

Содержание

1.	Общие положения.....	4
2.	Схема генплана участка и благоустройство.....	4
3.	Архитектурно-планировочные решения и характеристика участка строительства.....	5
4.	Конструктивные решения.....	6
5.	Технико-экономическое заключение.....	9
6.	Мероприятия по обеспечению маломобильных групп населения.....	13
7.	Противопожарные мероприятия.....	14

1. Общие положения.

Основание для разработки данного проекта:

- договор на подрядные работы;
- результаты натурного исследования;
- задание на проектирование.
- кадастровый план территории;
- 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».
4. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
5. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171.
6. Генеральный план Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденный решением 85 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 06.12.2018 №1106.
7. Правила землепользования и застройки Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 93 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 26.06.2019 №1241.
8. Местные нормативы градостроительного проектирования Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 16 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 3 созыва от 30.07.2025 №194.

2. Схема генплана участков и благоустройство.

Рельеф участка спокойный, имеется незначительный уклон. Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:12:200801:2204 – 776 кв.м.

Участок благоустроен. К земельному участку обеспечен подъезд пожарных машин со стороны ул. Веджие Кашка.

Генплан разработан на основании кадастрового плана территории.

Озеленение территории предусматривает посадку деревьев, кустарников, произрастающих в данном климатическом районе, устройство 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	кв.м.	776,0
2	Площадь застройки	кв.м.	186,3
3	Этажность	эт.	2
4	Количество парковочных мест	шт.	8
5	Площадь озеленения	кв.м.	162,1

3. Архитектурно-планировочные решения и характеристика участка строительства.

Проектируемый объект – нежилое здание, расположено по адресу: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Чистенское, село Фонтаны, территория жилой квартал Сувукь-Дере, улица Мирас, земельный участок 13 на земельном участке с КН 90:12:200801:2204. Участок расположен на территории Чистенского сельского поселения в жилом массиве Нижние Фонтаны.

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;

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Уровень ответственности зданий – нормальный II.

Проектируемое здание обеспечено автономными системами инженерного обеспечения: электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения с индивидуальными приборами учёта.

3.1. Расчет нормативной площади земельного участка

1) 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 площади.	$27,7/100 \cdot 0,08 = 0,022$ га
----------------------	---	----------------------------------

где 27,7 – торговая площадь проектируемого объекта

2) Расчет нормативной площади земельного участка, необходимой для строительства и обслуживания кафе. Согласно п.5.34 СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» площадь обеденного зала (без раздаточной) следует принимать по расчетному показателю площади на одно посадочное место в зале, м, **не менее**:

в кафе, закусочных и пивных барах 1,6;

В проектируемом объекте предусмотрено размещение предприятия общественного питания общей площадью 25,3 кв.м. и площадью обеденного зала 14,5 кв.м.

Проектируемое количество посадочных мест принято

$$14,5/2,5 = 6 \text{ шт.},$$

где 2,5 м² принято на одно посадочное место.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» норма расчета для предприятия общественного питания, при числе мест, га

до 50 0,2-0,25 га

При числе мест 6 нормируемая площадь земельного участка варьируется **0,024-0,03 га.**

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

Наименование	Расчетный показатель	Размер участка
--------------	----------------------	----------------

Предприятия бытового обслуживания	0,1-0,2 га/ 10 -50 рабочих мест.	$0,1/10 \cdot 2 = 0,02$ га
-----------------------------------	----------------------------------	----------------------------

где 2 – количество рабочих мест

4) Согласно Приказу Росстата от 10.08.2018 № 493 (ред. от 17.12.2021, с изм. от 01.07.2022) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения в сфере здравоохранения, за травматизмом на производстве и миграцией населения» нормативные показатели площадей для определения мощности организаций, оказывающих услуги по медицинской помощи для организаций, оказывающих различные виды медицинских услуг предусмотрено 4,6 кв.м. размера площади на одно посещение в смену для организаций, расположенных в комплексе с другими организациями.

В проектируемом объекте предусмотрено размещение медицинской организации общей площадью 67,0 кв.м.

