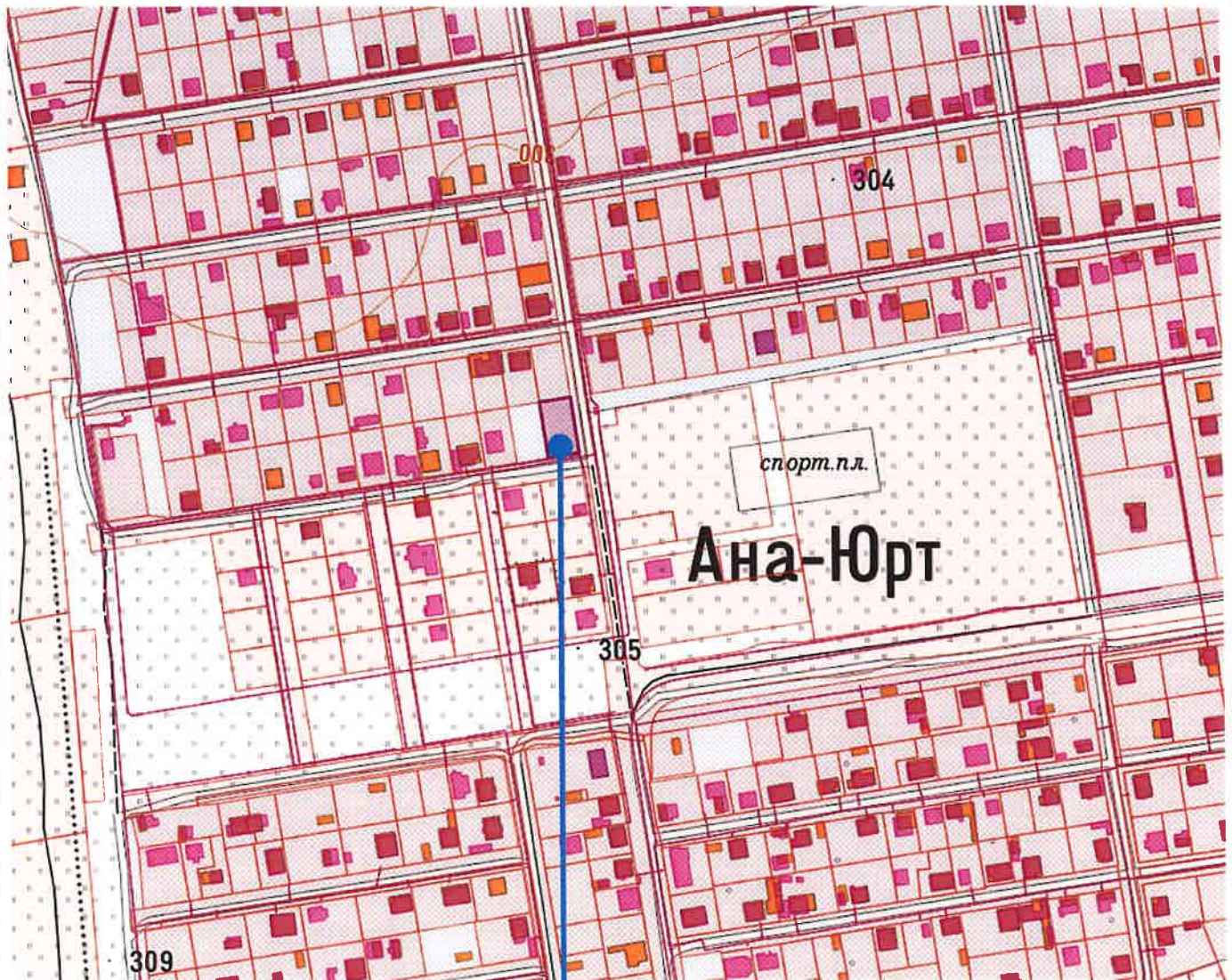
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 %.

