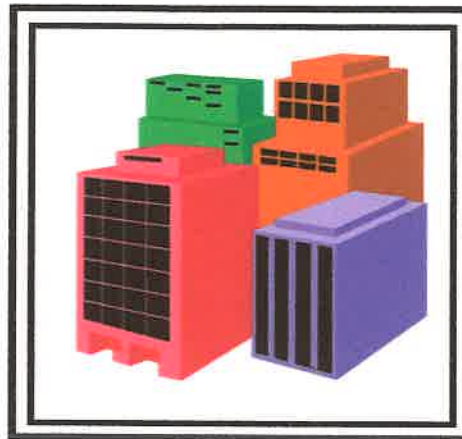


**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНОЕ БЮРО»**

Свидетельство СРО П-019-9102157945
от 04.10.2018 г.



**Технико-экономическое обоснование
о возможности добавления условно - разрешенного вида
использования «Социальное обслуживание» код 3.2 и
«Туристическое обслуживание» код 5.2.1, земельному участку с
кадастровым номером 90:12:030101:7156 по адресу:
Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка,
ул. Садовая, 21**

Заказчик: Мирошниченко И.С.

Директор

Разработал



О.В. Спекторов

А.В. Богданова

г. Симферополь 2025 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Технико-экономическое обоснование о возможности добавления условно- разрешенного вида использования «Социальное обслуживание» код 3.2 и «Туристическое обслуживание» код 5.2.1, земельному участку с кадастровым номером 90:12:030101:7156 по адресу: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Николаевское, поселок городского типа Николаевка, улица Садовая, земельный участок 21.

В настоящее время на земельном участке находятся хозяйственные постройки, подлежащие сносу.

Содержание.

1. Характеристика земельного участка;
2. Основные характеристики объекта капитального строительства;
3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства;
4. Мероприятия для МГН.
5. Обеспечение пожарной безопасности.
6. Обоснование целесообразности предоставления условно разрешенного вида использования земельного участка.
7. Вывод.

1. Характеристика земельного участка.

Земельный участок, площадью 1460 кв.м, с кадастровым номером 90:12:030101:7156, расположен по адресу: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Николаевское, поселок городского типа Николаевка, улица Садовая, земельный участок 21 (согласно выписки из ЕГРН от 10.10.2025г.)

Согласно, карте градостроительного зонирования Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденного решением 89 (внеочередной) сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1167, данный земельный участок расположен в границах функциональной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

По строительно-климатическому районированию в соответствии с СП 131.13330.2018«СНиП 23-01-99* «Строительная климатология» с. Заречное Симферопольского района, Республики Крым относится:

- к климатическому району - III Б;
- снеговому- I;
- ветровому- II

Соответственно:

- нормативная снеговая нагрузка для I-го района составляет – $S_g = 0,5$ кПа
- нормативная ветровая нагрузка для II-го района составляет – $W_0 = 0,3$ кПа
- нормативная сейсмичность площадки строительства - 7 баллов (СП 14.13330.2014).

Проанализировав территорию, было выявлено, что земельный участок расположен в пешей доступности от береговой линии Черного моря, в районе сложившейся малоэтажной застройки индивидуальными жилыми домами и зданиями, приспособленными для оказания услуг по туристическому обслуживанию.

Рассматриваемый земельный участок расположен в пгт. Николаевка, в центральной части поселка. Муниципальное образование Николаевское сельское поселение входит в состав муниципального образования Симферопольский район Республики Крым. Расположено сельское поселение в западной части Симферопольского района, в южной части степной зоны Крыма. Муниципальное образование Николаевское сельское поселение является единственным поселением Симферопольского района, через которое муниципальный район имеет выход к акватории Черного моря. Территория сельского поселения граничит:

- на севере с Сакским районом;
- на северо-востоке со Сковрцовским сельским поселением;
- на востоке с Новоселовским сельским поселением;
- на юге с Кольчугинским сельским поселением;
- на юго-западе с Бахчисарайским районом;
- на западе с Каламитским заливом Черного моря.

Административным центром муниципального образования является поселок городского типа Николаевка, который расположен в 40 километрах от города Симферополя по автомобильной дороге регионального значения Симферополь – Николаевка и является ближайшим к городу Симферополю населенным пунктом на побережье Черного моря.

Согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 с дополнениями от 30.09.2015 №709, вид разрешенного использования «социальное обслуживание код 3.2» предназначен для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для

размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам. Вид разрешенного использования «туристическое обслуживание код 5.2.1» предназначен для размещения пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуг по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей.

Стабильность и перспективы развития района: территория Муниципального образования Николаевское сельское поселение – зона рекреации и оздоровительного отдыха. Административный центр муниципального образования пгт Николаевка позиционируется как место для семейного отдыха с детьми. Главное достоинство пгт Николаевка – это протяженные пляжи и чистое открытое море. Общая протяженность береговой линии составляет – 8 км, в границах рекреационной зоны пгт Николаевка – 5,4 км.

По данным стратегии социально-экономического развития Симферопольского района, потенциальная возможность рекреационно-туристического комплекса пгт Николаевка в курортный сезон составляет от 30 тыс. отдыхающих и выше.

Николаевское сельское поселение обладает уникальными климатическими условиями, сочетающими в себе мягкий морской климат западного побережья Крымского полуострова, удобное природно-климатическое расположением на берегу Чёрного моря, 40-минутную транспортную доступностью от г. Симферополь. На перспективу туризм сохранит важное значение для экономики Николаевского сельского поселения. С целью развития туризма генеральным планом предусмотрено создание рекреационно-туристического комплекса в северной и южной части пгт Николаевка. Зона рекреации создаётся для размещения в ней гостиниц и объектов для активного отдыха.

Помимо рекреационной и оздоровительной направленности туристического комплекса Николаевского сельского поселения, в поселении развивается этнографический и исторический туризм.

Основные и условно разрешенные виды использования земельного

участка и планируемого объекта реконструкции. (Приведены из Правил землепользования и застройки муниципального образования Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым. Градостроительные регламенты).

Часть IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Глава 8. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков.

Статья 36. Жилые зоны (Ж)

Статья 37. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Виды разрешенного использования земельных участков

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства <i>(в ред. решения 95 внеочередная) сессии от 31.07.2019 № 1266)</i> 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	3.2 Социальное обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.4.1 Амбулаторно- поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.5. Образование и просвещение 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.7 Гостиничное обслуживание 4.9 Служебные гаражи <i>(в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256)</i> 4.9.1 Объекты дорожного сервиса <i>(в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256)</i> 5.1 Спорт 5.2.1 Туристическое обслуживание 13.1 Ведение огородничества	2.7.1 Хранение автотранспорта 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования Николаевского сельского поселения Симферопольского района

Республики Крым части IV. Градостроительные регламенты использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:030101:7156 планируется с условно - разрешенным видом использования земельного участка «Социальное обслуживание» (код 3.2) и «Туристическое обслуживание» (код 5.2.1).

Код 3.2 Социальное обслуживание

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.

Предельные размеры земельных участков:

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
Максимальное количество этажей – 2.

Параметры застройки:

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) – 0,8

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка ($K_{пз}$) – 2,4.

Код 5.2.1 Туристическое обслуживание

Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей.