Исходя из изложенного получается

$$67/4,6=15 \text{ посещений в смену.}$$

Согласно Таблице 5.1 СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования» (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 18 февраля 2014 г. N 58/пр) для амбулаторно-поликлинических организаций предусмотрено 0,1 га земельного участка на 100 посещений в смену.

Необходимая площадь земельного участка для проектируемой медицинской организации получается

$$0,1*15/100=0,015 \text{ га}$$

5) Расчет нормативной площади земельного участка, необходимой для строительства и обслуживания спортивного зала в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» устанавливается заданием на проектирование.

Таким образом суммарная площадь земельных участков необходимая для обслуживания двух предприятий по отдельности 810 кв.м. Учитывая, что площадь проектируемого земельного участка равная 776 кв.м. меньше расчетной площади всего на 4%, необходимой для обслуживания проектируемых предприятий, указанной площади достаточно для размещения проектируемого нежилого здания.

4. Конструктивные решения.

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

Конструктивная система здания	с продольными несущими стенами
Фундаменты	железобетонный ленточный
Стены: наружные (несущие) перегородки (ненесущие)	камень-ракушечник
Конструкция кровли	с покрытием металлопрофилем

Постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 171 утверждены Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым.

Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым направлены на установление обязательных требований для всех субъектов градостроительных отношений при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства в Республике Крым, при планировке и застройке территории муниципальных образований Республики Крым.

Технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование	По проекту	По РНГП
1	Площадь участка	776 кв.м.	
2	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданием и сооружением, к площади участка	0,24	Не более 0,7
3	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории	0,24	Не более 2,0
4	Расчетный показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м. расчетной	8 машино- мест	Согласно приложению Ж к СП 42.13330.2016
5	Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройки по отношению к расчетной площади здания	162,1кв.м.	Согласно действующим сводам правил

Ввиду изложенного технико-экономические показатели проектируемого объекта **соответствуют** Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым.

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

Расчет нормативного числа машино-мест для обеспечения открытой стоянкой для хранения транспортных средств планируемого общественного здания с гибким функциональным назначением выполнен согласно Приложения Ж СП 42.13330.2016:

Наименование	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчет
Количество парковочных мест	маш-м	1 маш-м/ 50-60 м2 расчетной площади	$189,1/50=3,7$ маш-м

где, 189,1 м2 – расчетная площадь проектируемого общественного здания.

Согласно СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» на всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино- мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа:

- до 100 включительно..... 5 %, но не менее одного места;

Для проектируемого объекта предусмотрено 8 машино-мест, в том числе 2 машино-места для транспортных средств инвалидов, т.е. не менее 25 % от общего количества парковочных мест.

5. Технико-экономическое заключение.

Земельный участок с КН 90:12:200801:2204, расположенный по адресу: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Чистенское, село Фонтаны, территория жилой квартал Сувукь-Дере, улица Мирас, земельный участок 13 площадью 776 кв.м. принадлежит физическому лицу на праве частной собственности.

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

Целью настоящего технико-экономического заключения является исследование возможности использования земельного участка с КН 90:12:200801:2204 в соответствии с условно разрешенными видами использования земельного участка – «амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код-3.4.1)», «магазины (код-4.4)», «общественное питание (код-4.6)», «бытовое обслуживание (код-3.3)», «обеспечение занятий спортом в помещениях (код-5.1.2)».

Согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 вид разрешенного использования **«бытовое обслуживание (код-3.3)»** предназначен для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

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).

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 **«общественное питание (код-4.6)»** предназначен для размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Вид разрешенного использования **«обеспечение занятий спортом в помещениях (код-5.1.2)»** предназначен для размещения спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях.

