

Содержание

1. Общие положения.....	1
2. Схема генплана участка и благоустройство.....	1
3. Архитектурно-планировочные решения и характеристика участка строительства.....	2
4. Конструктивные решения.....	3
5. Техничко-экономическое обоснование.....	5
6. Мероприятия по обеспечению маломобильных групп населения.....	7
7. Противопожарные мероприятия.....	9

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. инв. №

1. Общие положения.

Основание для разработки данного проекта:

- договор на подрядные работы;
- результаты натурного исследования;
- задание на проектирование.
- кадастровый план территории;
- топографический план М 1:500;
- правоустанавливающие документы на земельный участок.

Базовая нормативно-правовая документация:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».
4. СП 118.3330.2012* «Общественные здания и сооружения».
5. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
6. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171.
7. Генеральный план Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденный решением 85 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 06.12.2018 №1075.
8. Правила землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 89 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 13.03.2019 №1161.
9. Местные нормативы градостроительного проектирования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 76 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 23.07.2018 №983.

2. Схема генплана участков и благоустройство.

Рельеф участка спокойный, имеется незначительный уклон. Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:12:040702:837– 1483 кв.м. Участок благоустроен. К земельному участку обеспечен подъезд пожарных машин с двух сторон - ул. Дачная и пер.Славный.

Генплан разработан на основании кадастрового плана территории.

Озеленение территории предусматривает посадку деревьев, кустарников, произрастающих в данном климатическом районе, устройство

					33-2023-ГО	Лист
Лист	№ докум	Подпись	Дата			1

цветников, газонов. Озеленение территории осуществляется с учетом аэрации, ветрозащиты территории, пыле-газоустойчивости, перегрева, декоративности.

Вертикальная планировка участка решена в увязке с прилегающей территорией с учетом оптимальной высотной привязки зданий

Таблица 1. ТЭП Генплана.

№	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Площадь участка		
2	Площадь застройки	кв.м.	1483,0
3	Площадь озеленения	кв.м.	117,3
4	Этажность	кв.м.	384,2
5	Парковочные места	эт.	3
		маш-м	10

3. Архитектурно-планировочные решения и характеристика участка строительства.

Размещение амбулаторно-поликлинического учреждения планируется в существующем нежилом здании, расположенном по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Перевальное, пер Славный, 8-А с кадастровым номером 90:12:040702:474.

Размещение магазинов планируется в объекте нестационарной торговли, установленном на земельном участке с кадастровым номером 90:12:040702:837.

Строительно-климатологическая зона – III Б;

Снеговой район – I, нагрузка $S_0=800$ Па;

Ветровой район – III, нагрузка $W_0=300$ Па;

Расчетная сейсмичность – 7 баллов;

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1; Ф 3.4

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Уровень ответственности зданий – нормальный II.

Проектируемые объекты обеспечены автономными системами инженерного обеспечения: электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения с индивидуальными приборами учёта.

Расчет нормативной площади земельного участка, необходимой для строительства и обслуживания магазина в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Наименование	Расчетный показатель	Размер участка
Предприятия торговли	0,08 га/ 100 м ² торговой	$89,3/100 \cdot 0,08 = 0,071$ га

Лист	№ докум.	Подпись	Дата	33-2023-ГО	Лист
					2

где 89,3 – торговая площадь проектируемого объекта

В проектируемом объекте предусмотрено размещение медицинской организации общей площадью 285,4 кв.м.

$285,4/4,6=62$ посещений в смену.

Необходимая площадь земельного участка для проектируемой медицинской организации получается

$$0,1 \cdot 62 / 100 = 0,062 \text{ г}$$

Обоснование нормативного числа машино-мест для обеспечения открытой стоянкой для хранения транспортных средств планируемого объекта.

100 посещений

4-6 машино-мест

В результате расчета на 62 посещения в смену нормируемое количество машино-мест составляет **2,48-3,72** машино-мест.

					33-2023-ГО	Лист
Лист	№ докум	Подпись	Дата			3

Расчет нормативного числа машино-мест для обеспечения открытой стоянкой для хранения транспортных средств планируемого магазина выполнен согласно Приложения Ж СП 42.13330.2016:

Наименование	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчет
Количество парковочных мест	маш-м	1 маш-м/ 40-50 м ² общей площади	122,9/50=2,45 маш-м

где, 122,9 м² – общая площадь проектируемого магазина.