Предельные размеры земельных участков:

Максимальная вместимость здания туристического обслуживания 100 мест

Минимальный размер земельного участка – по СП 42.13330.2016

(приложение Д).

Максимальный размер земельного участка – 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 – 5;
Параметры застройки:
Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4

2. Основные характеристики объекта капитального строительства.

В настоящее время на земельном участке с кадастровым номером 90:12:030101:7156 находятся хозяйственные постройки, подлежащие сносу.

Проектом планируется строительство здания пансионата для проживания лиц преклонного возраста, а так же отдыхающих гостей. Здание двухэтажное в плане п-образной формы (размерами в осях 29,00 х 15,30м), с двумя лестничными клетками. Первый этаж проектируемого здания приспособлен для длительного проживания граждан преклонного возраста. Второй этаж используется как туристическая гостиница.

Конструктивные решения зданий:

Фундаменты ленточные, монолитные из бетона кл В 15.

Стены - из мелкоштучного камня известняка-ракушечника.

Перекрытие – монолитное железобетонное.

Перегородки из блоков пенобетона и камня известняка-ракушечника.

Крыша - четырехскатная по наслонным стропилам из обрезных пиломатериалов.

Кровля - листы металлочерепицы.

Здания III степени огнестойкости.

Технико-экономические показатели объектов:

Количество этажей	2
Этажность	2
Площадь застройки:	431,52м ²
Позтажная площадь:	745,60м ²

В соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, выполним расчет максимального количества койко-мест для туристической гостиницы

(согласно приложения Д):

1) $1460 \div 50 = 29,2$ - принимаем 29 гостевых места, где

1460 – площадь участка, кв. м;

50 – размер земельного участка на одно место, кв. м (согласно приложения Д). Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков).

Таким образом, в проектируемом здании, на земельном участке с кадастровым номером 90:12:030101:7156, площадью 1460 кв. м возможно разместить 29 гостевых места в 16 номерах (в том. числе 2 номера для маломобильных групп населения (МГН).

Расчет машино-мест на стоянке автотранспорта производится по СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Согласно п. 5.2 СП 59.13330.2016 на стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе, количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест: до 100 включительно – 5% (но не менее одного места).

СП 257.1325800.2016 определяет количество машино-мест для зданий гостиниц:

5.15 Число мест на автостоянках в зависимости от категории гостиницы принимается не менее 20% числа номеров для гостиниц категорий до "три звезды" включительно и не менее 30% числа номеров для гостиниц категорий от "четыре звезды" включительно.

5.16 Для инвалидов должны быть предусмотрены:
- индивидуальные стоянки, максимально приближенные ко входу в гостиницу, не менее 5% общего числа машино-мест (но не менее одного) размерами по СП 59.13330;

Таким образом, для обеспечения объекта стоянками автомобилей применяется следующий расчет:

- общее количество машино-мест: общее количество номеров $\times 0,2$ (20%) = $16 \times 0,2 = 3,2$ - необходимо предусмотреть стоянку для 3х автомобилей;

- общее количество машино-мест для маломобильных групп населения: общее количество машино-мест $\times 0,05$ (5%) = $3 \times 0,05 = 0,15$ - необходимо предусмотреть 1 машино-место для транспортных средств маломобильных групп населения (МГН).

3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки «социальное обслуживание» код 3.2

№	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии градостроительным регламентам
1	Минимальный размер земельного участка	по СП 42.13330.2016 (приложение Д)	1460 кв.м	соответствует
2	Максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	0,1460 га	соответствует
3	Минимальный отступ от красной линии до здания	5 м	10 м	соответствует
4	Минимальный отступ от границ земельного участка до здания	3 м	3,3 м	соответствует
5	Максимальное количество этажей	2	2	соответствует
6	Максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_3)	0,8	0,3	соответствует
7	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка ($K_{пз}$)	2,4	0,51	соответствует

Сравнение показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки «туристическое обслуживание» код 5.1.2

№	Наименование	Показатели	Показатели	Вывод	о
----------	---------------------	-------------------	-------------------	--------------	----------

	предельно-разрешенного параметра	регламентов согласно ПЗЗ	застройки объекта	соответствии градостроительным регламентам
1	Максимальная вместимость здания туристического обслуживания	100 мест	29 мест	соответствует
2	Минимальный размер земельного участка	по СП 42.13330.2016 (приложение Д)	1460 кв.м	соответствует
3	Максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	0,1460 га	соответствует
4	Минимальный отступ от красной линии до здания	10 м	10 м	соответствует
5	Минимальный отступ от границ земельного участка до здания	3 м	3,3 м	соответствует
6	Максимальное количество этажей	5	2	соответствует
7	Максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_3)	0,8	0,3	соответствует
8	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка ($K_{пз}$)	2,4	0,51	соответствует

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:030101:7156, расположенный по адресу: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Николаевское, поселок городского

типа Николаевка, улица Садовая, земельный участок 21, расположен в водоохранной зоне Черного моря, установленную п. 8 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 15 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации установлены виды деятельности, ведение которых запрещается в границах водоохраной зоны:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

При добавлении условно - разрешенных видов использования земельного участка «социальное обслуживание (код 3.2)» и «туристическое обслуживание (код 5.2.1)» вид деятельности,

противоречащие ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации, не предполагается.

4. Мероприятия для маломобильных групп населения.

Проектные решения строительства здания разработаны с целью обеспечения беспрепятственного перемещения посетителей из числа маломобильных групп населения, а также удобства получения услуг другими категориями посетителей.

Согласно требованиям п. 8.1.2 СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001», исходя из объемно-планировочного решения здания, расчетного числа маломобильных посетителей, функциональной организации обслуживания принят - вариант "А" (универсальный проект) - доступность для инвалидов любого места в здании, а именно - общих путей движения и мест обслуживания - не менее 5% общего числа таких мест, предназначенных для обслуживания. Объемно-планировочные решения выполнены согласно норм и правил, для обеспечения комфортного пребывания и обслуживания всех групп населения. Первый этаж проектируемого здания приспособлен для длительного проживания граждан преклонного возраста, включая людей передвигающихся на креслах-колясках самостоятельно и с сопровождающими лицами, посетителей с нарушением опорно-двигательного аппарата, а также инвалидов с нарушением зрения. Здание оборудовано пандусом согласно норм (уклон не более 5%).

Вход на территорию, а так же на всех путях движения оборудованы доступные для инвалидов элементы информации об объекте и средства информационной поддержки в соответствии с ГОСТ Р 25131, ГОСТ Р 51256 и ГОСТ Р 52875. В проекте предусмотрен маршрут, соединяющий доступные зоны посадки-высадки на транспорт и вход в здание, обеспечивающей условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения маломобильных групп населения по участку к зданию и в помещениях. На территории земельного участка предусмотрены парковочные места для транспорта маломобильных групп населения (МГН).

5. Обеспечение пожарной безопасности.

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», существующее здание для социального обслуживания, по своей

конструктивной схеме относятся к объектам III-й степени огнестойкости. В проектируемом здании предусмотрены конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения, обеспечивающие в случае пожара: возможность эвакуации людей независимо от их возраста и физического состояния наружу на прилегающую к зданию территорию до наступления угрозы их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара. Эвакуация людей из здания обеспечивается достаточным количеством эвакуационных выходов, размерами проходов, коридоров, дверей в соответствии с требованием СП.