Градостроительный регламент, установленный Правилами землепользования и застройки Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории). 1. Предельные размеры земельных участков: – минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению; – максимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 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. 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 (Nм/м); Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kоз); Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kдет.пл); Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kвзр.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 (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от 06.09.2024 № 507). (в ред. решения 10 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 19.02.2025 № 93). 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».
Бытовое обслуживание	3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные химчистки, похоронные бюро) 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/покрасной линии улиц. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3. Параметры застройки: Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котп); 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 (Kоз); Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kдет.пл); Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kвзр.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 (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от 06.09.2024 № 507). <i>(в ред. решения 10 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 19.02.2025 № 93).</i> 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».
Магазины	4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м 1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению; ☐ минимальные размеры земельных участков – 0,5 га. ☐ 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.

		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 таких объектов для населения муниципальных образований» приложения «Региональные нормы градостроительного проектирования Республики Крым» к постановлению Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от 06.09.2024 № 507). <i>(в ред. решения 10 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 19.02.2025 № 93).</i> 6. 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».
Общественное питание	4.6	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. Параметры застройки: Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Когп); 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 1. 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 (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от 06.09.2024 № 507). <i>(в ред. решения 10 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 19.02.2025 № 93)..</i>

		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». Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях. 1. Предельные размеры земельных участков: ☐ минимальные размеры земельных участков – не подлежит 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 по красной линии улиц. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2. 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 (Kоз); Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kдет.пл); Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kвзр.пл)», значения которых определяются согласно соответствующих подпунктов пункта 4.1. раздела 4 «Часть I. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	

		местного значения населения муниципального образования и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований» приложении «Региональные нормы градостроительного проектирования Республики Крым» к постановлению Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от 06.09.2024 № 507). <i>(в ред. решения 10 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 19.02.2025 № 93).</i> 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».
--	--	---

Анализ действующей градостроительной документации

Согласно Генеральному плану Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым земельный участок с КН 90:12:200801:2204 расположен в границах функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» в северо-западной части с.Фонтаны.

Село Фонтаны граничит с городом Симферополь. Площадь территории в границах села – 276,3 га, численность населения составляет 2681 чел. До начала 90-х годов прошлого века, с. Фонтаны состояло из 1-но этажной жилой застройки, расположенной в основном по ул. Чкалова и промышленно-коммунально-складской зоны, отделяющей старую застройку от кварталов жилой застройки «Верхние Фонтаны».

Территория в основном не благоустроена. Зелёные насаждения произрастают в глубокой балке – вдоль левого притока реки Булганак и представлены дикорастущими деревьями и кустарниками. Транспортные и пешеходные связи осуществляются по улицам и дорогам в основном, с грунтовым покрытием. Въезды в село осуществляются с северо- западной стороны, с автомобильной дороги общего пользования регионального значения «Симферополь – Бахчисарай – Севастополь» и с северной стороны, из города Симферополя по продолжению ул. Залеская.

Жилая застройка села представлена индивидуальными жилыми домами и сформирована вдоль границы города и Севастопольского шоссе. В центральной части населенного пункты расположены крупные по площади территории производственного использования, с восточной стороны от них – кладбище, а с западной – ставок Имурцы и ставок Второй.

Объекты обслуживания в населенном пункте отсутствуют. Социальное обслуживание жителей происходит за счет объектов социального и культурно-бытового обслуживания села Чистенькое и городских объектов.

На территории Чистенского сельского поселения в течение проектного периода намечено освоение значительных территорий под индивидуальное жилищное строительство, что связано с процессом субурбанизации, усилением агломерационных процессов. Следует ожидать значительного механического притока, связанного в первую очередь с ограниченными территориальными возможностями Симферополя для развития индивидуального строительства в своих границах и освоением под эту функцию части территории Симферопольского района и расселением на этих территориях жителей Симферополя.