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

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

20/10/25-ТЭО					
Техничко-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ана-Юрт, ул Тавр, д 25 кадастровый номер: 90:12:172601:706					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
разработал				Киримов	
ТЭО					
Техничко-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка					
				Стадия	Лист
				П	3
				Листов	
KIRIMOV Архитектурно-Кадастровое Бюро					
+7(978)796-50-18					

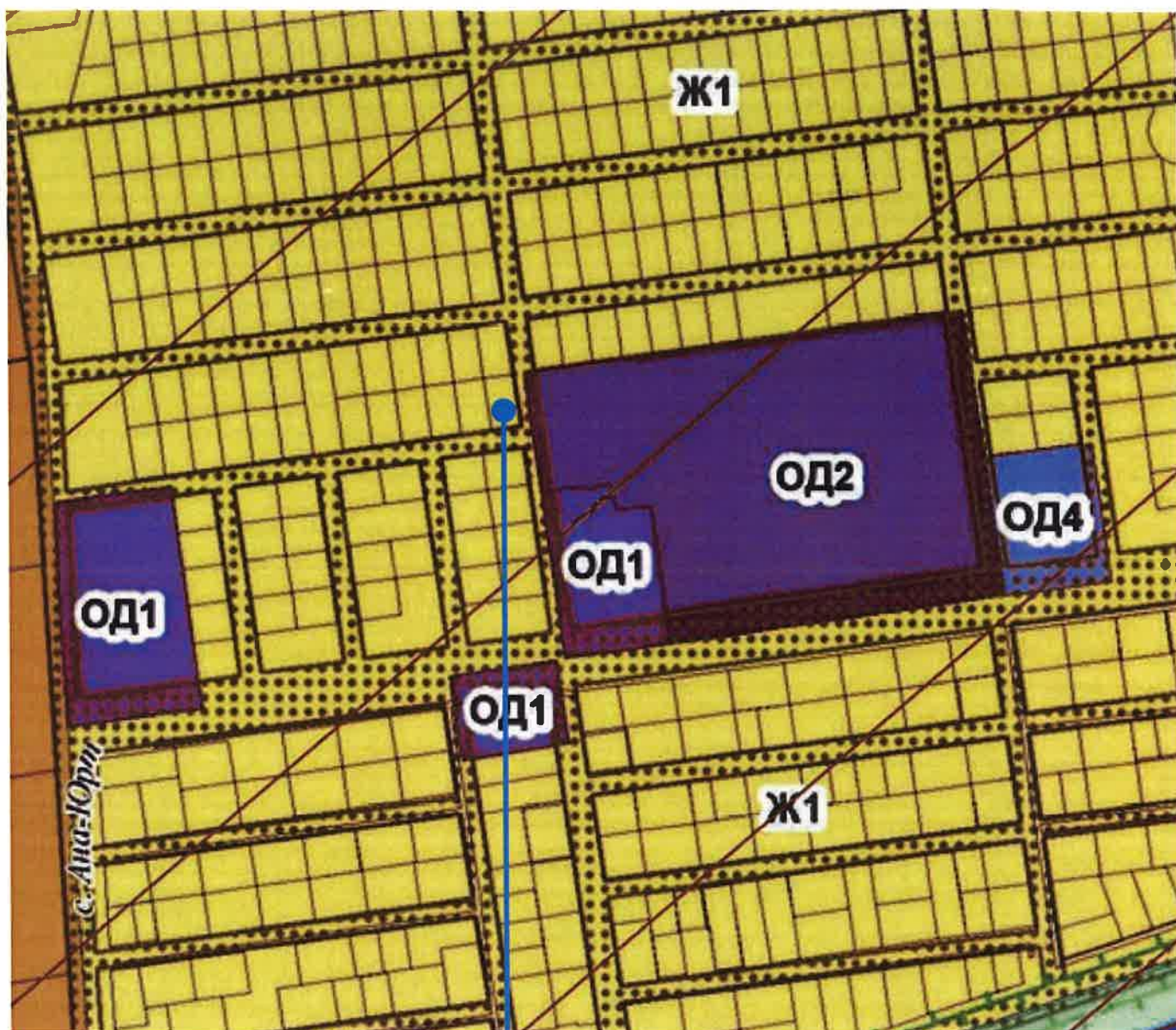
Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала



- Рассматриваемый земельный участок с кад. № 90:12:172601:706 -

						20/10/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ана-Юрт, ул Тавр, д 25 кадастровый номер: 90:12:172601:706			
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	
						Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала		 KIRIMOV Архитектурно- Кадастровое Бюро	
						+7(978)796-50-18			

Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ



- Рассматриваемый земельный участок с кад. № 90:12:172601:706 -

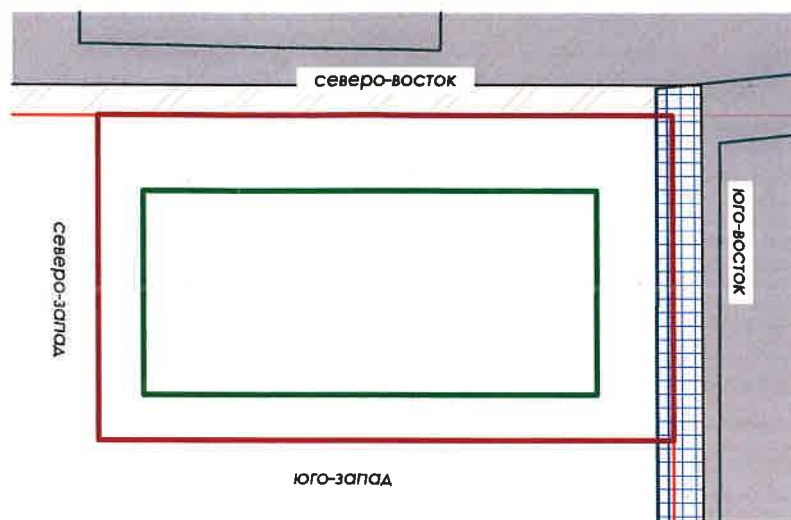
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны

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

						20/10/25-ТЭО			
						Техничко-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ана-Юрт, ул Тавр, д 25 кадастровый номер: 90:12:172601:706			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Техничко-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						разработал Киримов	П	5	
						Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ			
						KIRIMOV Архитектурно Кадастровое бюро +7 (978) 796-50-18			

Ситуационная схема земельного участка



Условные обозначения

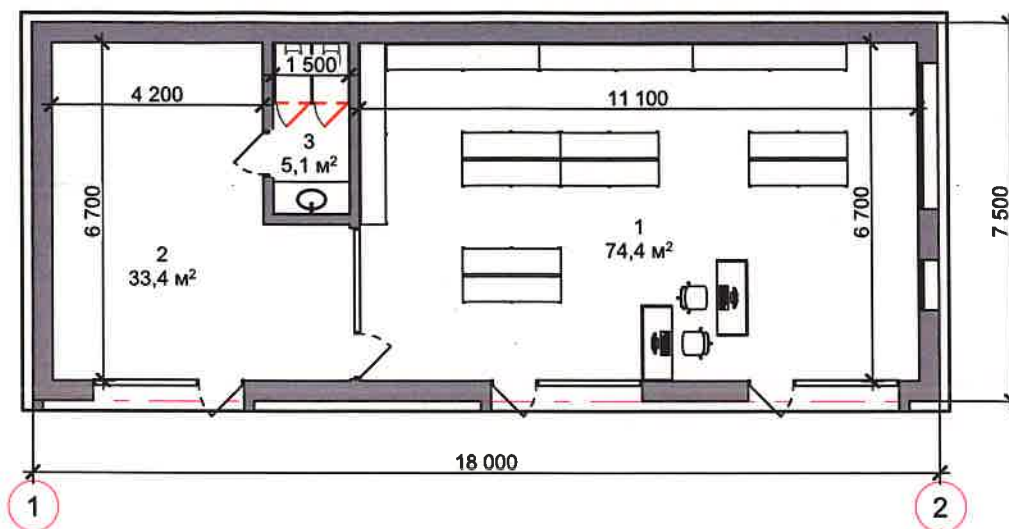
- Границы рассматриваемого земельного участка

- Зона допустимого строительства по ПЗЗ

- Зона публичного сервитута для строительства сетей электроснабжения микрорайона Белое-6 микрорайон 4 (с. Ана-Юрт) Симферопольского района Республики Крым

						20/10/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ана-Юрт, ул Тавр, д 25 кадастровый номер: 90:12:172601:706		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
разработал		Киримов					П	6
						Ситуационная схема земельного участка		
							+7(978)796-50-18	

План этажа 1го



Экспликация 1го этажа

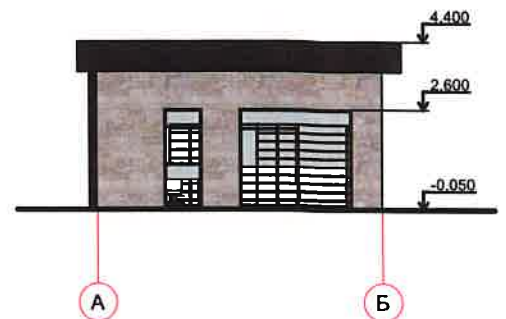
№	Наименование	Площадь
1	Торговый зал	74,4
2	Склад	33,4
3	Санузел	5,1
	Полезная площадь	112,9 м²

