

ИП Османов Бекир Зуфер оглы
ИНН 910923934392 ОГРНИП 324911200060916

Саморегулируемая организация
Союз проектных организаций "ПроЭк" (СРО-П-185-16052013)

Шифр: 444-25

Технико-экономическое обоснование

о возможности использования земельного участка расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с/п Николаевское, вблизи с. Раздолье (кн 90:12:030901:2249) в соответствии с условно разрешенными видами использования: 3.3 - Бытовое обслуживание, 4.3 - Рынки, 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, 6.6 Строительная промышленность

Разработал



/Османов Б.З./

г. Симферополь, 2025 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА.

1. Пояснительная записка (ПЗ).

2. Графическая часть (ЭП).

СОДЕРЖАНИЕ

I. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

1. Введение.

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

3. Анализ утвержденной градостроительной документации

4.1 Техничко-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

4.2 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

5. Обоснование соблюдения норм пожарной безопасности

6. Доступ маломобильных групп населения.

7. Техничко – экономические показатели

II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

1. Введение

Технико - экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с/п Николаевское, вблизи с. Раздолье кн 90:12:030901:2249.

Цель работы определить возможность использования земельного участка с видом разрешенного использования "Склады код 6.9" расположенного в коммунально-складской зоне П-2, в части условно разрешенных видов использования: 3.3 - Бытовое обслуживание, 4.3 - Рынки, 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, 6.6 Строительная промышленность

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 на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид 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 нового вида использования (в части условно-разрешенных видов использования)
- Результатом работы является обоснование возможности использования земельного участка (кн 90:12:030901:2249) с видом разрешенного использования «Склады код 6.9», в соответствии с условно разрешенными видами использования 3.3 - Бытовое обслуживание, 4.3 - Рынки, 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, 6.6 Строительная промышленность, 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

Анализируемый земельный участок располагается в с Раздолье, Симферопольского района, Республики Крым,

Земельный участок имеет площадь 25 180 кв.м. Разрешенное использование земельного : «Склады 6.9». Категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Территория в проектируемых границах находится в кадастровом квартале с номером 90:12:030901, в коммунально-складской зоне П-2

2.1 Природно-климатические характеристики:

Рассматриваемый земельный участок находится в строительно-климатическом районе IV-Б. Согласно СП 131.13330.2012 данный район характеризуется следующими природно-климатическими показателями:

- снеговая нагрузка – 84 кг/м² (820 Па)
- ветровая нагрузка – 47 кг/м² (460 Па)
- наружная температура холодной пятидневки – 18С
- расчетная сейсмичность – 7 баллов

Интенсивность сейсмических воздействий в баллах шкалы MSK-64 определена по комплексу карт ОСР-97

Дополнительных негативных местных геологических условий, требующих увеличения расчетных сейсмических нагрузок не выявлено.

3. Анализ утвержденной градостроительной документации

Анализ материалов генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования Николаевского сельского поселения, Республики Крым показывает, что земельный участок с кадастровым номером 90:12:030901:2249 относится к территориальной зоне (П-2), коммунально складская зона.

3.3 – Бытовое обслуживание, 4.3 – Рынки, 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, – условно-разрешенные виды использования для данной территориальной зоны, согласно статье 44, Правил землепользования и застройки муниципального образования Николаевского сельского поселения.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны согласно рассматриваемым условно-разрешенным видам использования:

3.3 Бытовое обслуживание:

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)

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

В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц

Максимальное количество этажей – 3;

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

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4.

4.3 Рынки

Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка

Минимальный размер земельного участка – 14 кв.м на 1 кв.м торговой площади при общей торговой площади до 600 кв.м;

Максимальный размер земельных участков – 2800 кв.м;

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 – 3;

Параметры застройки:

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

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4.

4.4 Магазины.

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

Минимальный размер 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;

Максимальный размер земельных участков – не устанавливается

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 (Кз) – 0,6

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4.

4.6 Общественное питание

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

Максимальная вместимость объектов общественного питания – 150 мест

Минимальный размер земельных участков:

При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест – 0,25 га свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;

Максимальный размер земельных участков – 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 – 3;

Параметры застройки:

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

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4.

4.9.1.1 Заправка транспортных средств

Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

1. Максимальный количество колонок на АЗС – 5.

2. Предельные размеры земельных участков: Минимальные размеры земельных участков: – для АЗС минимальный размер: – на 2 колонки – 0,1 га; – на 5 колонок – 0,2 га; Максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.

3. Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м.

4. 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 – 10 м, с красными линиями проездов – 5 м;

В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

5. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2.

6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

7. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1,8.

8. 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».

4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха

Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

1. Предельные размеры земельных участков: – минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению; – максимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению.

2. Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м.

3. 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 – 10 м, с красными линиями проездов – 5 м.

4. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

6. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1,8.

4.9.1.3 Автомобильные мойки

Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

4. Предельные размеры земельных участков:

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

2. Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м.

3. 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 – 10 м, с красными линиями проездов – 5 м; В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

4. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

6. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1,8.

7. 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».

4.9.14 Ремонт автомобилей

Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли. 1. Максимальное количество технологических постов для СТО – 3.

2. Предельные размеры земельных участков: – минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению; – максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.

4. Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м.

5. 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 – 10 м, с красными линиями проездов – 5 м.

В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

6. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

8. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1,8.

6.6 Строительная промышленность

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции

Минимальный размер земельного участка – 1 га;

Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 15 м; от красной линии проездов – не менее 10 м.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц

Предельная высота – 20 м;

Параметры застройки:

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

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

4.1. Техничко-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Целью настоящего технико-экономического обоснования является исследование возможности использования земельного участка с кн.

