

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ

ЛИСТ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
1	ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ	
2	Технико-экономическое обоснование	
3	Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала	
4	Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ	
5	Ситуационная схема земельного участка	
6	Схема планировочной организации земельного участка	
7	Фасады в осях	
8	План этажа	
9	Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию пожарной техники.	

						15/11/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины код - 4.4. Бытовое обслуживание код - 3.3. Амбулаторно-Поликлиническое Обслуживание - код 3.4.1"			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист	Листов
							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. Бытовое обслуживание код - 3.3. Амбулаторно-Поликлиническое Обслуживание - код 3.4.1"

Молодежненское сельское поселение расположено в центральной части Симферопольского района Республики Крым, к северу от города Симферополь. Образован сельсовет решением Крымского областного совета депутатов, трудящихся 7 февраля 1972 года. Территория сельского поселения граничит:

- на северо-западе с Укромновским сельским поселением;
- на севере с Первомайским сельским поселением;
- на востоке с Урожайновским сельским поселением;
- на юго-востоке с Трудовским сельским поселением;
- на юге с городским округом Симферополь;
- на юго-западе с Мирновским сельским поселением
- на западе с городским округом Симферополь.

Площадь в границах Молодежного сельского поселения составляет 4200,26 га. Численность населения сельского поселения на начало 2022 года составляла 9210 человек.

В состав Молодежненского сельского поселения входит 2 населённых пункта: посёлок городского типа Молодежное и село Солнечное. Административным центром муниципального образования Молодежненское сельское поселение Республики Крым является село Молодежное, которое расположено в южной части поселения.

Основные внешние транспортные связи Молодежненского сельского поселения с городским округом город Симферополь и соседними территориями осуществляются по автомобильным дорогам регионального значения "Западный обход г. Симферополя", "Восточный обход г. Симферополя", "Симферополь - Евпатория" и "Граница с Украиной - Симферополь - Алушта - Ялта".

Посёлок городского типа Молодежное расположен в южной части поселения вдоль автомобильной дороги регионального значения "Граница с Украиной - Симферополь - Алушта - Ялта" и формирует агломерацию, объединённую интенсивными хозяйственными, трудовыми, культурно-бытовыми и рекреационными связями с городом Симферополем. Село Солнечное расположено в центральной части сельского поселения, примерно в 16 км к северу от города Симферополя.

Экономико-географическое положение, природные факторы, явились определяющими при формировании пространственно-планировочной организации территории Молодежненского сельского поселения. Находясь, в непосредственной близости к городу Симферополю, сельское поселение имеет ряд особенностей в уровне развития социальной сферы и экономики. Близость к городу и развитая транспортная инфраструктура обеспечивают миграционные потоки трудовых ресурсов и более полное культурно-бытовое обслуживание населения, что имеет важное значение для определения уровня урбанизации и распространения городского образа жизни на сельскую местность. Быстрые и удобные связи с Симферополем позволяют обеспечивать функционирование населённых пунктов Молодежненского сельского поселения как единой системы, родственной по своим признакам с городской агломерацией, что подтверждается рядом особенностей:

- отсутствием разрывов между границей пгт Молодежное и г. Симферополем;
- единой сетью пассажирского транспорта;
- объединённой системой инженерного обеспечения (водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение);
- устойчивыми маятниковыми миграциями (трудовыми и социально-культурными) сельского населения в город Симферополь.

Данные факторы являются стимулами активного приобретения горожанами загородного жилья на территории сельского поселения.

Приоритетным направлением развития экономики сельского поселения является сельскохозяйственное производство. Основными направлениями в этой сфере являются выращивание плодово-ягодных, зерновых, технических культур, винограда, а также овощеводство защищённого грунта.

Посёлок городского типа Молодежное расположен в южной части сельского поселения и делится автомобильной дорогой регионального значения "Граница с Украиной - Симферополь - Алушта - Ялта" на две части. Планировочная структура населённого пункта вытянута с юга на север и определяется автомобильной дорогой регионального значения "Граница с Украиной - Симферополь - Алушта - Ялта".

Жилая застройка с восточной стороны от автомобильной дороги представлена преимущественно индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками, а также территориями ведения дачного хозяйства и садоводства. С западной стороны расположены территории индивидуальной, малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки. Здесь же расположены объекты образования и воспитания, производственные объекты и объекты транспортной инфраструктуры.

Общественный центр села сформирован с западной стороны автомобильной дороги. Здесь расположены, МБДОУ «Детский сад «Лесная сказка», МДОУ «Детский сад «Ялале», сельский клуб с библиотекой, МБОУ «Молодежненская школа №2», филиал МБУ ДОД «Симферопольская районная детская школа искусств», отделение почтой связи и отделение срочного социального обслуживания ГБУ РК «ЦСО Симферопольского района», а также Храм Рождества Христова.

Современная планировочная структура Молодежненского сельского поселения определяется основной транспортной магистралью, проходящей через поселение - участком автомобильной дороги регионального значения "Граница с Украиной - Симферополь - Алушта - Ялта".