Здание необходимо обеспечить первичными средствами пожаротушения в соответствии с ППБ 01-03 «Правилами пожарной безопасности в Российской Федерации».

Здание должно быть оборудовано системой противопожарной сигнализации и сигнализаторами загазованности топливного газа по проекту, разработанному проектной организацией, имеющей лицензию на данный вид проектных работ.

6. Обоснование целесообразности добавления условно разрешенного вида использования земельного участка

В 1998 году поселку городского типа Николаевка Симферопольского района присвоен статус – курортная зона пгт Николаевка.

Согласно программе комплексного развития муниципального образования Николаевское сельское поселение в курортной зоне поселка фактически расположено 8 пансионатов, 1 профилакторий, 27 баз отдыха, 2 гостиницы, которые работают сезонно, а также частные отели ПК «Скиф». Имеется 56 объектов общепита (бары, кафе, столовые) с общей вместимостью 1876 мест. Для гостей и отдыхающих на территориях пансионатов имеются в наличии кинотеатры, закрытый и открытый бассейны, детские площадки, спортивные площадки, теннисные корты, бильярды, косметические салоны, массажные кабинеты, парикмахерские, сауны, экскурсионное обслуживание.

Главное достоинство посёлка — это чистое открытое море.

Развитие курортной деятельности поселка, является очевидной приоритетной задачей, которой поспособствует образование новых объектов туристической инфраструктуры.

На сегодняшний день в пгт. Николаевка критически недостаточно учреждений, выполняющих услуги по социальному обслуживанию населения. Значительную часть населения, проживающих в поселке и приезжих в курортный сезон составляют граждане преклонного возраста, для которых будет не лишней социальная помощь в профильном учреждении.

7. Вывод.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:030101:7156, расположенный по адресу: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Николаевское, поселок городского типа Николаевка, улица Садовая, земельный участок 21, возможно использовать с добавлением условно-разрешенного вида использования земельного участка - «Социальное обслуживание» (код 3.2) и «Туристическое обслуживание» (код-5.2.1) с соблюдением всех Градостроительных регламентов.

В результате оценки схемы планировочной организации земельного участка, следует сделать вывод, что архитектурно-планировочные решения проектируемого объекта в пределах границ земельного участка, с кадастровым номером 90:12:030101:7156, площадью 1460 кв. м., находящегося по адресу: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Николаевское, поселок городского типа Николаевка, улица Садовая, земельный участок 21, необходимо принимать, с учетом окружающей застройки и в соответствии требованиям нормативных документов.

Проанализировав градостроительную ситуацию установлено, что при данных показателях, проектируемый объект капитального строительства не окажет негативного влияния на окружающую среду и градостроительную ситуацию, при соблюдении требований технического регламента пожарной безопасности.

Проектируемый объект не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства. С учетом соблюдения градостроительных, противопожарных, санитарно-гигиенических и иных нормативных требований, действующих законодательных и нормативно-методических актов - испрашиваемая инициатива является допустимой.

Разрешение на добавления условно - разрешенного вида использования земельного участка «социальное обслуживание» код 3.2 и «туристическое обслуживание» код 5.2.1 позволит, увеличить поступления в бюджет поселения от уплаты налога на земельный участок, а также создаст новые рабочие места.

Экспликация помещений 2-го этажа

№ п/п	Наименование	Площадь кв. м
1	лестничная клетка	19,72
2	коридор	11,88
3	комната отдыха	17,52
4	санузел	1,82
5	комната отдыха	25,49
6	санузел	2,89
7	коридор	41,58
8	комната отдыха	13,76
9	санузел	2,89
10	комната отдыха	10,72
11	санузел	2,89
12	комната отдыха	13,06
13	санузел	2,89
14	комната отдыха	13,97
15	санузел	2,89
16	комната отдыха	13,76
17	санузел	2,89
18	комната отдыха	25,49
19	санузел	2,89
20	коридор	4,16
21	санузел	2,89
22	комната отдыха	12,32
23	лестничная клетка	19,72
24	бельевая	5,18
25	прачечная	8,64
26	комната отдыха	11,41
27	санузел	2,48
28	общая комната досуга и отдыха	19,06
29	комната приема пищи	23,02

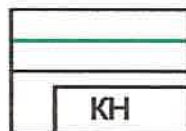
						Заказчик: Мирошниченко И.С.			
						Технико-экономическое обоснование о возможности добавления условно-разрешенного вида использования «Социальное обслуживание» код 3.2 и «Туристическое обслуживание» код 5.2.1, земельному участку с кадастровым номером 90:12:030101:7156 и о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул. Садовая, 21			
Изм.	Коп.уч.	Лист	Подк.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Директор		Спекторов					ЭП	12	
Разраб.		Богданова				Экспликация помещений 2-го этажа	ООО "АПБ" г. Симферополь		

Экспликация помещений 1-го этажа

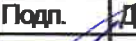
№ п/п	Наименование	Площадь кв. м
1	лестничная клетка	19,72
2	коридор	71,18
3	помещение охраны	5,67
4	кабинет администратора	6,62
5	санузел	1,82
6	жилая комната для МГН	20,89
7	санузел для МГН	7,29
8	жилая комната	13,76
9	санузел	2,89
10	жилая комната	10,72
11	санузел	2,89
12	жилая комната	13,06
13	санузел	2,89
14	жилая комната	13,97
15	санузел	2,89
16	жилая комната	13,76
17	санузел	2,89
18	жилая комната для МГН	20,89
19	санузел для МГН	7,29
20	коридор	4,16
21	санузел	2,89
22	комната персонала	12,32
23	лестничная клетка	19,72
24	бельевая	5,18
25	прачечная	8,64
26	кладовая	8,61
27	техпомещение	5,17
28	комната социально-бытовой адаптации	19,06
29	комната приема пищи	23,02

						Заказчик: Мирошниченко И.С.		
						Технико-экономическое обоснование о возможности добавления условно-разрешенного вида использования «Социальное обслуживание» код 3.2 и «Туристическое обслуживание» код 5.2.1, земельному участку с кадастровым номером 90:12:030101:7156 и о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул. Садовая, 21		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Подск	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Директор	Спекторов						ЭП	10
Разраб.	Богданова					Экспликация помещений 1-го этажа	ООО "АПБ" г. Симферополь	

C



хозяйственные постройки - подлежат сносу

						Заказчик: Мирошниченко И.С.		
						Технико-экономическое обоснование о возможности добавления условно-разрешенного вида использования «Социальное обслуживание» код 3.2 и «Туристическое обслуживание» код 5.2.1, земельному участку с кадастровым номером 90:12:030101:7156 и о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул. Садовая, 21		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Подок.	Подп.	Дата			
Директор		Спекторов				Стадия		Лист
Разраб.		Богданова				ЭП		5
						Геодезическая съемка земельного участка		ООО "АПБ" г. Симферополь

Ситуационная схема

С



- земельный участок по адресу:
РК, Симферопольский район,
пгт. Николаевка, ул. Садовая, 21



						Заказчик: Мирошниченко И.С.		
						Технико-экономическое обоснование о возможности добавления условно-разрешенного вида использования «Социальное обслуживание» код 3.2 и «Туристическое обслуживание» код 5.2.1, земельному участку с кадастровым номером 90:12:030101:7156 и о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул. Садовая, 21		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Ндрк.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Директор		Спекторов					ЭП	2
Разраб.		Богданова						
						Ситуационная схема	ООО "АПБ" г. Симферополь	

Ведомость чертежей

№ п/п	наименование	примечание
1	Общие данные. ТЭП.	
2	Ситуационная схема.	
3	Фрагмент выкопировки из публичной кадастровой карты Крыма.	
4	Фрагмент выкопировки из карты функциональных зон Николаевского с/п.	
5	Геодезическая съемка земельного участка.	
6	Схема планировочной организации земельного участка. Таблица сравнения показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки.	
7	Перспективный вид здания .	
8	Фасад 1 - 8, Д - А. Ведомость наружной отделки фасада.	
9	План 1-го этажа .	
10	Экспликация помещений 1-го этажа.	
11	План 2-го этажа.	
12	Экспликация помещений 2-го этажа.	
13	Разрез 1-1.	

