

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ

ЛИСТ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
1	ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ	
2-3	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	

						30/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Прудовое, ул Зеленая, 77 кадастровый номер: 90:12:070201:1977			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
разработал		Киримов				ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

"Магазины - код 4.4."

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.

Основными задачами технико-экономического обоснования являются:

- 2. Характеристика территории и местоположение объекта в период подготовки технико-экономического обоснования**
Территория Кольчугинского сельского поселения расположена на западе Симферопольского района в низовьях долины реки Западный Булганак, на южной окраине степной зоны Крыма. Кольчугинское сельское поселение граничит:

- В состав Кольчугинского муниципального образования входят три населенных пункта: село Кольчугино, село Равнополье, село Прудовое. Административным центром муниципального образования является село Кольчугино.

Общая численность постоянного населения Кольчугинского муниципального образования на конец 2015 года составляла 6018 человек.

Село Кольчугино расположено примерно в 19 километрах на запад от города Симферополя по автомобильной дороге «Симферополь - Николаевка». Численность населения села составляет 4007 человек.

По данным 1865 года деревня Кроненталь (село Булганак, оно же село Кольчугино) была основана колонией немецкого ведомства попечительства комитета иностранных поселенцев южного края России. В деревне было 58 дворов (317 жителей мужского пола и 294 - женского пола). В деревне имелась каплица, католическая и лютеранская школы, 2 водяные мельницы, имелась конная земская станция. В сведениях за 1897 год отмечается, что колония Кроненталь отличалась благоустройством.

Высокими темпами велось жилищное строительство. Было построено 1500 квартир, четыре детских сада, три общеобразовательных и одна музыкальная школы, Дворец культуры, больница с поликлиникой и стационаром, хлебопекарня, дом быта, аптека, летний кинотеатр. Асфальтировались дороги, было сооружено водохранилище.

30/07/25-ТЭО

Технико-экономическое обоснование
предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
"Магазины - код 4.4."
по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Прудовое, ул Зеленая, 77
кадастровый номер: 90:12:070201:1977

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

Страница	Лист	Листов
----------	------	--------

ЛИСТОВ

разработал	Киримов
------------	---------

КИРИМОВ

130

KIRIMOV
Архитектурно-
Кадастровое Бюро

+7(978)796-50-18

Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Виды разрешённого использования земельных участков

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые 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	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 утверждённой 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 -
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, 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 - 60 %.
5. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 2,4.

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».

