



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

Заказчик: Аблязизова Э.М.

**Получение разрешения на использование земельного участка с
кадастровым номером 90:12:170102:3091, расположенного по адресу:
Республика Крым, Симферопольский р-н, с.Трудовое, ул. Скалистая, уч.8 в
соответствии с условно разрешенными видами «магазины (код-4.4)»,
«общественное питание (код-4.6)»**

Технико-экономическое обоснование

18-2025-ТЭО

Разработала



Н.И.Лукина

Симферополь
2025

Содержание

1.	Общие положения.....	4
2.	Схема генплана участка и благоустройство.....	4
3.	Архитектурно-планировочные решения и характеристика участка строительства.....	5
4.	Конструктивные решения.....	6
5.	Технико-экономическое заключение.....	9
6.	Мероприятия по обеспечению маломобильных групп населения.....	13
7.	Противопожарные мероприятия.....	14

1. Общие положения.

Основание для разработки данного проекта:

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

Базовая нормативно-правовая документация:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».
4. СП 118.3330.2012* «Общественные здания и сооружения».
4. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
5. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171.
6. Генеральный план Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденный решением 33 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 2 созыва от 20.02.2021 №396.
7. Правила землепользования и застройки Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 93 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 26.06.2019 №1239.
8. Местные нормативы градостроительного проектирования Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 76 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 23.07.2018 №983.

2. Схема генплана участков и благоустройство.

Рельеф участка спокойный, имеется незначительный уклон. Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:12:170102:2729 – 1476 кв.м.

Участок благоустроен. К земельному участку обеспечен подъезд пожарных машин со стороны ул. Скалистая.

Генплан разработан на основании кадастрового плана территории.

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

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

Таблица 1. ТЭП Генплана.

№	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Площадь участка	кв.м.	1476,0
2	Площадь застройки	кв.м.	220,0
3	Этажность	эт.	1
4	Количество парковочных мест	шт.	9
5	Площадь озеленения	кв.м.	401,0

3. Архитектурно-планировочные решения и характеристика участка строительства.

Проектируемый объект – нежилое здание, расположено по адресу: Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, с. Трудовое, ул. Скалистая, уч.8 на земельном участке с КН 90:12:170102:2729. Участок расположен на территории Трудовского сельского поселения в восточной части с.Трудовое.

Строительно-климатологическая зона – III Б;

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

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

Расчетная сейсмичность – 7 баллов;

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1;

Класс конструктивной пожарной опасности – C0;

Уровень ответственности зданий – нормальный II.

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

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

Наименование	Расчетный показатель	Размер участка
Предприятия торговли	0,08 га/ 100 м ² торговой площади.	$97,4/100 \cdot 0,08 = 0,078$ га

где 97,4 – торговая площадь проектируемого объекта

Согласно п.5.34 СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» площадь обеденного зала (без раздаточной) следует принимать по расчетному показателю площади на одно посадочное место в зале, м, **не менее:**

в кафе, закусочных и пивных барах 1,6;

В проектируемом объекте предусмотрено размещение предприятия общественного питания общей площадью 50,4 кв.м. и площадью обеденного зала 25,4 кв.м.

Проектируемое количество посадочных мест принято

$$25,4/2,5 = 10 \text{ шт,}$$

где 2,5 м² принято на одно посадочное место.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» норма расчета для предприятия общественного питания, при числе мест, га

до 50 0,2-0,25 га

При числе мест 10 нормируемая площадь земельного участка варьируется 0,04-0,05 га.

Суммарная площадь земельных участков необходимая для обслуживания двух предприятий по отдельности 1280 кв.м. Учитывая, что площадь проектируемого земельного участка равная 1476 кв.м. больше расчетной площади, необходимой для обслуживания проектируемых предприятий, указанной площади достаточно для размещения проектируемого нежилого здания.

4. Конструктивные решения.

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

Конструктивная система здания	с продольными несущими стенами
Фундаменты	железобетонный ленточный
Стены: наружные (несущие) перегородки (ненесущие)	камень-ракушечник
Конструкция кровли	с покрытием металлопрофилем

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

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

Технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование	По проекту	По РНГП
1	Площадь участка	1476 кв.м.	
2	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданием и сооружением, к площади участка	0,15	Не более 0,70
3	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории	0,08	Не более 2,0
4	Расчетный показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м. расчетной	9 машино- мест	Согласно приложению Ж к СП 42.13330.2016
5	Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройки по отношению к расчетной площади здания	401 кв.м.	Согласно действующим сводам правил

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

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

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

Наименование	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчет
Количество парковочных мест	маш-м	1 маш-м/ 30-35 м2 общей площади	$137,4/35=3,9$ маш-м

где, 137,4 м2 – общая площадь проектируемого магазина.