Настоящим проектом предусмотрено устройство открытой стоянки на 10 маш-м, в том числе одно машино-место отведено для транспорта инвалидов на кресле-коляске размером 6,0 × 3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины - 1,2 м в соответствии с СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001».

4. Конструктивные решения.

Все объемно-пространственные и архитектурно-художественные решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям заказчика и обусловленные принципом архитектурной выразительности.

Материалы нежилых здания медицинского центра:

1	Конструктивная система здания	монолитный железобетонный каркас.
2	Фундаменты	ленточный железобетонный
3	Стены:	наружные известняк-ракушечник
	перегородки	известняк-ракушечник
4	Окна	металлопластиковые.
5	Двери	металлопластиковые.
6	Кровля	металлопрофиль.

Проектом предусмотрено использование под магазин объекта некапитального строительства, выполненного из легких металлических конструкций.

1	Конструктивная система здания	ЛСТК
2	Фундаменты	нет
3	Стены:	наружные сендвич-панели
	перегородки	сендвич-панели
4	Окна	металлопластиковые.
5	Двери	металлопластиковые.
6	Кровля	металлопрофиль.

5. Техничко-экономическое обоснование

Земельный участок с КН 90:12:040702:837 расположенный по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Перевальное, пер Славный, 8-А площадью 1483 кв.м. принадлежит Измаилову Эмилю Айдеровичу на праве частной собственности.

Категория земельного участка – земли населенных пунктов, основной вид разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства».

Целью настоящего технико-экономического обоснования является исследование возможности использования земельного участка с КН 90:12:040702:837 расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Перевальное, пер Славный, 8-А в соответствии с условно разрешенными видами использования земельного участка – «магазины (код-4.4)», «амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код-3.4.1)».

Согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 вид разрешенного использования «**магазины (код 4.4)**» предназначен для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Вид разрешенного использования «**амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код-3.4.1)**» предназначен для размещения 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)**

Анализ действующей градостроительной документации

Согласно Генеральному плану Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым земельный участок с КН 90:12:040702:837 расположен в границах функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Село Перевальное расположено по обеим сторонам от автомобильной дороги регионального значения «Граница с Украиной - Симферополь - Алушта – Ялта».

Развитие учреждений торговли, общественного питания и бытового обслуживания определяются уровнем спроса на данные виды услуг и платежеспособностью населения.

Однако наличие этих учреждений в непосредственной близости от мест проживания существенным образом сказывается на качестве жизни населения.

Проведение протекционистской политики в отношении развития данной сферы будет способствовать развитию малого бизнеса, расширению мест приложения труда.

Расчет потребности в учреждениях торговли произведен в соответствии с минимальными нормативами, утвержденными Постановлением Совета министров Республики Крым от 24.01.2017 № 18 «Об установлении нормативов минимальной обеспеченности населения Республики Крым площадью торговых объектов», по остальным учреждениям в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