Вывод

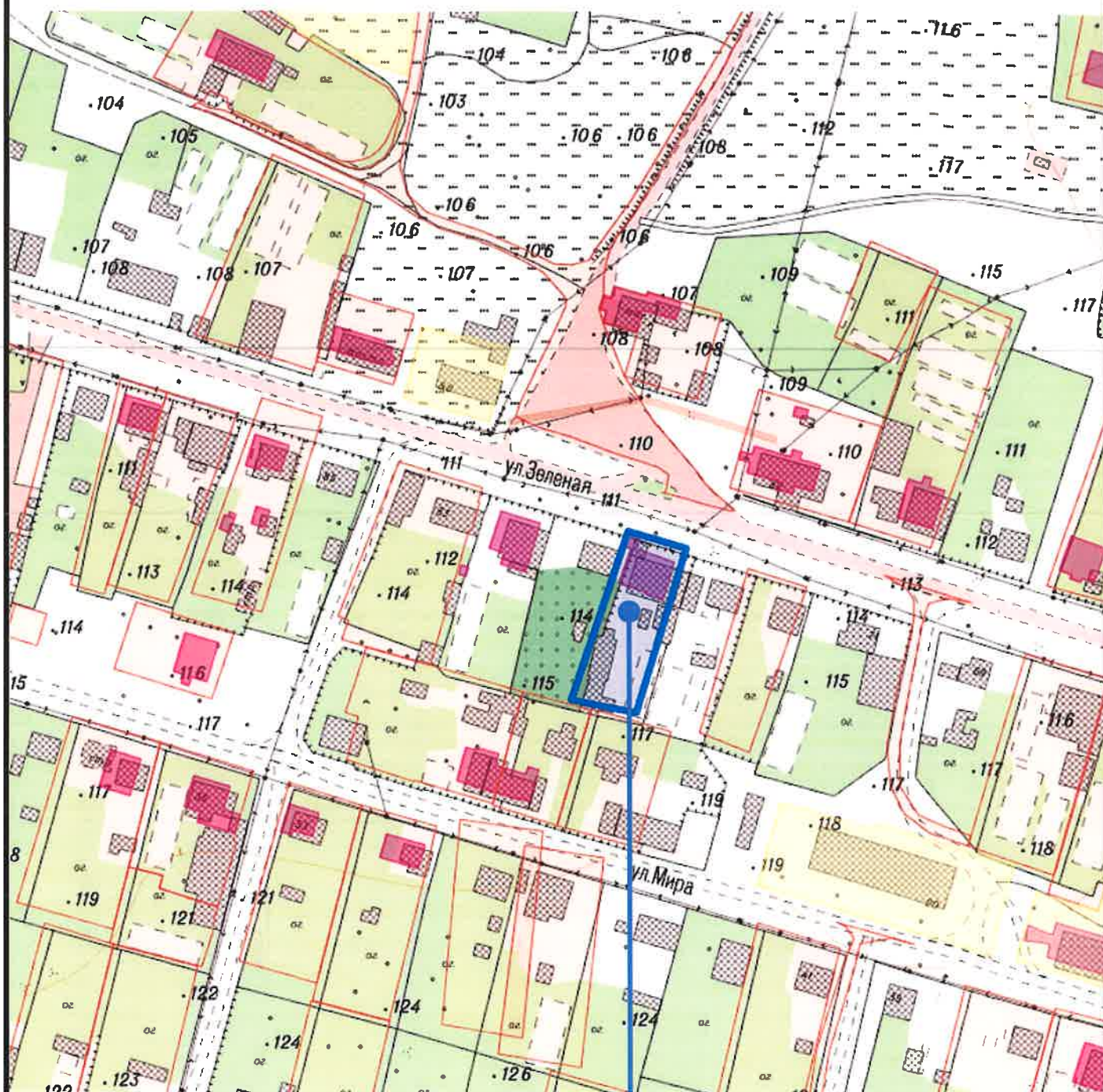
В Виду изложенного, запрашиваемое предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. "

по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Прудовое, ул Зеленая, 77
кадастровый номер: 90:12:070201:1977

Соответствует требованиям технических регламентов СНиПов, ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КОЛЬЧУГИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ СИМФЕРОПОЛЬСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ и ограничениям использования земельного участка в границах зоны с особыми условиями использования территории.

						30/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Прудовое, ул Зеленая, 77 кадастровый номер: 90:12:070201:1977			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							п	3	
разработал		Киримов							
						ТЭО			
						 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18			