Территория Молодежненского сельского поселения занята в основном сельскохозяйственными угодьями (пашни, пастбища, многолетние насаждения. Территории садовых товариществ сформировались в центральной части поселения - СНТ "Аграрник", в южной части поселения - СНТ "Дачник" и "Юбилейный", а также в границах пгт. Молодежное - СТ "Садовод". Крупную по площади занимает территория тепличного комплекса в северной части поселения. С северной стороны от тепличного комплекса ведётся строительство многопрофильного республиканского медицинского центра.

У северо-западной границы села Солнечное расположена территория инженерной инфраструктуры - канализационные очистные сооружения.

В южном направлении от села Солнечное расположена крупная территория молочнотоварной фермы Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского.

На территории сельского поселения расположена автозаправочная станция - на северо-западе от села Солнечное с восточной стороны от автомобильной дороги регионального значения "Граница с Украиной - Симферополь - Алушта - Ялта".

15/11/25-ТЭО

Технико-экономическое обоснование
 предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
 "Магазины код - 4.4. Бытовое обслуживание код - 3.3.
 Амбулаторно-Поликлиническое Обслуживание - код 3.4.1"

Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
						Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист
ГИП		Киримов					П	2
разработал		Киримов				Технико-экономическое обоснование		

Здравоохранение

На территории Молодеженского сельского поселения свою деятельность осуществляют учреждения здравоохранения регионального значения.

Повседневная медицинская помощь обеспечивается врачебной амбулаторией и фельдшерско-акушерским пунктом.

Согласно данным Государственной программы развития здравоохранения в Республике Крым наиболее острыми проблемами в сфере здравоохранения являются:

- высокая изношенность основных фондов медицинских учреждений (до 70 %);
- постоянно увеличивается доля медицинского оборудования с высоким процентом износа;
- оснащённость ФАПов не превышает 60-70 % от минимальной необходимой нормы;
- нехватка медицинского персонала (значительная доля специалистов предпенсионного возраста).

Прочие предприятия и учреждения культурно-бытового обслуживания населения

К прочим предприятиям и учреждениям обслуживания отнесены учреждения, работающие на коммерческой основе, нормирование которых не является обязательным, их развитие определяется уровнем спроса и предложения на определенный вид услуг. Главным образом к ним относятся предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания, гостиницы и т. п.

Деятельность предприятий торговли, бытового обслуживания, общественного питания является определяющей в развитии потребительского рынка, решает комплекс задач, ориентированных на наиболее полное удовлетворение спроса населения на потребительские товары и услуги.

Предприятия торговли и общественного питания

На территории Молодеженского сельского поселения действует 28 объектов торговли общей торговой площадью 1340 кв. м, в том числе, 1 супермаркет торговой площадью 500 кв. м, 25 магазинов товаров повседневного спроса (минимаркеты) общей торговой площадью 840 кв. м.

Суммарная торговая площадь залов на начало 2017 г. составила 1340 кв. м, что в расчете на 1000 жителей составляет 152,9 кв. м. В соответствии с постановлением Совета министров Республики Крым от 09.11.2014 № 511 норматив минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов в Симферопольском районе составляет 255,3 кв. м. Таким образом, обеспеченность учреждениями торговли собственного населения в Молодеженском сельском поселении составляет 60 % от нормативной потребности.

Общая вместимость открытой сети учреждений общественного питания составляет 168 мест, в расчете на 1000 жителей постоянного населения - 19,2 мест, что составляет 48 % от рекомендуемого норматива 40 мест, определенного СП 42.13330.2016.

Бытовое обслуживание населения

Развитие системы бытового обслуживания находится на среднем уровне. На территории поселения действует 14 учреждения бытового обслуживания.

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/

Максимальное количество этажей - 3;

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

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) - 2,4/

3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)/

Минимальный размер земельного участка - не подлежит установлению;

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 - 2;

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;

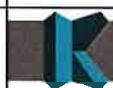
Параметры застройки: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,6

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

15/11/25-ТЭО

Технико-экономическое обоснование
предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
"Магазины код - 4.4. Бытовое обслуживание код - 3.3.
Амбулаторно-Поликлиническое Обслуживание - код 3.4.1"