техничко - экономические показатели

№ п/п	наименование	ед. изм.	количество	примечание
1	площадь участка	га	0,1460	согл. документов
2	площадь застройки земельного участка	м²	431,52	
3	площадь покрытий	м²	542,48	
4	площадь зелёных насаждений	м²	486,00	
5	процент застройки	о/о	34	
6	этажность	эт.	2	
7	общая площадь здания	м²	745,60	
8	строительный объем	м³	3240,00	

Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и др. норм, действующих на территории РФ, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта .

Краткая пояснительная записка

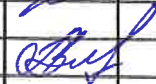
Строительно-климатические условия.
-климатический район строительства - III-Б;
-нормативная снеговая нагрузка для I-го района составляет 82 кг/м²;
-нормативная ветровая нагрузка составляет 46 кг/м²;
-расчетная зимняя температура наружного воздуха -16°С (температура наиболее холодной пятидневки);
-нормативная сейсмичность площадки строительства -7 баллов.
За условную отм. 0,000 принята отметка уровня чистого пола первого этажа здания.

Характеристика конструкций

Фундаменты ленточные, монолитные из бетона кл В 15.
Стены здания - из мелкоштучного камня-ракушечника. Толщина стен - 400мм.
Перегородки из блоков пенобетона.
Перекрытие - монолитное железобетонное.
Крыша здания - четырехскатная по наслонным стропилам из обрезных пиломатериалов лиственных пород.
Кровля - листы металлочерепицы.

Объемно-планировочные решения

Объемно-планировочное решение зданий не противоречит окружающей застройке и отвечает функциональному назначению здания.
Здание двухэтажное, п-образной формы, размерами в плане 15,70 х 29,40м.
Высота основных помещений составляет - 3,00м.

						Заказчик: Мирошниченко И.С.			
						Технико-экономическое обоснование о возможности добавления условно-разрешенного вида использования «Социальное обслуживание» код 3.2 и «Туристическое обслуживание» код 5.2.1, земельному участку с кадастровым номером 90:12:030101:7168 и о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул. Садовая, 21			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Надок.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Директор		Спекторов					ЭП	1	13
Разраб.		Богданова					Общие данные. ТЭП		
							ООО "АПБ" г. Симферополь		

С

Фрагмент выкопировки из публичной кадастровой карты Крыма

г посёлок городского типа Николаевка, Садова ...

Объект запроса: г посёлок городского типа Николаевка, Садовая улица, д. 21

Кадастровый номер: 90:12:030101:7156

Назначение: Земли населенных пунктов

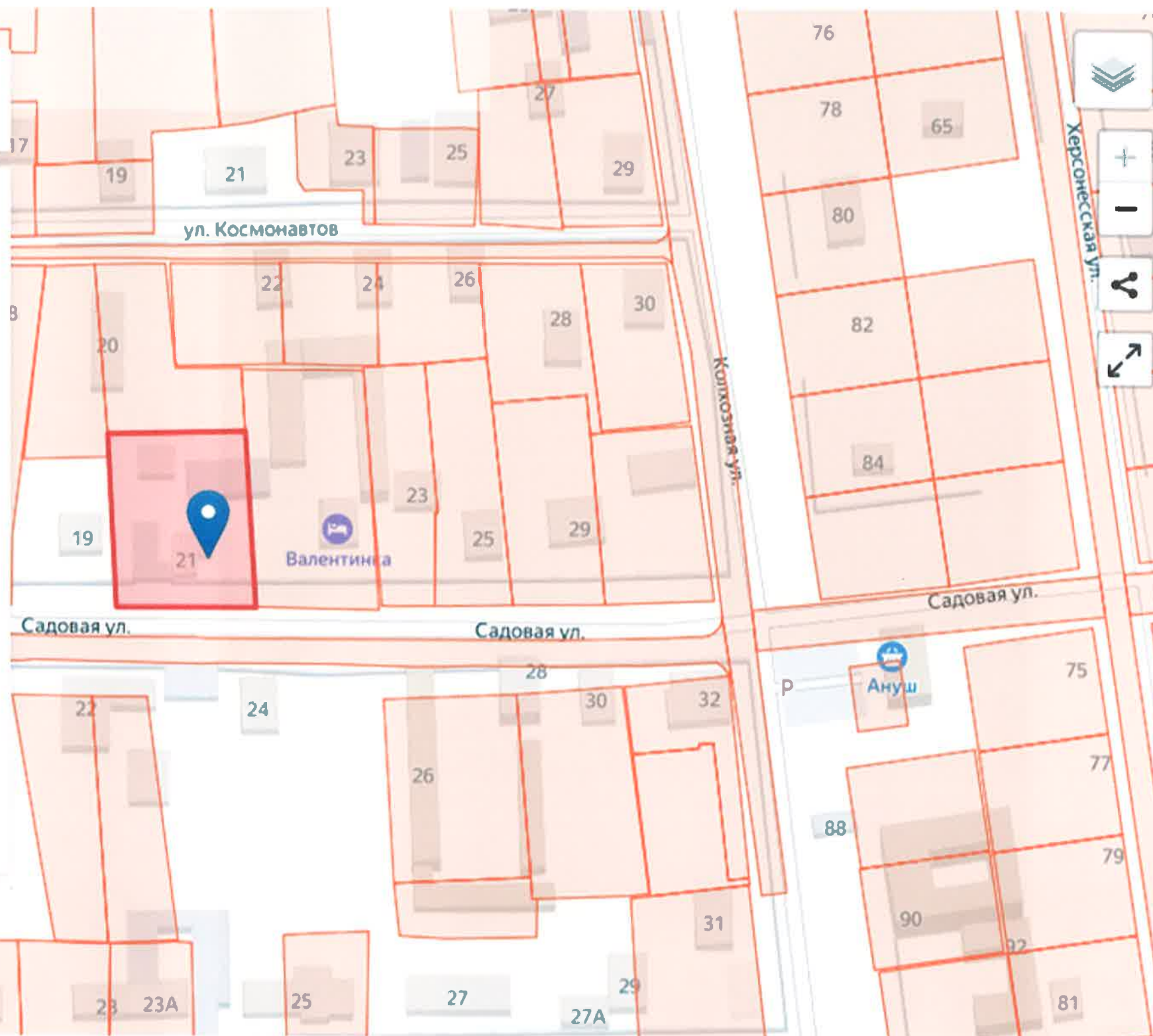
Площадь: 1460 кв.м.

