

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	

						15/10/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."			
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

"Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."

Технико - экономическое обоснование о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, село Трехпрудное, улица Авдет, земельный участок 39б (кн 90:12:200501:1432), 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 90:12:200501:1432), 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

Чистенское сельское поселение расположено в центре Симферопольского района Республики Крым, к югу от города Симферополь. Образован сельсовет в 1925 году. Территория сельского поселения находится в верховьях Западного Булганака, в продольной долине между Внешней и Внутренней гряды Крымских гор. Чистенское сельское поселение граничит:

- на севере с городским округом Симферополь и западной частью Перовского сельского поселения;
- на востоке с Перовским сельским поселением;
- на юге с Бахчисарайским районом;
- на западе с Пожарским сельским поселением.

Площадь в границах Чистенского сельского поселения составляет 6397,7 га. Численность населения сельского поселения на конец 2016 года составляла 11049 чел., в том числе 8,8 тыс. чел. проживают в селах: Фонтаны, Чистенькое и Левадки, остальное население проживает в селах: Новозбурьевка, Трудолюбово, Трехпрудное и Камышинка. Административным центром является село Чистенькое.

Внешние транспортные связи Чистенского сельского поселения с городским округом Симферополь и ближайшими сельскими поселениями осуществляются по автомобильным дорогам общего пользования регионального значения «Симферополь - Бахчисарай - Севастополь» (Севастопольское шоссе), «Симферополь - Николаевка» и по автомобильной дороге общего пользования межмуниципального значения «Симферополь - Николаевка - Чистенькое», а также по железной дороге.

Село Трехпрудное

Согласно Списку «населённых пунктов Крымской АССР по Всесоюзной переписи 17 декабря 1926 года, в селе Терек-Эли (с. Трехпрудное), Чистенского сельсовета Симферопольского района, числилось 15 дворов, все крестьянские, население составляло 97 человек, из них 78 русских, 8 украинцев и 11 немцев. В 1948 году, Терек-Эли переименовали в Трехпрудное.

Село Трехпрудное расположено в верховье реки Западный Булганак, на северном склоне долины, в продольном понижении между Внутренней Внешней гряды Крымских гор. Село лежит примерно в 5 километрах от Симферополя. Площадь территории в границах села - 58 га, численность населения составляет 925 чел.

						15/10/25-ТЭО				
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка				
						"Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."				
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								
						ТЭО			 +7 (978) 796-50-18	

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 территорий	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 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

4.6 - Общественное питание

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

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 - 3.

Параметры застройки:

Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн);

Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);

Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Nm/м);

Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз);

Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Кдет.пл);

Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл)», значения которых определяются согласно соответствующих подпунктов пункта 4.1. раздела 4 «Часть I. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципального образования и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований» приложения «Региональные нормы градостроительного проектирования Республики Крым» к постановлению Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от 06.09.2024 № 507). (в ред. решения 10 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 19.02.2025 № 93). 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».

						15/10/25-ТЭО				
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка				
						"Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."				
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		 +7(978)796-50-18		

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.

Параметры застройки:

Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн);

Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);

Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями,

необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Nм/м);

Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз);

Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Кдет.пл);

Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл)», значения которых определяются согласно соответствующих подпунктов пункта 4.1. раздела 4 «Часть I. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципального образования и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований» приложения «Региональные нормы градостроительного проектирования Республики Крым» к постановлению Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от 06.09.2024 № 507).

(в ред. решения 10 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 19.02.2025 № 93).

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».

