

1. Общие данные

Технико-экономическое обоснование

о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами использования "Магазины (код 4.4)", "Бытовое обслуживание (код 3.3)", "Общественное питание (код 4.6)" на земельном участке с кадастровым номером 90:12:040302:2800 расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Заречное, ул Мраморная разработан на основании:

- СП 118.13330.2012* Общественные здания и сооружения.
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
- СП 1.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы.
- СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.
- и иных действующих нормативных документов

Характеристика участка

Участок относится к II-му району по ветровой нагрузке и ко II-му району по снеговой нагрузке

- Снеговая нагрузка – 820 Па

- Скорость напора ветра – 46- Па

Нормативная сейсмичность строительства – 7 баллов.

2. Технико-экономическое обоснование на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Согласно утвержденного проекта генерального плана муниципального образования Добровского сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, проведенный анализ показал, что в Добровском сельском поселении нормативную потребность удовлетворяют только жилые дома. По остальным сферам магазинов, объектов общественного питания и бытового обслуживания в поселении наблюдается нехватка.

						15/09-2025/ТЭО				
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата					
Разработал		Эркаева				Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов	
ГИП		Силямиев			ЭП					
Директор		Вейсов						ООО "Мимар" г. Симферополь»		

Следовательно размещение на рассматриваемом участке магазина, ателье и кофейни позволит создать более благоприятную среду обитания для жителей близлежащих жилых домов, т.к. для них в шаговой доступности будет организована возможность покупки продуктов, товаров, пользование услугами магазина, кофейни и ателье.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым и картой функционального зонирования земельный участок находится в зоне Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона Ж1 предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами с индивидуальными земельными участками и блокированными домами с приквартирными участками предназначена для проживания отдельных семей в отдельно стоящих домах усадебного типа и блокированных домах с приквартирными участками с правом ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (содержание домашнего скота и птицы), и индивидуальной трудовой деятельности с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Задачей данной работы является обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования рассматриваемого участка –

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;

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

☐ Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);

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

☐ Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания ($K_{оз}$);

☐ Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания ($K_{дет.пл}$);

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

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 (K_z) – 0,6

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

15/09-2025/ТЭО

Лист

Изм.	Кол.	Лист	Подп.	Дата

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:

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

☐ Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);

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

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

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

☐ Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл)», значения которых определяются согласно соответствующих подпунктов пункта 4.1. раздела 4 «Часть I. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципального образования и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности

15/09-2025/ТЭО

Лист

Изм.	Коп.	Лист	Подп.	Дата

таких объектов для населения муниципальных образований» приложения «Региональные нормы градостроительного проектирования Республики Крым» к постановлению Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (с изменениями и дополнениями).



Схема расположения земельного участка

Принимая во внимание вышеперечисленное, на земельном участке по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Заречное, ул Мраморная планируется строительство здания под магазин торговой площадью 43,4 кв.м., ателье площадью 21,8 кв.м., кафетерия на 5 посадочных мест площадью 42,2 кв.м. Погрузка/выгрузка товара осуществляется с юго-восточной стороны. Со стороны главного фасада запроектирован вход-выход для людей. Для транспортировки товаров с разгрузочной до места назначения (кладовые, торговый зал) предусмотрено использование грузовых тележек.

15/09-2025/ТЭО

Лист

Изм.	Кол.	Лист	Нрлж	Подп.	Дата

Технико-экономические показатели здания

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

№	Наименование	Проект.	ПЗЗ	Примеч.
1	Количество этажей	1	2	Соответствует
2	Площадь застройки	199,0	139,8	Соответствует
3	Общая площадь здания	62,5	---	Соответствует
4	Торговая площадь здания	27,0	29,1	Соответствует
5	Количество машино-мест	3	---	Соответствует
6	Строительный объем	235,6	---	Соответствует
7	Коэффициент застройки	0,32	0,6	Соответствует
8	Коэффициент плотности застройки	0,27	2,4	Соответствует

Расчет стоянок автомобилей (согласно приложения Ж, СП 42.13330.2016)

Согласно проекта количество машино – мест составляет 6 м/м, из них 1 м/м для маломобильных групп населения

Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты) 30-35 м² общей площади

Расчетная общая площадь под магазин $59,0 \text{ м}^2 / 35 \text{ м}^2 = 2$

Бытовое обслуживание (ателье) 21,8 м² общей площади.

Расчетная общая площадь под парковочные места $21,8 \text{ м}^2 / 15 \text{ м}^2 = 2 \text{ м/м}$

Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе).

Посадочные места 4-5. Кафетерий на 5 посадочных мест.

Расчетная общая площадь под парковочные места 5 п.м./5 п.м. =1 м/м

Автостоянка для инвалидов (согласно пункта 5.2, СП 59.13330.2016) следует выделять 10% 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

Итого общее количество мест согласно расчету – 6 шт.

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

- коэффициент застройки = 0,32

15/09-2025/ГЭО

Лист

Изм. Коп. Лист. Подп. Дата

199,0 м² (площадь занятой под зданиями и сооружениями)/610 м² площади участка;

- коэффициент плотности застройки = 0,27

169,4 м² (площади всех этажей здания)/ 610 м² площади участка.

3. Описание системы обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства.

Настоящий раздел проектной документации «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» разработан в отношении здания расположенного на земельном участке по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Пионерское, ул Алуштинская, № 114-А кадастровый номер: 90:12:40904:5494.

Пожарная безопасность Объекта обеспечивается в соответствии с п. 2) ч. 1 и ч.3 ст. 6 123-ФЗ выполнением в полном объеме требований пожарной безопасности, установленных техническими регламентами, принятыми в соответствии со 184-ФЗ «О техническом регулировании» и нормативными документами по пожарной безопасности.

Требования пожарной безопасности к СОПБ здания магазина и общественного питания устанавливаются его пожарно-технической классификацией. Здание имеет следующую пожаротехническую классификацию:

Наименование здания, сооружения	Степень огнестойкости	Класс конструктивной пожарной опасности	Класс функциональной пожарной опасности
Магазины	II	C0	ФЗ.1
Общественное питание	II	C0	ФЗ.2
Бытовое обслуживание	II	C0	ФЗ.5

Целью системы предотвращения пожаров является исключение условий возникновения пожара. Исключение условий возникновения пожаров достигается исключением условий образования горючей среды и исключением условий образования в горючей среде (или внесении в нее) источников зажигания.

Исключение условий образования горючей среды обеспечивается следующими способами:

- применением негорючих веществ и материалов;

15/09-2025/ТЭО

Лист

Изм. Кол. Лист. Подп. Дата

- ограничением массы и объема горючих веществ и материалов;
- использованием наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов;

- установкой пожароопасного оборудования в отдельных помещениях;

Исключение условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания достигается следующими способами:

- применением электрооборудования, соответствующего классу пожароопасной и взрывоопасной зоны, категории и группе взрывоопасной смеси;

- применением к конструкции быстродействующих средств защитного отключения электроустановок или других устройств, исключающих появление источников зажигания.