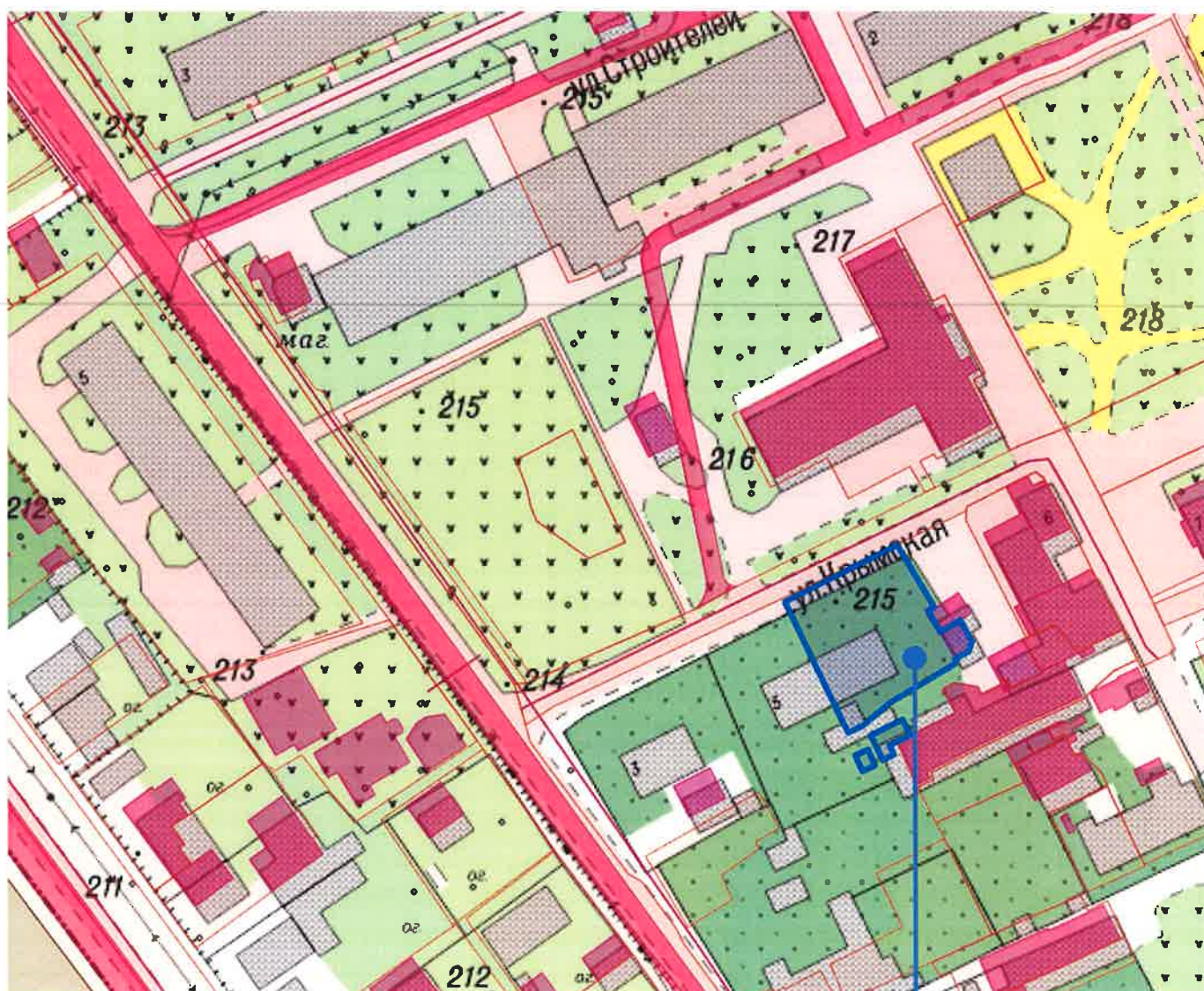
							15/11/25-ТЭО		
							Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины код - 4.4. Бытовое обслуживание код - 3.3. Амбулаторно-Поликлиническое Обслуживание - код 3.4.1"		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Киримов					П	3	
разработал		Киримов				Технико-экономическое обоснование			



К И Р И М О В
Архитектурно-
Кадастровое Бюро

+7(978) 796 50 18

Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала



-Рассматриваемый земельный участок с кад. №
90:12:020101:4825

15/11/25-ТЭО

Технико-экономическое обоснование
предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
"Магазины код - 4.4. Бытовое обслуживание код - 3.3.
Амбулаторно-Поликлиническое Обслуживание - код 3.4.1"

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата
ГИП		Киримов			
разработал		Киримов			

