

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.	

						09/02/26-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							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
"Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."**

Технико - экономическое обоснование о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Кольчугино, ул Кирова, уч 26а (кн 90:12:070102:1508), 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 90:12:090801:3680), 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 Кольчугинского сельского поселения расположена на западе Симферопольского района в низовьях долины реки Западный Булганак, на южной окраине степной зоны Крыма. Кольчугинское сельское поселение граничит:

- на севере с Николаевским сельским поселением;

- на северо-востоке с Новоселовским сельским поселением;

- на востоке с Пожарским сельским поселением;

- на юге с Бахчисарайским муниципальным районом.

В состав Кольчугинского муниципального образования входят три населенных пункта: село Кольчугино, село Равнополе, село Прудовое. Административным центром муниципального образования является село Кольчугино.

Площадь сельского поселения составляет 8018 га. Значительная часть территории Кольчугинского сельского поселения - открытые пространства, занятые сельскохозяйственными угодьями. Общая площадь населенных пунктов в существующих границах - 545 га.

Общая численность постоянного населения Кольчугинского муниципального образования на конец 2015 года составляла 6018 человек.

Внешние транспортные связи сельского поселения с городским округом город Симферополь и муниципальным образованием Николаевское сельское поселение осуществляются по автомобильной дороге общего пользования регионального значения «Симферополь - Николаевка». Связь между населенными пунктами осуществляется по автомобильным дорогам общего пользования межмуниципального значения.

Село Кольчугино расположено примерно в 19 километрах на запад от города Симферополя по автомобильной дороге «Симферополь - Николаевка». Численность населения села составляет 4007 человек.

В 1810 году на реке Булганак была основана немецкая колония Кроненталь. При поселении колонисты были наделены землей по 12 десятин на душу, занимались в основном хлебопашеством, животноводством, особенно разведением мериносовых овец.

По данным 1865 года деревня Кроненталь (село Булганак, оно же село Кольчугино) была основана колонией немецкого ведомства попечительства комитета иностранных поселенцев южного края России. В деревне было 58 дворов (317 жителей мужского пола и 294 - женского пола). В деревне имела каплица, католическая и лютеранская школы, 2 водяные мельницы, имела конная земская станция. В сведениях за 1897 год отмечается, что колония Кроненталь отличалась благоустройством.

Большое внимание уделялось и виноградарству. Виноградниками были засажены все склоны холмов и долин. В этот период получило распространение, до этого неизвестное, выращивание виноградных садов. Виноград был посажен между фруктовыми деревьями. Занимались и табаководством, но под табак отводилась только земля непригодная под другие культуры.

Высокими темпами велось жилищное строительство. Было построено 1500 квартир, четыре детских сада, три общеобразовательных и одна музыкальная школы, Дворец культуры, больница с поликлиникой и стационаром, хлебопекарня, дом быта, аптека, летний кинотеатр. Асфальтировались дороги, было сооружено водохранилище.

						09/02/26-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
разработал						Киримов	ТЭО	 К И Р И М О В Архитектурно Кадастровое Бюро +7 (978) 796-50-18
						п	2	

Виды разрешённого использования земельных участков

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 5.1.3 Площадки для занятий спортом 7.2 Автомобильный транспорт 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории	3.2.3 Оказание услуг связи 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.9.1.1 Заправка транспортных средств. 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха. 4.9.1.3 Автомобильные мойки. 4.9.1.4 Ремонт автомобилей. 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	2.7.1 Хранение автотранспорта 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

3. Анализ утвержденной градостроительной документации

4.6 - Общественное питание

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

1. Предельные размеры земельных участков:
 - минимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению;
 - максимальные размеры земельных участков - 0,5 га.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;
 - в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;
 - в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.
3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 3.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 3.
Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 %.

5. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 2,4.

Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 («Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

4.4 - Магазины

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

1. **Предельные размеры земельных участков:**
минимальные размеры 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. максимальные размеры земельных участков - 0,5 га.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

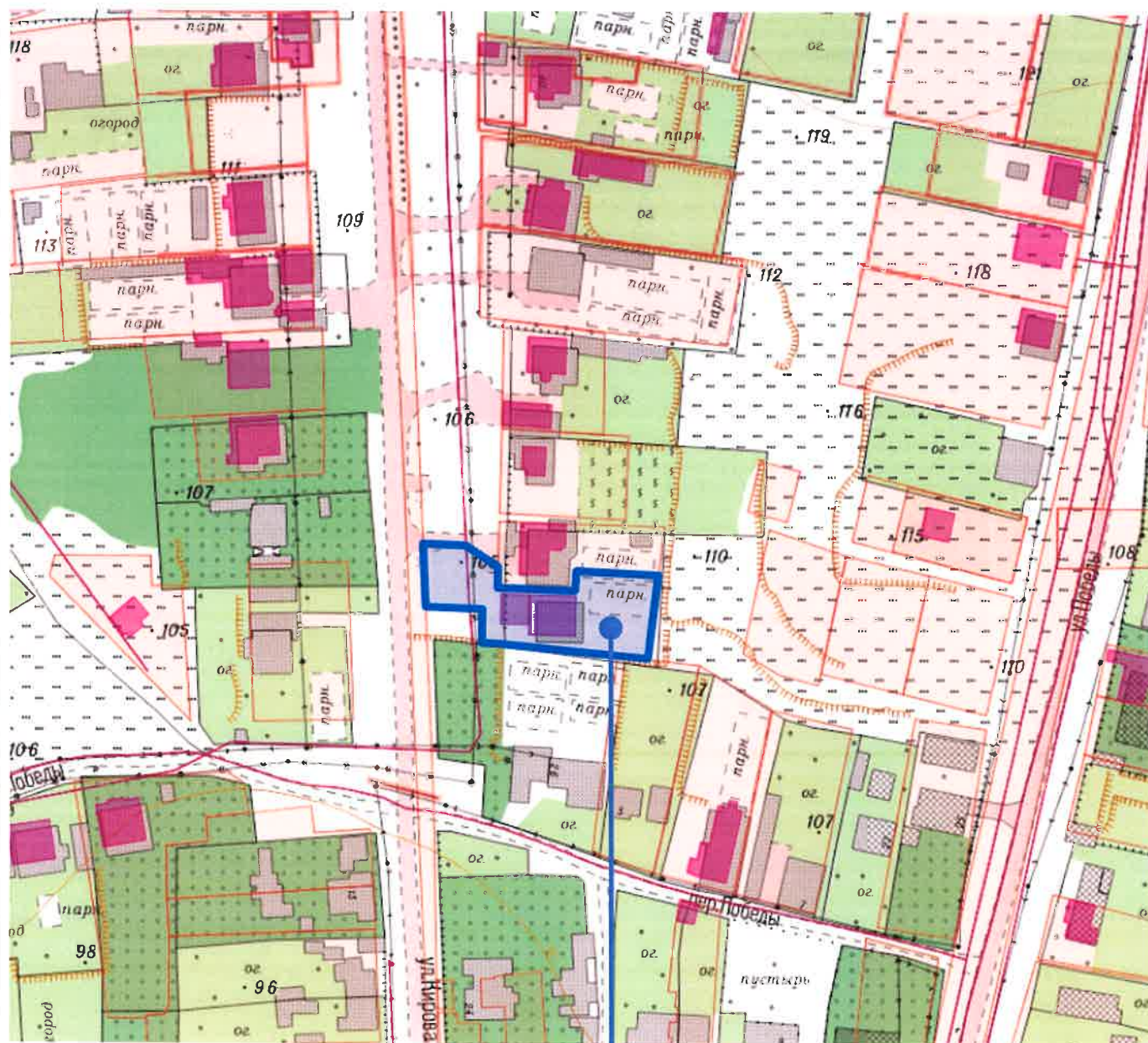
в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 2.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %.
5. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 2,4.

Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

						09/02/26-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	3	
разработал		Киримов				ТЭО	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(078)796-50-18		

Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала



- Рассматриваемый земельный участок -

						09/02/26-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4, Общественное питание - код 4.6,			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	4	
разработал		Киримов					 KIRIMOV Архитектурно- Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ



- Рассматриваемый земельный участок -

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны

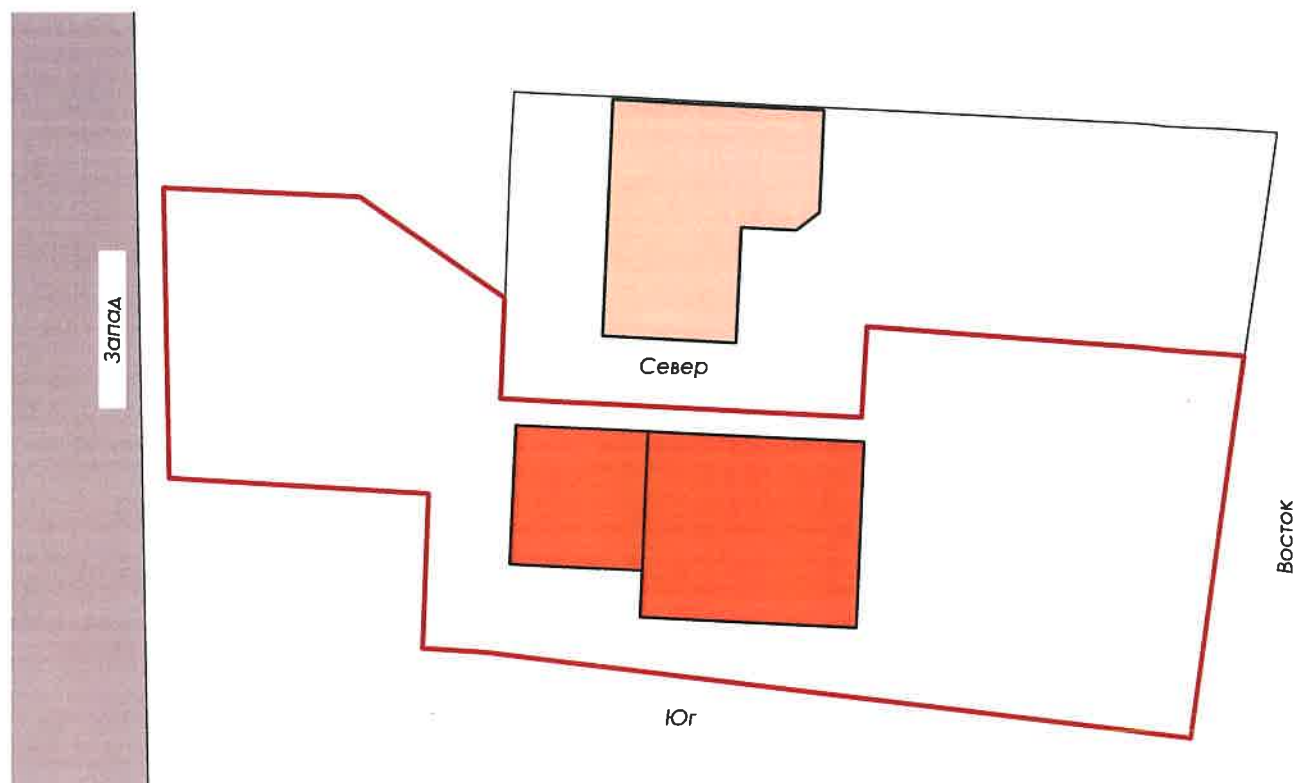
- Ж1** Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-1-1** Подзона застройки блокированными жилыми домами
- Ж2** Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Общественно-деловые зоны

- ОД1** Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения
- ОД2** Зона застройки объектами образования и просвещения
- ОД3** Зона застройки объектами здравоохранения
- ОД4** Зона религиозного использования

						09/02/26-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							п	5	
						Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ	 KIRIMOV Архитектурно- Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		
разработал		Киримов							