Стоимость: 2934057.02 руб.

Статус: Ученный

Дата постановки на учет: 17.04.2023

Купить отчет



						Заказчик: Мирошниченко И.С.		
						Технико-экономическое обоснование о возможности добавления условно-разрешенного вида использования «Социальное обслуживание» код 3.2 и «Туристическое обслуживание» код 5.2.1, земельному участку с кадастровым номером 90:12:030101:7156 и о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул. Садовая, 21		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Подк.	Подп.	Дата			
Директор	Спекторов							
Разраб.	Богданова							
						Стадия		
						Лист		
						Листов		
						ЭП		
						3		
						Фрагмент выкопировки из публичной кадастровой карты Крыма		
						ООО "АПБ" г. Симферополь		

Фрагмент выкопировки из карты функциональных зон Николаевского сельского поселения



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Граница сельского поселения
 - Граница населенных пунктов
 - Жилые зоны (Ж)**
 - Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
 - Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)
 - Ж-3 Зона застройки среднетяжными жилыми домами (Ж-3)
 - Общественно-деловые зоны (О)**
 - О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)
 - О-2 Зона размещения объектов здравоохранения (О-3)
 - О-3 Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)
 - Зона размещения коммунально-складских объектов (П)**
 - П-2 Коммунально-складская зона (П-2)
 - Зоны специального назначения (СП)**
 - СП-1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями (СП-1)
 - СП-2 Зона специального назначения, связанная с размещением отходов потребления
 - Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (И, Т)**
 - Т Зона транспортной инфраструктуры (Т)
 - И Зона инженерной инфраструктуры (И)
 - Зона водных объектов (ВО)**
 - ВО Зона водных объектов (ВО)
 - Зоны озеленения общего пользования (З)**
 - З-1 Зона озелененных территорий общего пользования (З-1)
 - З-2 Зона санитарно-защитного озеленения (З-2)
 - Зоны рекреационного назначения (Р)**
 - Р-1 Зона отдыха и туризма (Р-1)
 - Р-2 Зона для занятий физкультурой и спортом (Р-2)
 - Зоны сельскохозяйственного назначения (СХ)**
 - СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)
 - СХ-2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ-2)
 - СХ-3 Зона садовой застройки (СХ-3)
 - СХ-4 Зона ведения огородничества (СХ-4)

Зоны с особыми условиями использования территории

- Прибрежная защитная полоса
- Водоохранная зона
- Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
- Придорожная полоса
- Охранная зона
- Санитарно-защитная зона

Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения)

Охранная зона объекта культурного наследия

Береговая полоса

Территории, подверженные подтоплению

Памятник природы

Объекты культурного наследия

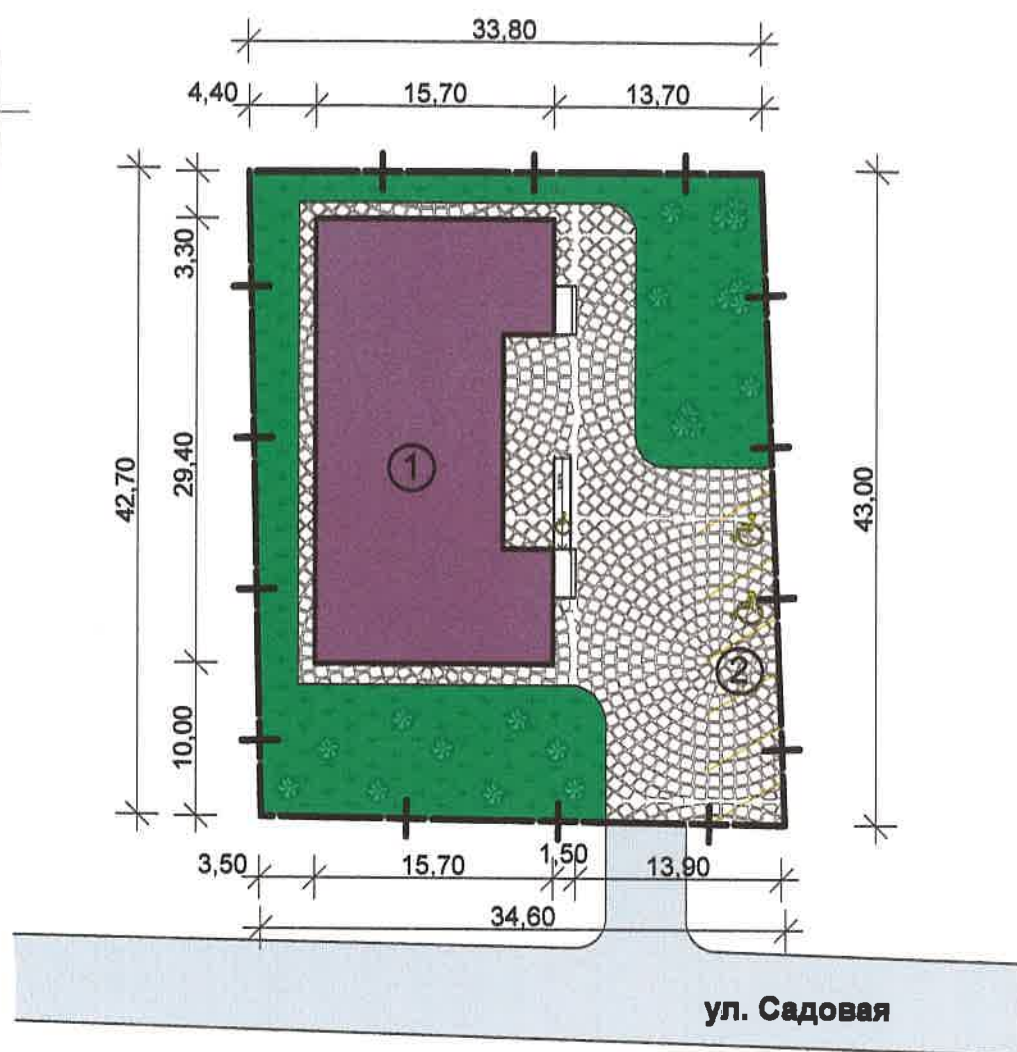
- Памятники истории
- Памятники археологии

Земельный участок
кадастровый № 90:12:030101:7166

Заказчик: Мирошниченко И.С.					
Технико-экономическое обоснование о возможности добавления условно-разрешенного вида использования «Социальное обслуживание» код 3.2 и «Туристическое обслуживание» код 5.2.1, земельному участку с кадастровым номером 90:12:030101:7166 и о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул. Садовая, 21					
Изм.	Коп.уч.	Лист	Надок	Подп.	Дата
Директор	Спекторов				
Разраб.	Богданова				
Фрагмент выкопировки из карты функциональных зон Николаевского с/п					
Стадия			Лист	Листов	
ЭП			4		
ООО "АПБ" г. Симферополь					

С

Схема планировочной организации земельного участка



Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Площадь м ²	Примечание
1	Пансионат по уходу за пожилыми людьми	431,52	проект
2	Парковка		