						20/10/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ана-Юрт, ул Тавр, д 25 кадастровый номер: 90:12:172601:706		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
разработал		Киримов					П	8
						План этажа		
							+7 978 776 3648	

Фасад в осях 1-2



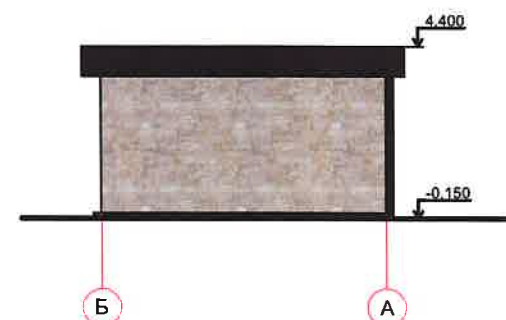
Фасад в осях А-Б



Фасад в осях 2-1

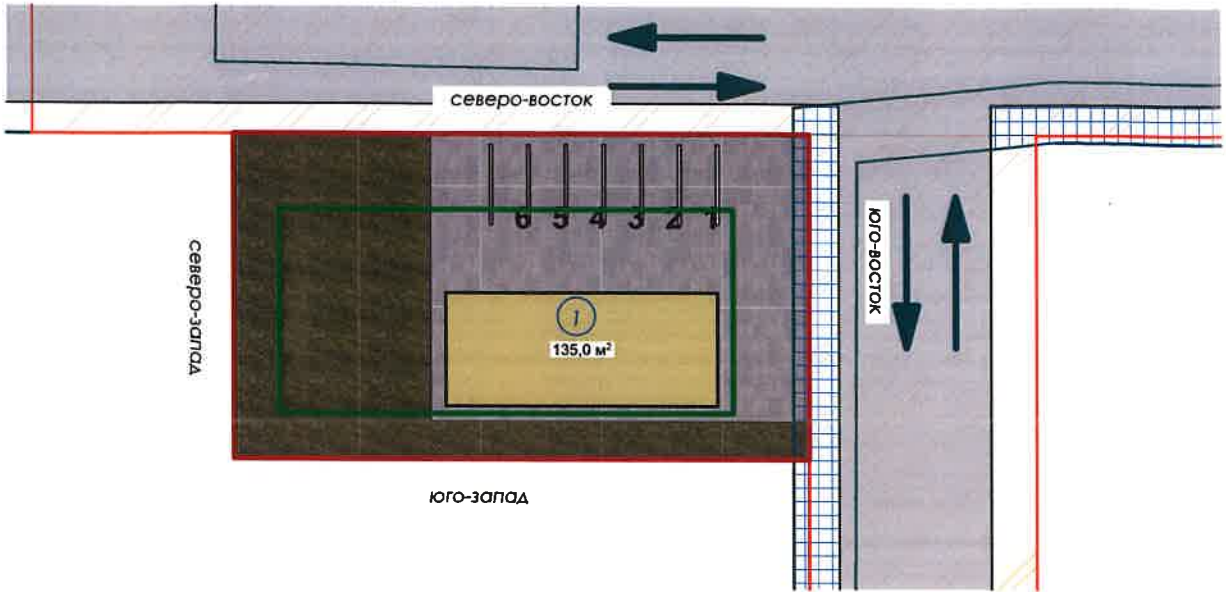


Фасад в осях Б-А



						20/10/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ана-Юрт, ул Тавр, д 25 кадастровый номер: 90:12:172601:706		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
							П	9
разработал		Киримов				Фасад в осях	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро	
							+7 (978) 796-50-18	

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



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

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

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

— Противопожарная стена 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).