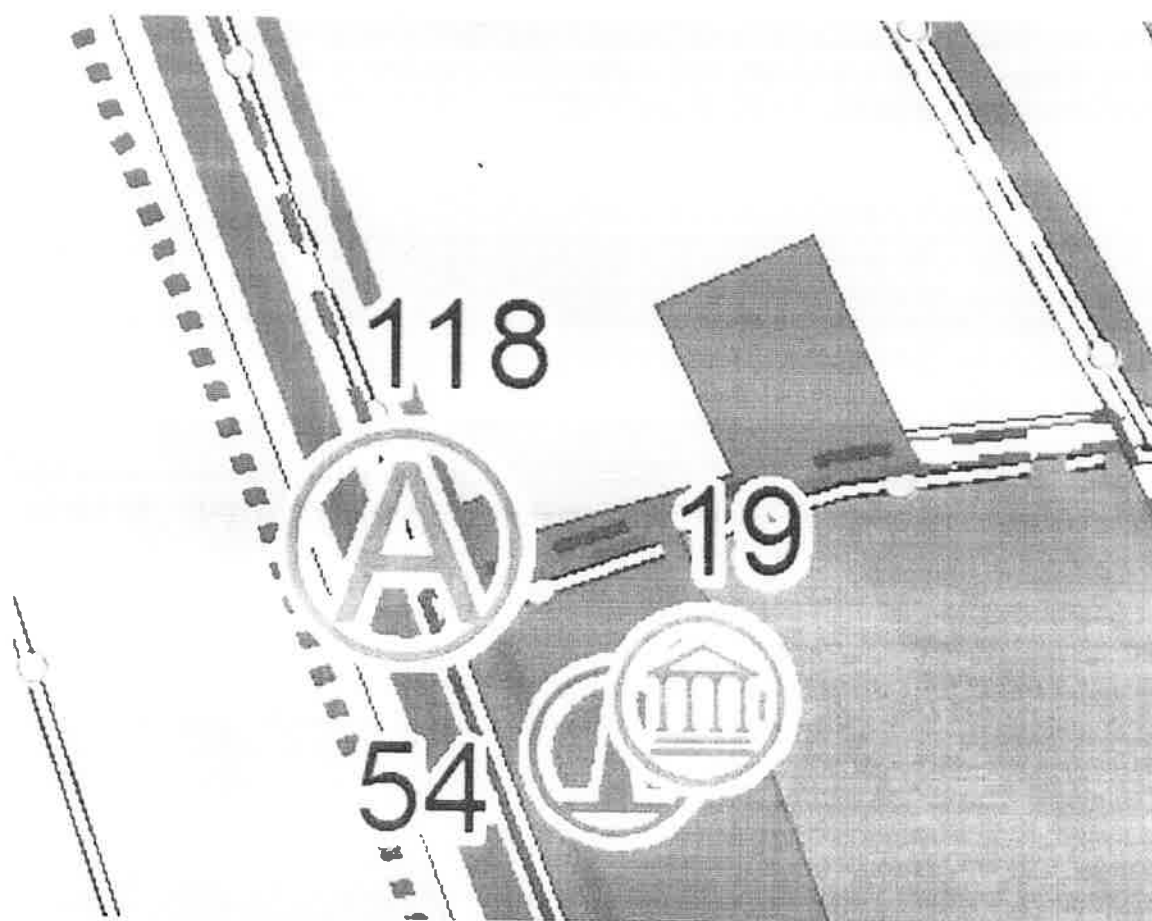
Расчет выполнен на общую проектную численность населения 32,3 тыс. человек.

Таблица 65. Расчет потребности в учреждениях торговли, общественного питания и прочих учреждений

№ п.п.	Наименование учреждений	Единица измерений	Норма на 1000 жителей	Расчетная потребность
Учреждения торговли, общественного питания				
1	Магазины всех типов, в том числе	кв. м торговой площади	290,6	9386,4
2	Предприятие общественного питания	посадочных мест	40	1292
3	Рынки	кв. м торговой площади	40	1292
4	Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмахерские)	раб. мест	7	226
Административно-деловые и хозяйственные учреждения				
1	Жилищно-эксплуатационная организация	объект на 20 тыс. чел.	1	2
2	Гостиницы	место	6	193
3	Отделения банков	1 операционное место на 1-2 тыс. чел.	1	16

На территории Добровского сельского поселения действует 121 объект торговли, из которых 20 объектов – нестационарные магазины-ларьки, 56 магазинов – продуктовые, осуществляющие торговлю товарами повседневного спроса.

Суммарная площадь торговых залов на начало 2017 года составила 6194 кв. м. что в свою очередь составляет 65% от расчетной площади торговых объектов. Таким образом, в настоящее время наблюдается дефицит объектов торговли и размещение новых объектов благоприятно повлияет на социально-экономическое развитие поселения в целом, а в частности с. Перевальное и повысит уровень жизни населения.



Вопросы организации медицинского обслуживания входят в полномочия исполнительных органов государственной власти Республики Крым. В проекте произведен расчет потребности Добровского сельского поселения на расчетный срок (конец 2035 года) в амбулаторно-поликлинических учреждениях в соответствии с РНГП Республики Крым.

Исходя из нормативной обеспеченности 181,5 посещений в смену на 10000 жителей, потребность в амбулаторно-поликлинических учреждениях в Добровском сельском поселении на расчетный срок (конец 2035 года) составит 586 посещений в смену.