Условные обозначения

	граница участка
	здания и сооружения
	твердое покрытие
	зеленые насаждения
	дороги и проезды
	доступность для МГН

Правила землепользования и застройки муниципального образования Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (градостроительные регламенты)

Сравнение показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки "Социальное обслуживание" код 3.2

№ п/п	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатель регламентов согласно ПЗЗ	Показатель объекта	Вывод о соответствии/не соответствии градостроительным регламентам
1	Минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	0,1460 га	
2	Максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	0,1460 га	
3	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий	5 м	10,0 м	
4	Минимальный отступ от границ земельного участка до здания	3 м	3,3 м	
5	Максимальное количество этажей	2	2	
6	Максимальный коэффициент застройки участка	0,8	0,3	
7	Максимальный коэффициент плотности застройки участка	2,4	0,51	

Сравнение показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки "Туристическое обслуживание" код 5.1.2

№ п/п	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатель регламентов согласно ПЗЗ	Показатель объекта	Вывод о соответствии/не соответствии градостроительным регламентам
1	Максимальная вместимость здания туристического обслуживания	100 мест	29 мест	
2	Минимальный размер земельного участка	по СП 42.13330.2016 (приложение Д)	0,1460 га	
3	Максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	0,1460га	
4	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий	10 м	10,0 м	
5	Минимальный отступ от границ земельного участка до здания	3 м	3,3 м	
6	Максимальное количество этажей	5	2	
7	Максимальный коэффициент застройки участка	0,8	0,3	
8	Максимальный коэффициент плотности застройки участка	2,4	0,51	

Заказчик: Мирошниченко И.С.

Технико-экономическое обоснование о возможности добавления условно-разрешенного вида использования «Социальное обслуживание» код 3.2 и «Туристическое обслуживание» код 5.2.1, земельному участку с кадастровым номером 90:12:030101:7156 и о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул. Садовая, 21

Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата
Директор	Спекторов				
Разраб.	Богданова				

Стадия	Лист	Листов
ЭП	6	

Схема планировочной организации земельного участка. Таблица сравнения показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки

ООО "АПБ"
г. Симферополь

Перспективный вид

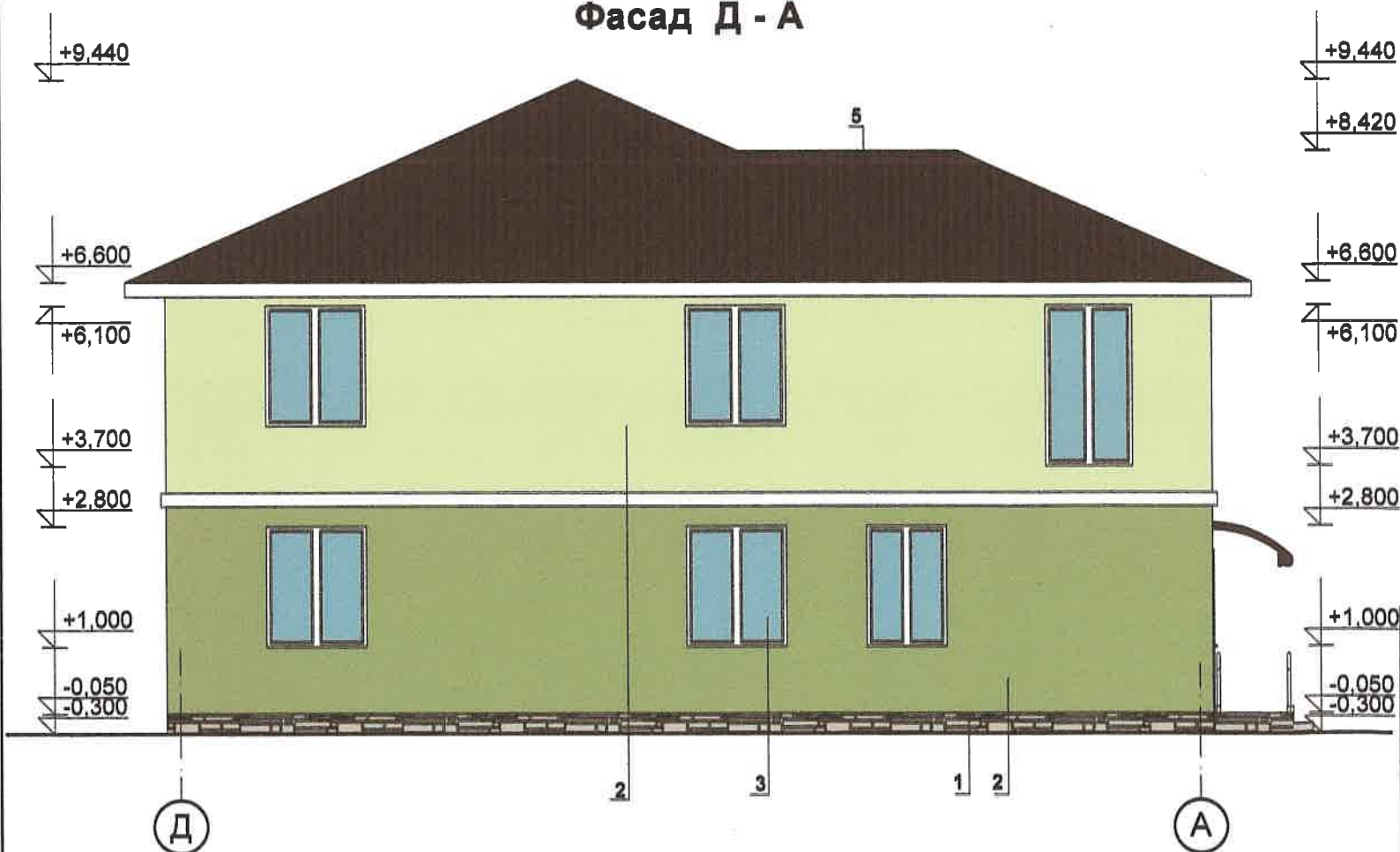


						Заказчик: Мирошниченко И.С.			
						Технико-экономическое обоснование о возможности добавления условно-разрешенного вида использования «Социальное обслуживание» код 3.2 и «Туристическое обслуживание» код 5.2.1, земельному участку с кадастровым номером 90:12:030101:7156 и о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул. Садовая, 21			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Директор		Спекторов					ЭП	7	
Разраб.		Богданова				Перспективный вид	ООО "АПБ" г. Симферополь		