Вывод

В Виду изложенного, запрашиваемое предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

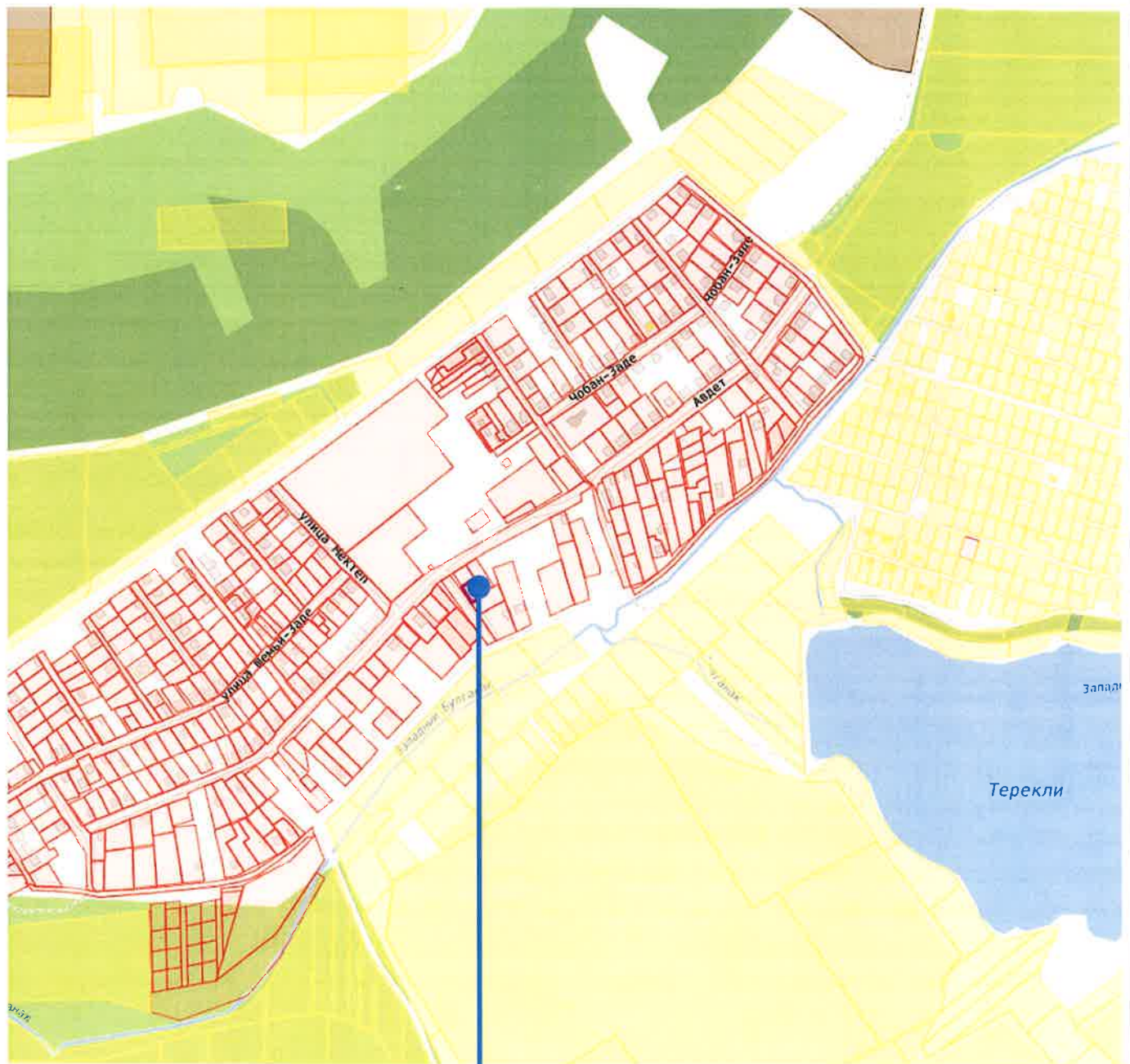
"Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."

