

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ

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

						09/09/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
							П	1
разработал		Киримов				ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18	

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

Технико - экономическое обоснование о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Укромное, ул Молодежная, д 112 кн 990:12:180101:2984, в соответствии с условно разрешенным видом использования.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки последующей эксплуатации объектов капитального строительства. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов обязательно.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование которое соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расчетным показателям, указанным в соответствующем градостроительном регламенте. Действие градостроительного регламента распространяется все на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны. Порядок предоставления разрешения на условно использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется согласно ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основными задачами технико-экономического обоснования являются:

- анализ окружающей территории с целью выявления факторов, способных повлиять на условия проживания и состояния окружающей среды
- обоснование соответствия требованиям технических регламентов с учетом условно разрешенных видов использования.
- Результатом работы является обоснование возможности использования земельного участка с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (кн 90:12:180103:1742), в соответствии с условно разрешенным видом использования, согласно с законодательством Российской Федерации и, требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочей нормативной документации.

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

Территория Укромновского муниципального образования расположена в центре Симферопольского района, граничит на севере с Гвардейским, на востоке с Молодежным и на западе с Родниковским сельскими поселениями. Укромновское сельское поселение образовано в 1920 году как Ново-Сарабузское, после отмены системы волостного деления. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 21 августа 1945 года Ново-Сарабузский сельсовет был переименован в Укромненский. В состав Укромновского муниципального образования входит два населённых пункта: село Укромное и село Совхозное. Село Укромное является административным центром муниципального образования, расположено на 9 километре трассы Симферополь - Красноперекоск, фактически в 1,5 км от относящегося к городу посёлка Аэрофлотский.

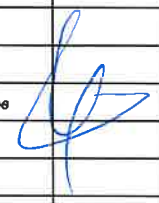
Площадь территории Укромновского муниципального образования составляет 2253 га. Численность населения составила 5676 человек.

Основные внешние транспортные связи Укромновского муниципального образования с городским округом город Симферополь и соседними территориями осуществляются по автомобильным дорогам общего пользования регионального значения «Симферополь - Красноперекоск» и «Симферополь - Евпатория».

Село Укромное

Административный центр поселения село Укромное расположено в центральной части Укромновского сельского поселения и занимает большую часть территории. Населенный пункт сформирован вдоль региональной дороги «Красноперекоск - Симферополь». Вдоль западной границы населенного пункта проходит железная дорога, на которой расположены железнодорожные остановочные пункты «1450 км» и «1452 км». Главными планировочными осями села являются улицы: Октябрьская, Молодежная, Путилинская и Набережная. Жилая застройка села представлена преимущественно индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Общественный центр сформирован по улице Путилинская. В центральной части села расположены территории администрации, школы, клуба, Храма Святой Блаженной Ксении Петербургской и на въезде в село территории мечети и ресторана. По улице Театральная расположена территория детского сада. Территории производственного использования рассредоточены по границе населенного пункта, крупные из них расположены в восточной и юго-восточной части села и вдоль улицы Молодежная.

По данным муниципальной статистики Росстата на территории Укромновского сельского поселения работает 15 магазинов суммарной торговой площадью 850 кв. м, из них на магазины повседневного спроса, минимаркеты приходится 670 кв. м торговой площади. В расчете на 1000 жителей обеспеченность предприятиями торговли составляет 149 кв. м, что ниже рекомендуемой нормы. В соответствии с постановлением Совета министров Республики Крым от 09 ноября 2014 года № 511 норматив минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов на 1000 жителей Симферопольского района составляет 255,3 кв. м. Таким образом, обеспеченность учреждениями торговли в Укромновском сельском поселении достигла 60 % от нормативной потребности.