90:12:030901:2249, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с/п Николаевское, вблизи с. Раздолье, в соответствии с условно разрешенными видами использования: 3.3 – Бытовое обслуживание, 4.3 – Рынки, 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, 6.6 Строительная промышленность

На рассматриваемом земельном участке планируется строительство основного multifunctional здания, для размещения в нем социально-бытовых учреждений удовлетворяющих потребности граждан. В качестве видов деятельности были выбраны наиболее востребованные направления, а именно: розничная торговля, бытовое обслуживание, общественное питание и гостиничное обслуживание в качестве дорожного отдыха.

На первом этаже проектируемого здания планируется размещение аптеки, парикмахерской, кондитерия на 15 посадочных мест

На втором этаже рассматриваемого здания предусмотрено размещение гостиничных номеров в качестве обеспечения дорожного отдыха с зоной ресепшн и хозяйственно-бытовой блок для обслуживания номеров,

Так же на территории рассматриваемого земельного участка предполагается строительство автономной автозаправочной станции самообслуживания на 2 поста, 2 бокса автомойки самообслуживания, 2 бокса станции технического обслуживания авто, навес для сельскохозяйственного рынка площадью 1500 кв.м и цех по производству декоративных изделий из архитектурного бетона в рамках запрашиваемого условно разрешенного вида 6.6. строительная промышленность.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.-14 «Санитарно-защитные зоны, санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» АЗС относится к объектам 4 класса с санитарно-защитной зоной 100 м от жилых построек Станции технического обслуживания автомобилей до 5 постов (без малярно жестяных работ), мойки автомобилей до 5 постов относятся к объектам 5 класса с санитарно-защитной зоной 50 м от жилых построек.

Данное расположение проектируемых объектов соответствует СанПиН 2.2.1/2.1.1.-14. в части санитарно-защитной зоны от жилых построек.

Помещения для каждого из представленных видов деятельности соответствует действующим нормам проектирования подобных учреждений в части допустимых площадей, а также нормам пожарной безопасности в части применяемых строительных материалов, конструктивных и архитектурно планировочных решений.

На территории земельного участка планируемого строительства предусмотрена стоянка для автомобилей с расчетным количеством машино мест для каждого вида деятельности согласно СП 42.13330.2016 "ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Принимая во внимание вышеперечисленное, в части удобного расположения земельного участка с точки зрения транспортной и шаговой доступности для объектов социально-бытового назначения, цели данного технико-экономического обоснования, в соответствии с градостроительной документацией «Правила землепользования и застройки муниципального образования Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым», Градостроительного кодекса РФ, а также в рамках реализации основных приоритетов экономического развития Симферопольского района, считаем возможным предоставить разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка с кн 90:12:030901:2249, 3.3 – Бытовое обслуживание, 4.3 – Рынки, 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, 6.6 Строительная промышленность

5. Обоснование соблюдения норм пожарной безопасности

Размещение проектируемых зданий на земельном участке предусмотрено с учетом требований "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 №123ФЗ и СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты.

Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

Класс функциональной пожарной опасности, согласно статьи 32 Федерального закона от 22.07.2008 №123ФЗ №123ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Здания, сооружения: – одно – двухэтажные. К объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические, особенности которых влияют на их безопасность – не принадлежит. Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории – отсутствует. Не относится к ОПО:

Уровень ответственности – нормальный;

срок эксплуатации здания или сооружения и их частей – 50 лет.

категория сложности объекта – И;

класс сооружения – КС-2;

степень огнестойкости здания или сооружения – II;

класс конструктивной пожарной опасности – СО

класс функциональной пожарной опасности – Ф1

Предотвращение пожаров достигается исключением условий образования горючей среды и исключением условий образования в горючей среде источников зажигания, что обеспечивается максимально возможным применением негорючих веществ и материалов; своевременным удалением пожароопасных отходов; применением соответствующего электрооборудования с быстродействующими средствами защитного отключения; устройством молниезащиты и пр.

Система противопожарной защиты направлена на предохранение людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара, ограничение последствий пожара; снижение динамики нарастания опасных факторов пожара, эвакуацию людей в безопасные зоны и тушение пожара, что достигается

объемно-планировочными решениями и проектированием путей безопасной эвакуации людей при пожаре, устройством систем обнаружения и оповещения людей о пожаре, применением строительных конструкций с соответствующими пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, ограничением пожарной опасности поверхностных слоев строительных конструкций на путях эвакуации. Организационно-технические мероприятия обеспечиваются выполнением требований пожарной безопасности на стадиях проектирования, строительства, эксплуатации.

Планировочное решение малоэтажной застройки (до 3 этажей включительно) должно обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям и сооружениям на расстояние не более 50 метров (пункт 8.17 СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям").

Нежилые здания: класс функциональной опасности Ф1, II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности - С0. Здания проектируется коммунально-складской зоне П-2

Согласно п. 4.12 СП.4.13130.2013 противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники) при суммарной площади в пределах периметра застройки, не превышающей допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130 для здания или сооружения с минимальными значениями допустимой площади, и худшими показателями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности.

Согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013 расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа. Требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечены.

В соответствии с п. 8.1, 8.3 СП 4.13130.2013, к зданию класса функциональной пожарной опасности Ф1 высотой менее 12 м допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей, с одной стороны. К проектируемым зданиям подъезд пожарных машин по твердому покрытию обеспечен. Ширина проездов не менее 5 м (при нормируемой ширине 3,5 м при высоте зданий до 12 м). Согласно п. 8.7 СП 4.13130.2013, в общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

Типовых проездов не предусмотрено. Устройство подъездов обеспечивает необходимый маневр пожарных автомобилей.