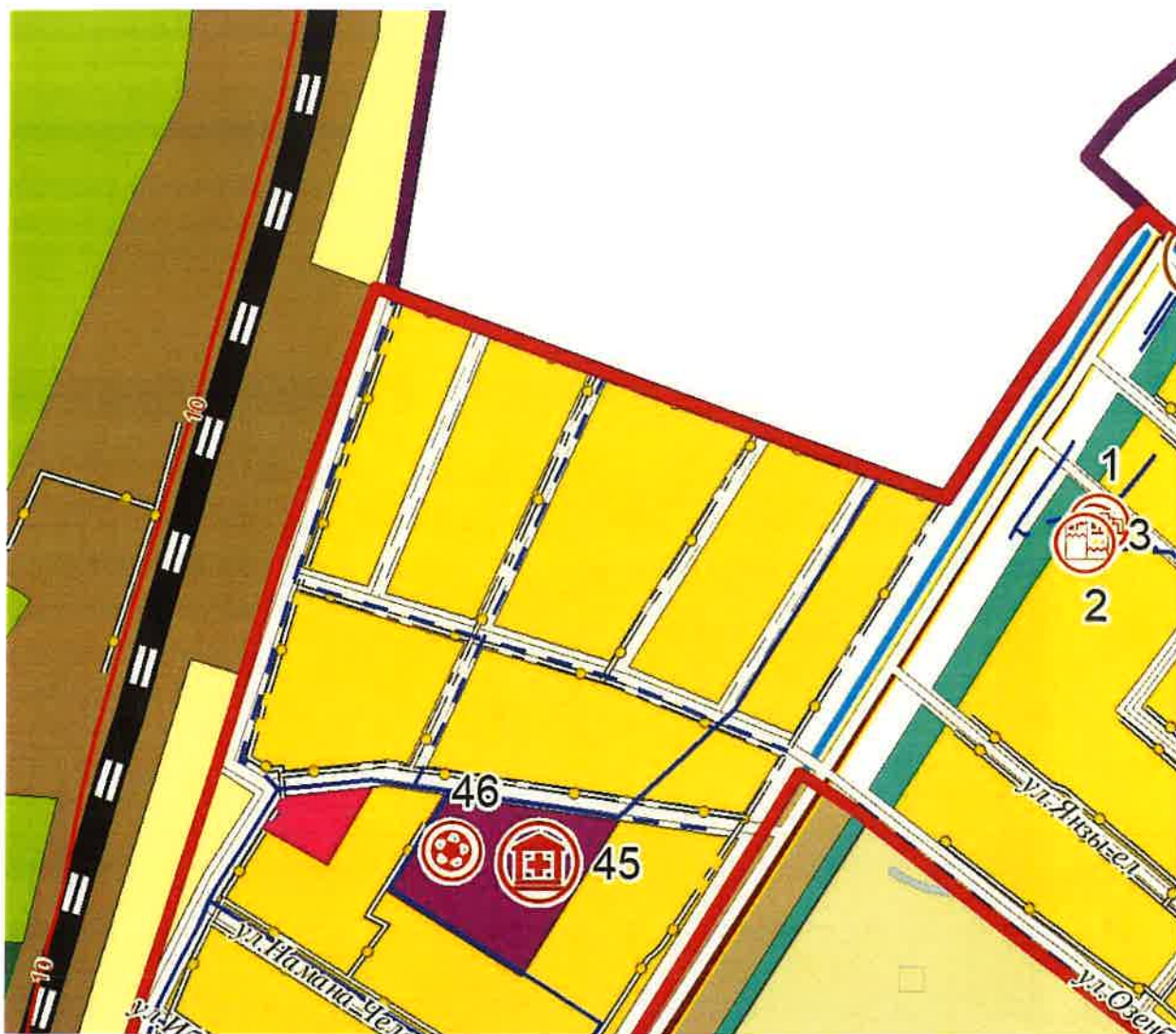


Рис.1 Фрагмент карты функционального зонирования.

Согласно Генплану в границах рассматриваемого жилого массива «Нижние Фонтаны», в котором расположен проектируемый участок, отсутствуют объекты амбулаторно-поликлинического обслуживания, физкультурно-спортивные учреждения, а также учреждения торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Развитие учреждений торговли, общественного питания и бытового обслуживания определяться уровнем спроса на данные виды услуг и платежеспособность 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. В соответствии с полномочиями органов местного самоуправления в создании условий для развития торговли генеральным планом поселения в каждом населенном пункте выделены участки общественной

застройки, позволяющие разместить эти учреждения. Мощность конкретных предприятий данной сферы и их размещение определяется собственником.