Ситуационная схема земельного участка

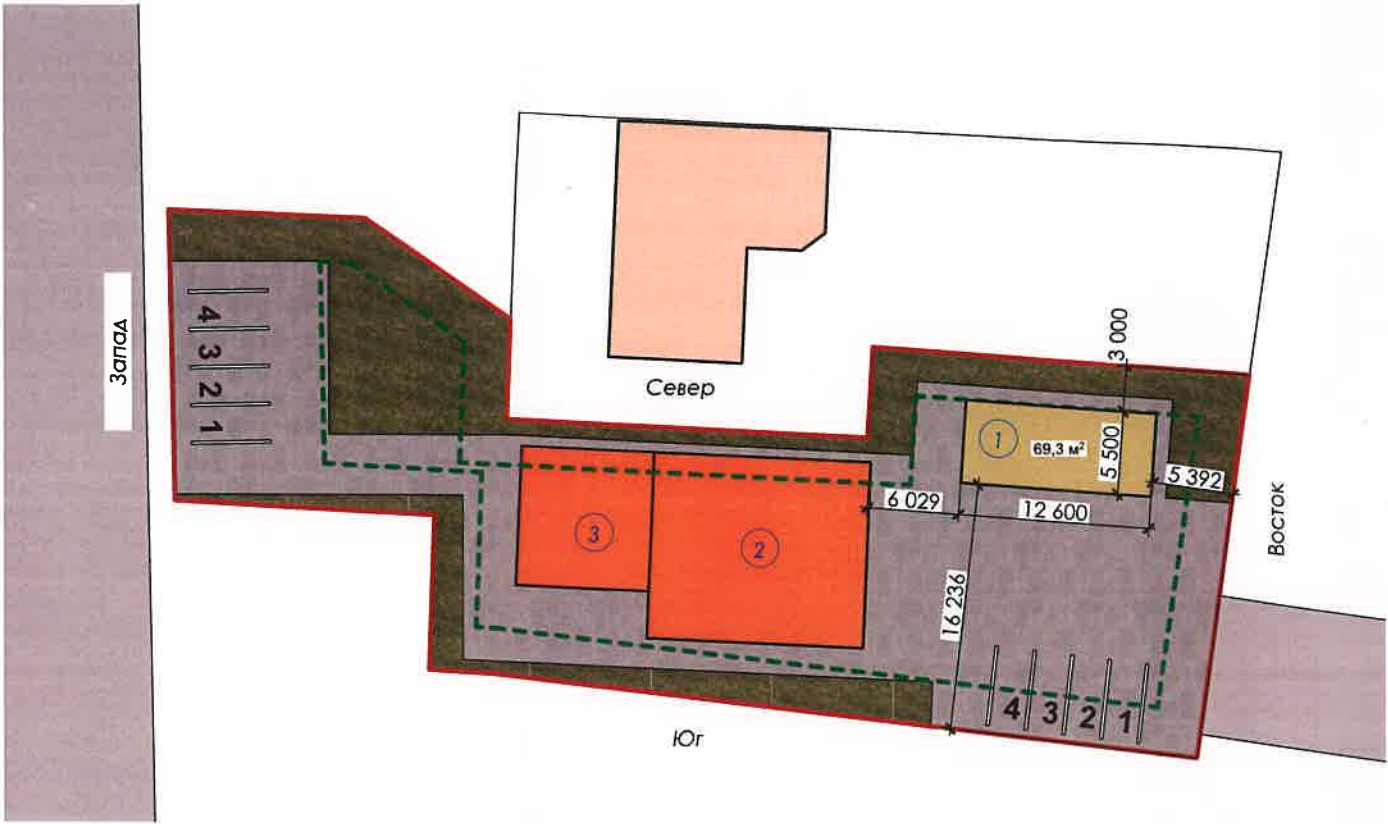


Условные обозначения

- - Границы рассматриваемого земельного участка
- Существующий жилой дом
- Существующее соседний жилой дом

						09/02/26-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."			
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	6	
						Ситуационная схема земельного участка			
							+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 27,7м2 / 40 = 1м/м.

Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе) 1м/м на 4-5 посадочных места - 8/4 = 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 - 10м/м

Условные обозначения:

- Планируемое нежилое здание
- Граница участка
- Тротуарная плитка
- Дорога
- Озеленение
- Существующий жилой дом
- Существующее соседний жилой дом

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Планируемое нежилой здание	м²	69,3
2	Существующий жилой дом	м²	176,2
3	Существующее нежилое здание	м²	62,0

Технико-экономические показатели по нежилому зданию

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Количество этажей	эт.	1
2	Площадь застройки	м²	69,3
3	Общая площадь здания	м²	69,3
4	Строительный объем здания	м³	270,0

Технико-экономические показатели по СПОЗУ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь участка	м²	1465,0	100,0
2	Площадь застройки	м²	307,5	21,0
3	Площадь благоустройства	м²	1157,5	79,0
4	Парковка для автомобилей	шт	10	
5	Коэффициент застройки	кз	0,21	
6	Коэффициент плотности застройки	кп	0,21	

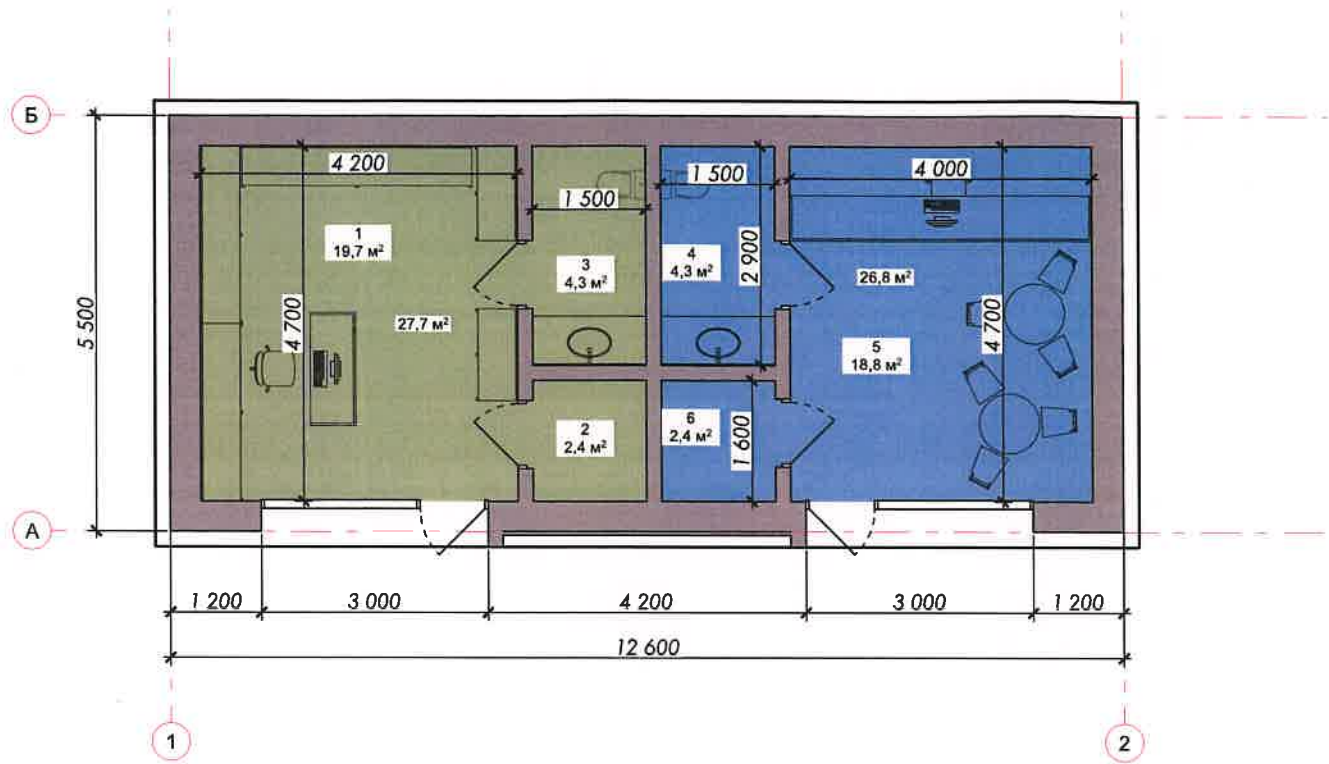
Основные показатели плотности застройки (согласно приложения Б, СП 42.13330.2016)