Конструкция дорожной одежды, асфальтированных площадок, тротуаров рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей, обеспечивает необходимый маневр пожарных автомобилей (п. 8.9 СП 4.13130.2013).

7. Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

При решении вопросов обеспечения доступа маломобильных групп населения в проектируемых зданиях, учитывались требования следующих нормативных документов:

- СП 35-101-2001 "Проектирование зданий и сооружений с учётом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения";
- СП 59.13330.2012 "СП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения".

Для доступа маломобильных групп населения к объекту проектирования, предусмотренным в пункте 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации приняты следующие мероприятия:

Учтены мероприятия обеспечивающие беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения на участке проектирования, примыкающей к проектируемому зданию, отделены бордюрным камнем (бордюром).

Площадка возле здания выполнена прочной, ровной, шероховатой, без зазоров, не создающей вибрацию при движении, а также предотвращающей скольжение, т.е. сохраняющей крепкое сцепление подошвы обуви, опор вспомогательных средств хождения и колес кресла-коляски при сырости и снеге.

Покрытие из рыхлых материалов, в том числе песка и гравия – отсутствует. На участке предусмотрены равномерные уклоны поверхности движения. Продольный уклон не превышает 5%, на отдельных участках протяженностью менее 10м – не более 10%. Поперечный уклон в пределах 1-2%. Продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5%.

Пешеходные дорожки на пути к объектам, посещаемые маломобильными группами населения, отделены от проездов машин бордюрным камнем высотой 150мм. При устройстве съездов их продольный уклон не более 1:10 на протяжении не более 1,0 м.

Пути на участках вдоль газонов и озелененных площадок всех путей Суммарная площадь в пределах периметра застройки, учитывая проектируемое здание, не превышает 800м²

движения, доступных для маломобильных групп населения на все время эксплуатации.

Визуальная информация размещенная вне здания – на высоте не менее 1,50м не более 4,50м от поверхности движения.

При этом знаки и указатели тактильного контакта допускается размещены в зоне видимого горизонта путей движения на высоте от 1,20м до 1,60м. Тактильные поверхности покрытий обеспечивают возможность их быстрого распознавания, а так же уборки (очистки).

Тактильные указатели закреплены таким образом, чтобы самопроизвольно не сдвигаться, не зацепляться и не задираются обувью или средствами реабилитации. Тактильные информационные поверхности предусмотреть безопасными для рук, а размещенные в полости пола – также для средств реабилитации инвалидов. Эти поверхности не должны усложнять условия движения людей, которые в них нуждаются.

Тактильную информацию разместить на высоте – 0,6-1,1м, а в зоне путей движения – на высоте 1,2-1,6м.

В темное время суток применять световые или подсвеченные знаки и указатели, в том числе рекламные. Учтены мероприятия обеспечивающие беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения по всему магазину.

Входы в здание предусмотрены пандусы с нескользящим покрытием уклоном 1:20. Крыльца перед входом с размерами не менее 2,2х2,2м. Входной дверной блок оборудован смотровой панелью из ударостойкого прозрачного материала на высоте 1,6м и порогом высотой не более 0,014м.

Ширины полотен дверей в пределах норм – не менее 0,9м. Высота проходов на всех участках составляет не менее 2,1м.

Дверные проемы в помещения не имеют порогов и перепадов высот пола.

Конструктивные элементы и устройства внутри зданий, а также декоративные элементы, размещаемые в забаритах путей движения на стенах и других вертикальных поверхностях, не выступают из плоскости стены более чем на 0,1 м на высоте от 0,7 до 2,1 м от уровня пола.

На всех путях эвакуации и путях перемещения МГН установлены тактильные указатели по ГОСТ Р 52875-2007. Система средств информационной поддержки обеспечивается на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения на все время эксплуатации.

Технико-экономические показатели

(согласно СП 118.13330.2012* Общественные здания и сооружения. Приложение Г)

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Кол-во по проекту	По ПЗЗ
1	Этажность здания	эт.	2	2-4
2	Площадь застройки	м ²	260,0	
3	Общая площадь здания	м ²	433,5	
4	Строительный объем здания	м ³	2 000,0	
5	Количество парковочных мест	м.м.	17	
6	Процент застройки зу (%)		25,4	60-80
7	Коэффициент застройки (Кз)		0,25	0,6-0,8
8	Коэффициент плотности застройки (Кпз)		0,5	2,4

Расчет стоянок автомобилей (согласно приложения Ж,
СП 42.13330.2016)

Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты) 1 машино-место на 30-35 кв.м общей площади. $45,3/35 = 2$ мм

Бытовое обслуживание - - ателье, фотосалоны городского значения, салоны-парикмахерские, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны 10-15 кв.м общей площади $35,7/15 = 3$ мм

Гостиницы (мотели) - 6 номеров - 6 мм

Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе) 1 машино место на 5 посадочных мест = 5 мм

Рынки постоянные: - универсальные и непродовольственные - 1 машино место на 30-40 м площади $1500 = 38$ мм

Производственные объекты, складские объекты - 6-8 работающих человек = 1 машино место, $30 \text{ рч} = 5$ мм.