по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, село Трехпрудное, улица Авдет, земельный участок 39б, кадастровый номер: 90:12:200501:1432

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

						15/10/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка			
						"Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."			
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							
						ТЭО	 КРИМОВ Архитектурно Кадастровое Бюро		
							+7(978)796-50-18		

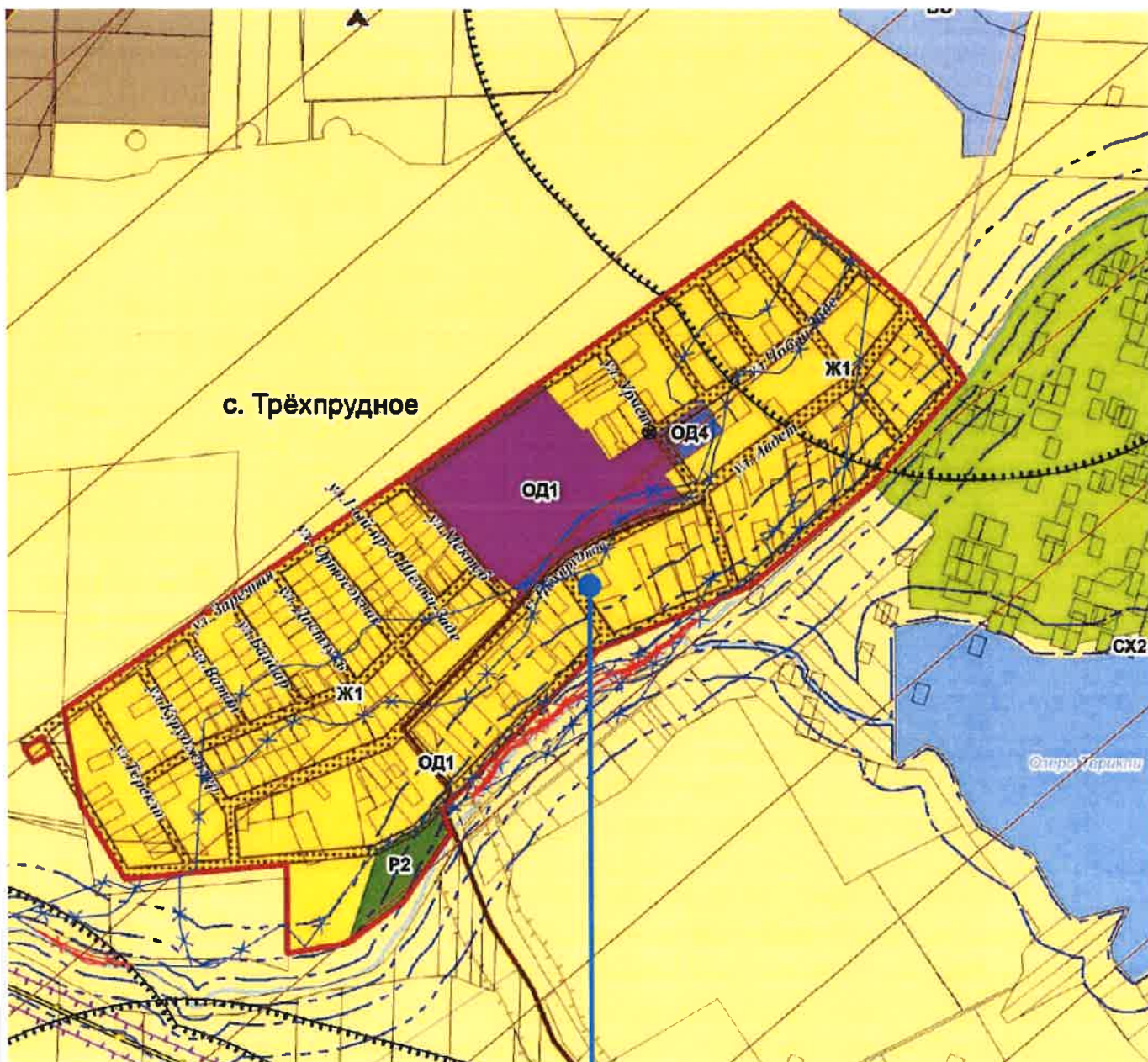
Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала



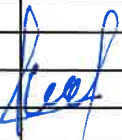
- Рассматриваемый земельный участок с кад. № 90:12:200501:1432 -

						15/10/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
							П	5
разработал	Киримов					Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала	 KIRIMOV Архитектурно кадастровое бюро	
							+7 (978) 796-50-18	