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

Наименование	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчет
Количество парковочных мест	маш-м	1 маш-м/ 4-5 посадочных мест	$10/4=2,5$ маш-м

где, 10 – количество посадочных мест.

Согласно СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» на всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино- мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа:

- до 100 включительно..... 5 %, но не менее одного места;

Для проектируемого объекта предусмотрено 9 машино-мест, в том числе 2 машино-места для транспортных средств инвалидов, т.е. не менее 28 % от общего количества парковочных мест.

5. Техничко-экономическое заключение.

Земельный участок с КН 90:12:170102:2729, расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Трудовое, ул. Скалистая, уч.8 площадью 1476 кв.м. принадлежит Аблязизовой Эмине Музафировне на праве частной собственности.

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

Целью настоящего технико-экономического заключения является исследование возможности использования земельного участка с КН 90:12:170102:2729 в соответствии с условно разрешенными видами использования земельного участка – «магазины (код-4.4)», «общественное питание (код-4.6)».

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

Вид разрешенного использования «общественное питание (код-4.6)» предназначен для размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Анализ действующей градостроительной документации

Согласно Генеральному плану Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым земельный участок с КН 90:12:170102:2729 расположен в границах функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» в восточной части с.Трудовое.

Административный центр поселения - село Трудовое расположено в северной части сельского поселения и граничит с городом Симферополь. Главными планировочными осями села являются улицы: Шоссейная, Зеленая, Молодежная, Мира и Спортивная.

Жилая застройка села представлена преимущественно индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Малоэтажная и среднеэтажная жилая застройка расположены вдоль улиц Шоссейная и Зеленая.

Общественный центр села сформирован по улице Шоссейная и улице Общественная. В центральной части села расположены крупные по площади

территории школы, детского сада и клуба. В центральной части села расположен дубовый парк.

Территории производственного использования рассредоточены по населенному пункту, крупные из них расположены в восточной части села по улице Подгорная.