						09/09/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
Изм.	Кол.уч.	Лист	НаДок.	Подп.	Дата			
						ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
						Стадия	Лист	Листов
разработал						Киримов	П	2
						 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро		
						+7 (978) 796-50-18		

3. Анализ утвержденной градостроительной документации

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

4.4 - 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

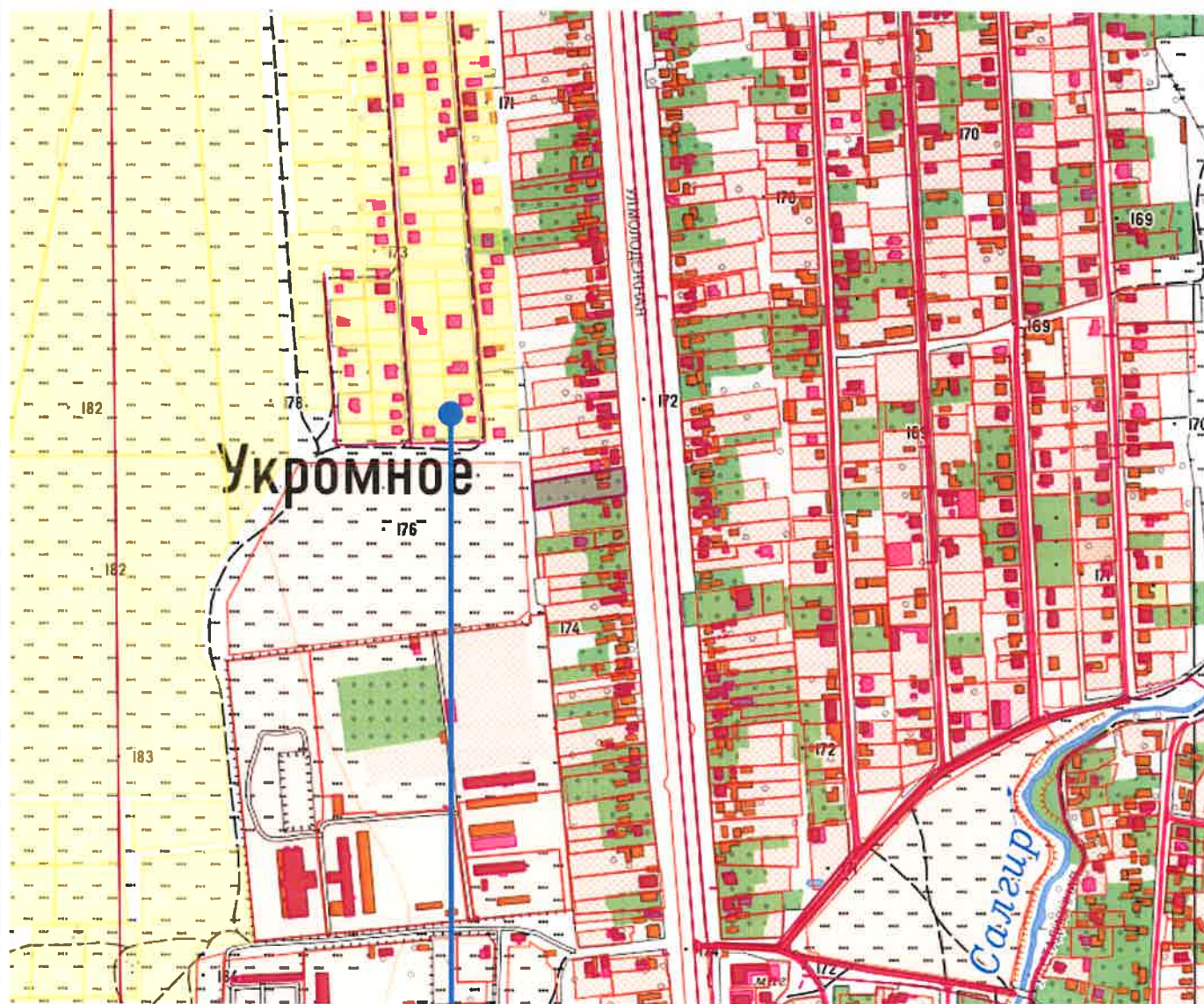
Максимальное количество этажей - 3;

Параметры застройки:

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,8 Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) - 2,4

						09/09/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	П	3	
разработал		Киримов				ТЭО	 +7 (978) 796-50-18		

Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала



- Рассматриваемый земельный участок -

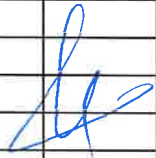
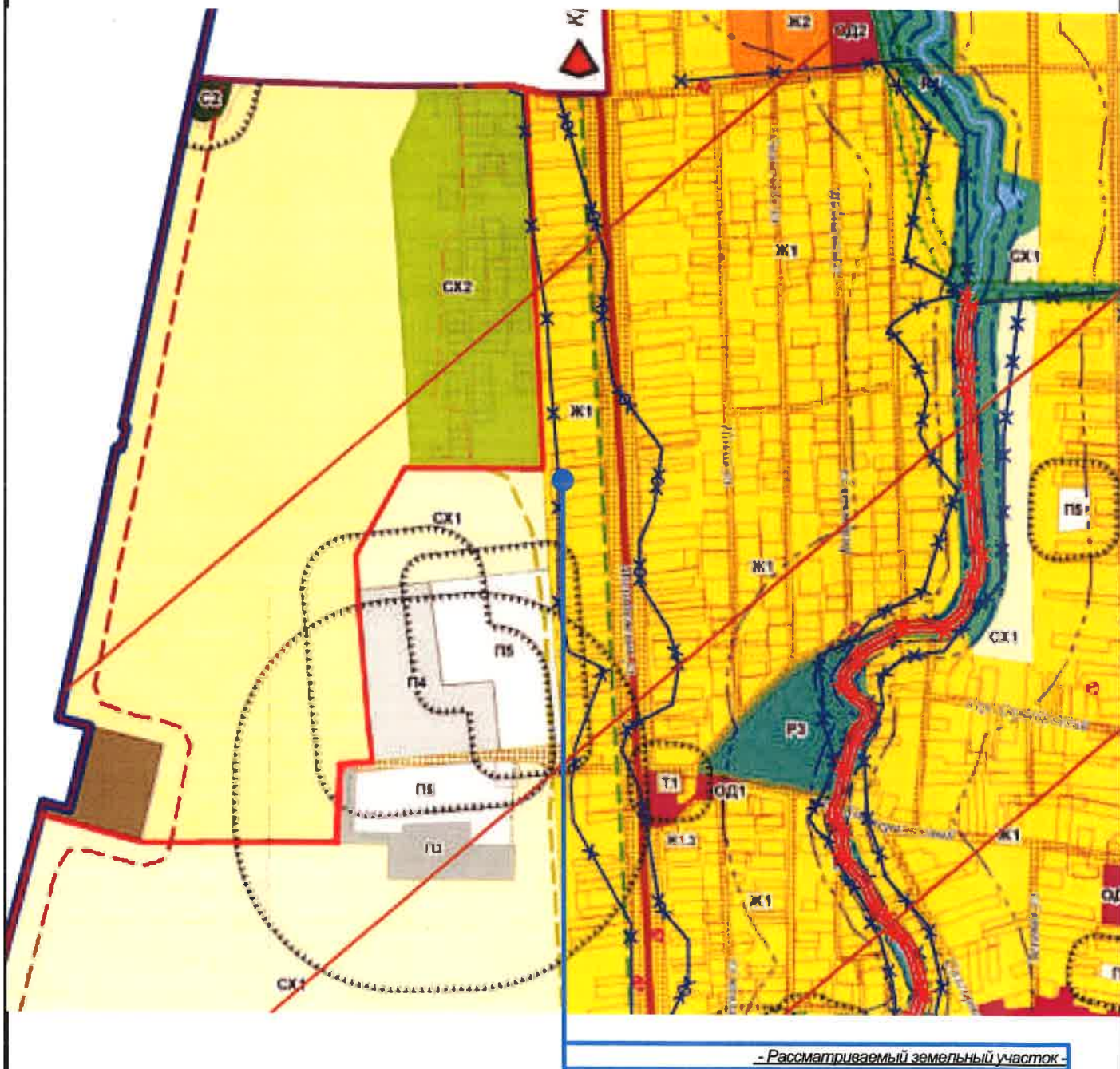
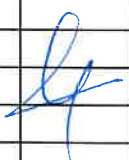