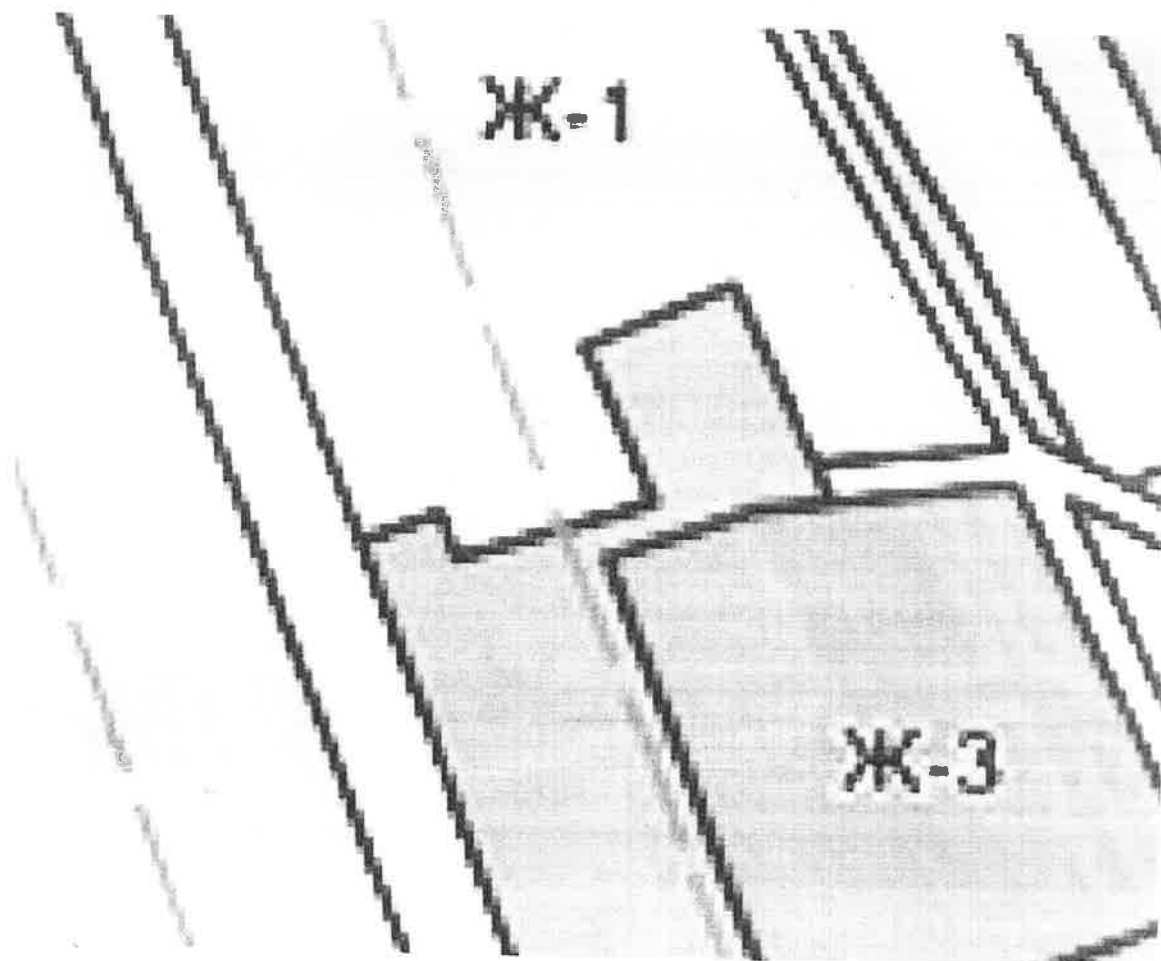
Таблица 57. Расчет потребности в учреждениях здравоохранения Добровского сельского поселения

№ п.п.	Населенные пункты	Расчетная потребность в амбулаторно-поликлинических учреждениях, посещений в смену	Существующие сохраняемые амбулаторно-поликлинические учреждения, посещений в смену	Новое строительство
1	с. Доброе	69		ФАП 2 объекта*
2	с. Андрусово	19		ФАП 1 объект*
3	с. Заречное	51	23	ФАП 2 объекта*
4	с. Краснолесье	38	28	ФАП 1 объект*
5	с. Лозовое	37	28	
6	с. Мраморное	2		
7	с. Перевальное	126	59	

В селе Перевальное также наблюдается дефицит в амбулаторно-поликлинических учреждениях в размере 67 посещений в смену. Ввиду чего размещение нового медицинского центра призвано уменьшить существующий дефицит и улучшить качество жизни населения села.

Согласно Правилам землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым земельный участок с КН 90:12:040702:837 расположен в территориальной зоне «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)».

Согласно части 3 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.