Электроустановки объекта соответствуют классу пожарной и взрывоопасной зоны. Электрические кабели и привода, прокладываемые открыто, предусматриваются не распространяющими горение. Линии электроснабжения имеют устройства защитного отключения, предотвращающие возникновение пожара.

Целью системы противопожарной защиты является защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение его последствий. Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение его последствий обеспечиваются снижением динамики нарастания опасных факторов пожара, эвакуацией людей и имущества в безопасную зону и тушением пожара. Система противопожарной защиты обладает надежностью и устойчивостью к воздействию опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для достижения целей обеспечения пожарной безопасности. Система противопожарной защиты обеспечивает возможность эвакуации людей из здания в безопасную зону до наступления предельно допустимых значений опасных факторов пожара.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами:

- применением объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;

- устройством эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;

- устройством автоматической установки пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

- обеспечением надежности функционирования систем пожарной автоматики и их устойчивости к опасным факторам пожара;

15/09-2025/ТЭО

Лист

Изм	Коп	Лист	Подп	Дата

- применением основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок) строительных конструкций на путях эвакуации;
- применением первичных средств пожаротушения;
- организацией деятельности подразделений пожарной охраны.

В здании применяется объемно-планировочное решение и конструктивное исполнение эвакуационных путей, обеспечивающее безопасную эвакуацию людей при пожаре. Для обеспечения безопасной эвакуации людей:

- устанавливается необходимое количество, размеры и соответствующее конструктивное исполнение эвакуационных путей и эвакуационных выходов;
- обеспечивается беспрепятственное движение людей по эвакуационным путям и через эвакуационные выходы;
- организовывается оповещение и управление движением людей по эвакуационным путям с использованием звуковых оповещателей, эвакуационных знаков пожарной безопасности и световых оповещателей «Выход».

Автоматическая установка пожарной сигнализации обеспечивает автоматическое обнаружение пожара за время, необходимое для включения системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре в целях организации безопасной эвакуации людей.

Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре функционирует в течение времени, необходимого для завершения эвакуации людей из зданий и сооружений.

Для здания предусматриваются основные строительные конструкции с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемой степени огнестойкости здания и его классу конструктивной пожарной опасности. Огнестойкость и класс пожарной опасности строительных конструкций обеспечиваются за счет их конструктивных решений, применения соответствующих строительных материалов.

Здание обеспечивается первичными средствами пожаротушения огнетушителями.

Обеспечивается возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания.

Комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности проводится в целях обеспечения противопожарного режима, устанавли-

							15/09-2025/ТЭО		Лист
		Изм.	Коп.	Лист	Подп.	Дата			

вающего правила поведения людей, порядок строительства и эксплуатации Объекта в целях обеспечения пожарной безопасности.

Обоснование противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и наружными установками, обеспечивающих пожарную безопасность объектов капитального строительства.

Противопожарные расстояние между зданием (категория Д, степень огнестойкости II, класс конструктивной пожарной опасности СО) и окружающими зданиями предусматривается в соответствии с табл. 1 СП 4.13130.2013 «Системы проти-вопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» и составляют:

Описание и обоснование проектных решений по наружному противопожарному водоснабжению, по определению проездов и подъездов для пожарной техники.

Описание и обоснование проектных решений по определению проездов и подъездов для пожарной техники.

Решения генерального плана приняты в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

К зданию предусмотрен подъезд пожарных автомобилей с северо-восточной стороны с ул. Мраморная.

Подъезд пожарных автомобилей к объекту обеспечен, с одной стороны. Согласно СП 4.13130.2013, п.8,3 допускается подъезд пожарных автомобилей с одной стороны к зданию. Выбранная схема подъезда позволяет сквозной проезд пожарных автомобилей без разворота по территории проектируемого здания. Подъезд осуществляется со стороны общего пользования.

Конструкция дорожной одежды обеспечивает проезд пожарных автомобилей в любое время года.

Покрытие проезда для автомобилей грунтовое.

Рядовой посадки деревьев в местах возможных мест проведения спасательных работ, в случае возникновения пожара в здании, с использованием автолестниц (автоподъемников) не предусматривается.

							15/09-2025/ТЭО		Лист
		Изм.	Коп.	Лист	Ндок	Подп.	Дата		

Описание и обоснование принятых конструктивных и объемно-планировочных решений, степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности строительных конструкций.

Степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности, допустимая высота и площадь этажа здания магазина и общественного питания в зависимости от категории по взрывопожарной и пожарной опасности в соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1) предусмотрены следующими:

Категория по взрывопожарной и пожарной опасности здания	Степень огнестойкости	Класс конструктивной пожарной опасности	Высота, м	Площадь 1-го этажа, м ²
Д	II	C0	3,0	159,0

Высота здания определяется от пола первого этажа до потолка верхнего этажа. Предел огнестойкости наружных несущих стен по потере целостности (Е) предусмотрен не менее требуемого предела огнестойкости для наружных ненесущих стен.

Предел огнестойкости узлов крепления и примыкания строительных конструкций между собой предусмотрен не ниже минимального требуемого предела огнестойкости стыкуемых строительных конструкций.

Предел огнестойкости по признаку R конструкции, являющейся опорой для других конструкций предусмотрен не менее предела огнестойкости опираемой конструкции.

Узлы пересечения (проходки) строительных конструкций с нормируемыми пределами огнестойкости кабелями, трубопроводами, воздуховодами и другим технологическим оборудованием закладываются негорючими материалами и имеют предел огнестойкости не ниже пределов, установленных для пересекаемых конструкций.

Предел огнестойкости узлов примыкания и крепления наружных стен (в том числе не сущих, навесных, со свет прозрачным заполнением) к перекрытиям имеет значение

не менее требуемого предела огнестойкости перекрытия по теплоизолирующей способности (I) и целостности (E).

Строительные конструкции не способствуют скрытому распространению горения.

Описание и обоснование проектных решений по обеспечению безопасности людей при возникновении пожара.

Безопасность людей при возникновении пожара в здании магазина и общественного питания обеспечивается объемно-планировочными решениями и конструктивным исполнением эвакуационных путей, обеспечивающих безопасную эвакуацию людей из здания за время, в течение которого опасные факторы пожара не достигнут предельно допустимых значений для здоровья и жизни людей, для чего:

- установлены необходимое количество, размеры и соответствующее конструктивное исполнение эвакуационных путей и эвакуационных выходов;
- обеспечено беспрепятственное движение людей по эвакуационным путям и через эвакуационные выходы.

Каркасы подвесных потолков в помещениях и на путях эвакуации выполняется из негорючих материалов.

Ширина эвакуационных выходов из помещений и здания предусматривается не менее 0,8 м, высота - не менее 1,9 м.

Ширина подходов к технологическому оборудованию предусматривается не менее 0,7 м. ширина путей эвакуации предусматривается не менее 1,0 м.

Ширина эвакуационных путей предусматривается такой, чтобы с учетом их геометрии по ним можно было беспрепятственно пронести носилки размерами 0,56 на 2,2 м с лежащим на них человеком.