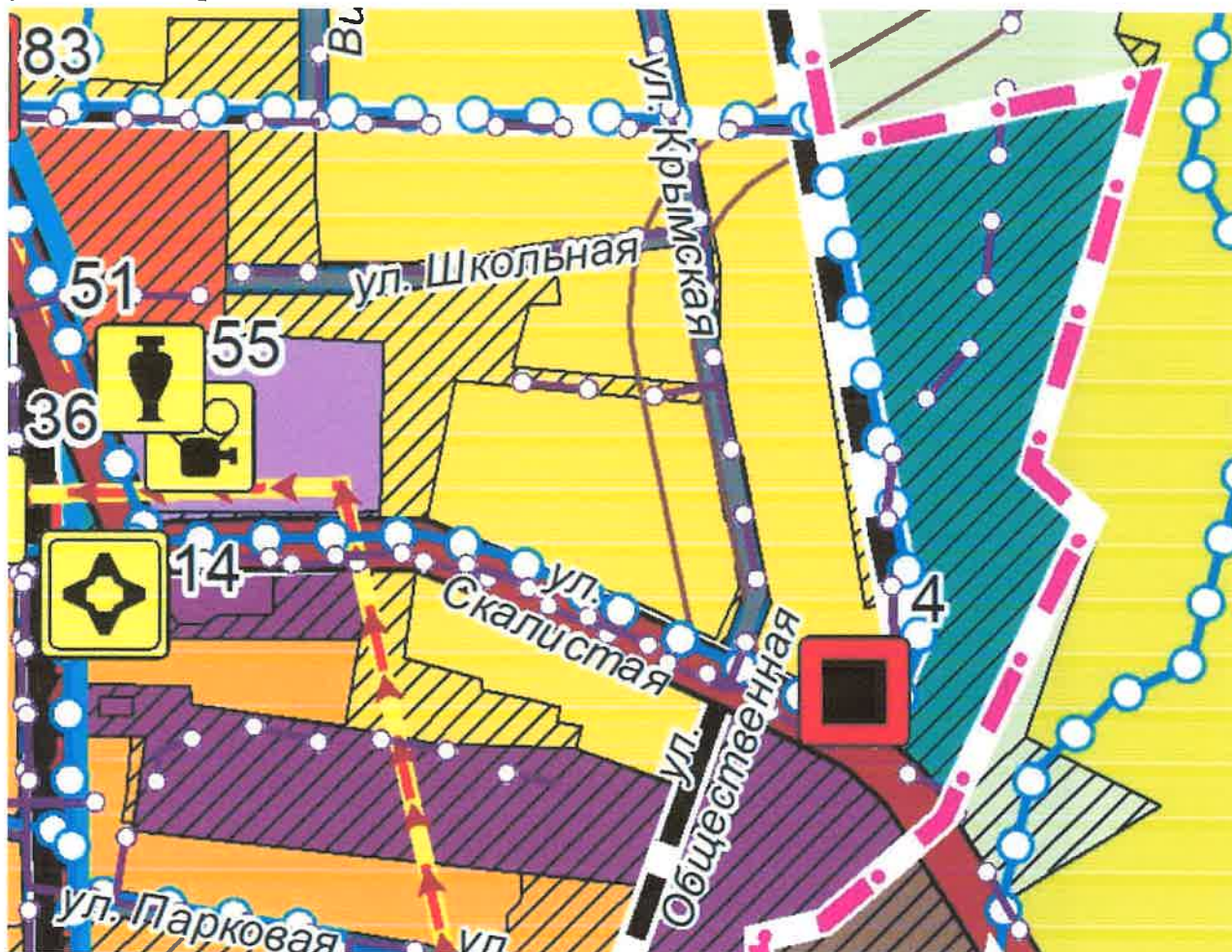


Рис.1 Фрагмент карты функционального зонирования.

Согласно Правилам землепользования и застройки Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым земельный участок с КН 90:12:170102:2729 расположен в территориальной зоне «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)».

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



Рис.2 Фрагмент карты градостроительного зонирования.

По данным муниципальной статистики торговля на территории Трудовского сельского поселения осуществляется в 28 магазинах, общая площадь которых равна 1532 кв. м. Общая площадь магазинов товаров повседневного спроса составляет 1403,8 кв. м, общая площадь специализированных магазинов – 128 кв. м. В расчете на 1000 жителей обеспеченность предприятиями торговли составляет –151 кв. м (60 % от норматива 255,3 кв. м на 1000 жителей, утвержденного постановлением совета министров Республики Крым № 511 от 09 декабря 2014 года). Основная часть магазинов сосредоточена в селах Строгоновка и Трудовое. На территории садоводств расположено 3 магазина.

На территории сельского поселения работает 1 кафе на 50 мест, а также 2 предприятия общественного питания закрытой сети (учреждения образования) на 170 мест.

Общая вместимость открытой сети учреждений общественного питания составляет 50 мест, в расчете на 1000 жителей постоянного населения – 20,8 мест, что составляет 52 % от рекомендуемого норматива 40 мест, определенного СП 42.13330.2016.

Развитие учреждений торговли, общественного питания и бытового обслуживания будет определяться уровнем спроса на данные виды услуг и платежеспособность населения.

Однако наличие этих учреждений в непосредственной близости от мест проживания существенным образом сказывается на качестве жизни населения.

Проведение протекционистской политики в отношении развития данной сферы будет способствовать развитию малого бизнеса, расширению мест приложения труда.

Расчет потребности в учреждениях торговли произведен в соответствии с минимальными нормативами, утвержденными постановлением совета министров Республики Крым № 511 от 09 декабря 2014 года, по остальным учреждениям в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2016 Градостроительство.

Таблица 42. Расчет потребности в учреждениях торговли, общественного питания и прочих учреждений

№ п/п	Наименование учреждений	Единица измерений	Норма на 1000 жителей	Расчетная потребность
1.	Магазины всех типов, в том числе	кв. м торговой площади	290,6	5680
2.	продовольственных товаров	кв. м торговой площади	77,9	1523
3.	непродовольственных товаров	кв. м торговой площади	177,4	3467
4.	Предприятие общественного питания	посадочных мест	40	782
5.	Рынки	кв. м торговой площади	40	782
6.	Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмахерские)	раб. мест	7	137
Административно-деловые и хозяйственные учреждения				
1.	Жилищно-эксплуатационная организация	объект на 20 тыс. чел.	1	1
2.	Гостиницы	место	6	117
3.	Отделения банков	1 операционное место на 1–2 тыс. чел.	1	10

Ввиду чего, размещение новых объектов торговли и общественного питания призвано уменьшить дефицит подобных учреждений на территории Трудовского сельского поселения., а также соответствует основным направлениям развития сельского поселения определенных Генеральным планом.