Ввиду вышеизложенного, принимая во внимание соответствие цели использования земельного участка с КН 90:12:040702:837 градостроительной документации, а также реализацию основных

Лист	№ докум	Подпись	Дата	

33-2023-ГО

Лист

8

приоритетов развития Добровского сельского поселения прошу предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с КН 90:12:040702:837 расположенный по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Перевальное, пер Славный, 8-А – «магазины (код 4.4)», «амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код-3.4.1)».

6. Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

Для доступа маломобильных групп населения к проектируемому объекту учтены мероприятия обеспечивающие беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения на участке проектирования, примыкающей к проектируемому объекту согласно СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Внешнее оборудование:

На территории земельного участка с КН 90:12:040702:837 обеспечено беспрепятственное и удобное передвижение МГН к проектируемому объекту.

Покрытие прилегающей территории объекта тротуарная плитка, что обеспечивает ровную поверхность участка для безопасного передвижения.

Продольный уклон путей движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5%, поперечный - 2%.

Пандус для проектируемого объекта не предусмотрен в связи с тем, что уровень чистого пола помещений не превышает уровень земли, ввиду чего доступ инвалидов в помещения объекта обеспечен.

Внутреннее оборудование:

Приборы для открывания и закрывания дверей, горизонтальные поручни, а также ручки, рычаги, краны и кнопки различных аппаратов, отверстия торговых, питьевых и билетных автоматов, отверстия для чип-карт и других систем контроля, терминалы и рабочие дисплеи и прочие устройства, которыми могут воспользоваться МГН внутри здания, установлены на высоте не более 1,1 м и не менее 0,85 м от пола и на расстоянии не менее 0,6 м от боковой стены помещения или другой вертикальной плоскости.

Дверные ручки, запоры, задвижки и другие приборы открывания и закрывания дверей, имеют форму, позволяющую инвалиду управлять ими одной рукой и не требующую применения слишком больших усилий или значительных поворотов руки в запястье. Также будут применены легко управляемые приборы и механизмы, а также С- и П-образные ручки.

Ручки на полотнах раздвижных дверей будут установлены таким образом, чтобы при полностью открытых дверях эти ручки были легкодоступными с обеих сторон двери.

Ввиду изложенного, расположение планируемого объекта на расстоянии более 10 м от жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 90:12:040702:42, расположенном по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Перевальное, ул Дачная, № 101 не нарушает противопожарных норм при соблюдении п. 4.5 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Объемно-планировочные и конструктивные решения, принятые в проекте обеспечивают ограничение распространения пожара за пределы очага. Также проектируемое здание обеспечено эвакуационными путями, обеспечивающими безопасную эвакуацию людей при пожаре.

Наружное пожаротушение предусматривается от гидрантов водопроводной сети с расходом 20 л/с.

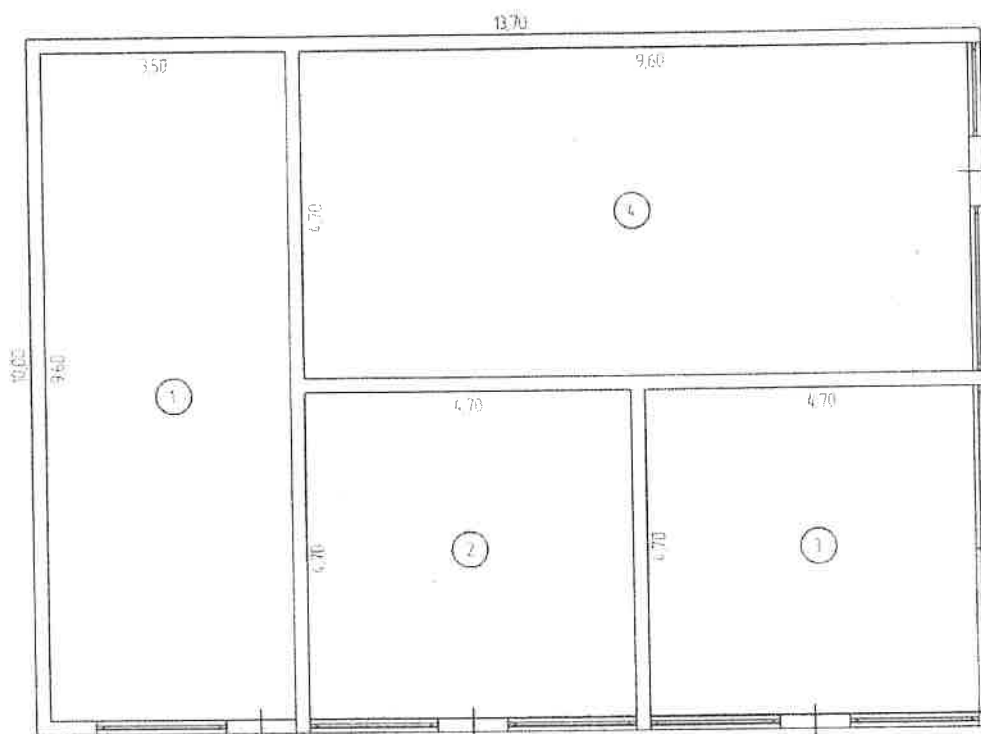
В соответствии с требованиями СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» пожароопасные помещения оборудованы автоматической пожарной сигнализацией, предназначенной для обнаружения пожара с помощью пожарных извещателей и сообщения о месте его возникновения на приемно-контрольное устройство. Осуществление связи с подразделением пожарной охраны осуществляется с помощью телефонной сети от приемно-контрольного пункта, на котором предусмотрено круглосуточное дежурство.