Высота от пола до низа выступающих элементов коммуникаций и оборудования в местах регулярного прохода людей и высота путей эвакуации составляют не менее 2 м.

В соответствии с СП 4.13130.2013 расстояние от наиболее удаленной точки здания при плотности людского потока менее 1 чел./м² до эвакуационного выхода наружу не превышает 100 м.

Перечень мероприятий по обеспечению безопасности подразделений пожарной охраны при ликвидации пожара.

Высота от отметки поверхности проезда пожарных машин до карниза кровли здания составляет 6,55 м, в соответствии с п. 7.2 СП 4.13130.2013 подъем на кровлю не предусматривается.

							15/09-2025/ТЭО	Лист
Изм.	Коп.	Лист	Ндрк	Подп.	Дата			

Высота от отметки поверхности проезда пожарных машин до верха наружной стены здания 6,55 м, в соответствии с п. 7.16 СП 4.13130.2013 ограждение на кровле зданий и сооружений не предусматривается.

Описание и обоснование противопожарной защиты (автоматических установок

пожаротушения, пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, внутреннего противопожарного водопровода, противоподымной защиты).

Автоматическая установка пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.

Автоматическая установка пожарной сигнализации (далее - АУПС) предназначена для автоматического обнаружения очага пожара в защищаемых помещениях здания магазина и общественного питания передачи извещений в помещение пожарного поста с круглосуточным пребыванием персонала и выдачи управляющих сигналов для включения системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.

Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (далее - СОУЭ) предназначена для своевременного сообщения людям информации о возникновении пожара, необходимости эвакуироваться и путях эвакуации.

В соответствии с табл. 2 СП 3.13130.2009 здание оборудуется системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре 2-го типа (далее - СОУЭ).

В соответствии с п. 3.3 СП 3.13130.2009 СОУЭ включается автоматически от командного сигнала, формируемого АУПС.

АУПС обеспечивает автоматическое обнаружение пожара за время, необходимое для включения системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре в целях организации безопасной эвакуации людей из здания.

В состав АУПС и СОУЭ каждого здания входят следующие технические средства:

- прибор приемно-контрольный и управления С2000-4;
- резервный источник питания РИП-12 исп. 04П со встроенной аккумуляторной батареей 7 Ач;
- извещатель дымовой оптико-электронный ИП 212-45;
- извещатель пожарный ручной электроконтактный ИПР 513-10;
- оповещатель звуковой ОПОП 2-35;
- оповещатель световой ОПОП 1-8 «Выход».

15/09-2025/ТЭО

Лист

Изм.	Коп.	Лист	Прок.	Подп.	Дата

Допускается применение других технических средств, имеющих аналогичные характеристики.

Дымовые извещатели располагаются в помещениях таким образом, чтобы обеспечить своевременное обнаружение пожара в любой точке помещения. В каждом защищаемом помещении устанавливается не менее трех дымовых извещателей, включенных по логической схеме "И", при этом расстановка извещателей производится на расстоянии не более половины нормативного, определяемого по таблице 13.3 СП 5.13130.2009.

Ручные пожарные извещатели устанавливаются на путях эвакуации в доступном месте возле эвакуационных выходов с этажей на высоте 1,5 м. от уровня пола.

Звуковые оповещатели располагаются таким образом, чтобы их верхняя часть была на расстоянии не менее 2,3 м от уровня пола, но расстояние от потолка до верхней части оповещателя должно быть не менее 150 мм.

Предусматриваются звуковые сигналы СОУЭ, обеспечивающие общий уровень звука, не менее 75 дБА на расстоянии 3 м от оповещателя, но не более 120 дБА в любой точке защищаемого помещения. Звуковые сигналы СОУЭ обеспечивают уровень звука не менее чем на 15 дБА выше допустимого уровня звука постоянного шума в защищаемых зданиях. Количество оповещателей, их расстановка и мощность предусматривается с учетом обеспечения необходимого уровня звука в любой точке помещений. Установка звуковых оповещателей в защищаемых помещениях предусматривает возможность исключать концентрацию и неравномерное распределение отраженного звука.

Кабели и провода АУПС и СОУЭ выполняются кабелями и проводами с медными токопроводящими жилами. Кабели, провода АУПС и СОУЭ и способы их прокладки обеспечивают работоспособность соединительных линий в условиях пожара в течение времени, необходимого для выполнения своих функций и полной эвакуации людей из здания. Для электропитания 128, контроля и управления предусматриваются кабели и провода с типом исполнения КПСЭнг(А)-FRLS 1 х2х0,75; Для питания от сети 220В используется кабель марки ВВГнг(А)-FRLS 3х1,5. Провода и кабели имеют показатель пожарной опасности ПРГП 16 и показатель дымообразования ПД 2 по ГОСТ 31565-2012.

Кабели и провода прокладываются внутри здания в кабель-каналах и ПВХ гофре. НЕ опускается совместная прокладка кабельных линий АУПС и СОУЭ с другими кабелями и проводами в одном коробе, трубе, жгуте, замкнутом канале строительной конструкции или на одном лотке.

При параллельной открытой прокладке расстояние от проводов и кабелей АУПС и СОУЭ до силовых и осветительных кабелей предусматривается не менее 0,5 м. Допус-

15/09-2025/ТЭО

Лист

Изм.	Коп.	Лист	Подп.	Дата

кается прокладка указанных проводов и кабелей на расстоянии менее 0,5 м от силовых и осветительных кабелей при условии их защиты от электромагнитных наводок.

Допускается уменьшение расстояния до 0,25 м от проводов и кабелей АУПС и СОУЭ беззащиты от наводок до одиночных осветительных проводов и контрольных кабелей.

Электропитание АУПС и СОУЭ осуществляется от сети переменного тока напряжением-220В. Электропитание АУПС и СОУЭ осуществляется по 1 категории надежности в соответствии с п. 4.1 СП 6.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Электрооборудование. Требования пожарной безопасности» (далее – СП 6.13130.2013). В соответствии с п 4.2 СП 6.13130.2013 резервное питание АУПС и СОУЭ осуществляется от резервного источника питания с аккумуляторной батареей 7 Ач. Источник бесперебойного питания обеспечивает работоспособность АУПС и СОУЭ после прекращения подачи напряжения в течение 24 ч. в дежурном режиме и в течении 1ч в режиме тревоги.

В цепи питания электроприемников АУПС и СОУЭ не устанавливаются, т.к. это запрещено, устройства защитного отключения и выключатели, управляемые дифференциальным (остаточным) током, в том числе со встроенной защитой от сверхтоков.

Технические средства АУПС и СОУЭ устойчивы к воздействию электромагнитных мех с предельно допустимыми значениями уровня, характерного для здания.

Защита электрических цепей АУПС и СОУЭ выполняется в соответствии Правилами устройства электроустановок (далее -ПУЭ). Защитное заземление электрооборудования

УПС выполняется в соответствии с требованиями ПУЭ, ГОСТ 12.1.030-81 «ССБТ. Электробезопасность. Защитное заземление. Зануление», СНиП 3.05.06-85 «Электротехнические устройства» и технической документацией завода-изготовителя.