Расчет потребности в учреждениях торговли произведен в соответствии с минимальными нормативами, утвержденными постановлением Совета министров Республики Крым № 511 от 09 декабря 2014 года, по остальным учреждениям – в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Таблица 48. Расчет потребности в учреждениях торговли, общественного питания и прочих учреждений

№ п/п	Наименование учреждений	Единица измерений	Норма на 1000 жителей	Расчетная потребность
1	Магазины всех типов, в том числе	кв. м торговой площади	290,6	5668
2	Предприятие общественного питания	посадочных мест	40	780
3	Рынки	кв. м торговой площади	40	780
4	Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмахерские)	раб. мест	7	140
5	Бани	мест	7	140

По проекту, при условии освоения к расчетному сроку всех территорий, выделенных под жилую застройку, жилищный фонд Чистенского сельского поселения составит 526,40 тыс. кв. м, объем нового строительства – 361,9 тыс. кв. м, среднегодовой ввод жилищного фонда 18 тыс. кв. м. Такой значительный объем жилищного строительства требует строительства новых объектов социально-культурного и бытового обслуживания населения.

Таким образом размещение проектируемого нежилого здания с объектами обслуживания населения благоприятно повлияет на качество жизни существующего и планируемого населения.

Согласно Правилам землепользования и застройки Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым земельный участок с КН 90:12:200801:2204 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.