(согласно пункта 5.2, СП 59.13330.2016)
следует выделять 10% мест но не менее одного места).
Итого общее количество по проекту = 59 машино-мест

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

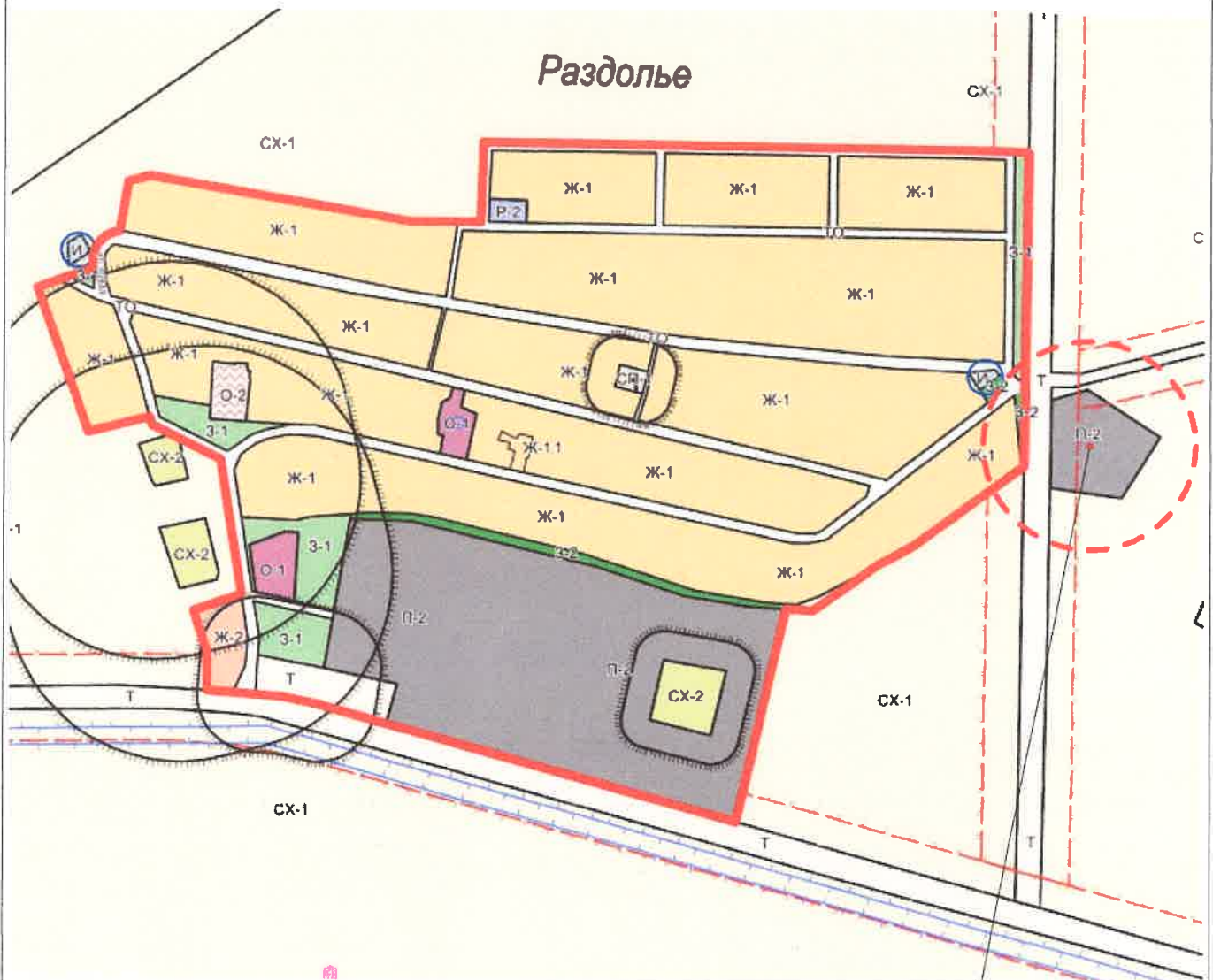
- Коэффициент застройки (K_z) = $3386,4 \text{ м}^2$ (площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 25180 м^2 (площадь участка) = 0,14 (K_z).

Ведомость чертежей

Лист	Наименование
1	Ведомость чертежей
2	Схема размещения земельного участка на карте градостроительного зонирования
3	Схема планировочной организации земельного участка
4	План первого этажа основного здания М 1:100
5	План второго этажа основного здания М 1:100
6	Фасад в осях М 1:100

						444-25		
						Технико-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с/п Николаевское, вблизи с. Раздолье (кн 90:12:030901:2249) в соответствии с условно разрешенными видами использования: 3.3 – Бытовое обслуживание, 4.3 – Рынки, 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, 6.6 Строительная промышленность		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
							Стадия	Лист
							ЭП	1
Разработал	Османов Б.З.							Листов
								6
						Ведомость чертежей	ИП Османов Бекир Зуфер озлы	

Схема размещения земельного участка на карте градостроительного зонирования



Рассматриваемый земельный участок 90:12:030901:2249

Зона размещения коммунально-складских объектов (П)

П-2 Коммунально-складская зона (П-2)

						444-25		
						Технико-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с/п Николаевское, вблизи с. Раздолье (кн 90:12:030901:2249) в соответствии с условно разрешенными видами использования: 3.3 - Бытовое обслуживание, 4.3 - Рынки, 4.4 - Магазины, 4.6 Общественное питание, 4.9.11 Заправка транспортных средств, 4.9.12 Обеспечение дорожного отдыха, 4.9.13 Автомобильные мойки, 4.9.14 Ремонт автомобилей, 6.6 Строительная промышленность		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Османов Б.З.					ЭП	2	6
Схема размещения земельного участка на карте градостроительного зонирования						ИП Османов Бекир Зуфер оглы		