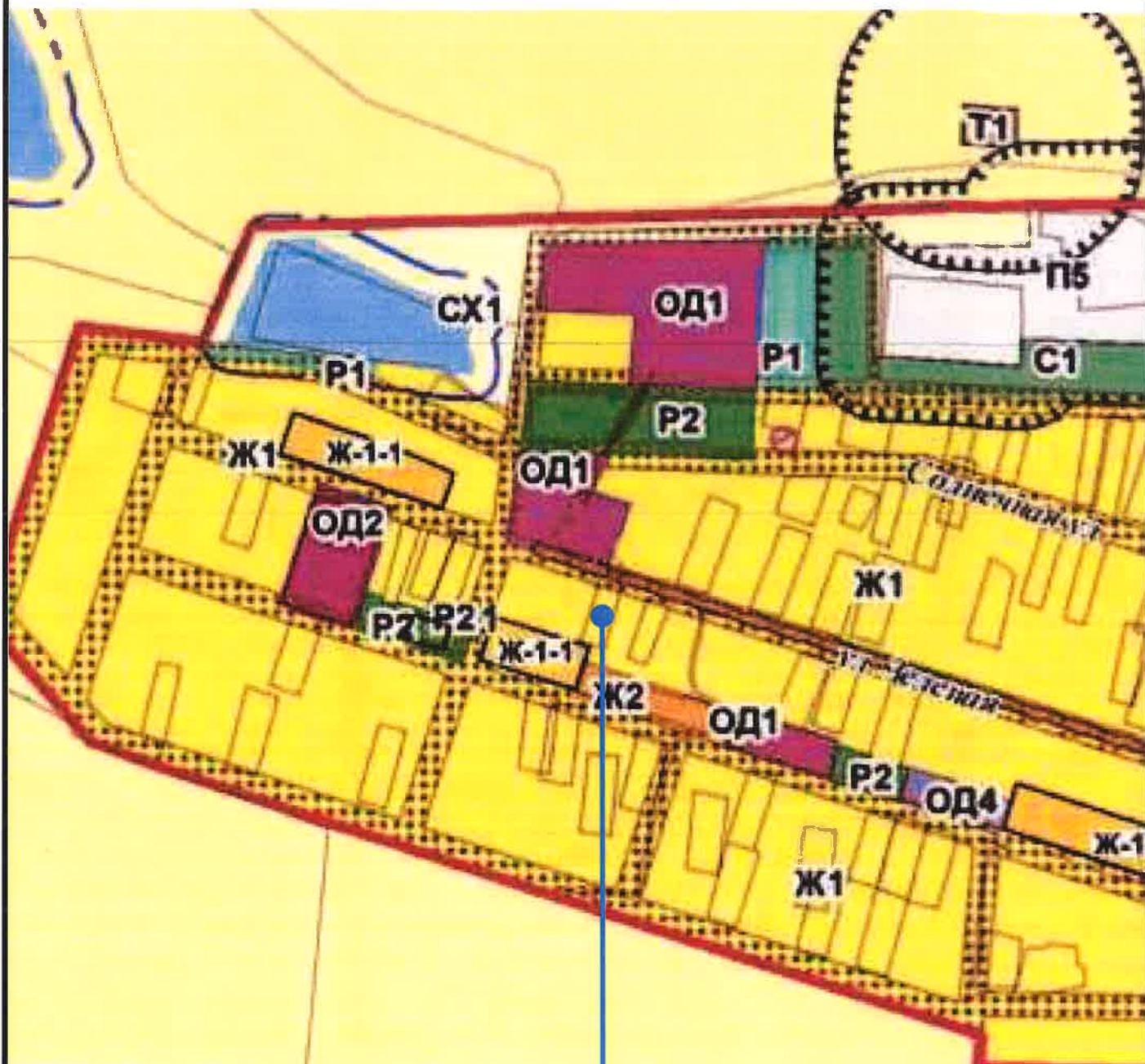
Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала



- Рассматриваемый земельный участок с кад. №
90:12:070201:1977

						30/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Прудовое, ул Зеленая, 77 кадастровый номер: 90:12:070201:1977			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	4	
разработал		Киримов				Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала	 KIRIMOV Архитектурно- Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

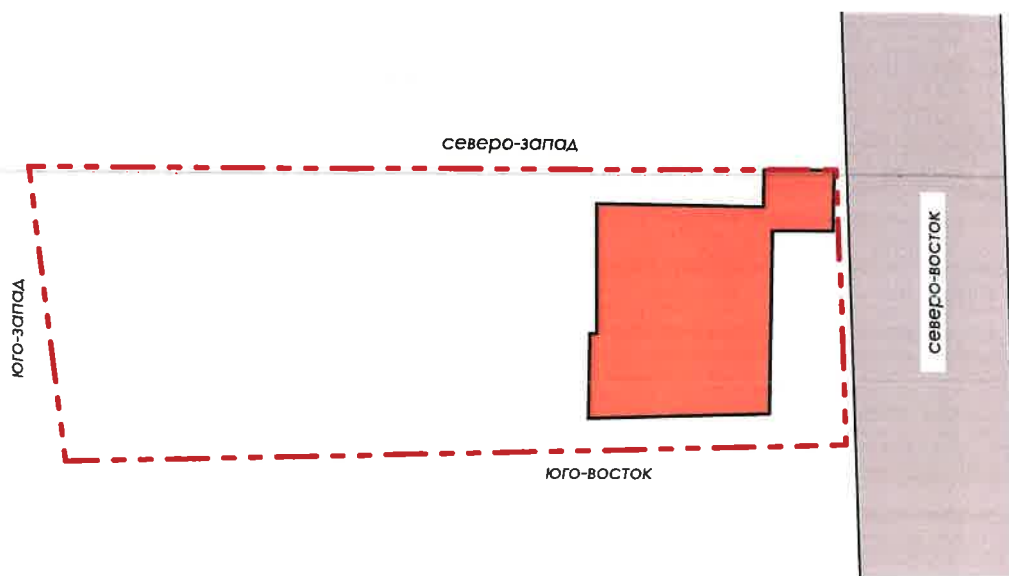
Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ



- Рассматриваемый земельный участок с кад. №
90:12:070201:1977

						30/07/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Прудовое, ул Зеленая, 77 кадастровый номер: 90:12:070201:1977		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подл.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
							П	5
разработал						Листов		
Киримов								
						Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ		
						 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро		
						+7 (978) 796-50-18		

Ситуационная схема земельного участка



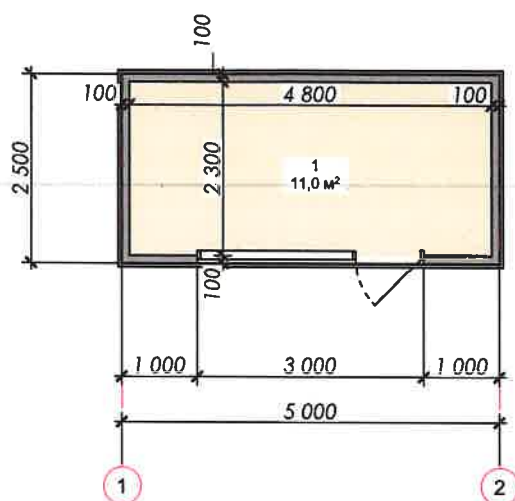
Условные обозначения

--- - Границы рассматриваемого земельного участка

 - Существующий жилой дом

						30/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Прудовое, ул Зеленая, 77 кадастровый номер: 90:12:070201:1977			
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	6	
						Ситуационная схема земельного участка	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

План этажа 1го

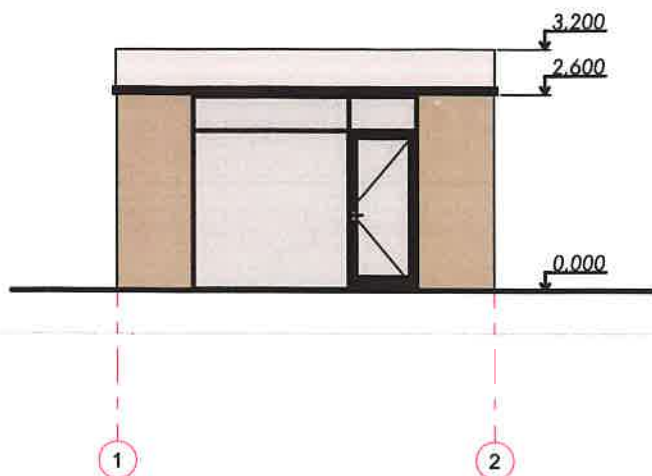


Экспликация этаж

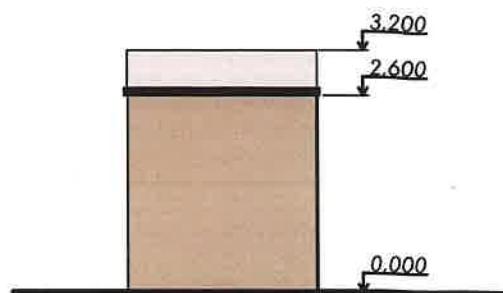
№	Наименование	Площадь
1	Торговый зал	11,0
	Полезная площадь	11,0 м²