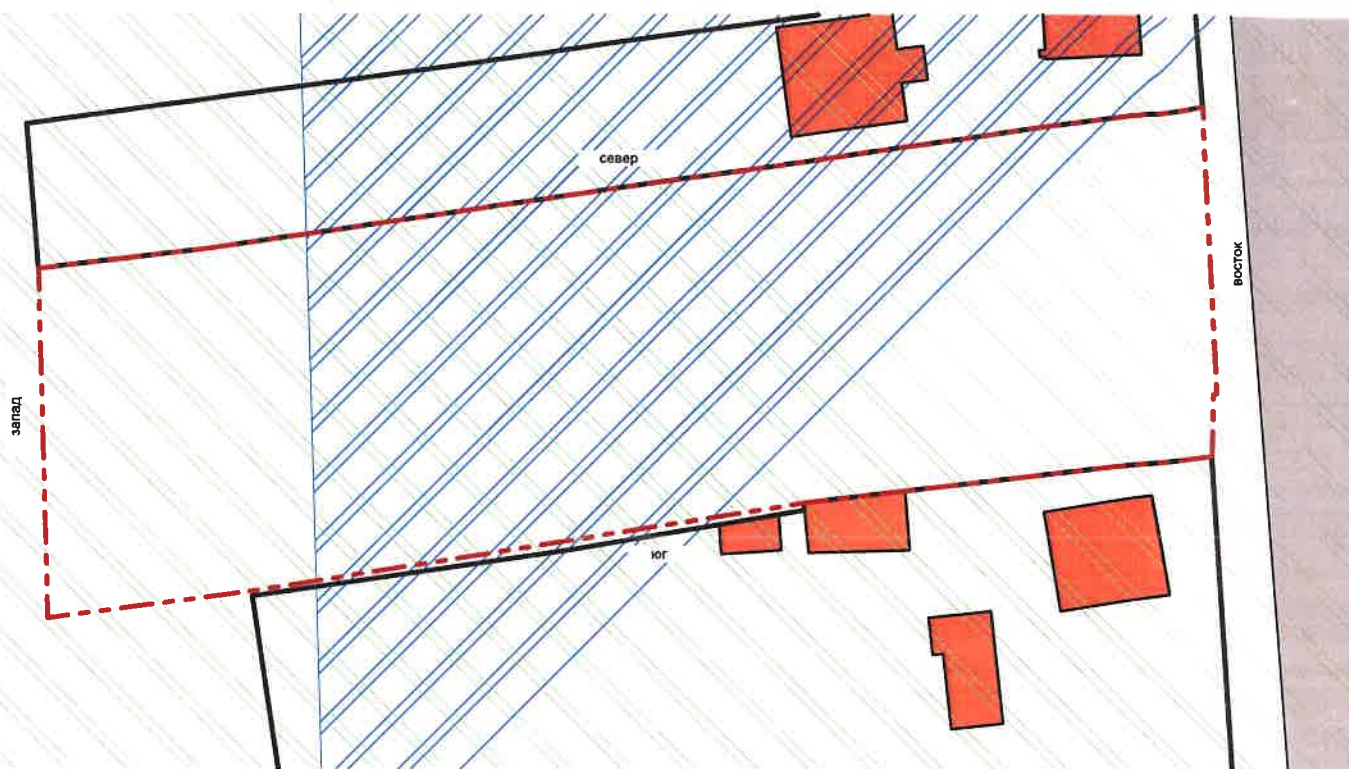
						09/09/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
разработал		Киримов					П	4	
						Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое бюро +7(978)796-50-18		

Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ



						09/09/25-ТЗО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
разработал		Куримов					П	5	
						Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое бюро +7(978)796-50-18		

Ситуационная схема земельного участка



Условные обозначения

--- - Границы рассматриваемого земельного участка

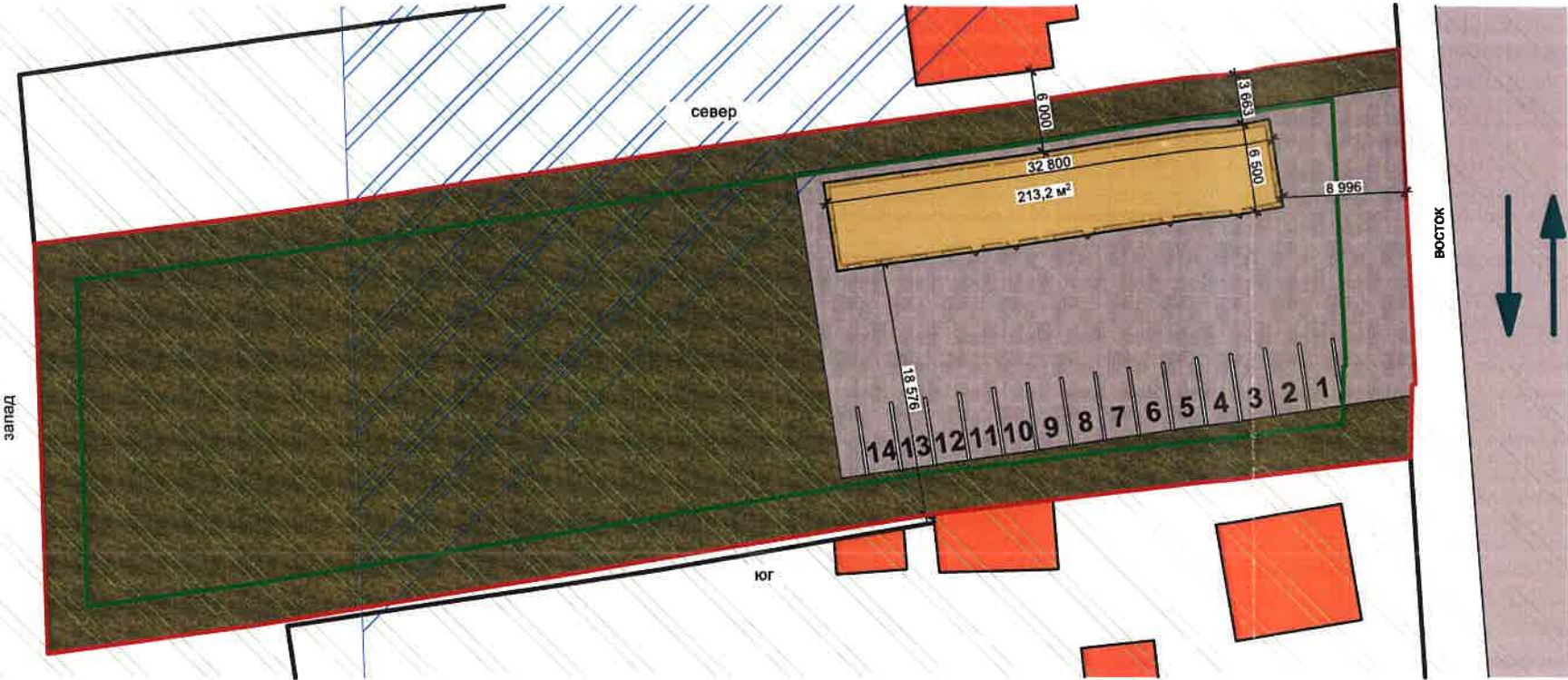
- Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"

- Зона слабого подтопления территории Симферопольского района Республики Крым р. Салгир

- Соседний жилой дом

						09/09/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
разработал		Кириков					П	6
						Ситуационная схема земельного участка	KIRIMOV Архитектурно-кадастровое бюро +7(978)796-50-18	

Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию пожарной техники.



Условные обозначения:

- Планируемое нежилое здание
- Граница участка
- Тротуарная плитка
- Дорога
- Озеленение
- Вход в здание
- Движение пожарной техники
- Приваэродромная территория аэродрома "Симферополь"
- Зона слабого подтопления территории Симферопольского района Республики Крым р. Салгир
- Соседний жилой дом

Противопожарные расстояния соответствуют СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)

4.5 Противопожарные расстояния от глухих (без оконных проемов) стен жилых и общественных зданий, сооружений I-IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1, с наружной отделкой, облицовкой (при наличии) из материалов с показателями пожарной опасности не ниже Г1 и наружным (водоизоляционным) слоем кровли из материалов не ниже Г1 или РП1 до других зданий, сооружений допускается уменьшать на 20% по отношению к значениям, указанным в таблице 1. Минимальное расстояние 4,8м., проектом предусмотрено расстояние до жилого дома 4,9м.

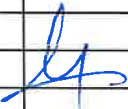
4.11 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа.

- Противопожарная стена 1го типа из кирпича 120мм предел огнестойкости REI 150.