N

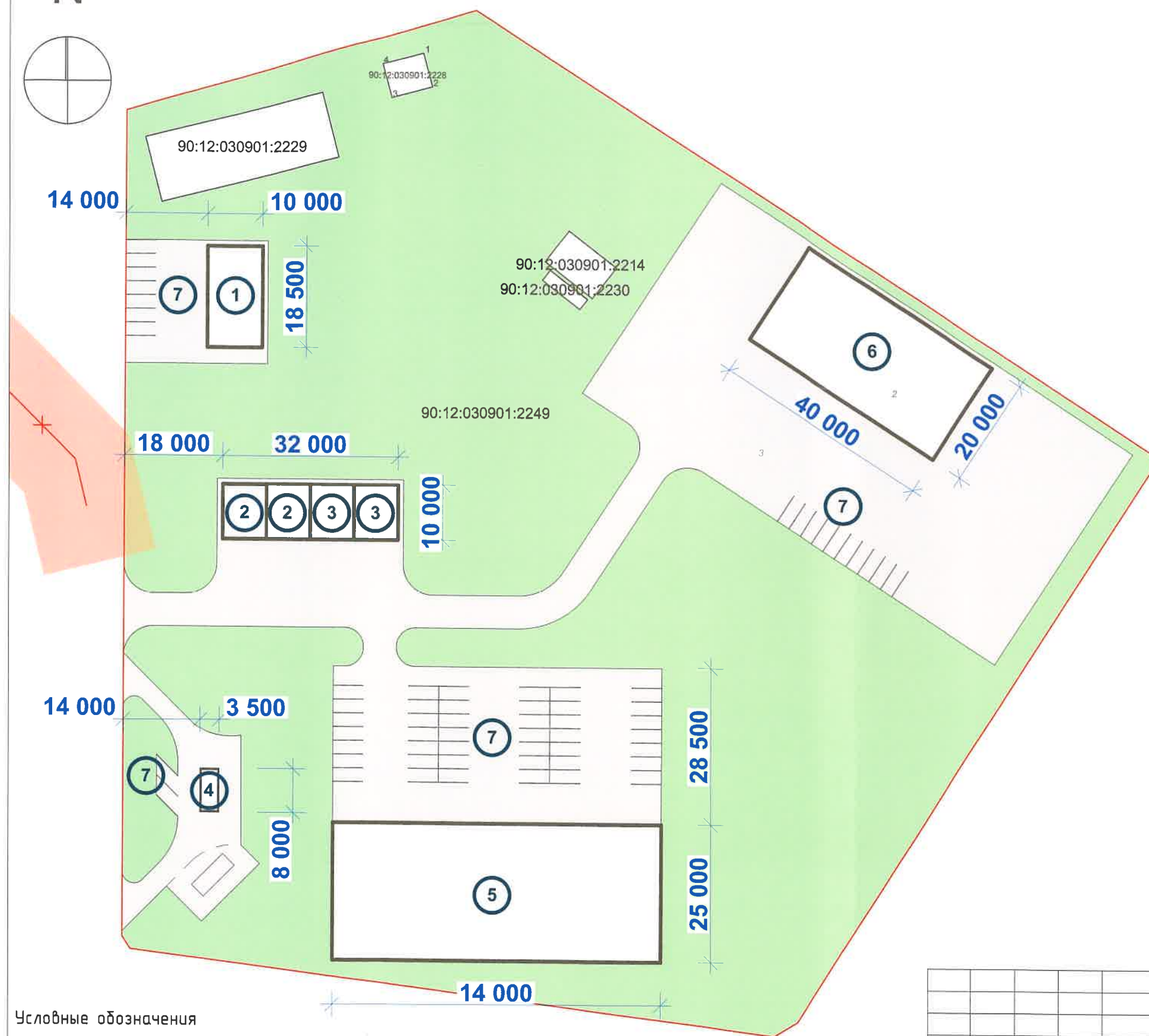
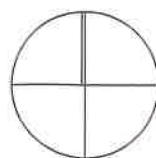


Схема участка с границей, строениями и проектируемыми зданиями.