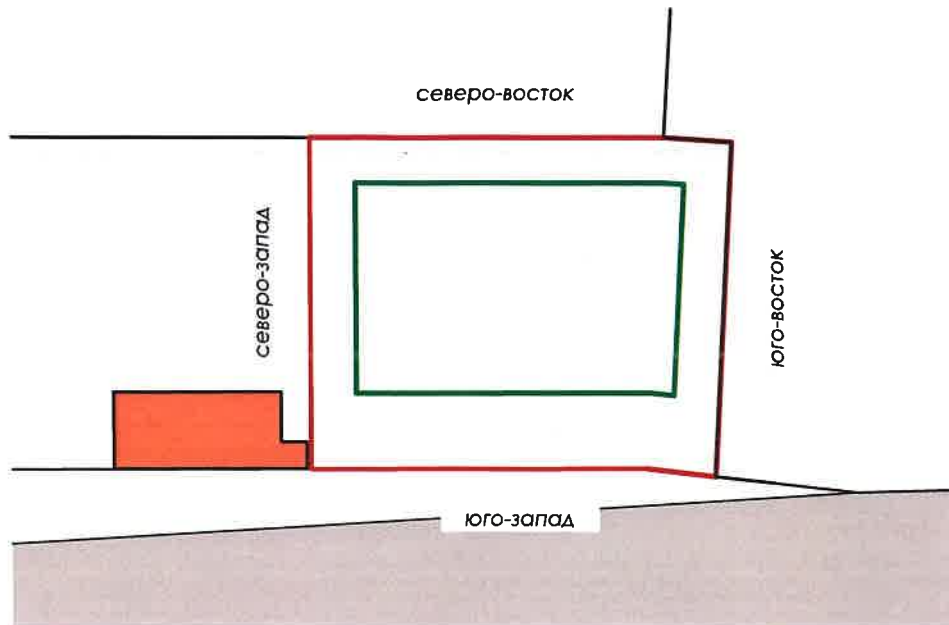
Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ



- Рассматриваемый земельный участок
с кад. № 90:12:200501:1432 -

						15/10/25-ТЭО				
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."				
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	
						Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ		 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

Ситуационная схема земельного участка

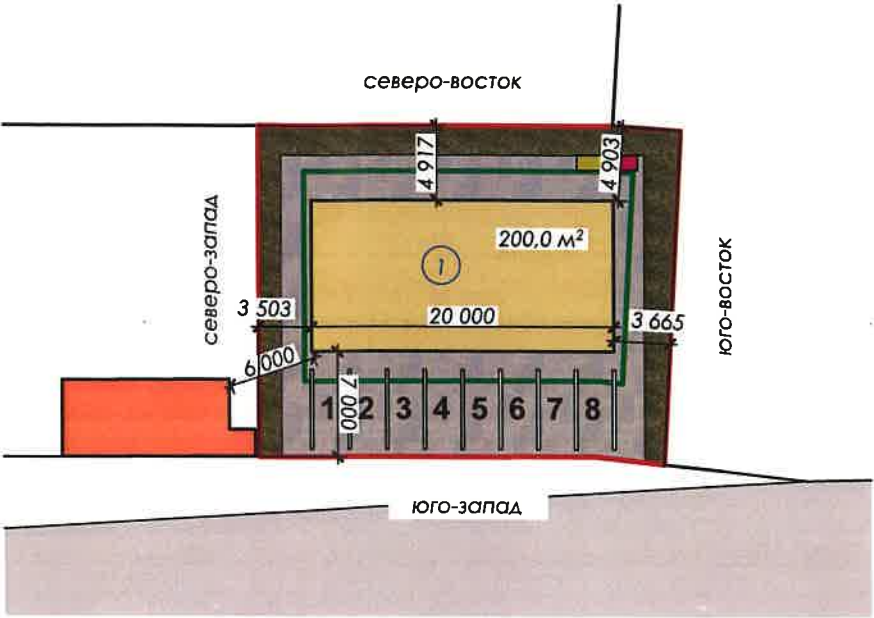


Условные обозначения

- - Границы рассматриваемого земельного участка
- - Зона допустимого строительства по ПЗЗ
- - Соседний жилой дом

						15/10/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
разработал	Киримов						П	7
						Ситуационная схема земельного участка		
							+7 (978) 796-50-18	

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



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 55,2м2 / 40 = 1м/м.

Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе) 1м/м на 4-5 посадочных места - 12/4 = 3 м/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 - 5шт

Проектом предусмотрено - 8 м/м

Экспликация зданий и сооружений			
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Планируемое нежилой здание	м²	200,0

Технико-экономические показатели по нежилому зданию			
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Количество этажей	эт.	1
2	Площадь застройки	м²	200,0
3	Общая площадь здания	м²	115,2
4	Строительный объем здания	м³	600,0

Технико-экономические показатели по СПОЗУ				
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь участка	м²	600,0	100,0
2	Площадь застройки	м²	200,0	33,3
3	Площадь благоустройства	м²	400,0	66,7
4	Парковка для автомобилей	шт	8	
5	Коэффициент застройки	кз	0,33	
6	Коэффициент плотности застройки	кп	0,33	

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

- коэффициент застройки = 0,33
 200,0 м²(площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 600,0м² площади участка;

- коэффициент плотности застройки = 0,33
 200,0 м²(площади всех этажей здания) / 600,0м² площади участка;

Условные обозначения:

- Планируемое нежилой здание

- Граница участка

- Тротуарная плитка

- Дорога

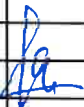
- Озеленение

- Зона допустимого строительства по ПЗЗ

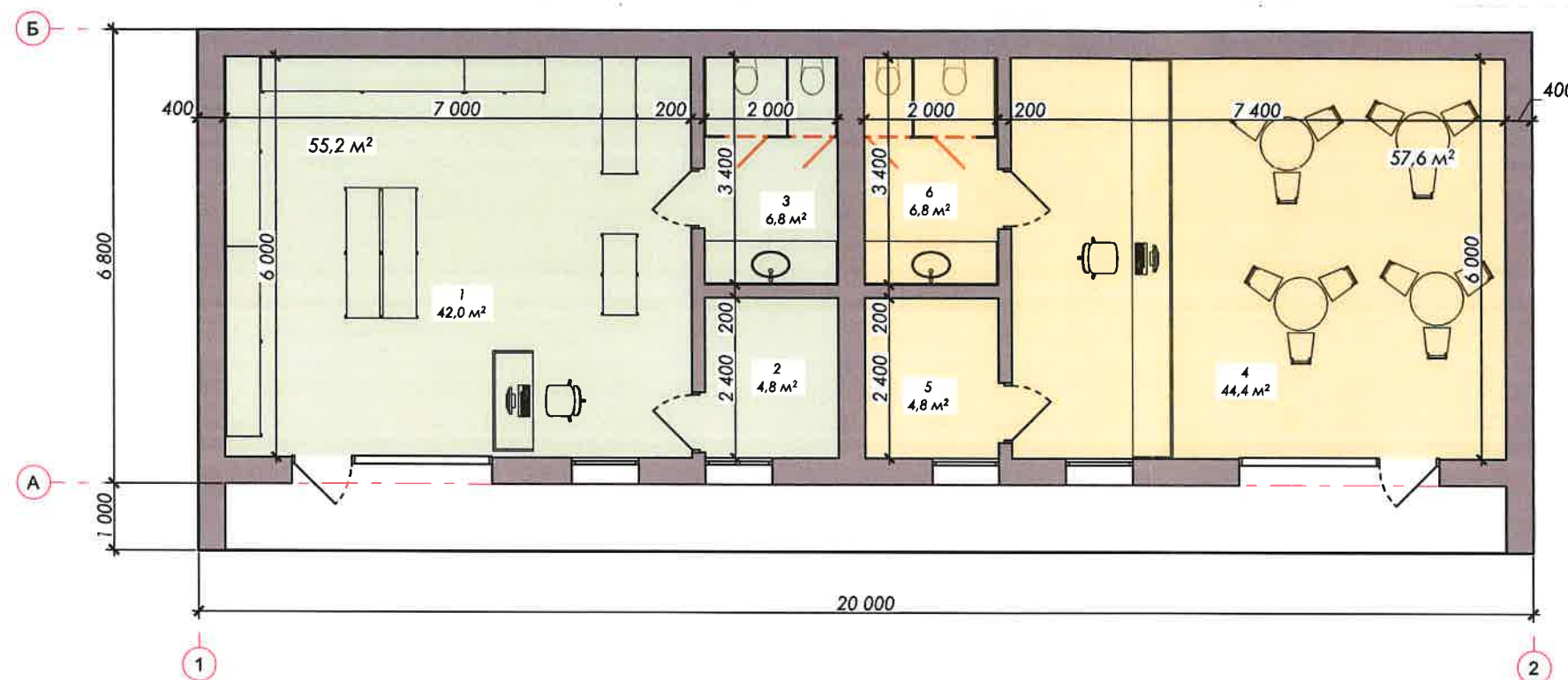
- Соседний жилой дом

- Септик по сбору ливневых стоков

- Септик по сбору хозяйственно-бытовых вод

						15/10/25-ТЭО						
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка			Стадия	Лист	Листов	
						разработал			П	8		
						Схема планировочной организации земельного участка			 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18			

План этажа 1го



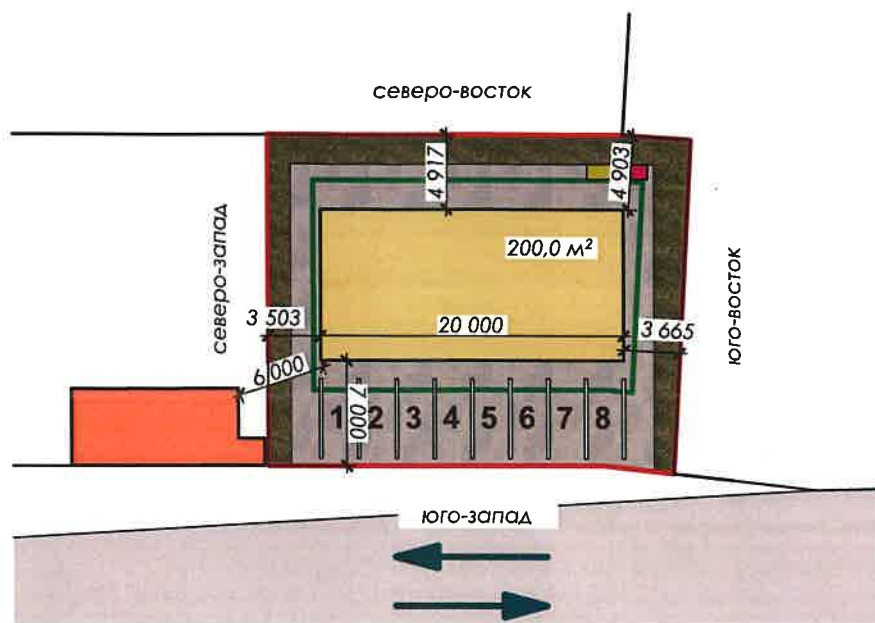
Экспликация этаж		
№	Наименование	Площадь
1	Торговый зал	42,0
2	Кладовая	4,8
3	Санузел	6,8
4	Кафе	44,4
5	Кладовая	4,8
6	Санузел	6,8
Полезная площадь		109,6 м²

Условные обозначения

- Кафе Общей площадью - 57,6квм
- Магазин Общей площадью - 55,2квм

						15/10/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
						"Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
						П	9	Листов
						План этажа		
						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:

-
- Планируемое нежилой здание
 - Граница участка
 - Тротуарная плитка
 - Дорога
 - Озеленение
 - Вход в здание
 - Движение пожарной техники
- Зона допустимого строительства по ПЗЗ
 - Соседний жилой дом
 - Септик по сбору ливневых стоков
 - Септик по сбору хозяйственно-бытовых вод

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.