						30/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Прудовое, ул Зеленая, 77 кадастровый номер: 90:12:070201:1977			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	8	
разработал		Киримов				План этажа	 KIRIMOV Архитектурное кадастровое бюро +7(978)796-50-18		

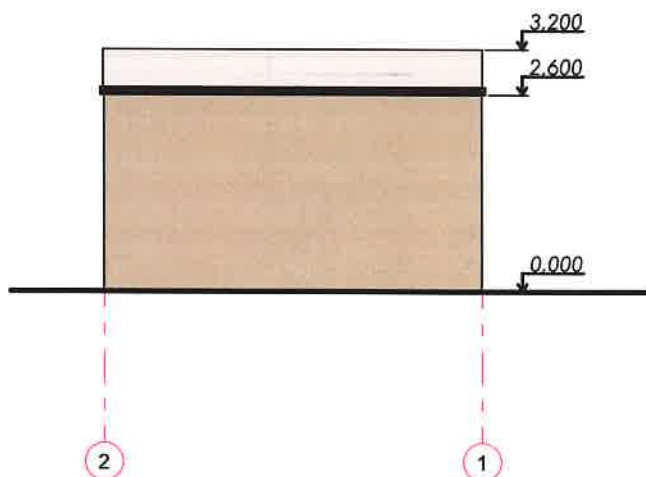
Фасад в осях 1-2



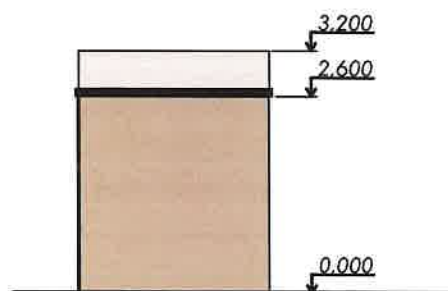
Фасад в осях Б-А



Фасад в осях 2-1



Фасад в осях А-Б



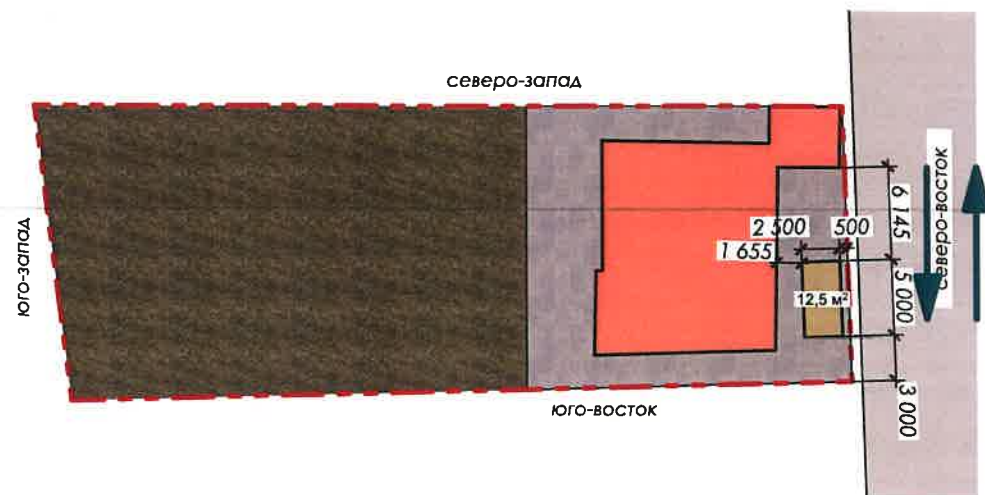
						30/07/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Прудовое, ул Зеленая, 77 кадастровый номер: 90:12:070201:1977		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
разработал		Киримов				Стадия	Лист	Листов
						П	9	
						Фасад в осях		
						 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