- Граница земельного участка
- Существующие строения
- Проектируемые здания

-  -Твердые покрытия в границах участка
-  -Дорога/проезд
-  -Озеленение

- Охранная зона
ВЛ-10кВ Л-5 НИКОЛ ОТП ТП-767

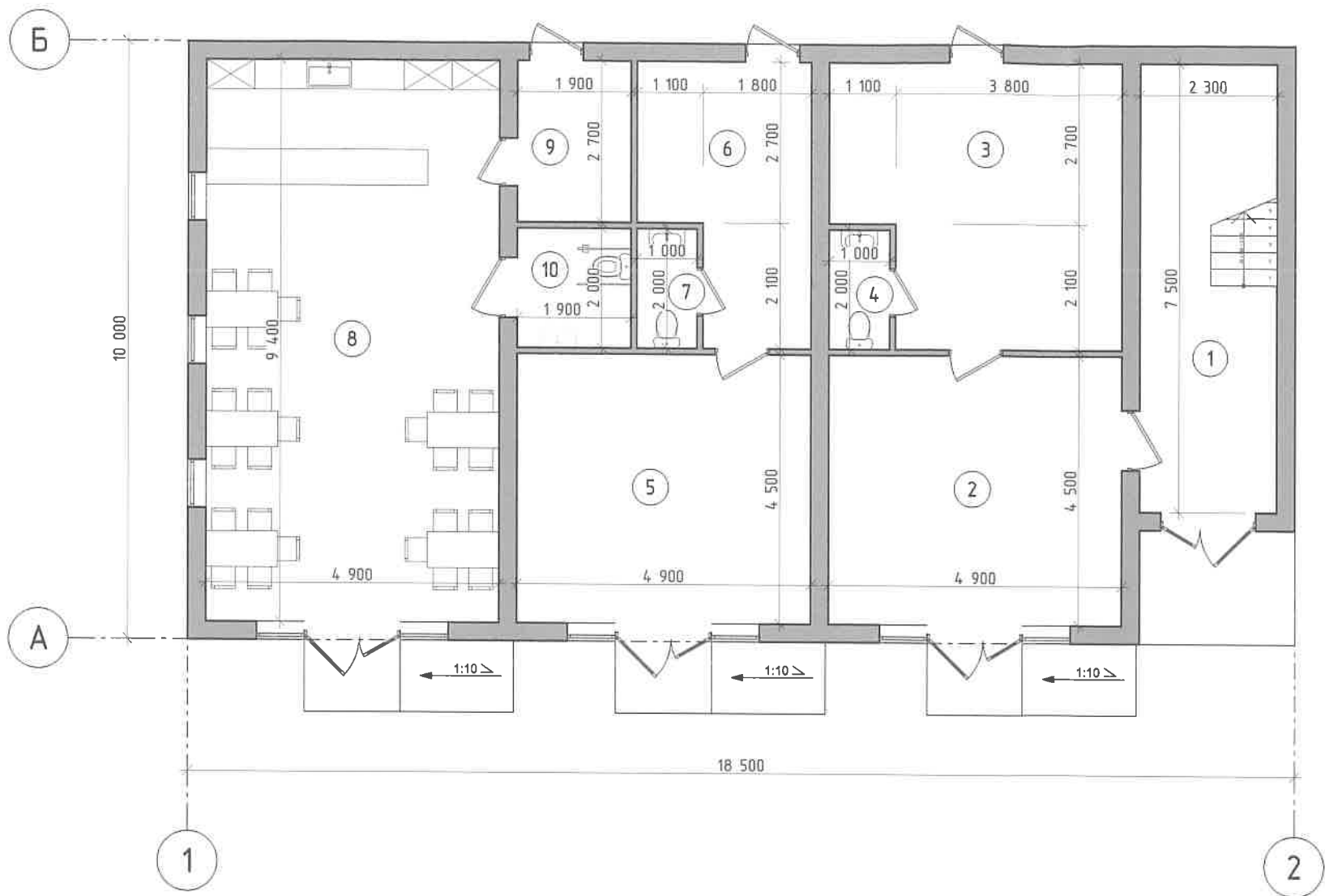
№ п/п	Наименование	Площадь в	
		м ²	%
1	Площадь участка	25 180	100
2	Площадь существующей застройки	553,4	2,2
3	Площадь проектируемой застройки	2 833,0	11,2
4	Площадь проектируемых покрытий	8 108,0	32,2
5	Площадь озеленения	13 685,4	54,4
6	Коэффициент застройки (Кз)	0,14	
7	Коэффициент плотности застройки (Кпз)	0,14	

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Кол-во
1	Этажность здания	эт.	2
2	Площадь застройки	м²	185,0
3	Общая площадь здания	м²	299,0
4	Строительный объем здания	м³	1 300,0

№ п/п	Наименование	Площадь м²	Кол-во/ шт
1	Основное здание	185,0	1
2	Бокс для мойки авто	80,0	2
3	Бокс для ремонта авто	80,0	2
4	Автономное АЗС	28,0	1
5	Крытый рынок (повилон)	1 500,0	1
6	Производственный цех	800,0	1
7	Автостоянка		53 м/м
	Автостоянка для инвалидов 10%		6 м/м

						444-25			
						Технико-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка расположенного по адресу Республика Крым, Симферопольский р-н, с/п Николаевское, вблизи с. Раздолье (кн 90:12:030901:2249) в соответствии с условно разрешенными видами использования: 3.3 - Бытовое обслуживание, 4.3 - Рынки, 4.4 - Магазины, 4.6 Общественное питание, 4.9.11 Заправка транспортных средств, 4.9.12 Обеспечение дорожного отдыха, 4.9.13 Автомобильные мойки, 4.9.14 Ремонт автомобилей, 6.6 Строительная промышленность			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	СПОЗУ	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Османов Б.З.						ЭП	3	6
						Схема планировочной организации земельного участка	ИП Османов Бекир Зуфер оглы		

План первого этажа основного здания М 1:100



Экспликация помещений

№ по/п	Наименование	Площадь
		кв. м.
1	Лестничный холл	17,3
4.4 Магазины		
2	Торговый зал	22,1
3	Подсобное помещение	21,2
4	Санузел	2,0
3.3 Бытовое обслуживание		
5	Салон парикмахерская	22,1
6	Санузел	11,6
7	Подсобное помещение	2,0
4.6 - Общественное питание		
8	Кофетерий	46,1
9	Подсобное помещение	5,1
10	Санузел для МГН	3,8
Общая площадь этажа		153,3

						444-25			
						Технико-экономическое обоснование а возможности использования земельного участка расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с/п Николаевское, вблизи с Раздолье (кн 90:12:030901:2249) в соответствии с условно разрешенными видами использования: 3.3 – Бытовое обслуживание, 4.3 – Рынки, 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, 6.6 Строительная промышленность			
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
							ЭП	4	6
Разработал	Османов Б.З.					План первого этажа основного здания М 1:100	ИП Османов Бекир Зуфер оглы		