Внутренний противопожарный водопровод.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)» внутренний противопожарный водопровод в здании не предусматривается.

Противодымная вентиляция.

Помещение здания негорючих материалов имеет категорию Д по пожарной опасности, в соответствии с п. 7.2 е) СП 7. 13130.2013 «Отопление, вентиляция и кондиционирование. Требования пожарной безопасности» (далее - СП 7.13130.2013) при степени

15/09-2025/ТЭО

Лист

Изм.	Кол.	Лист	Подп.	Дата

огнестойкости здания III удаление продуктов горения при пожаре вытяжной противодымной вентиляции не требуется.

Описание и обоснование необходимости размещения оборудования противопожарной защиты, управления таким оборудованием, взаимодействия такого оборудования с инженерными системами и оборудованием, работа которого во время пожара направлена на обеспечение безопасной эвакуации людей, тушение пожара и ограничение его развития, а также алгоритма работы технических систем (средств) противопожарной защиты (при наличии).

Взаимодействие оборудования противопожарной защиты с инженерными системами и оборудованием, работа которого во время пожара направлена на обеспечение безопасной эвакуации людей, тушение пожара и ограничение его развития.

При формировании АУПС извещения «Пожар» производится автоматический запуск СОУЭ за время, не превышающее разности между минимальным значением времени блокирования путей эвакуации и временем эвакуации после оповещения о пожаре.

В соответствие с п. 14.1 СП 5.13130.2009 формирование сигнала из вещателей АУПС.

Также формирование извещения «Пожар» производится при включении одного ручного извещателя АУПС.

Размещение и управление оборудованием противопожарной защиты.

Управление автоматической установкой пожарной сигнализации (далее -АУПС), с системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (далее - СОУЭ), осуществляется в помещении пожарного поста с круглосуточным дежурством персонала, которое располагается в кабинете №4. В указанном помещении размещаются прибор приемно-контрольный и управления С2000-4,

Управление системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре может осуществляться в дистанционном режиме от ручных пожарных извещателей автоматической установкой пожарной сигнализации.

Помещение с пожарного поста обладает следующими характеристиками:

- температура воздуха в пределах от 18 °С до 25 °С при относительной влажности не более 80%;
- наличие естественного и искусственного освещения, а также аварийного освещения

15/09-2025/ТЭО

Лист

Изм. Коп. Лист. Подк. Подп. Дата

- освещенность помещения: при естественном освещении не менее 100 лк, при искусственном освещении не менее 150 лк, при аварийном освещении не менее 50 лк;

- наличие естественной вентиляции;

-наличие телефонной связи для вызова пожарной охраны.

Дежурный персонал в помещении пожарного поста извещается:

-о пожаре от АУПС;

-о возникновении неисправности приемно-контрольных приборов и линий связи между отдельными техническими средствами АУПС;

-о возникновении неисправностей приборов контроля и управления СОУЭ.

4. Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов.

Доступ для МГН в проектируемое здание и помещения предусмотрен с учетом требований СП 59.13330.2016. В здание предусмотрено два входа оборудованный для доступа МГН. На входе имеется перепад 450мм, который оборудован пандусом 10%. На территории, прилегающей к участку проектируемого объекта, на путях движения инвалидов предусмотрены уклоны (не более 10%) в местах перепада высот пешеходной и проезжей части. Покрытие передов с опасными участками имеет рифлёную поверхность з 900 мм до данного участка.

Доступ инвалидов на креслах-колясках в здание осуществляется при помощи пандуса. Доступ прочих МГН предусмотрен при помощи крылец. Покрытие пандусов и крылец выполняется плитками из керамогранита с шероховатой поверхностью. На краевых кромках проступей предусмотрено фактурное покрытие. Площадки перед входами оснащены козырьками для защиты от атмосферных осадков. Козырьки оснащены встроенными приборами для освещения крыльца и пандуса в темное время суток.

Обоснование принятых конструктивных, объемно планировочных и иных технических решений, обеспечивающих безопасное перемещение инвалидов, а также эвакуацию в случае пожара или стихийного бедствия.

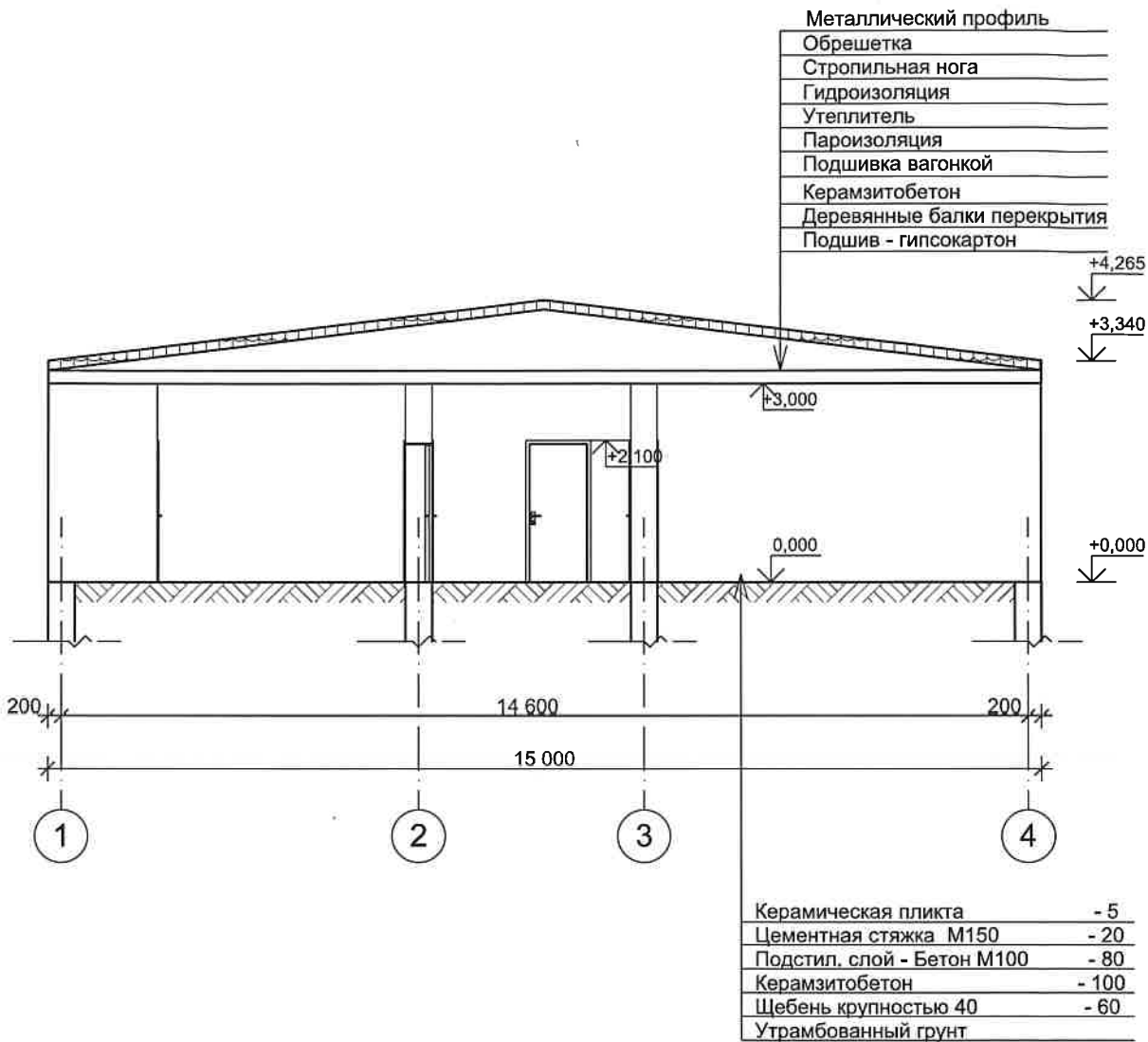
На путях движения МГН на высоте 1,6м для ориентации предусмотрена разметка с указанием направления движения. Предусмотрены тактильные указатели направления движения и эвакуационных выходов.