Фото земельного участка



						30/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Прудовое, ул Зеленая, 77 кадастровый номер: 90:12:070201:1977			
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	11	
						Фото земельного участка	 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 1-го 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 5,0 км.
Средняя скорость следования пожарных автомобилей для твердого покрытия 50 км/ч;
Расчетное время прибытия пожарной техники 6 минут = $60 \cdot (5,0 \text{ км} / 50 \text{ км/ч})$
по (СП 232.1311500.2015)

$$t_{\text{сп}} = \frac{60}{v_{\text{сп}}}$$

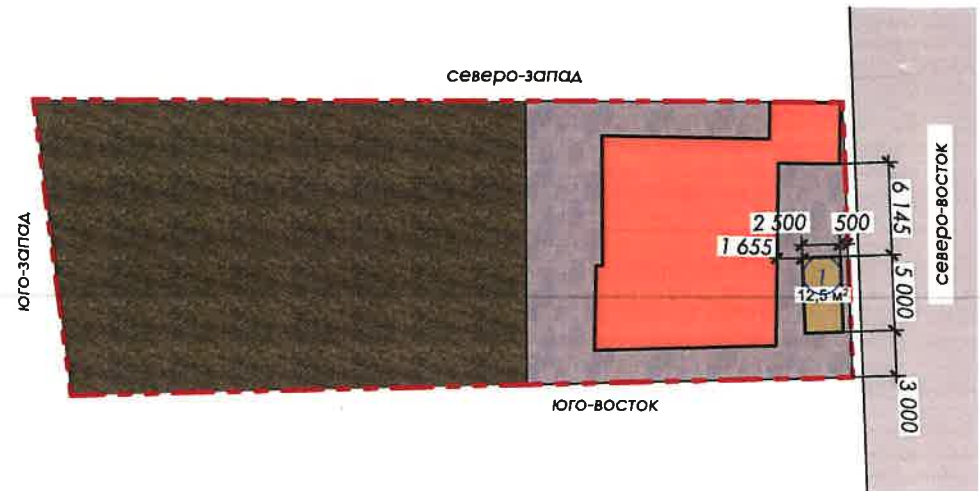
Условные обозначения:

- Планируемое некапитальное нежилое здание
- Граница участка
- Тротуарная плитка
- Дорога
- Озеленение
- Существующий жилой дом
- Движение пожарной техники



						30/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Прудовое, ул Зеленая, 77 кадастровый номер: 90:12:070201:1977			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	10	
разработал		Киримов				Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию пожарной те	 KIRIMOV Архитектурное кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



Расчет стоянок автомобилей
(согласно РЕГИОНАЛЬНЫЕ НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ)

В целях обеспечения объектов капитального строительства машино-местами, не указанными в РНГП РК, необходимо руководствоваться требованиями, указанными в Приложении «Ж» СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Указанные требования обязательны для исполнения, за исключением отдельно стоящих магазинов шаговой доступности, встроенно-пристроенных и встроенных в жилые здания учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения шаговой доступности, расположенных внутри жилых кварталов и реализующих товары или оказывающие услуги ежедневного спроса (в случае, если общая площадь такого объекта капитального строительства (встроенного, пристроенного и встроенно-пристроенного помещения) не более 400 кв. м общей площади, которая (площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства) включает в себя помещения для временного хранения продукции и иные вспомогательные помещения, то указанные объекты (помещения) могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест).

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Планируемое нежилой здание	м²	12,5

Технико-экономические показатели по нежилому зданию

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Количество этажей	эт.	1
2	Площадь застройки	м²	12,5
3	Общая площадь здания	м²	12,5
4	Строительный объем здания	м³	40,0

Технико-экономические показатели по СПОЗУ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь участка	м²	992,0	100,0
2	Площадь застройки	м²	167,8	16,9
3	Площадь благоустройства	м²	824,2	83,1
4	Парковка для автомобилей	шт	-	
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
167,8 м²(площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 992,0м² площади участка;

- коэффициент плотности застройки = 0,17
167,8м²(площади всех этажей здания) / 992,0м² площади участка;

Условные обозначения:

- Планируемое некапитальное нежилой здание
- Граница участка
- Тротуарная плитка
- Дорога
- Озеленение
- Существующий жилой дом

						30/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4." по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Прудовое, ул Зеленая, 77 кадастровый номер: 90:12:070201:1977			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стация	Лист	Листов
							П	7	
разработал		Киримов				Схема планировочной организации земельного участка	 KIRIMOV Архитектурно- Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		