Технико-экономическое обоснование

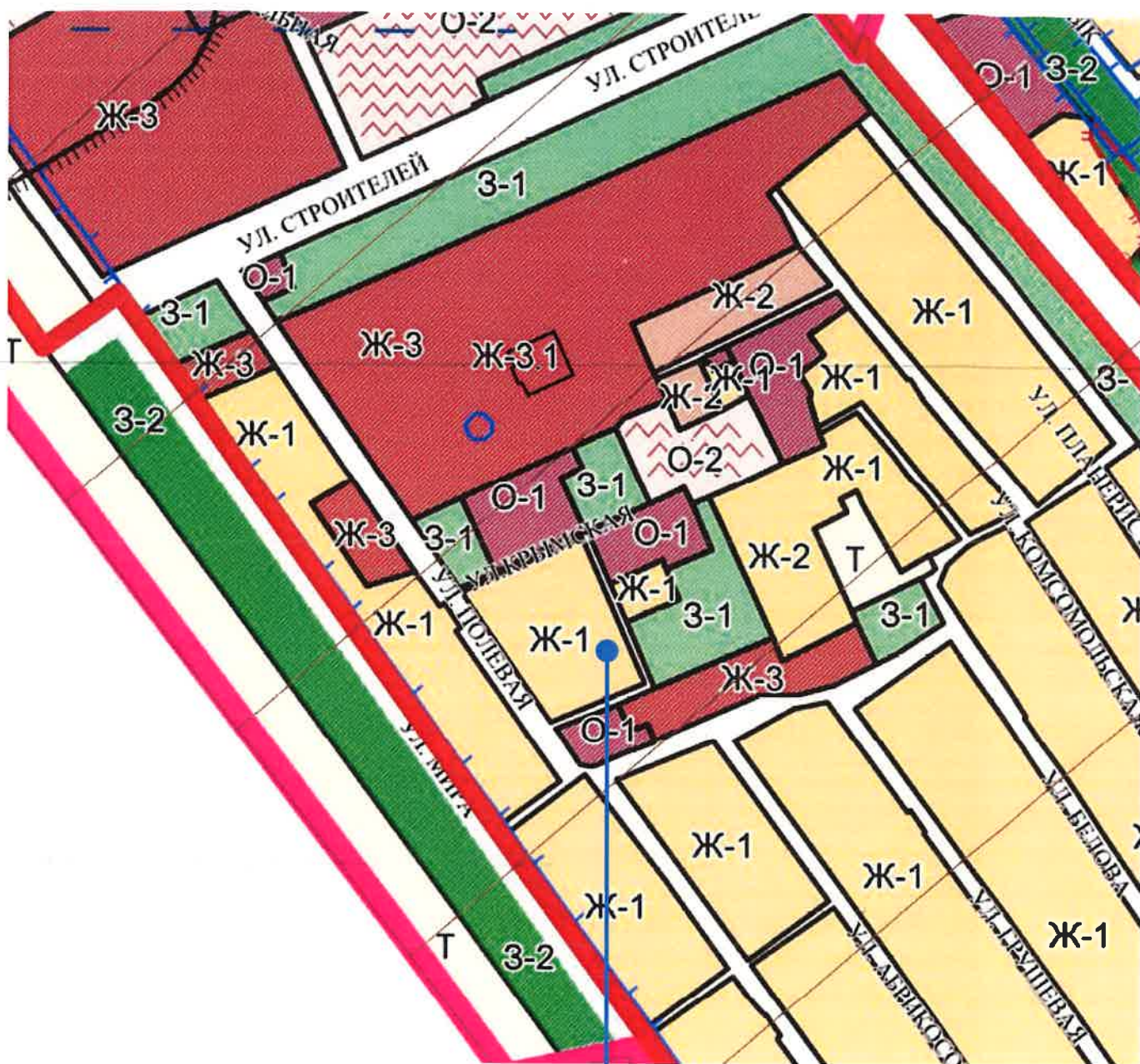
Стадия	Лист	Листов
П	4	

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 кат. №
90:12:020101:4825

						15/11/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины код - 4.4. Бытовое обслуживание код - 3.3. Амбулаторно-Поликлиническое Обслуживание - код 3.4.1"			
Изм.	Колуч.	Лист	№Држ.	Подп.	Дата				
						Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист	Листов
ГИП Киримов							П	5	
разработал Киримов									
						Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ  KIRIMOV Архитектурно-кадастровое Бюро +7(978) 796 50 18			

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500

Условные обозначения

- Границы рассматриваемого земельного участка
- Зона допустимого размещения здания
- 2 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым
- 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым

- Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"
- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"

- Судебствующие здания
- Движение пожарной техники
- Озеленение
- Плиточное покрытие
- Планируемое нежилое здание
- 2 1 - Парковка на 4 м/м

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.) - 1 м/м на 40-50 м2 общей площади
Расчетная общая площадь под магазин 26,2 м2 / 40 = 1 м/м.

Ателье, фотосалоны городского значения, салоны-парикмахерские, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны
1 м/м на 10-15 м2 14,4/15 = 1 м/м

Амбулаторное обслуживание По СП 158.13330 100 посещений 4-6 м/м = 2 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 -4шт