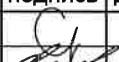
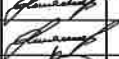
15/09-2025/ТЭО

Лист

Изм. Коп. Лист. Подк. Подп. Дата

Разрез 1-1 м1:100



Инв. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N							
Инв. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N							15/09-2025/ТЭО
			изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата	Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами использования "Магазины (код 4.4)", "Бытовое обслуживание (код 3.3)", "Общественное питание (код 4.6)" на земельном участке с кадастровым номером 90:12:040302:2800 расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Заречное, ул Мраморная
			Разработал	Эркаева					
			ГИП	Сиямяиев					
			Директор	Вейсов					
Н.контроль	Сиямяиев								
						Разрез 1-1 м1:100			

Стадия	Лист	Листов
ЭП	8	9

Общество с ограниченной ответственностью "Мимар" г. Симферополь

An aerial photograph of a city block. A large blue area on the left represents a body of water or a park. The city block is composed of several buildings, some of which are highlighted in pink. One building is highlighted in blue and has a red dot in its center. A red line connects the red dot to the bottom right corner of the image.

**Местоположение
земельного участка**

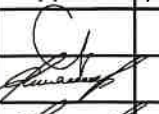
[illegible]

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N

						15/09-2025/ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами использования "Магазины (код 4.4)", "Бытовое обслуживание (код 3.3)", "Общественное питание (код 4.6)" на земельном участке с кадастровым номером 90:12:040302:2800 расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Заречное, ул Мраморная		
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Эркаева				ЭП	1	9
ГИП		Силияриев						
Директор		Вейсов						
Н.контроль		Силияриев						
						Ситуационный план Общие данные.		
						Общество с ограниченной ответственностью "Мимар" г. Симферополь		

Фотофиксация объекта

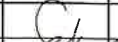
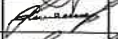
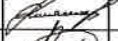


Инов. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N										
			изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата	Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами использования "Магазины (код 4.4)", "Бытовое обслуживание (код 3.3)", "Общественное питание (код 4.6)" на земельном участке с кадастровым номером 90:12:040302:2800 расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Заречное, ул Мраморная			
Разработал		Эркаева										
ГИП		Сиямиев										
Директор		Вейсов										
Н.контроль		Сиямиев					Фотофиксация объекта			Стадия	Лист	Листов
										ЭП	2	9

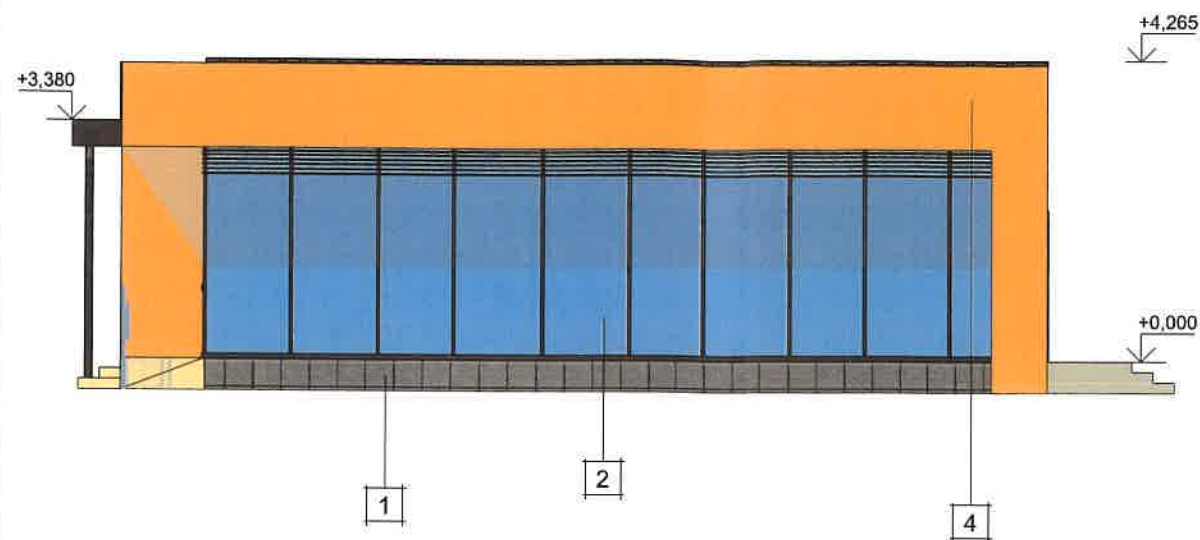
Визуализация объекта



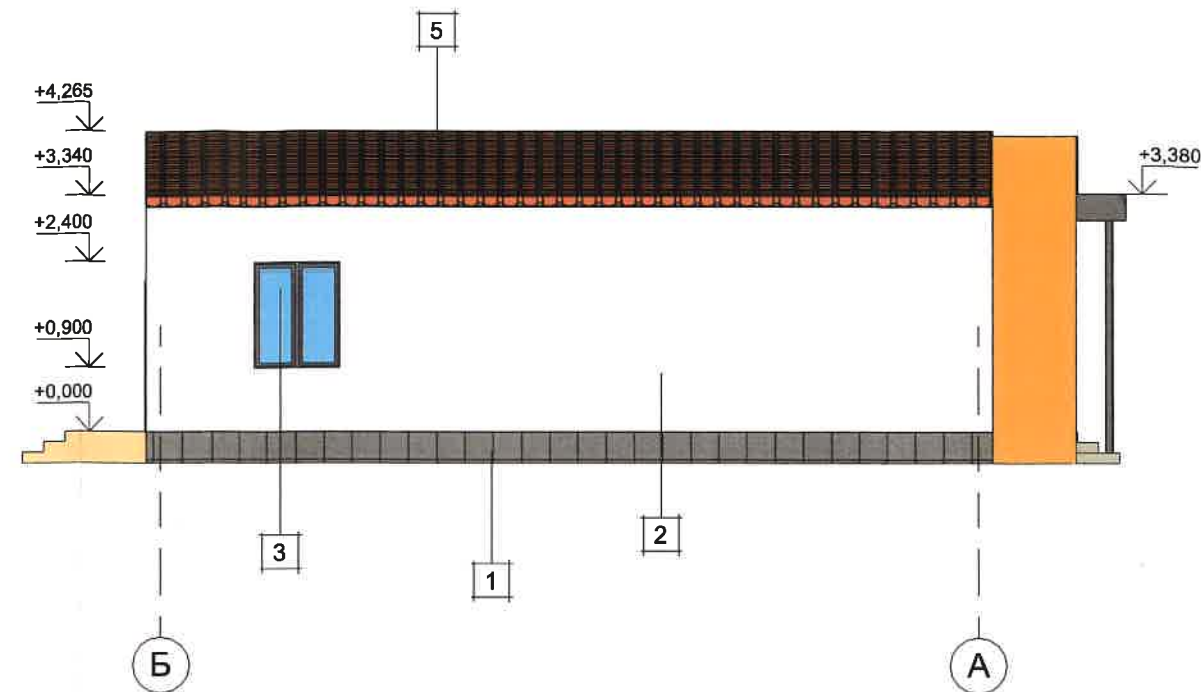
Инд. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N