Фасад 1 - 8



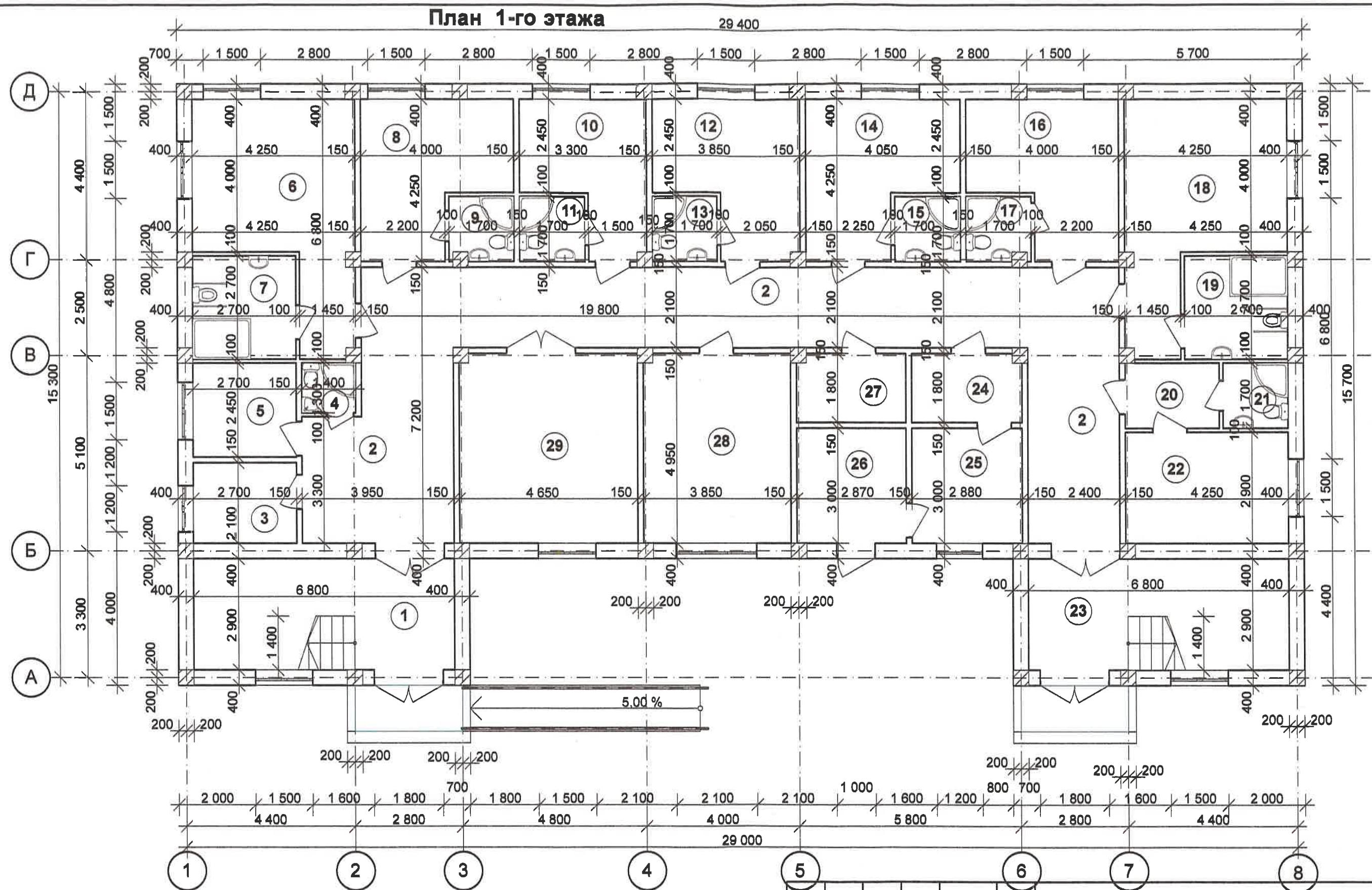
Фасад Д - А



Ведомость наружной отделки

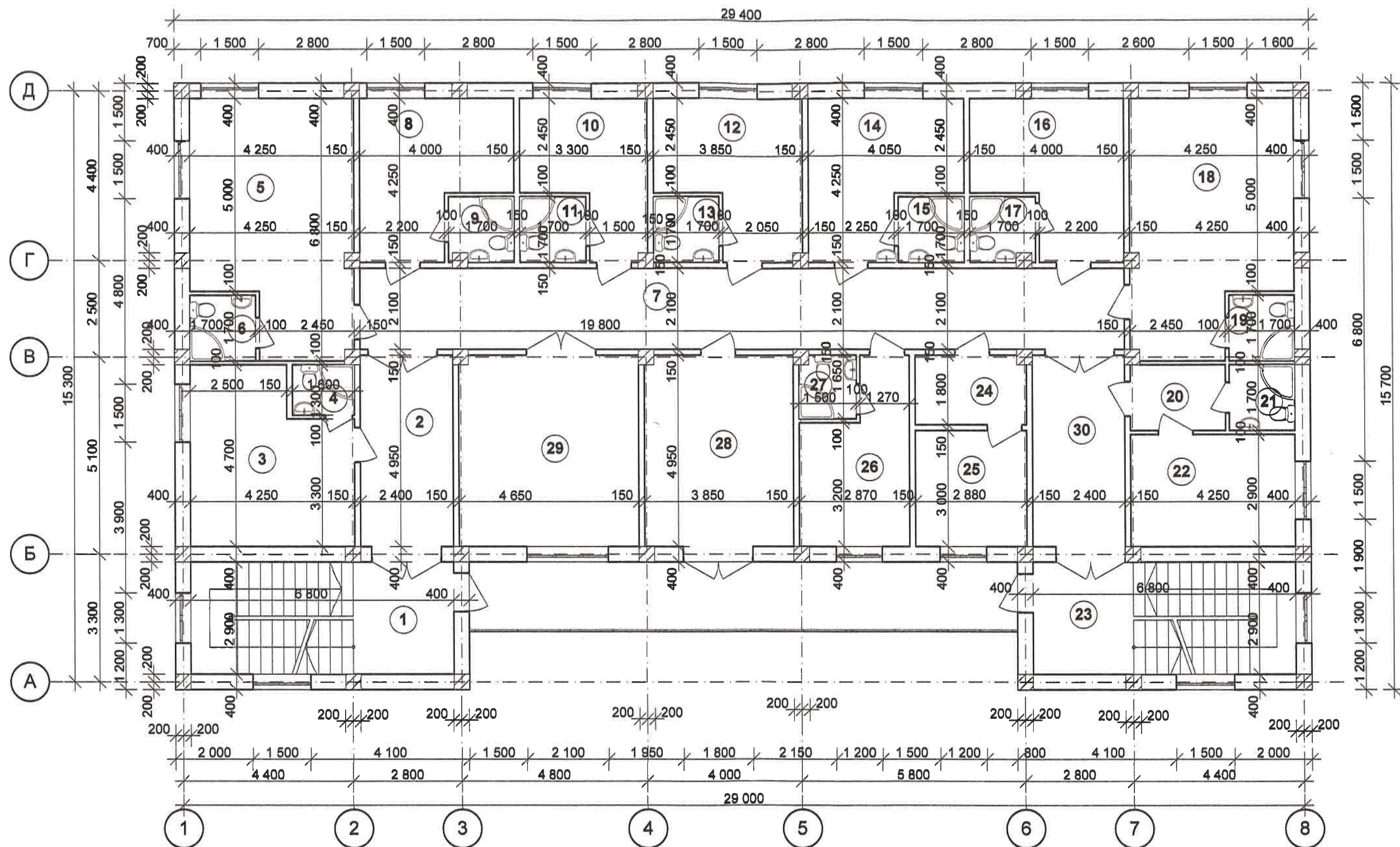
№ п/п	элементы фасадов	тип отделки	колор
1	цоколь	облицовка природным камнем	
2	стены	высококачественная декоративная штукатурка	
3	окна, двери	металлопластиковые	
4	ограждение	покр. атмосферостойкой краской по металлу	
5	кровля	листы металлочерепицы	

Заказчик: Мирошниченко И.С.					
Технико-экономическое обоснование с возможностью добавления условно-разрешенного вида использования «Социальное обслуживание» код 3.2 и «Туристическое обслуживание» код 5.2.1, земельному участку с кадастровым номером 90:12:030101:7158 и с возможностью предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул. Садовая, 21					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Нижок	Подп.	Дата
Директор	Спекторов				
Разраб.	Богданова				
Фасад 1- 8, Д - А. Ведомость наружной отделки фасада				Стадия	Лист
				ЭП	8
				ООО "АПБ" г. Симферополь	



Примечание : Экспликация помещений 1-го этажа см лист 10.