Проектом предусмотрено - 4 м/м

Экспликация зданий и сооружений

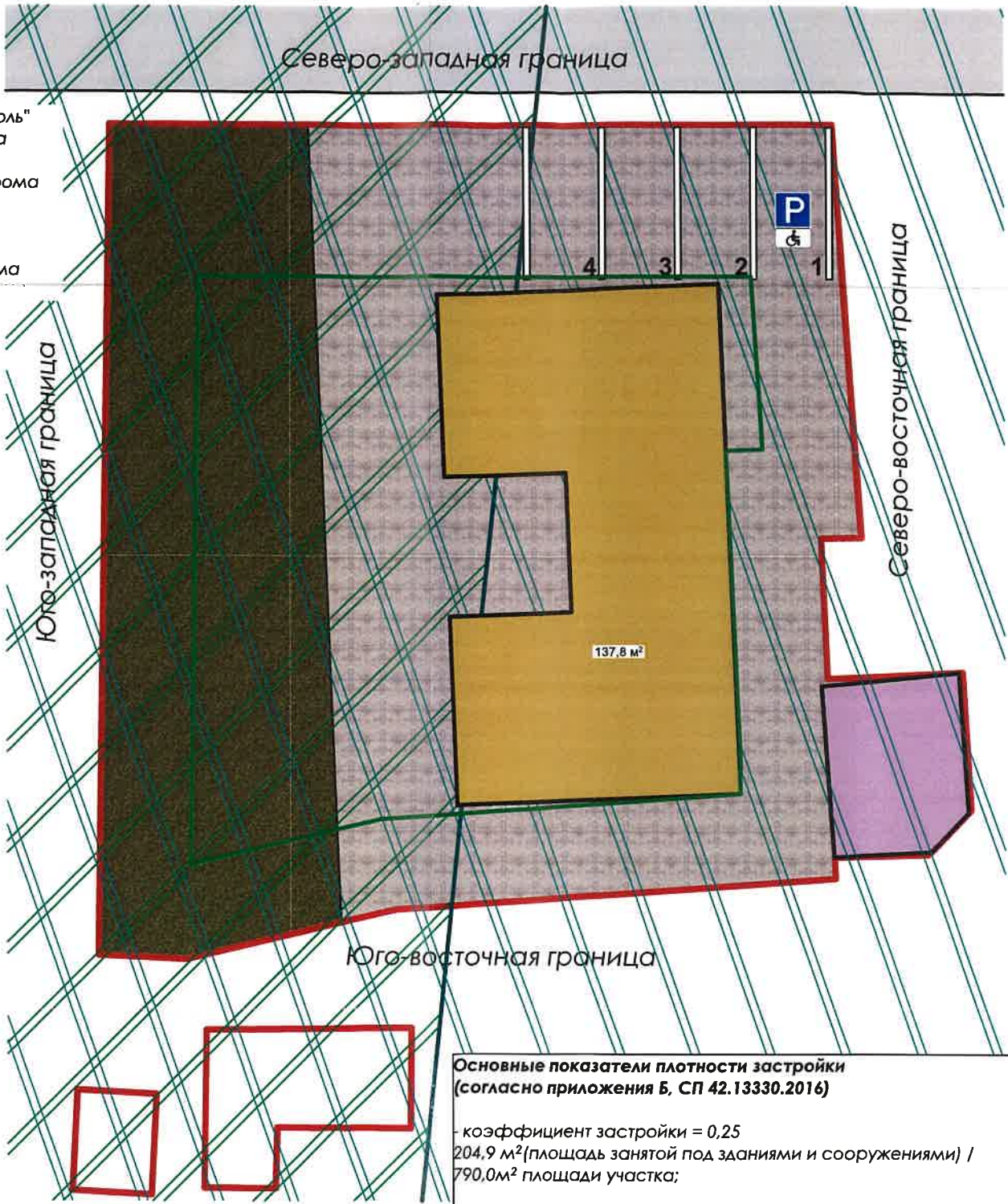
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Планируемой нежилой здание	м²	137,8

Технико-экономические показатели по Планируемому Зданию

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Количество этажей	эт.	1
2	Площадь застройки	м²	137,8
3	Общая площадь здания	м²	114,4
4	Строительный объем здания	м³	600,0

Технико-экономические показатели по СПОЗУ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь участка	м²	790,0	100,0
2	Площадь застройки	м²	204,9	25,9
3	Площадь благоустройства	м²	585,1	74,1
4	Парковка для автомобилей	шт	4	
5	Коэффициент застройки	кз	25,9%	
6	Коэффициент плотности застройки	кп	0,25	



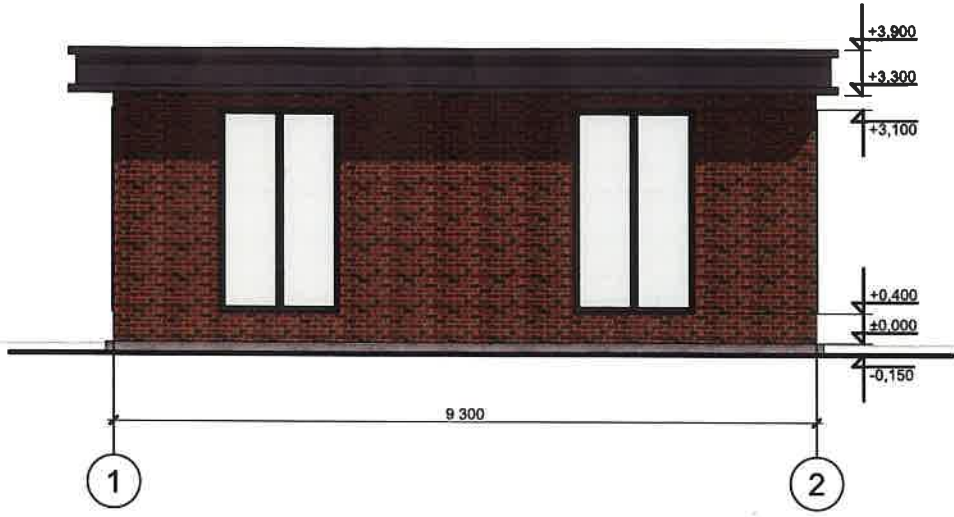
Основные показатели плотности застройки (согласно приложения Б, СП 42.13330.2016)

- коэффициент застройки = 0,25
204,9 м² (площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 790,0 м² площади участка;