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

Ближайшая пожарная часть расположена на расстоянии 5,0 км.
Средняя скорость следования пожарных автомобилей для твердого покрытия 50 км/ч;
Расчетное время прибытия пожарной техники 6 минут = 60*(5,0км/50км/ч)
по (СП 232.1311500.2015)

$$t_{сп} = \frac{60}{v_{сп}}$$

						15/08/24-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стедия	Лист	Листов
							П	10	
разработал		Киримов				Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию пожарной те	 KIRIMOV Архитектурное Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

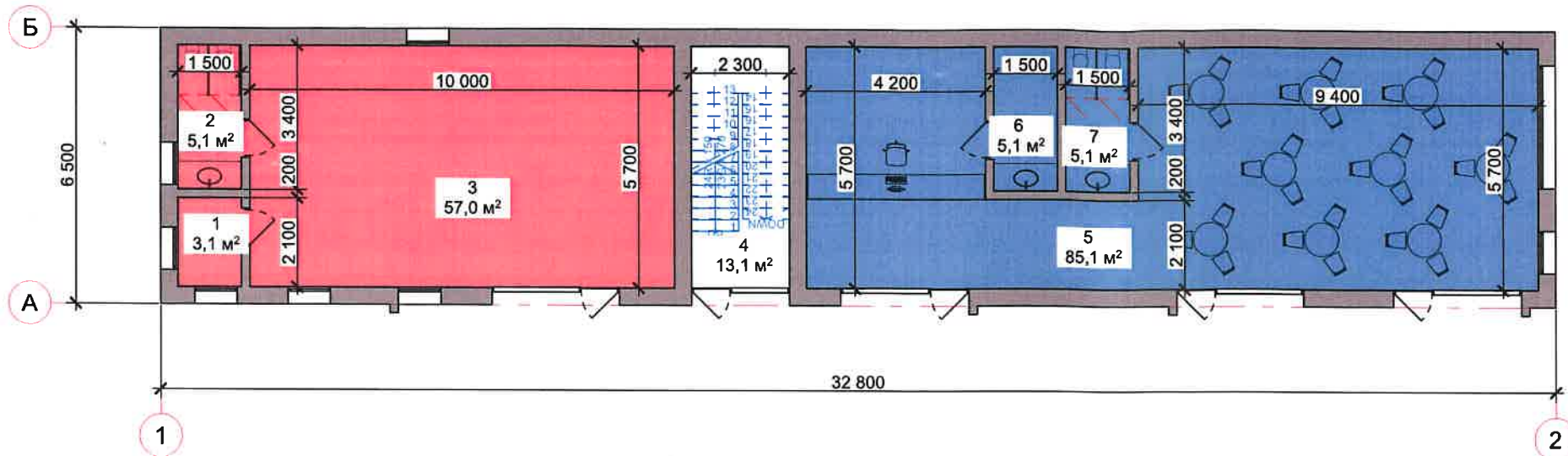
Architectural section drawing of a building facade, showing a two-story structure with a flat roof and large windows. The drawing includes vertical dimensions on the right side: 7.800, 6.900, 6.200, 3.600, 3.100, 2.600, 0.000, and -0,050. The drawing is labeled with '1' and '2' at the bottom corners.

Architectural elevation drawing of a two-story building facade. The drawing shows a cross-section with various levels and heights indicated by arrows and numbers. The ground level is marked as -0.150. The roof level is marked as 7.800. The first floor level is marked as 6.900. The second floor level is marked as 6.200. The height of the first floor is marked as 3.600. The height of the second floor is marked as 3.100. The height of the roof structure is marked as 2.600. The drawing is labeled with 'Б' and 'А' at the bottom.

The diagram shows a cross-section of a road structure. The layers from top to bottom are: a dark asphalt surface, a brown base layer, a light pink sub-base layer, and a brown granular subgrade. The elevations on the right side are: 7.900 (top of asphalt), 6.900 (top of base layer), 6.200 (top of sub-base layer), 3.600 (top of subgrade), 2.600 (bottom of subgrade), 0.000 (road level), and -0.050 (bottom of subgrade). The road width is indicated by a pink line with a '2' at the left end and a '1' at the right end.