Перечень чертежей основного комплекта:

Лист	Наименование	Примечание
1	Схема планировочной организации земельного участка	
2	Позэтажные планы (медицинский центр)	
3	Позэтажные планы (магазин)	

ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ (МАГАЗИН)

План 1 этажа



Экспликация помещений

№ помещ.	Наименование	Площадь кв.м.
Магазин		
1	ПВЗ	33,6
2	Магазин непродовольственных товаров	22,1
3	Магазин продовольственных товаров	22,1
4	Магазин строительных материалов	45,1
	Площадь общая	122,9

Изм	Колуч.	Лист	№ док.	Подп	Дата

Получение разрешения на использование земельного участка с кадастровым номером 9012 04 0702 637 расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район с/поселение «Крымское» в соответствии с условно разрешенными видами использования «магазины (код-44)», «амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код-341)»

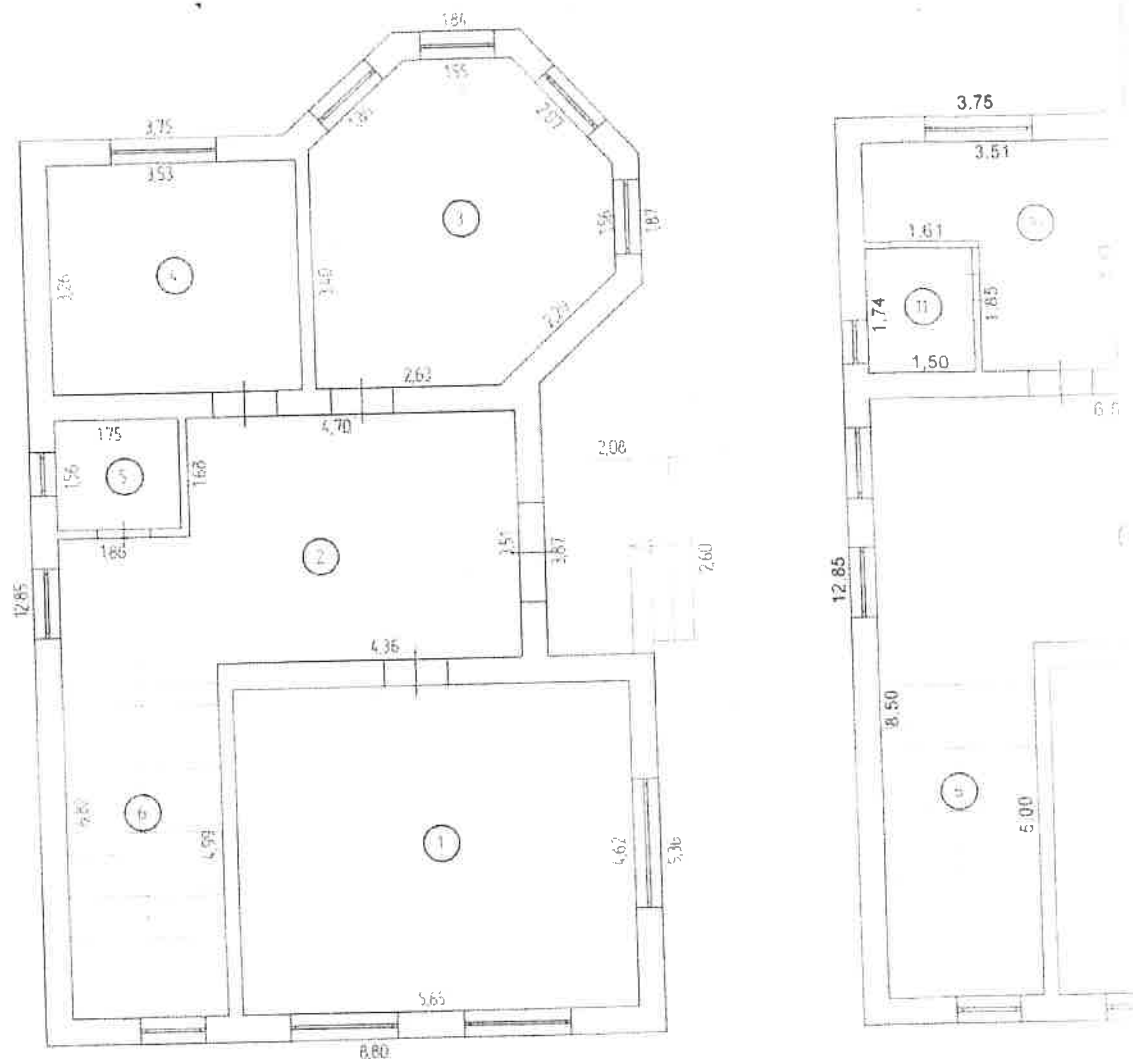
Лист

3

Формат: А4

ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ (МЕДИЦИНСКИЙ ЦЕНТР)

План 1 этажа



Экспликация помещений