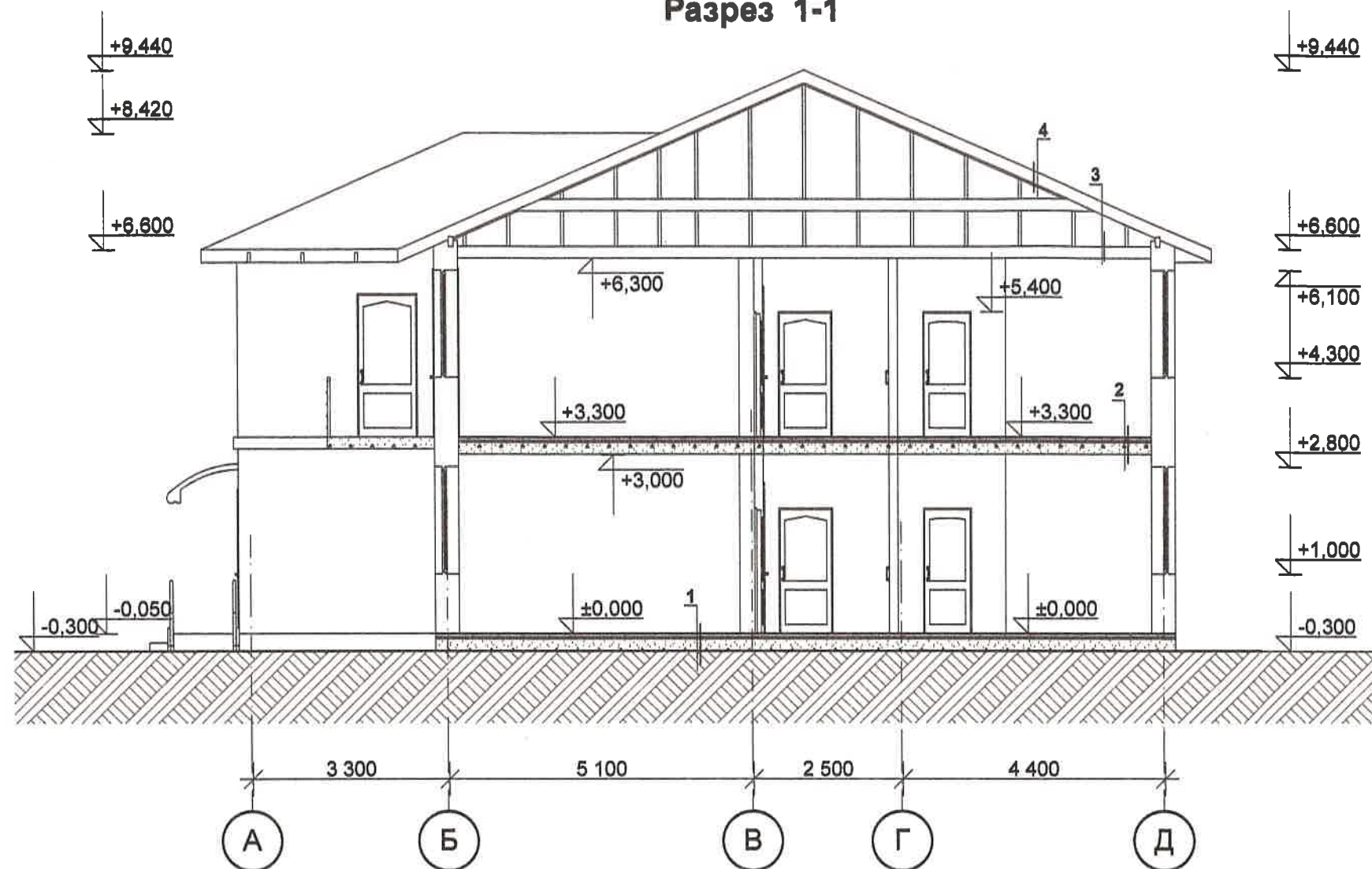
Заказчик: Мирошниченко И.С.					
Технико-экономическое обоснование о возможности добавления условно-разрешенного вида использования «Социальное обслуживание» код 3.2 и «Туристическое обслуживание» код 5.2.1, земельному участку с кадастровым номером 90:12:030101:7156 и о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул. Садовая, 21					
Изм.	Коп.уч.	Лист	Надк.	Подп.	Дата
Директор	Спекторов				
Разраб.	Богданова				
План 1-го этажа					
ООО "АПБ" г. Симферополь					
Стадия		Лист		Листов	
ЭП		9			



Примечание : Экспликация помещений 2-го этажа см лист 12.

						Заказчик: Мирошниченко И.С.			
						Технико-экономическое обоснование о возможности добавления условно-разрешенного вида использования «Социальное обслуживание» код 3.2 и «Туристическое обслуживание» код 5.2.1, земельному участку с кадастровым номером 90:12:030101:7156 и о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул. Садовая, 21			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Надок.	Подп.	Дата				
Директор		Спекторов				Стадия		Лист	Листов
Разраб.		Богданова				ЭП		11	
						План 2-го этажа		ООО "АПБ" г. Симферополь	

Разрез 1-1



Составы полов и ограждающих конструкций:

поз. 1

керамическая плитка
клей "Церезит" CM-11
цементная стяжка
слой из бетона В10
урабованный щебнем грунт
грунт основания

поз. 2

ламинат
выравнивающая стяжка
железобетонное монолитное
перекрытие

поз. 3

сплошной диагональный настил из досок
пароизоляция - Изоспан А
утеплитель - минеральная вата
деревянные балки перекрытия

поз. 4

металлочерепица
гидроизоляция - Изоспан Б
деревянная обрешетка
деревянная конструкция крыши

Ведомость отделки помещений

№ пп	наименование помещений	вид отделки	
		стены	потолок
1	жилая комната	оклейка обоями	покрытие акриловой краской
2	санузел	облицовка керамической плиткой	покрытие акриловой краской

Заказчик: Мирошниченко И.С.					
Технико-экономическое обоснование с возможностью добавления условно-разрешенного вида использования «Социальное обслуживание» код 3.2 и «Туристическое обслуживание» код 5.2.1, земельному участку с кадастровым номером 90:12:030101:7156 и с возможностью предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Николаевка, ул. Садовая, 21					
Изм.	Коп.уч.	Лист	Надк.	Подп.	Дата
Директор	Спекторов				
Разраб.	Богданова				
Разрез 1-1					Стадия
					Лист
					Листов
					ЭП
					13
					ООО "АПБ"
					г. Симферополь