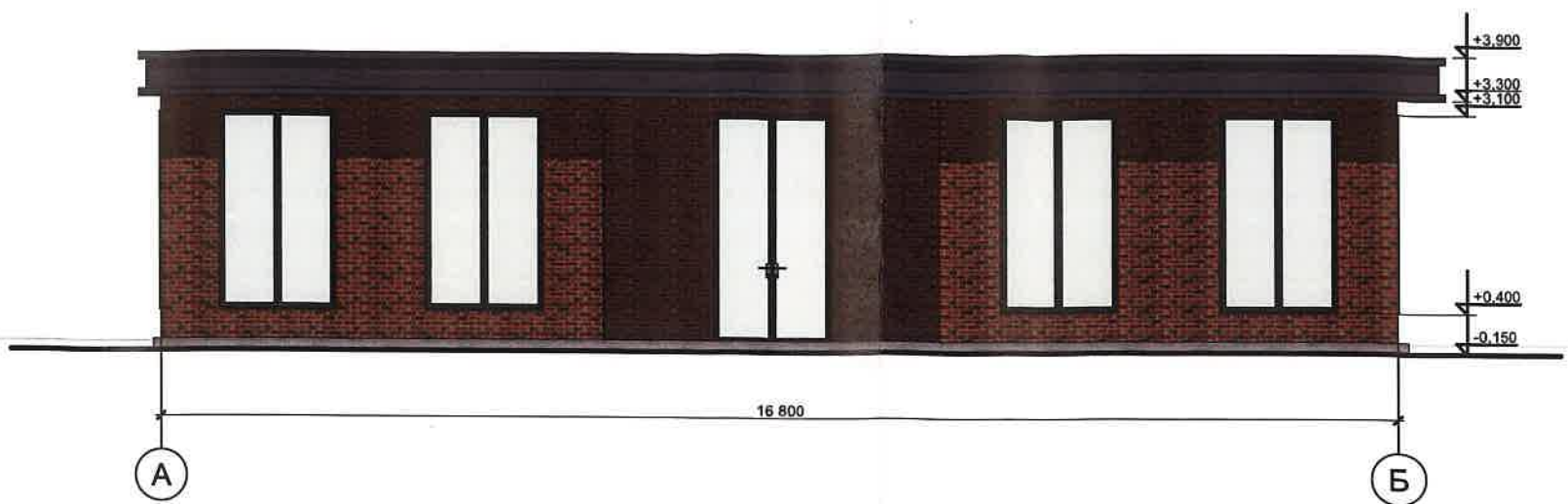
- коэффициент плотности застройки = 0,25
204,9 м² (площадь всех этажей здания) / 790,0 м² площади участка;

						15/11/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины кад. - 4.4, Бытовое обслуживание кад. - 3.3. Амбулаторно-Поликлиническое Обслуживание - кад. 3.4.1"			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
						Технико-экономическое обоснование	П	7	
ГИП		Киримов							
разработал		Киримов				СПОЗУ	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978) 796 50 18		