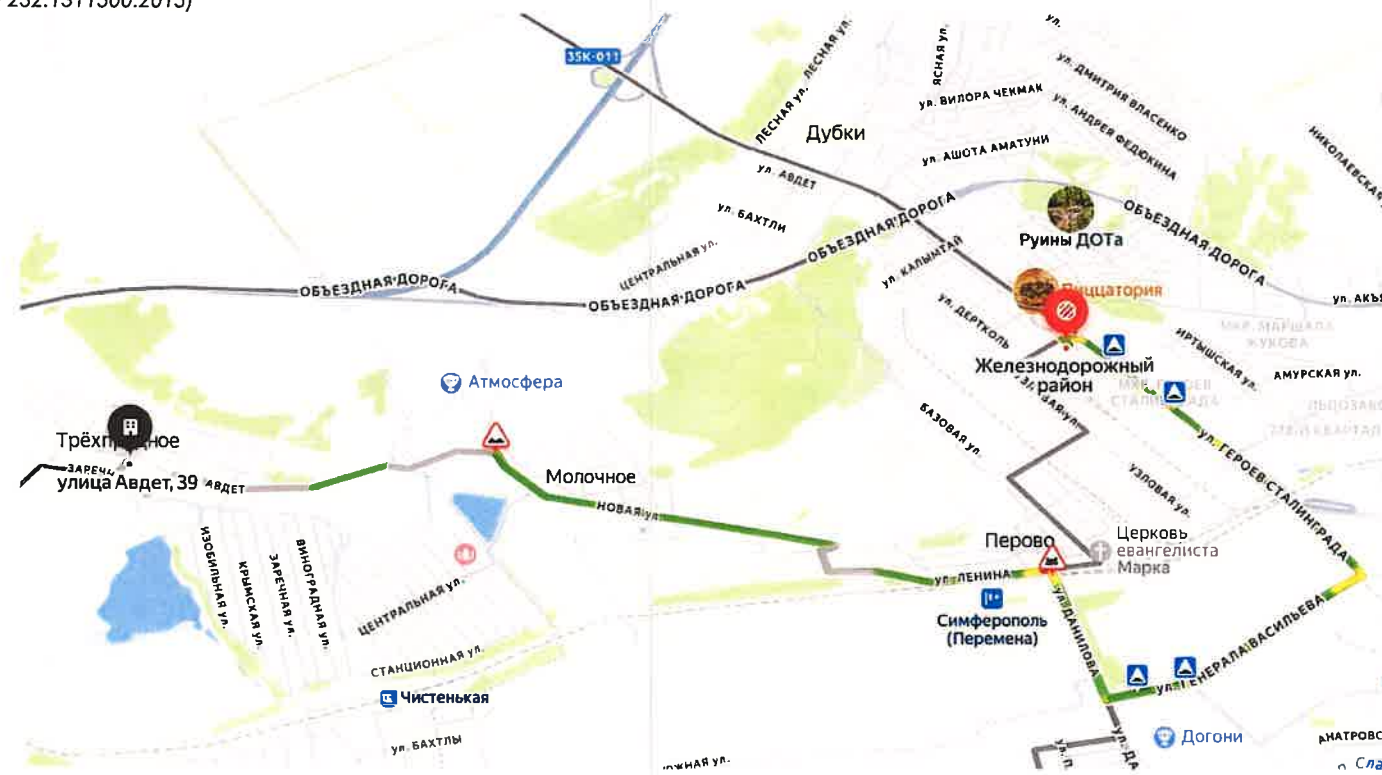
4.11 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.131.30 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 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 232.131.1500.2015)

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



						15/10/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	11	
разработал	Киримов					Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию пожарной те	 +7(978)796-50-18		