						15/09-2025/ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами использования "Магазины (код 4.4) "Бытовое обслуживание (код 3.3)", "Общественное питание (код 4.6)" на земельном участке с кадастровым номером 90:12:040302:2800 расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Заречное, ул Мраморная		
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата			
Разработал	Эркаева					Стадия	Лист	Листов
ГИП	Сиямиев					ЭП	3	9
Директор	Вейсов					Визуализация объекта		
Н.контроль	Сиямиев							
						Общество с ограниченной ответственностью "Мимар" г. Симферополь		

Фасад в осях Б-А м1:100



Фасад в осях А-Б м1:100

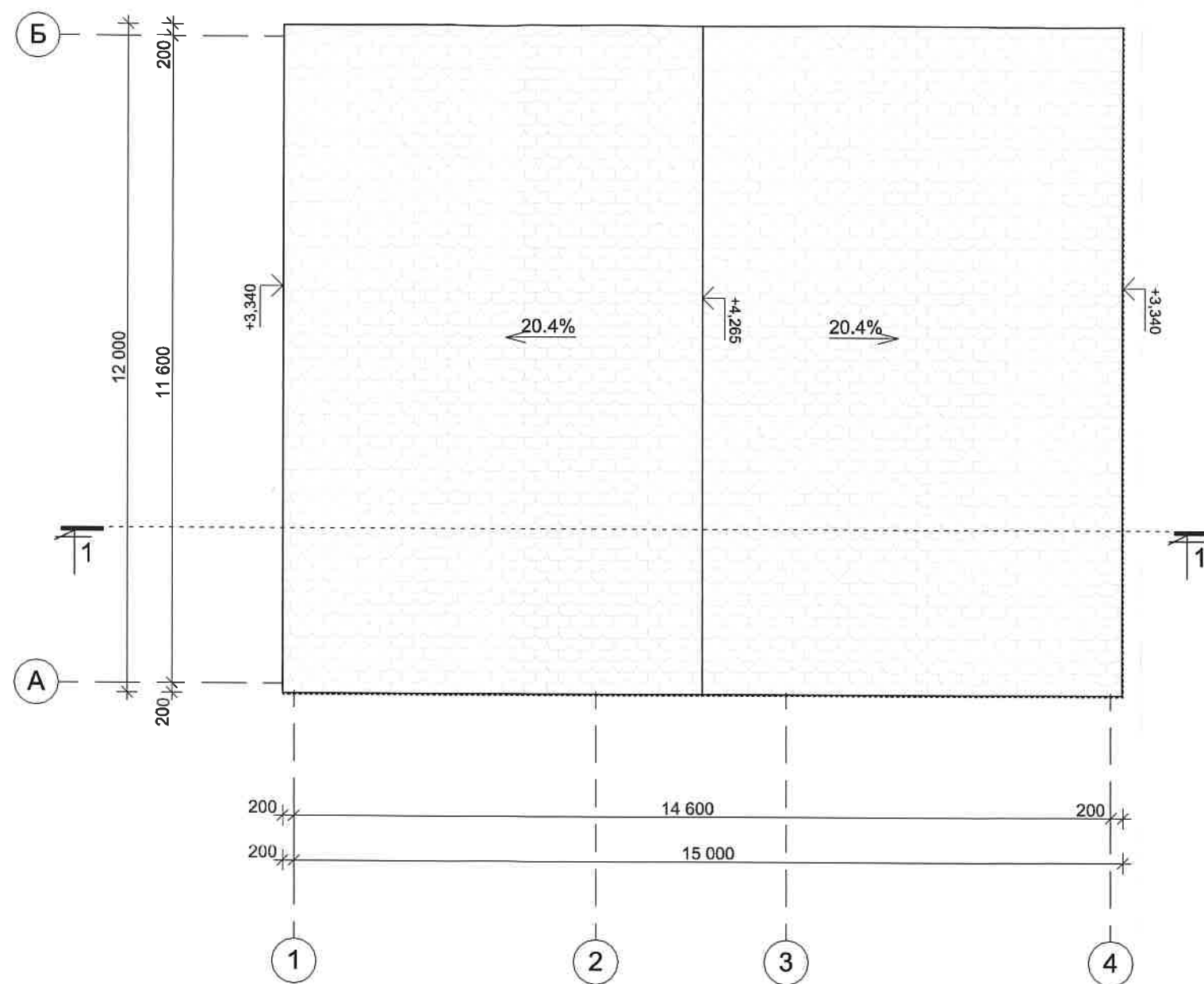


Ведомость наружной отделки

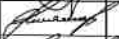
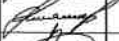
№ поз.	Элементы фасадов	Вид отделки	Площ., м2	Колер
1	Цоколь	Отделка декоративным камнем		
2	Стены	Структурное остекление		Белый
3	Окна Двери	Металлопластиковые		
4	Фриз	Алюминиевые композитные панели		
5	Кровля	Металлочерепица		

						15/09-2025/ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами использования "Магазины (код 4.4)", "Бытовое обслуживание (код 3.3)", "Общественное питание (код 4.6)" на земельном участке с кадастровым номером 90:12:040302:2800 расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Заречное, ул Мраморная			
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Эркаева						ЭП	7	9
ГИП	Силямиев								
Директор	Вейсов								
Н.контроль	Силямиев								
						Фасад в осях А-Б Фасад в осях Б-А			
							Общество с ограниченной ответственностью "Мимар" г. Симферополь		

План кровли. м1:100



Инв. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N
--------------	----------------	---------------

						15/09-2025/ТЭО					
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами использования "Магазины (код 4.4)" "Бытовое обслуживание (код 3.3)", "Общественное питание (код 4.6)" на земельном участке с кадастровым номером 90:12:040302:2800 расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Заречное, ул Мраморная					
изм.	к-во	ДОК.	лист	подпись	дата				Стадия	Лист	Листов
Разработал		Оркаева							ЭП	9	9
ГИП		Сиямиев									
Директор		Вейсов									
Н.контроль		Сиямиев									
						План кровли м 1:100			Общество с ограниченной ответственностью "Мимар" г. Симферополь		



Генплан. м1:200

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примеч
1	Нежилое здание	Сущ.
2	Стоянка для автомобилей	Проект.