№ помещ	Наименование	Площадь, кв.м.	№ помещ	Наименование	Площадь, кв.м.
Медицинский центр					
1	Регистратура	26,1	13	Холл	23,0
2	Холл	19,9	14	Косметологический кабинет	16,8
3	Процедурный кабинет	16,8	15	Косметологический кабинет	11,5
4	Лаборатория	11,5	16	Помещение ВХМО	2,7
5	Санузел	2,7	Площадь общая		25,0
6	Лестничная клетка	10,9			
7	Стоматологический кабинет	26,1			
8	Холл	23,0			
9	Стоматологический кабинет	16,8			
10	Комната персонала	8,5			
11	Санузел	2,6			
12	Косметологический кабинет	25,0			

Floor plan of a building with six rooms, each containing a circle with a number. The rooms are labeled with dimensions and room numbers. The layout includes a large central room (12), a room to its left (10), a room above room 10 (8), a room to the right of room 10 (9), a room above room 9 (7), and a room to the right of room 7 (6). The overall dimensions are 12.88 by 8.80.

Room Number	Dimensions (m)	Area (m²)
12	5.54 x 4.52	25.04
10	2.41 x 2.23	5.37
8	2.41 x 2.35	5.66
9	2.34 x 2.34	5.48
7	3.82 x 3.78	14.44
6	2.03 x 1.48	3.00