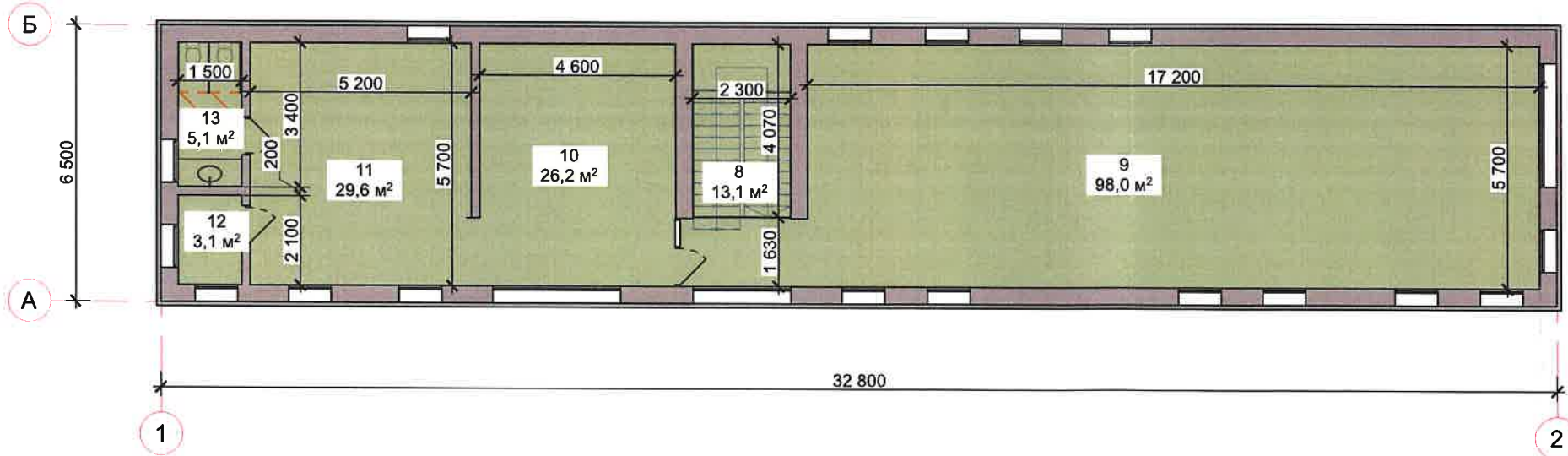
						15/08/24-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Статья	Лист	Листов
							П	9	
разработал		Киримов				Фасад е осях	 +7(978)796-50-18		

План этажа 1го



Экспликация этаж		
№	Наименование	Площадь
1	Кладовая	3,1
2	Санузел	5,1
3	Парикмахерская	57,0
4	Лестничный холл	13,1
5	Кафе	85,1
6	Кладовая	5,1
7	Санузел	5,1
	Полезная площадь	173,6 м²

План этажа 2го



Экспликация подвального этажа		
№	Наименование	Площадь
8	Дестничный Холл	13,1
9	Торговый зал	98,0
10	Комната персонала	26,2
11	Склад	29,6
12	Кладовая	3,1
13	Санузел	5,1
	Полезная площадь	175,1 м²