Ввиду вышеизложенного, принимая во внимание соответствие цели использования земельного участка с КН 90:12:170102:2729 градостроительной документации, расчетные показатели обеспеченности сельского поселения проектируемыми объектами, а также реализацию основных приоритетов развития Трудовского сельского поселения прошу предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с КН 90:12:170102:2729 расположенного по адресу: Республика Крым,

Симферопольский р-н, с. Трудовое, ул. Скалистая, уч.8 – «магазины (код 4.4)», «общественное питание (код-4.6)».

6. Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

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

Внешнее оборудование:

На территории земельного участка с КН 90:12:170102:2729 обеспечено беспрепятственное и удобное передвижение МГН к проектируемому объекту.

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

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

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

Внутреннее оборудование:

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

Дверные ручки, запоры, задвижки и другие приборы открывания и закрывания дверей, имеют форму, позволяющую инвалиду управлять ими одной рукой и не требующую применения слишком больших усилий или значительных поворотов руки в запястье. Также будут применены легко управляемые приборы и механизмы, а также С- и П-образные ручки.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Противопожарные мероприятия.

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

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

Характеристика пожарной опасности проектируемого объекта:

- степень огнестойкости – II
- класс конструктивной пожарной опасности – C0;
- класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1

Минимальные противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», а именно между общественными зданиями II степени огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности C0 минимальное расстояние составляет 6 м.

Расстояние до соседних домовладений составляет более 15 м.

Ввиду изложенного, расположение планируемого объекта на расстоянии более 15 м от соседнего домовладения на земельном участке с 90:12:170102:252, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Трудовое, ул. Скалистая, 6 не нарушает противопожарных норм при соблюдении п. 4.5 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

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

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

Для внутреннего пожаротушения в здании имеется противопожарный водопровод, обеспечивающий расход воды 2,5 л/с.

Наружное пожаротушение предусматривается от гидрантов водопроводной сети с расходом 20 л/с.

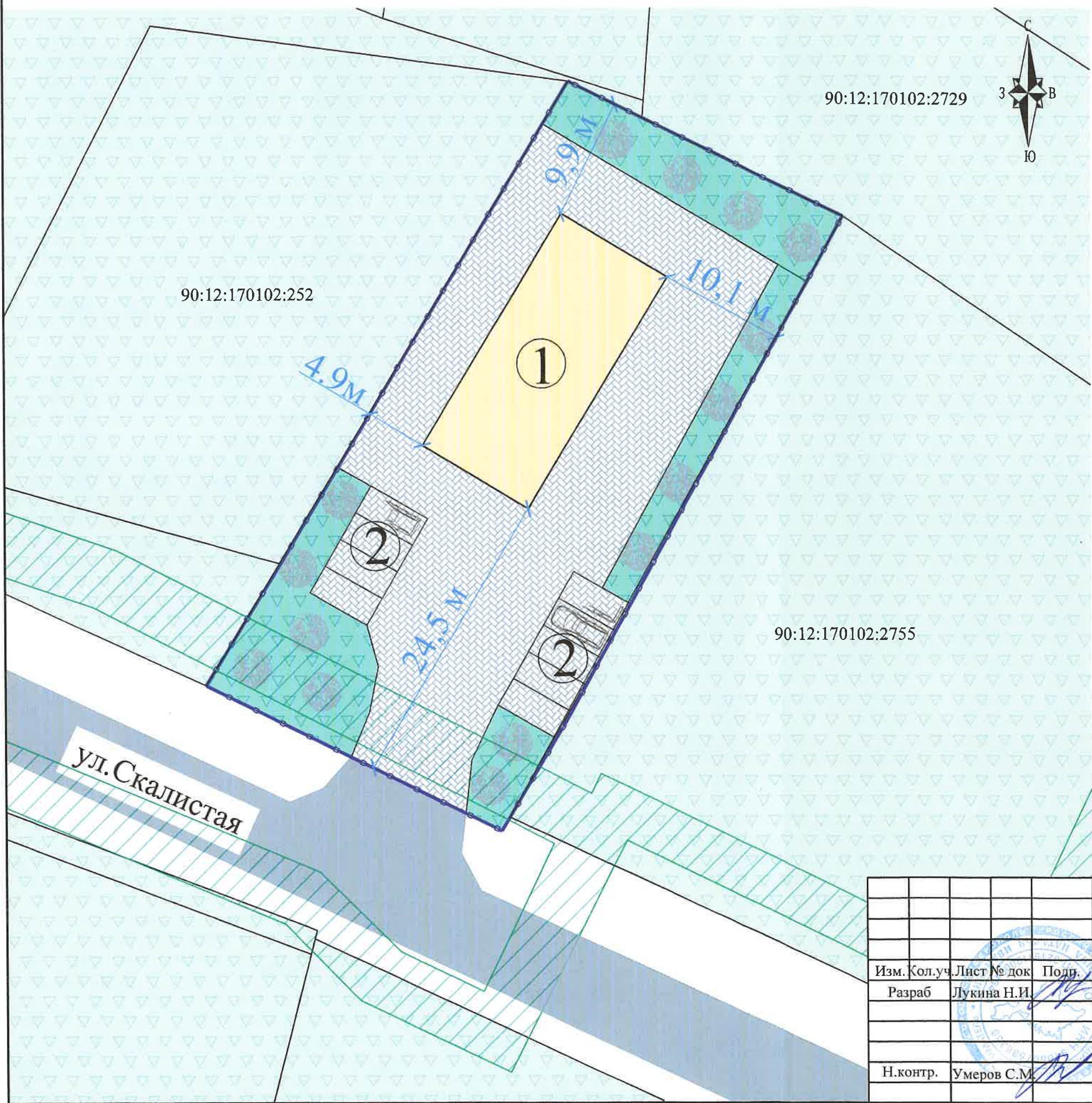
Проектируемый объект обеспечен первичными средствами пожаротушения – огнетушителем.