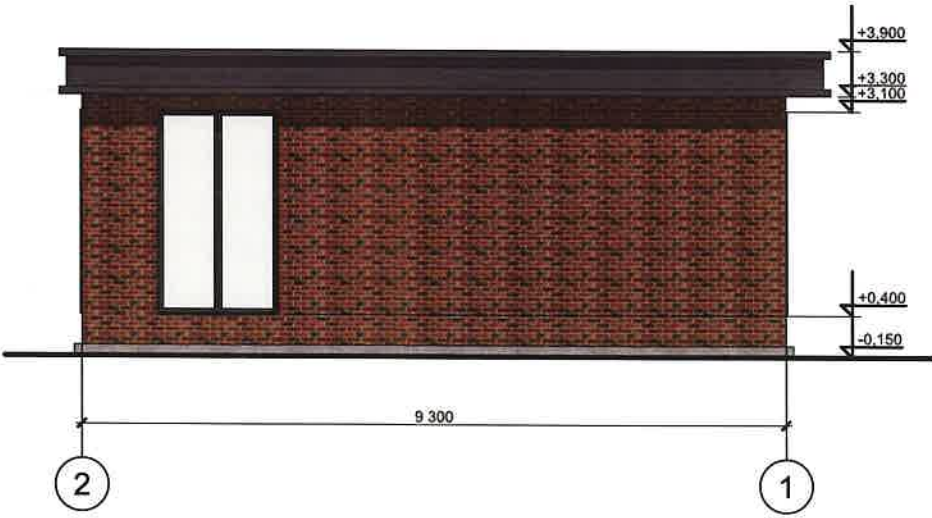
Фасад в осях 1-2



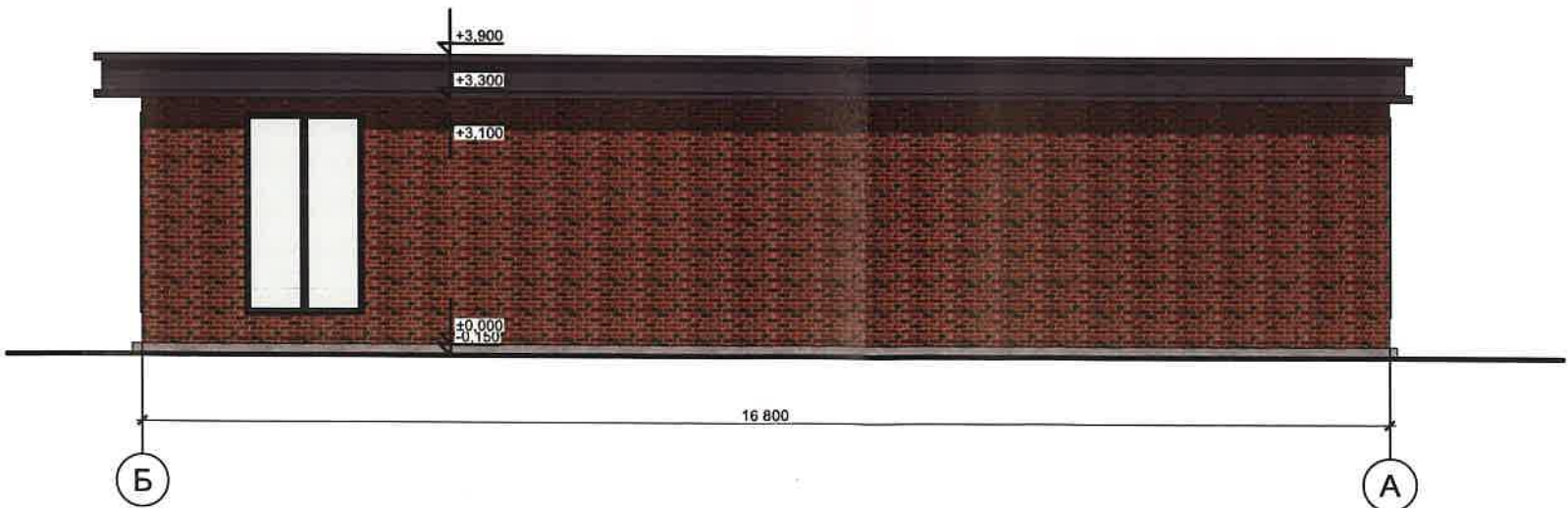
Фасад в осях А-Б



Фасад в осях 2-1

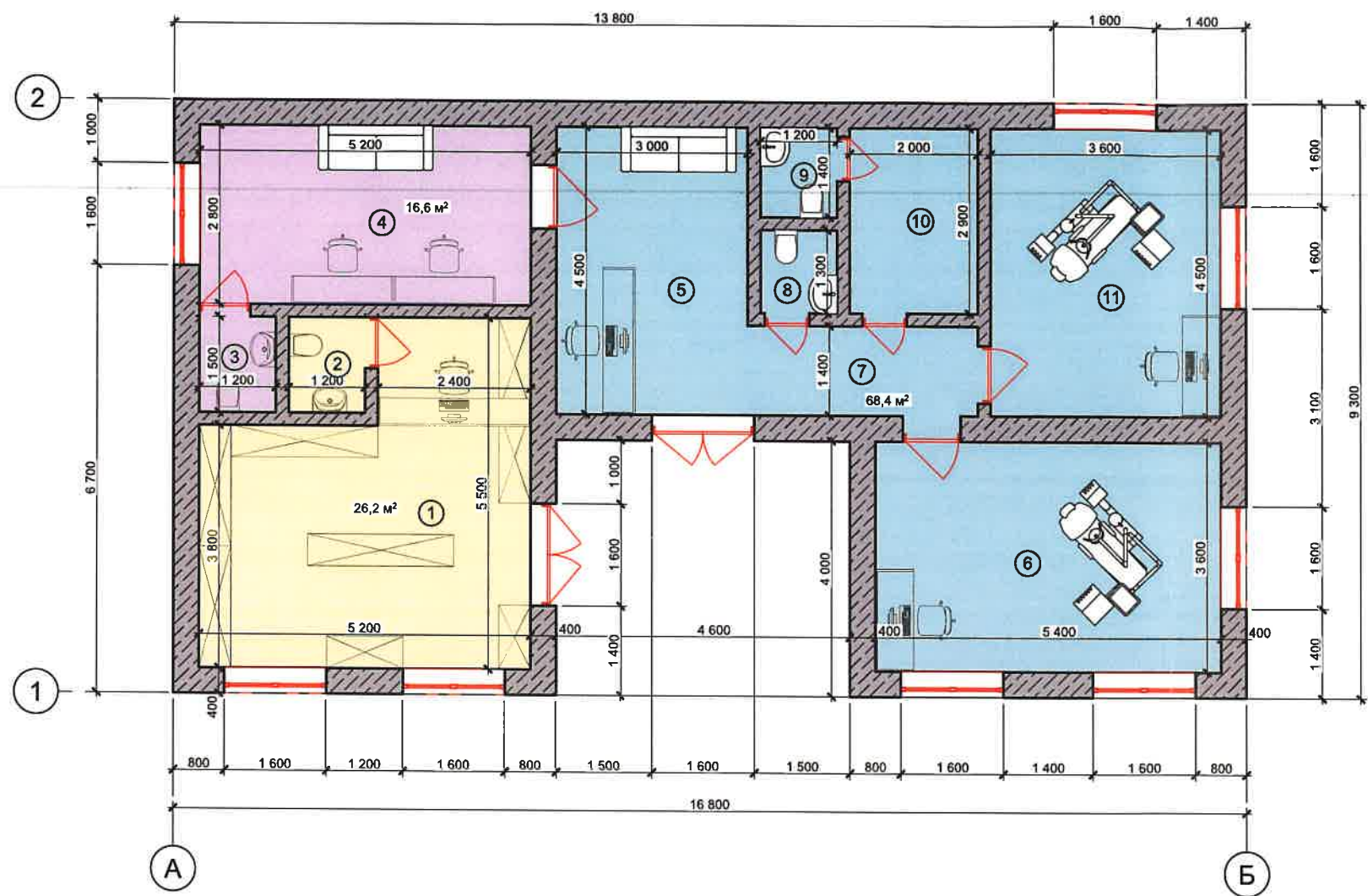


Фасад в осях Б-А



						15/11/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины код - 4.4. Бытовое обслуживание код - 3.3. Амбулаторно-Поликлиническое Обслуживание - код 3.4.1"			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Киримов					П	8	
разработал		Киримов							
						Фасады в осях	 KIRIMOV Архитектурно кадастровое бюро +7(978) 796 50 18		

План первого этажа



Условные обозначения

- Магазин Общей площадью - 26,2квм
- Парикмахерская Общей площадью - 16,6квм
- Стоматология Общей площадью - 68,4квм

Экспликация помещений		
№	Наименование помещений	Площадь в м2
1	Торговый зал	23,8
2	Санузел	1,8
3	Санузел	1,8
4	Парикмахерская	14,6
5	Вестибюль	13,5
6	Кабинет	19,4
7	Коридор	5,0
8	Санузел	1,6
9	Санузел	1,7
10	Комната персонала	5,8
11	Кабинет	16,2
Полезная площадь		105,2 м²

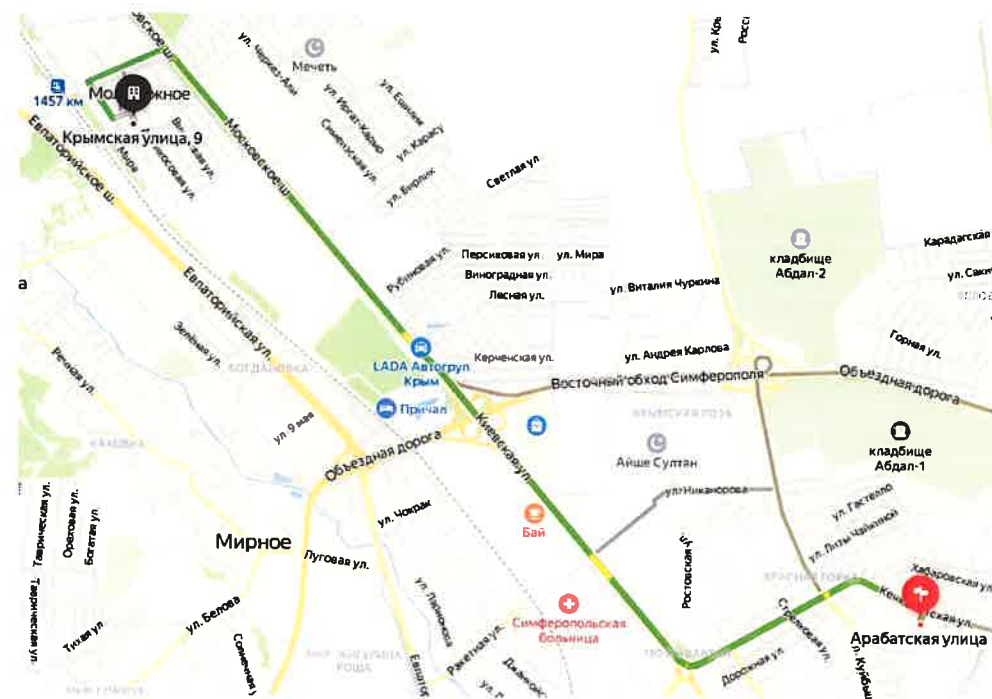
Общая площадь здания - 114,4 квм

						15/11/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины код - 4.4. Бытовое обслуживание код - 3.3. Амбулаторно-Поликлиническое Обслуживание - код 3.4.1"			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
						Технико-экономическое обоснование	П	9	
						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

- Границы рассматриваемого земельного участка
- Зона допустимого размещения здания
- 2 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым
- 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым
- Планируемое нежилое здание
- Парковка на 4 м/м
- Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
- Судающиеся здания
- Движение пожарной техники
- Озеленение
- Плиточное покрытие



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 10,7м.

4.11 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен I-го типа.

- Противопожарная стена I-го типа из кирпича 120мм предел огнестойкости REI 150.

4.13 Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, садовыми домами (далее - домами), между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, а также приусадебного или садового земельного участка не нормируются (не устанавливаются).

Ближайшая пожарная часть расположена на расстоянии 8,0 км.
Средняя скорость следования пожарных автомобилей для твердого покрытия 50 км/ч;
Расчетное время прибытия пожарной техники 9 минут = $60 \cdot (8 \text{ км} / 50 \text{ км/ч})$
по (СП 232.1311500.2015)

$$t_{сп} = \frac{60t}{v_{сп}}$$

						15/11/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины код - 4.4. Бытовое обслуживание код - 3.3. Амбулаторно-Поликлиническое Обслуживание - код 3.4.1"			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Киримов				Технико-экономическое обоснование	П	10	
разработал		Киримов							
						Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию пожарной техники	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978) 796 50 18		