План второго этажа основного здания М 1:100



Экспликация помещений

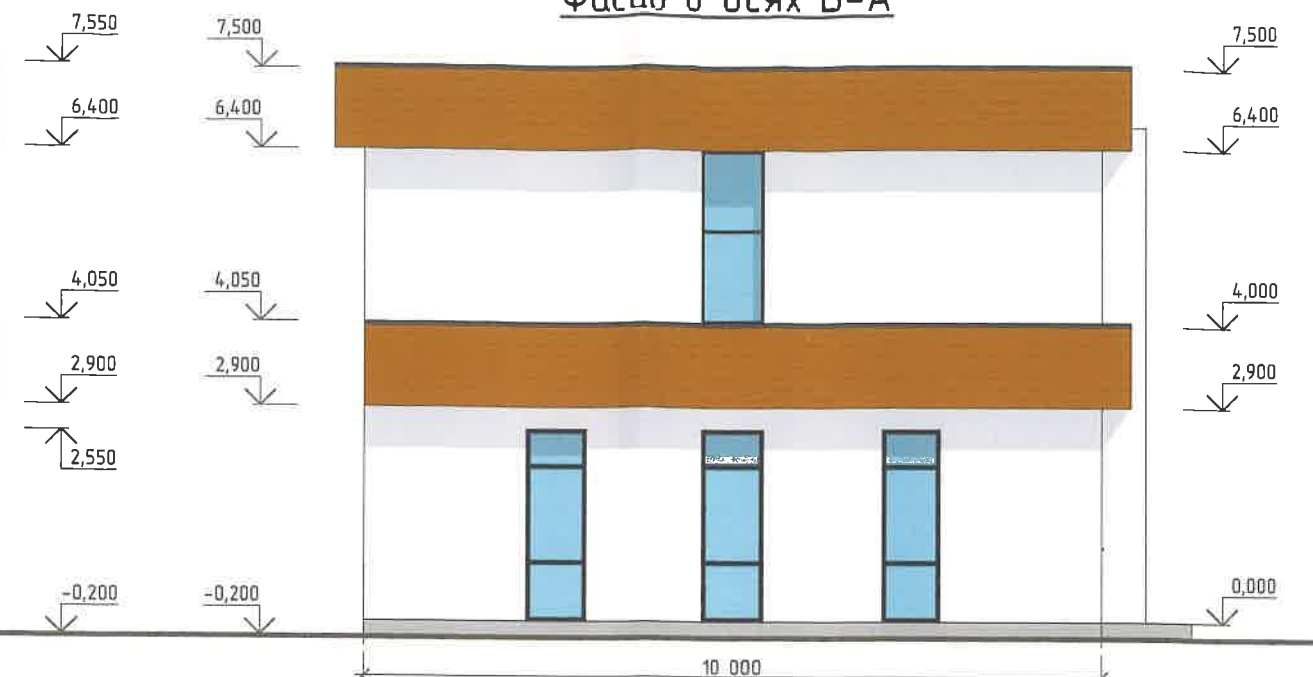
№ по/п	Наименование	Площадь
		кв. м.
11	Лестничный холл/ресэпшн	36,7
12	Комната персонала	13,7
13	Санузел	2,0
<u>4.9.1.2 - Обеспечение дорожного отдыха</u>		
14	Коридор	15,3
15	Номер + санузел	13,0
16	Номер + санузел	13,0
17	Номер + санузел	13,0
18	Номер + санузел	13,0
19	Номер + санузел	13,0
20	Номер + санузел	13,0
	Общая площадь этажа	145,7

						444-25		
						Технико-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с/п Николаевское, вблизи с. Раздолье (кн 90:12:030901:2249) в соответствии с условно разрешенными видами использования: 3.3 - Бытовое обслуживание, 4.3 - Рынки, 4.4 - Магазины, 4.6 Общественное питание, 4.9.11 Заправка транспортных средств, 4.9.12 Обеспечение дорожного отдыха, 4.9.13 Автомобильные мойки, 4.9.14 Ремонт автомобилей, 6.6 Строительная промышленность		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
							ЭП	5
Разработал	Османов Б.З.							6
						План второго этажа основного здания М 1:100	ИП Османов Бекир Зуффер оглы	