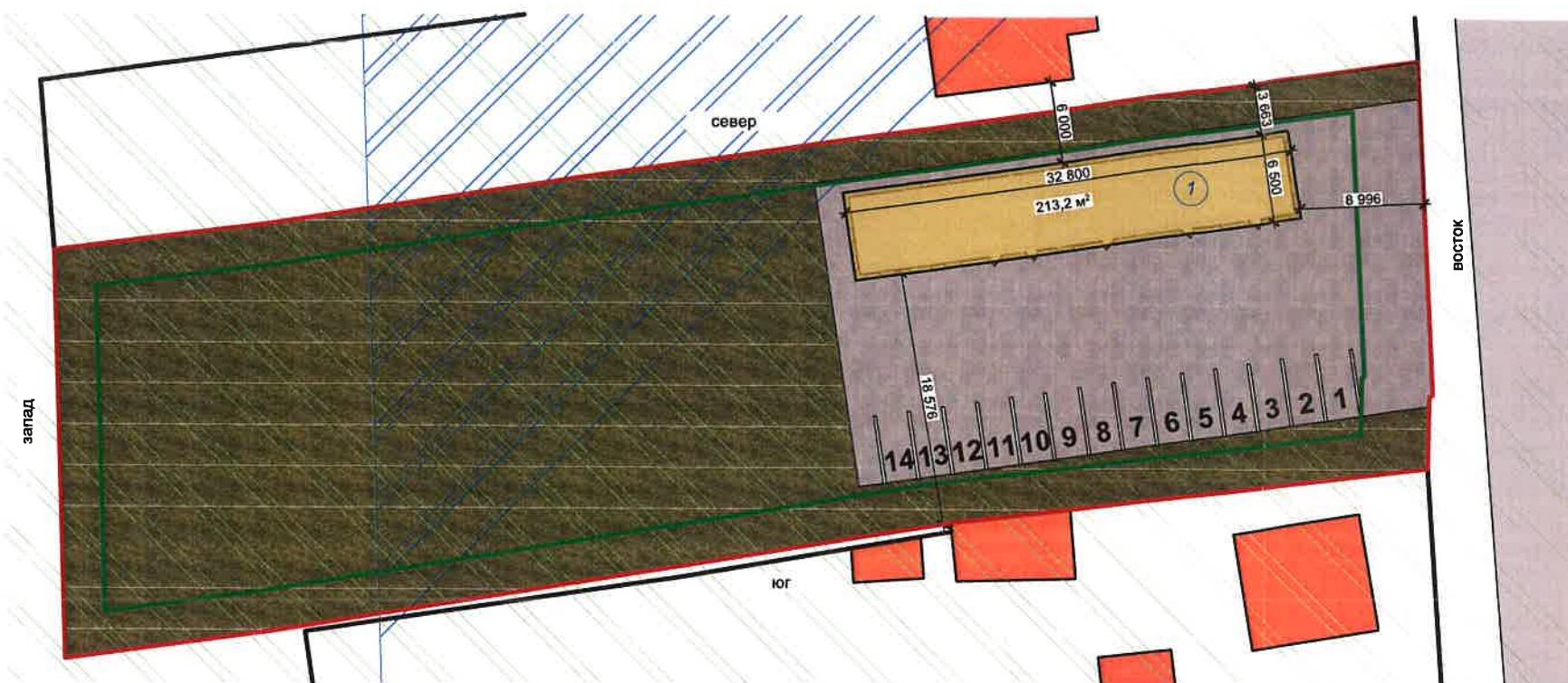
Общая площадь - 364,8м²

Условные обозначения

- Кафе Общей площадью - 98,0
- Магазин Общей площадью - 182,4
- Парикмахерская Общей площадью - 66,7

15/08/24-ТЭО					
Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
разработал	Киримов				
Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка					
План этажа					
Стадия					
Лист					
Листов					
П					
8					
Листов					
К					
Архитектурно-Кадастровое Бюро					
+7(978)796-50-18					

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



Расчет стоянок автомобилей (согласно приложения Ж, СП 42.13330.2016)

Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.) - 1м/м на 40-50 м2 общей площади
 Расчетная общая площадь под магазин 182,4м2 / 40 = 5м/м.

Ателье, фотосалоны городского значения, салоны-парикмахерские, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны
 1 м/м на 10-15 м2 66,7/15 = 4 м/м

Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе) 1м/м на 4-5 посадочных места - 27/5 = 5 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 - 14шт

Проектом предусмотрено - 14 м/м

Условные обозначения:

- Планируемое нежилой здание
- Граница участка
- Тротуарная плитка
- Дорога
- Озеленение

- Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"
- Зона слабого подтопления территории Симферопольского района Республики Крым р. Салгир
- Соседний жилой дом
- Септик по сбору ливневых стоков
- Септик по сбору хозяйственно-бытовых вод

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Планируемое нежилой здание	м²	213,2

Технико-экономические показатели по нежилому зданию

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Количество этажей	эт.	2
2	Площадь застройки	м²	213,2
3	Общая площадь здания	м²	364,8
4	Строительный объем здания	м³	1 600,0

Технико-экономические показатели по СПОЗУ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь участка	м²	2949,0	100,0
2	Площадь застройки	м²	213,2	7,2
3	Площадь благоустройства	м²	2735,8	92,8
4	Парковка для автомобилей	шт	14	
5	Коэффициент застройки	кз	0,07	
6	Коэффициент плотности застройки	кп	0,14	

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

- коэффициент застройки = 0,07
 213,2 м²(площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 2949,0м² площади участка;

- коэффициент плотности застройки = 0,14
 364,8 м²(площади всех этажей здания) / 2949,0м² площади участка;

						15/08/24-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
разработал		Киримов				Стадия	Лист	Листов
						П	7	
Схема планировочной организации земельного участка						KIRIMOV Архитектурно-Кадастровое Бюро		
						+7(978)796-50-18		