ТЭП по генплану

№	Наименование	Кол-во	
		В пределах участка	За пределами участка
1	Площадь участка	610 м ²	
2	Площадь застройки	199,0 м ²	
3	Площадь озеленения	62,8 м ²	
4	Площадь покрытий	348,2 м ²	

ТЭП по зданию

№	Наименование	Ед. изм.	Площадь
1	Общая площадь здания	м ²	169,4
2	Торговая площадь	м ²	43,4
3	Площадь застройки	м ²	69,3
4	Строительный объем	м ³	235,6
5	Высота этажа	м	3,0
6	Этажность	эт.	1
7	Количество машино-мест	шт.	6
8	Коэффициент застройки		0,32
9	Коэффициент плотности застройки		0,27

Условные обозначения:

- Граница участка
- Существующее здание
- Парковка для инвалидов

- Озеленение
- Покрытие асфальтное
- Покрытие тротуарной плиткой

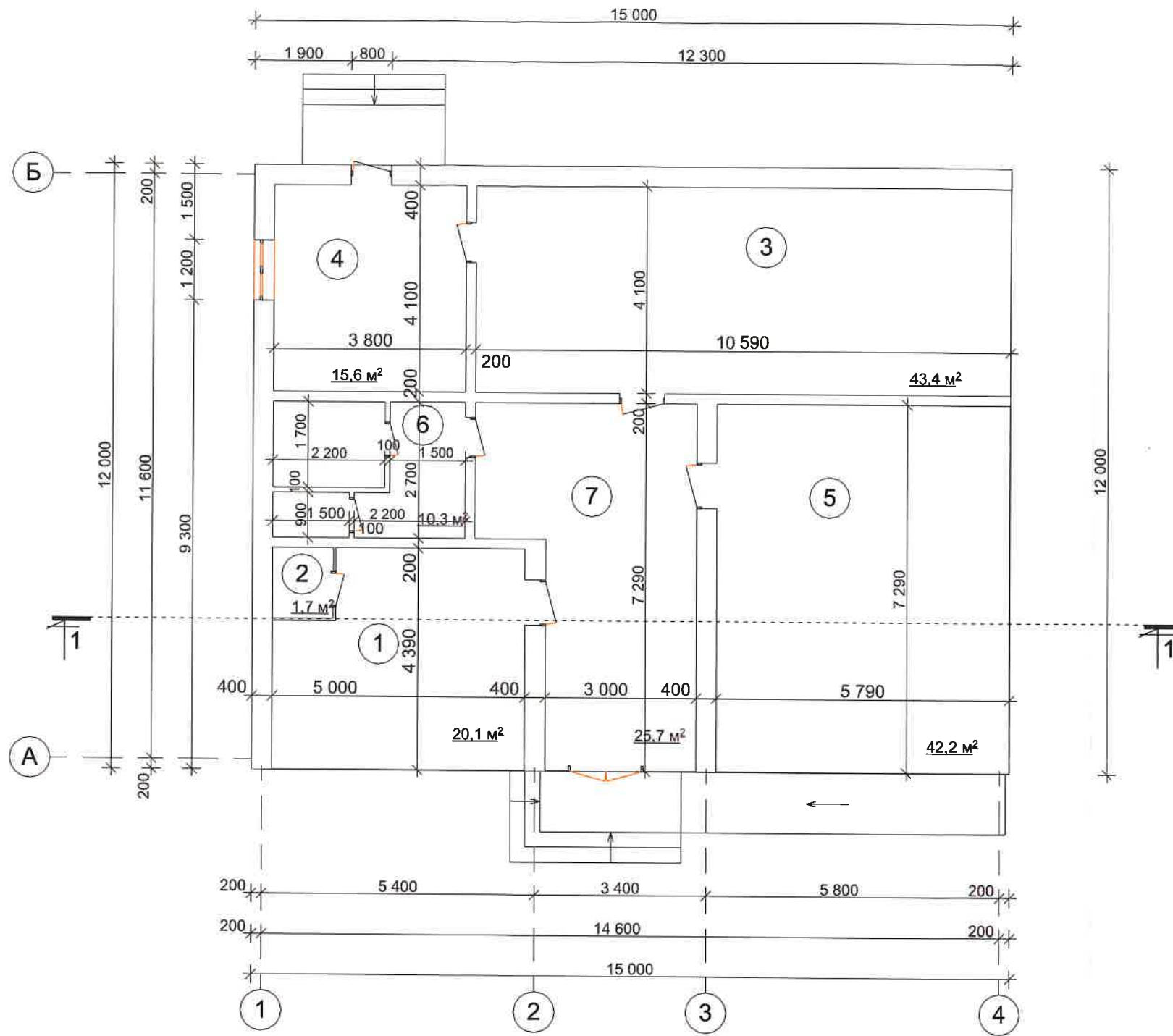
Соседнее землевладение (ул.Мраморная)

Соседнее землевладение (ул.Мраморная, 15Б)

Изм. N подл. Подпись и дата Взамин инв. N

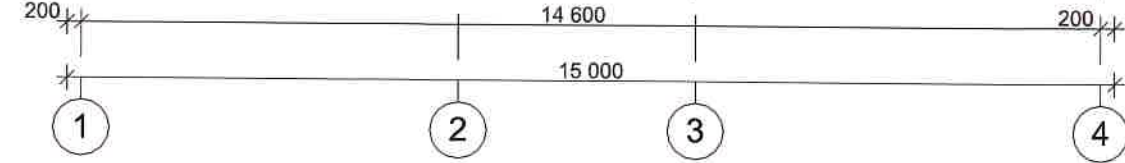
						15/09-2025/ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами использования "Магазины (код 4.4)", "Бытовое обслуживание (код 3.3)", "Общественное питание (код 4.6)" на земельном участке с кадастровым номером 90:12:040302:2800 расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Заречное, ул Мраморная		
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата	Генплан М 1:200	Стадия	Лист
Разработал	Эркаева						Лист	Листов
ГИП	Сиямиев						ЭП	4
Директор	Вейсов							9
Н.контроль	Сиямиев					Общество с ограниченной ответственностью "Мимар" г. Симферополь		