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

$$t_{сп} = \frac{60}{v_{сп}}$$

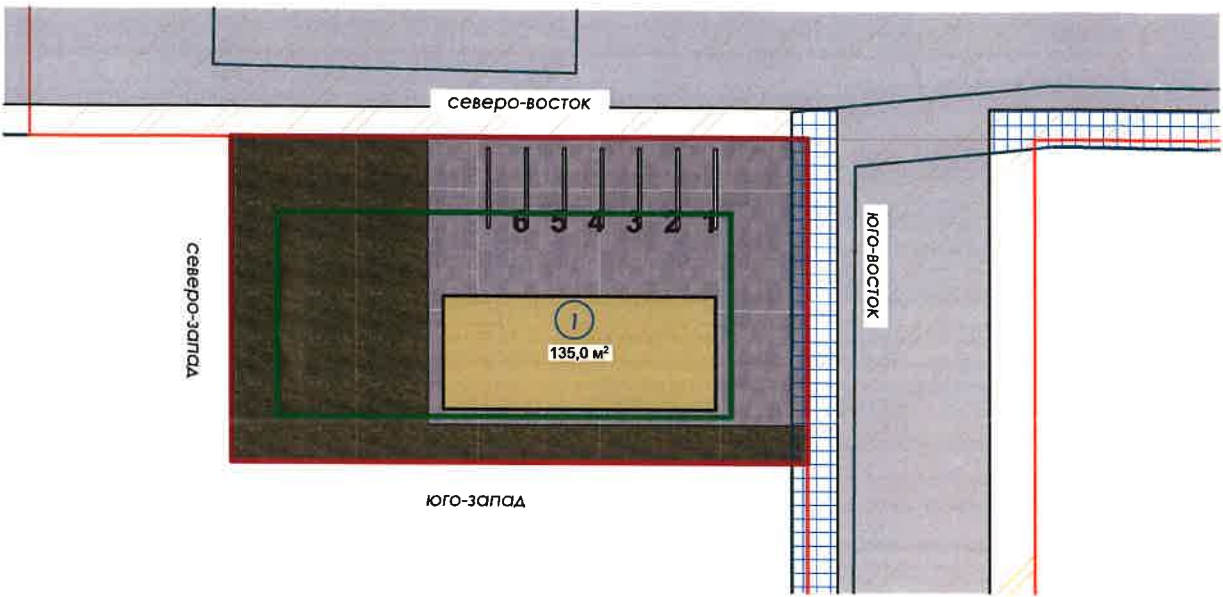


Условные обозначения:

- Планируемое нежилой здание
- Граница участка
- Тротуарная плитка
- Дорога
- Озеленение
- Вход в здание
- Движение пожарной техники
- Зона допустимого строительства по ПЗЗ

						20/10/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ана-Юрт, ул Тавр, д 25 кадастровый номер: 90:12:172601:706		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
							П	10
разработал		Киримов				Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию пожарной те		
						KIRIMOV Архитектурно-Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



Экспликация зданий и сооружений			
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Планируемое нежилой здание	м²	135,0

Технико-экономические показатели по нежилому зданию			
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Количество этажей	эт.	1
2	Площадь застройки	м²	135,0
3	Общая площадь здания	м²	135,0
4	Строительный объем здания	м³	500,0

Технико-экономические показатели по СПОЗУ				
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь участка	м²	817,0	100,0
2	Площадь застройки	м²	135,0	23,3
3	Площадь благоустройства	м²	682,0	76,7
4	Парковка для автомобилей	шт	6	
5	Коэффициент застройки	кз	0,17	
6	Коэффициент плотности застройки	кп	0,17	

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

- коэффициент застройки = 0,17
135,0 м²(площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 817,0м² площади участка;

- коэффициент плотности застройки = 0,17
135,0 м²(площади всех этажей здания) / 817,0м² площади участка;

Расчет стоянок автомобилей (согласно приложения Ж, СП 42.13330.2016)

Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.) - 1м/м на 40-50 м2 общей площади
Расчетная общая площадь под магазин 39,5м2 / 40 = 1м/м.

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

Итого общее количество мест - 14шт

Проектом предусмотрено - 16 м/м

Условные обозначения:

- Планируемое нежилой здание

- Граница участка

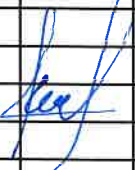
- Тротуарная плитка

- Дорога

- Озеленение

- Зона допустимого строительства по ПЗЗ

- Зона публичного сервитута для строительства сетей электроснабжения микрорайона Белое-6 микрорайон 4 (с. Ана-Юрт) Симферопольского района Республики Крым

						20/10/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Ана-Юрт, ул Тавр, д 25 кадастровый номер: 90:12:172601:706			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	7	
разработал		Киримов				Схема планировочной организации земельного участка	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		