- коэффициент застройки = 0,21
307,5 м²(площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 1465,0м² площади участка;

- коэффициент плотности застройки = 0,21
307,5 м²(площади всех этажей здания) / 1465,0м² площади участка;

						09/02/26-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
разработал		Киримов					П	7
						Схема планировочной организации земельного участка		
						KIRIMOV Архитектурно-кадастровое бюро +7(978)796-50-18		

План этажа 1го



Условные обозначения

- Кафе Общей площадью - 26,8
- Магазин Общей площадью - 27,7

Экспликация этаж		
№	Наименование	Площадь
1	Торговый зал	19,7
2	Кладовая	2,4
3	Санузел	4,3
4	Санузел	4,3
5	Кафе	18,8
6	Кладовая	2,4
		51,9 м²

						09/02/26-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
							П	8
						План этажа		
						 +7(978)796-50-18		

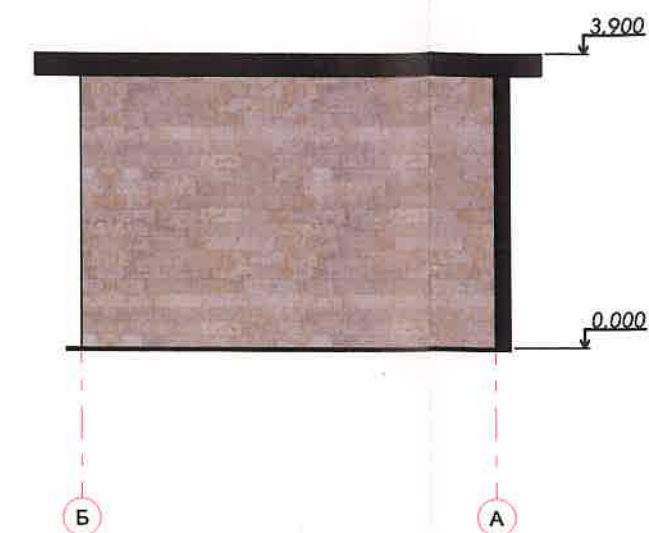
Фасад в осях 1-2



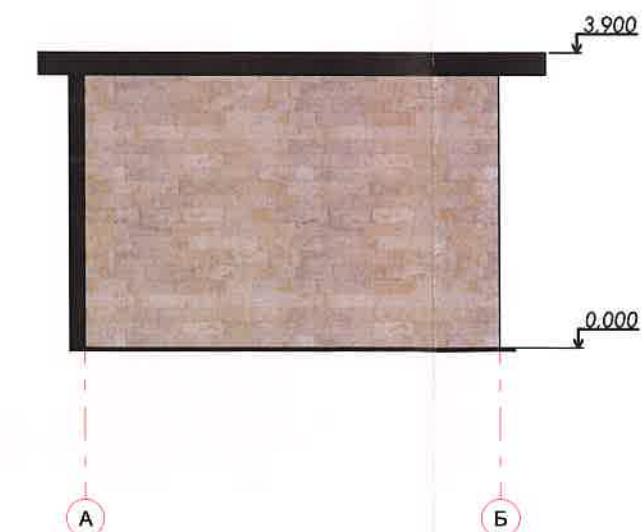
Фасад в осях 2-1



Фасад в осях Б-А

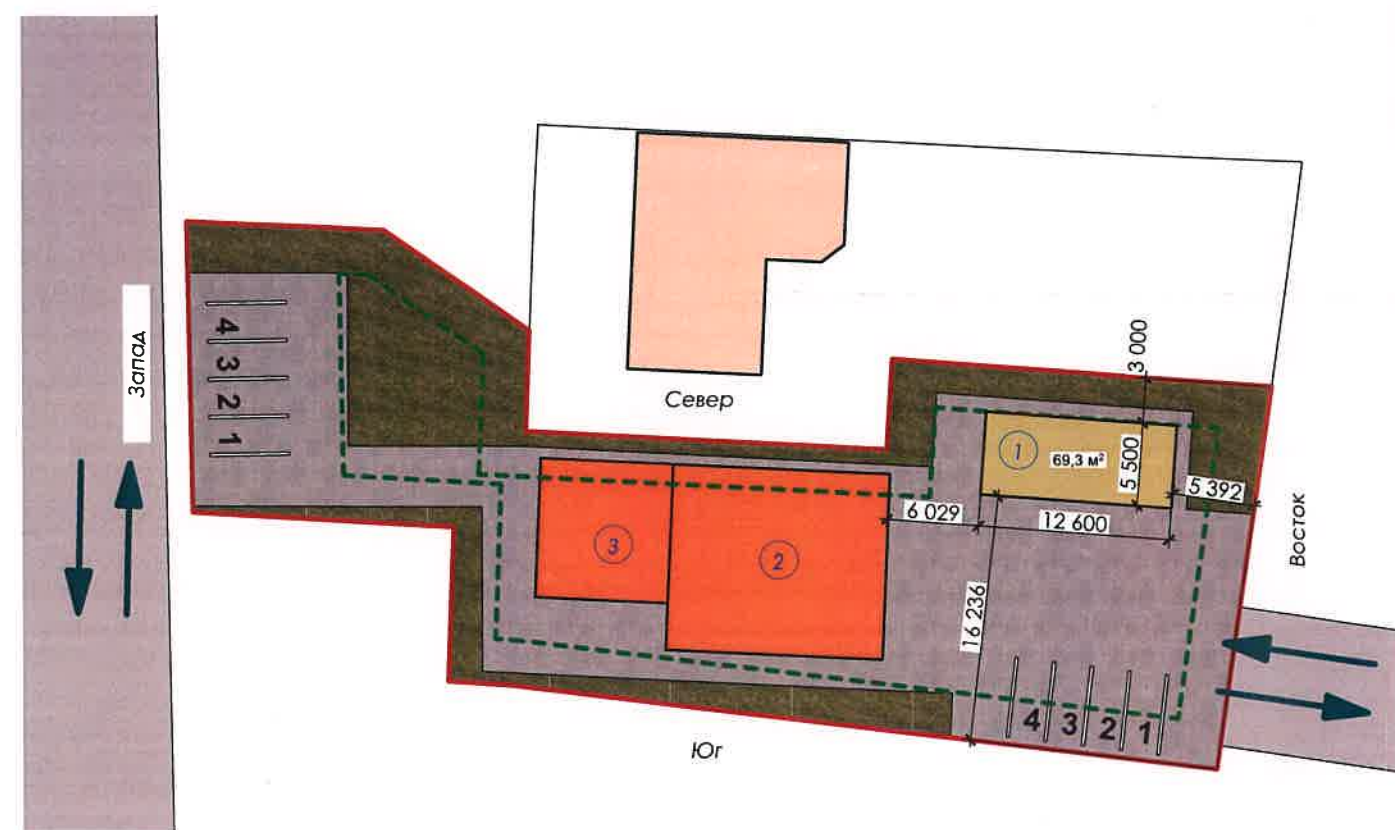


Фасад в осях А-Б



						09/02/26-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. Общественное питание - код 4.6."			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							п	9	
разработал		Киримов				Фасад в осях			

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



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 = $60 \cdot (5,0 \text{ км} / 50 \text{ км} / \text{ч})$

по (СП 232.131.1500.2015)

$$t_{\text{сш}} = \frac{60f}{v_{\text{сш}}}$$



Условные обозначения:

-  - Планируемая реконструкция нежилого здания
 - Граница участка
 - Тротуарная плитка
 - Дорога
 - Озеленение
-  - Существующий жилой дом
 - Существующее соседний жилой дом
  - Движение пожарной техники

						09/02/26-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" - код 4.4. Общественное питание - код 4.6.			
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	10	
						Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда [выезда] на территорию и путей подъезда к зданию пожарной те	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		