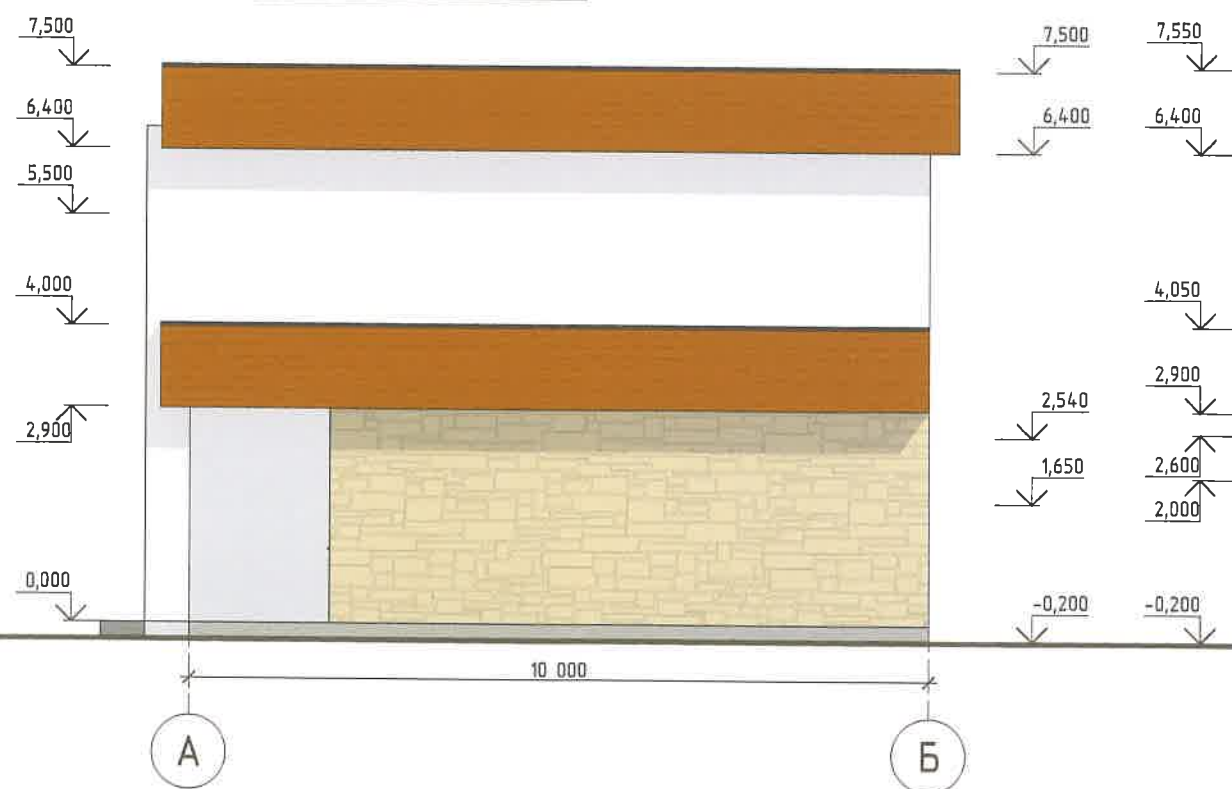
Фасад в осях 1-2



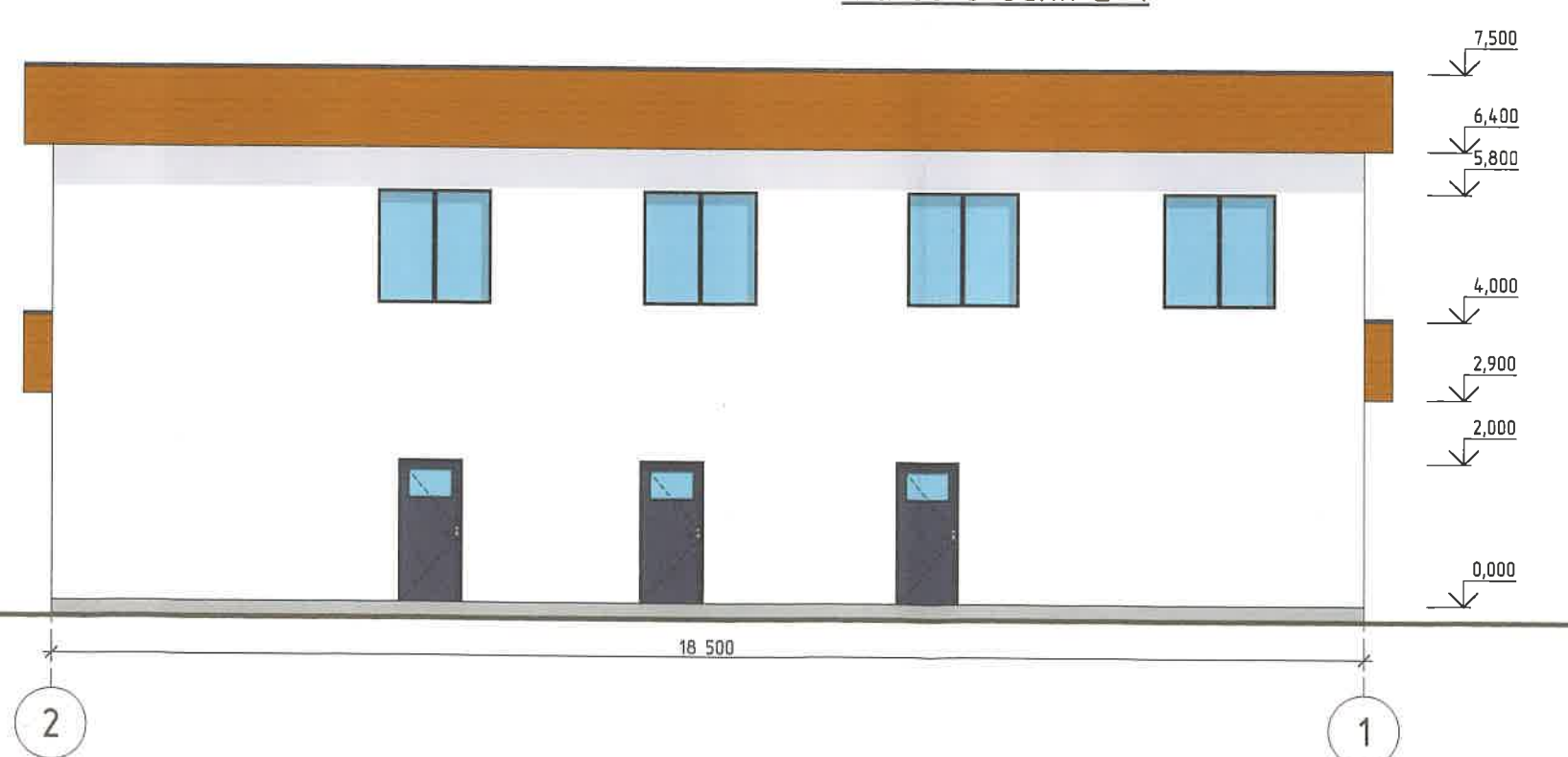
Фасад в осях Б-А



Фасад в осях А-Б



Фасад в осях 2-1



						444-25		
						Технико-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с/п Николаевское, вблизи с. Раздолье (кн 90:12:030901:2249) в соответствии с условно разрешенными видами использования: 3.3 - Бытовое обслуживание, 4.3 - Рынки, 4.4 - Магазины, 4.6 Общественное питание, 4.9.11 Заправка транспортных средств, 4.9.12 Обеспечение дорожного отдыха, 4.9.13 Автомобильные мойки, 4.9.14 Ремонт автомобилей, 6.6 Строительная промышленность		
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Османов Б.З.					ЭП	6	6
Фасад в осях 1-2; Фасад в осях Б-А;						ИП Османов Бекир Зуфер оглы		