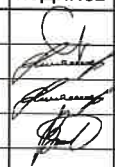
План 1-го этажа на отм. 0,000 м 1:100



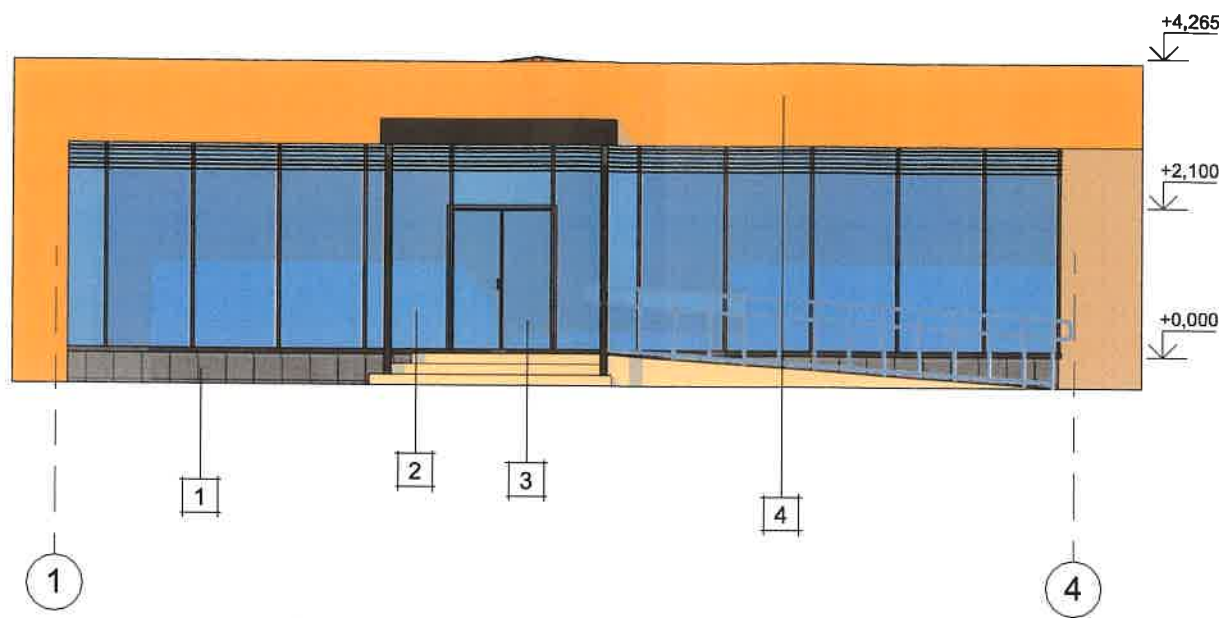
Экспликация помещений

	Наименование помещений	Площадь м ²	Примечание
1	Ателье	20,1	
2	Примерочная	1,7	
	Площадь под бытовое обслуживание:	21,8	
3	Торговый зал	43,4	
4	Помещение для хранения товара, погрузочная	15,6	
	Площадь под магазины:	59,0	
	Торговая площадь:	43,4	
5	Кафитерий на 5 посадочных мест	42,2	
	Площадь под общественное питание:	42,2	
6	Санузел	10,3	
7	Коридор	25,7	
	Общая площадь помещений:	159,0	

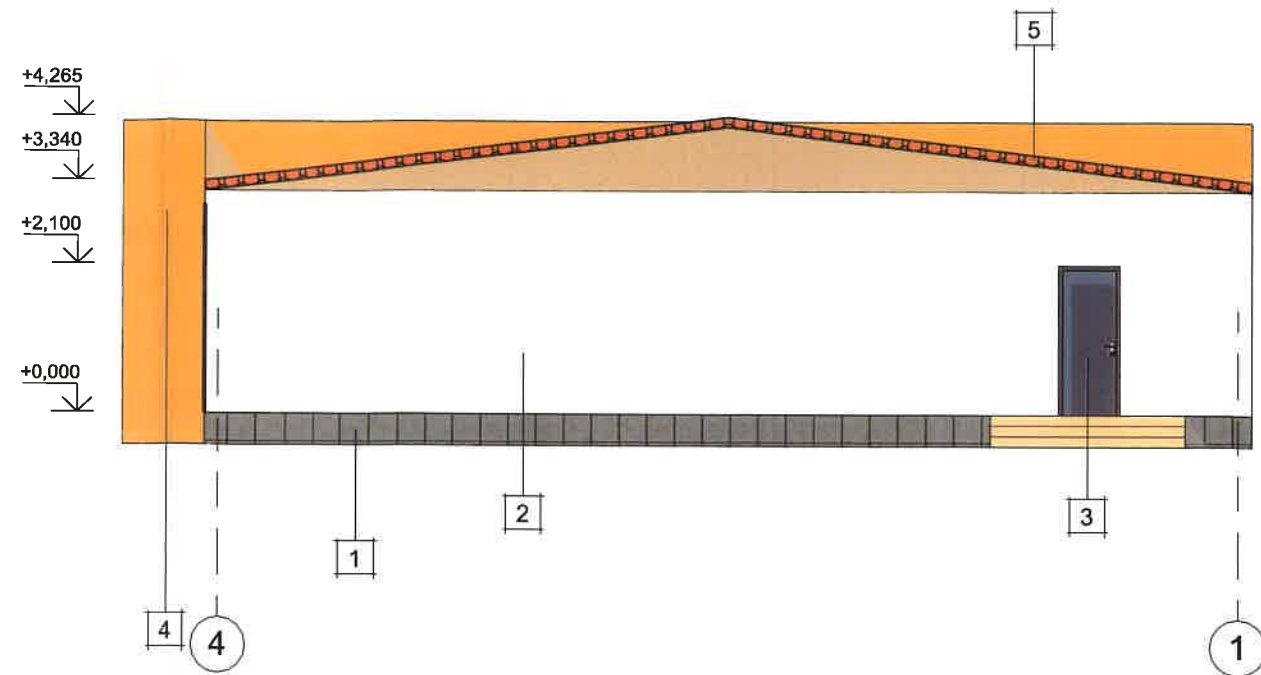
Изн. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N						

						15/09-2025/ТЭО				
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами использования "Магазины (код 4.4)", "Бытовое обслуживание (код 3.3)", "Общественное питание (код 4.6)" на земельном участке с кадастровым номером 90:12:040302:2800 расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Заречное, ул Мраморная				
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата			Стадия	Лист	Листов
Разработал	Эркаева							ЭП	5	9
ГИП	Сиямиев									
Директор	Вейсов									
Н.контроль	Сиямиев									
						План 1-го этажа на отм. 0,000 м 1:100		Общество с ограниченной ответственностью "Мимар" г. Симферополь		

Фасад в осях 1-4 м1:100

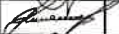
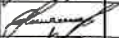


Фасад в осях 4-1 м1:100



Ведомость наружной отделки

№ поз.	Элементы фасадов	Вид отделки	Площ., м2	Колер
1	Цоколь	Отделка декоративным камнем		
2	Стены	Структурное остекление		Белый
3	Окна Двери	Металлопластиковые		
4	Фриз	Алюминиевые композитные панели		
5	Кровля	Металлочерепица		

						15/09-2025/ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами использования "Магазины (код 4.4)", "Бытовое обслуживание (код 3.3)", "Общественное питание (код 4.6)" на земельном участке с кадастровым номером 90:12:040302:2800 расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Заречное, ул Мраморная			
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Эркаева						ЭП	6	9
ГИП	Сиямиев								
Директор	Вейсов								
Н.контроль	Сиямиев					Фасад в осях 1-4 Фасад в осях 4-1	Общество с ограниченной ответственностью "Мимар" г. Симферополь		