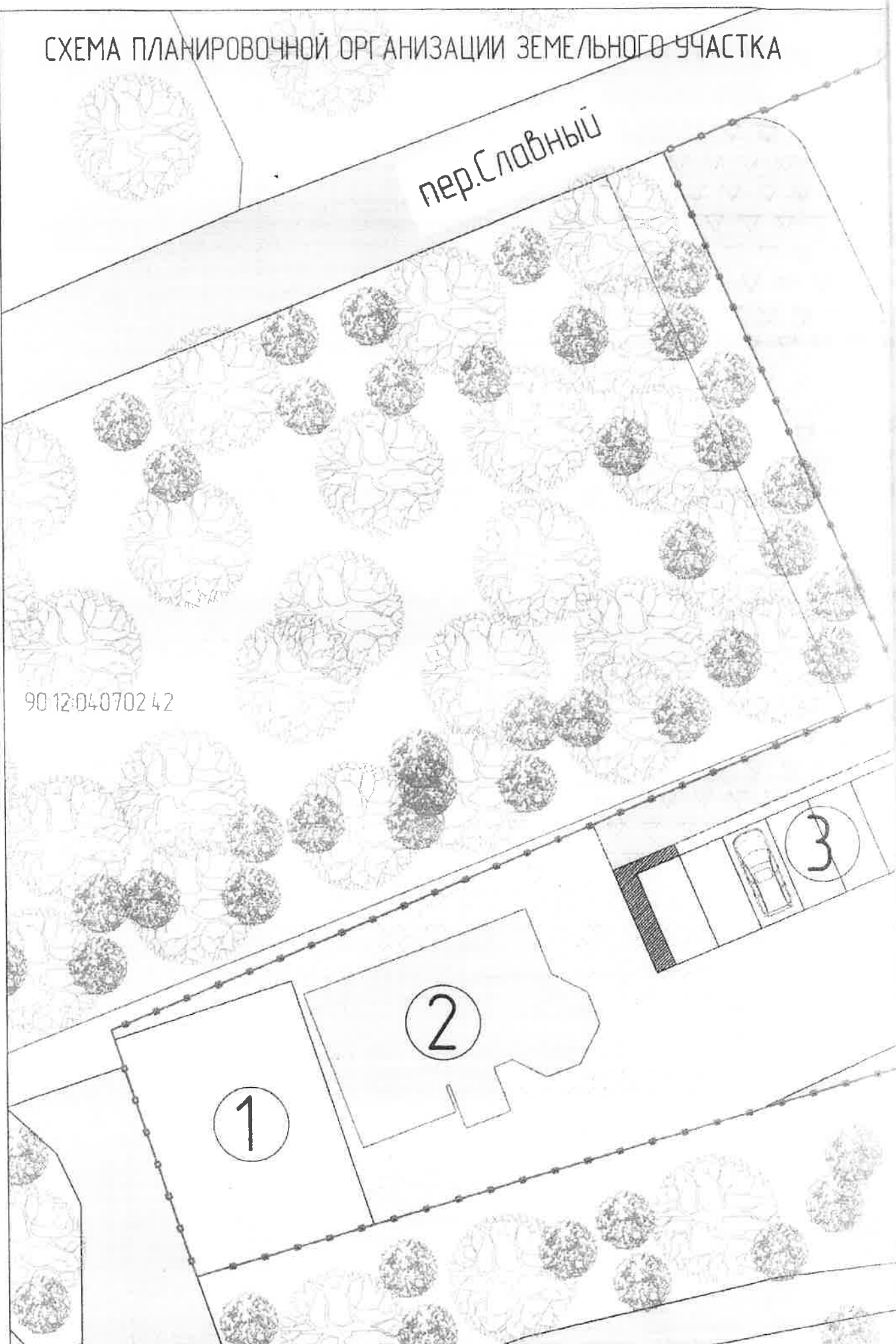
ਸਿੰ.
1
6

							33-2023-ПЗ
							Выдано разрешение на использование земельного участка с кадастровым номером 78:09:0060201:001:001:001:001:001:001:001:001:001:001:001:001:001:001:001:001:001:001:001: Республика Крым Симферопольский р-н с Перевальное, пер Славный В-А в со- бственности использования «Газзаевы (код-44)», «амбулаторно- поликлиническо-
Место	Инициалы	Подпись	Дата	Фамилия	Содержание		
				Лукина НИ		Поэтажные планы	Лист № 1
				Лукина НИ		M 1:100	

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

пер.Славный

90 12:040702 42



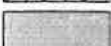
Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование
1	Проектируемый НТО
2	Проектируемый медицинский центр
3	Парковка

Техника-экономические показатели

№	Наименование	Ед.изм	Показ
1	Площадь участка	кв.м	1483,0
2	Этажность	эт	3
3	Площадь застройки	кв.м.	117,3
4	Площадь озеленения	кв.м.	384,2
5	Коэффициент застройки		0,08
6	Парковка	маш-м	10

Условные обозначения

-  — границы земельного участка с КН 90:12:04:0702:837
-  — границы объектов недвижимости учтенных ЕГРН
-  — проектируемый НТО
-  — проектируемый медицинский центр
-  — территория озеленения
-  — территория благоустройства (плитка)
-  — территория благоустройства (бетон)

33-2023-ПЗ

Схематическое разрешение на использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:04:0702:837 (для размещения объектов недвижимости) в соответствии с условиями предоставления выданы на использование земельного участка для размещения объектов недвижимости для оказания медицинской помощи (код 1.1.1)

Лукина Н.И.

Схема планировочной организации земельного участка

Лукина Н.И.

М 1:200