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

Перечень чертежей основного комплекта:

Лист	Наименование	Примечание
1	Схема планировочной организации земельного участка	
2	План этажа	

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование
1	Проектируемое здание
2	Парковка

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед.изм	Показ.
1	Площадь участка	кв.м.	1476,0
2	Этажность	эт.	1
3	Площадь застройки	кв.м.	220,0
4	Площадь озеленения	кв.м.	401,0
5	Количество парко-мест	шт	9

Условные обозначения

- границы земельного участка с КН 90:12:170102:2729
- границы объектов недвижимости учтенных ЕГРН
- проектируемый магазин
- территория озеленения
- территория благоустройства (плитка)
- территория благоустройства (бетон)
- Публичный сервитут под размещение инженерных сооружений объекта: "Строительство сетей газоснабжения с. Трудовое Симферопольского района Республики Крым" 90:12-6.504

						18-2025-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование получения разрешения на использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:170102:2729, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Трудовое, ул. Скалистая, уч. 8 в соответствии с условно разрешенными видами «магазины (код-4.4)», «общественное питание (код-4.6)»			
Изм.	Кол.уч.	Лист № док	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
Разраб		Лукина Н.И.					ТЭО		
Н.контр.		Умеров С.М.			М 1:250		ИП Лукина НИ 2025 г.		

ПЛАН ЭТАЖА



Экспликация помещений

№ помещ.	Наименование	Площадь, кв.м.
Магазин		
1	Торговый зал	97,4
2	Склад товаров	37,9
3	Санузел для персонала	2,1
	Площадь общая	137,4
Кафе		
4	Кухня	13,3
5	Склад суточного запаса	2,4
6	Санузел персонала	1,8
7	Санузел гостевой	2,0
8	Обеденный зал	25,4
9	Раздаточная зона	5,5
	Площадь общая	50,4

						18-2025-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование получения разрешения на использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:170102:2729, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Трудовое, ул. Скалистая, уч. 8 в соответствии с условно разрешенными видами «магазины (код-4.4)», «общественное питание (код-4.6)»			
Изм.	Кол.уч.	Лист № док.	Подп.	Дата		План этажа	Стадия	Лист	Листов
Разраб		Лукина Н.И.					ТЭО		
						М 1:100	ИП Лукина НИ 2025 г.		
Н.контр.		Лукина Н.И.							