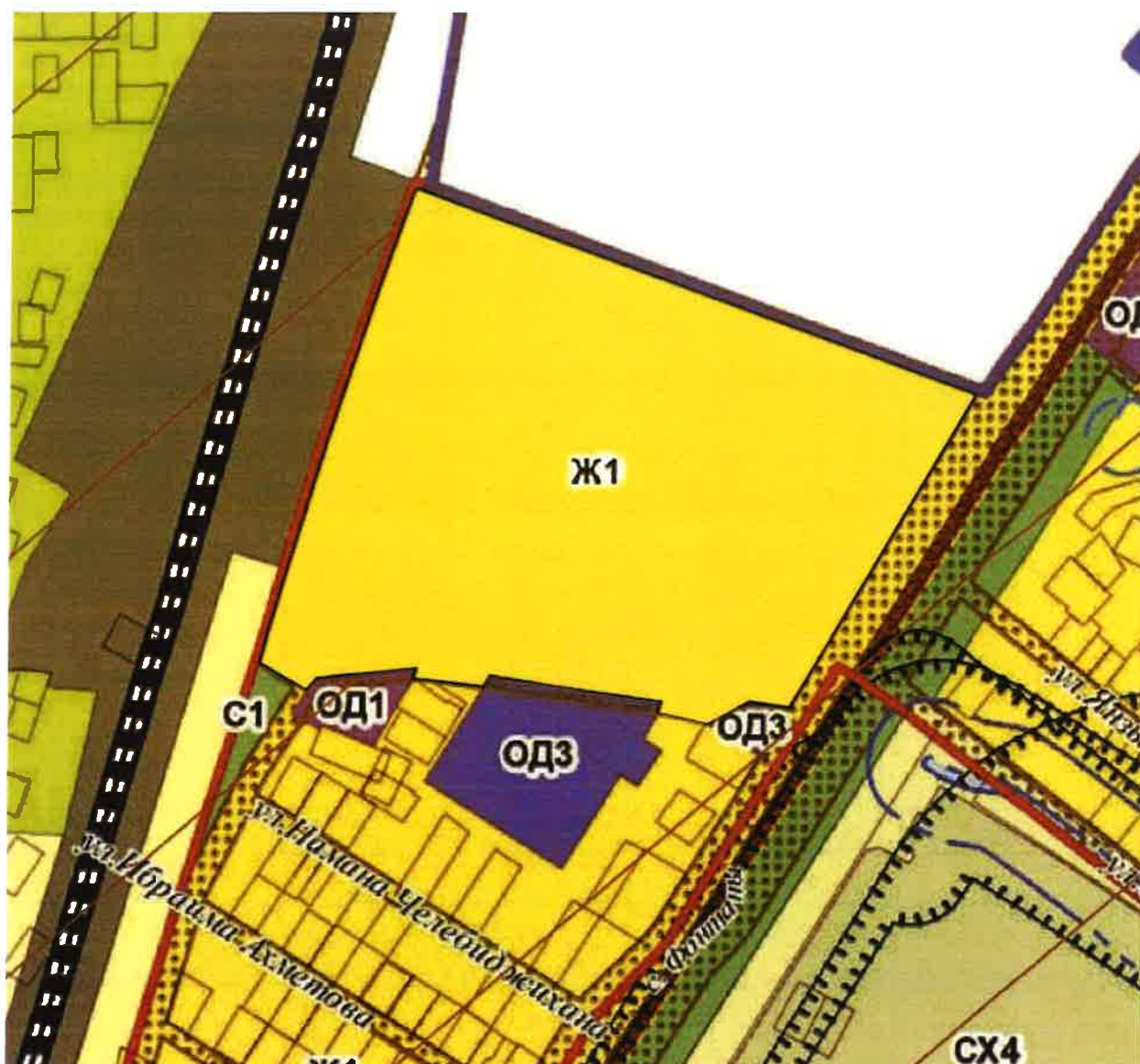


Рис.2 Фрагмент карты градостроительного зонирования.

В последние годы торговля - одна из наиболее динамично развивающихся сфер экономики поселения. На территории Чистенского сельского поселения действует 28 магазинов и 3 торговых павильона. Из 28 предприятий торговли 27 являются магазинами повседневного спроса.

На начало 2016 года суммарная площадь торговых залов магазинов составила 1390 кв. м, торговых павильонов – 120 кв. м, что в расчете на 1000 жителей составляет 140,8 кв. м/чел. В соответствии с постановлением Совета министров Республики Крым от «09» ноября 2014 года № 511 норматив минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов в Симферопольском районе составляет 255,3 кв. м/чел. Таким образом, обеспеченность учреждениями торговли в Чистенском сельском поселении составляет 55 % от нормативной потребности.

Общая вместимость открытой сети учреждений общественного питания составляет 150 мест, в расчете на 1000 жителей – 14 мест, что составляет 35 % от рекомендуемого норматива СП 42.13330.2016 (40 мест).

Развитие системы бытового обслуживания находится на низком уровне. На территории поселения действует два учреждения бытового обслуживания, в том числе 1, осуществляющее техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования и одна парикмахерская на 2 рабочих места.

Занятие физкультурой и спортом организованы на базе спортивного зала гимназии, а также в спортивных секциях Дома культуры, сельских клубов. Помимо спортивной площадки при школе, иные плоскостные сооружения в Чистенском сельском поселении отсутствуют.

Ввиду изложенного, размещение новых объектов обслуживания населения призвано уменьшить дефицит подобных учреждений на территории Чистенского сельского поселения, а также соответствует основным направлениям развития сельского поселения определенных Генеральным планом.

Принимая во внимание соответствие цели использования земельного участка с КН 90:12:200801:2204 градостроительной документации, расчетные показатели обеспеченности сельского поселения проектируемыми объектами, а также реализацию основных приоритетов развития Чистенского сельского поселения прошу предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с КН 90:12:200801:2204 расположенного по адресу: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Чистенское, село Фонтаны, территория жилой квартал Сувукь-Дере, улица Мирас, земельный участок 13– «амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код-3.4.1)», «магазины (код-4.4)», «общественное питание (код-4.6)», «бытовое обслуживание (код-3.3)», «обеспечение занятий спортом в помещениях (код-5.1.2)».

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 90:12:200801:2204 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.

Пути движения к помещениям, зонам и местам обслуживания внутри здания спроектированы в соответствии с нормативными требованиями к путям эвакуации людей из здания.

Ширина пути движения (в коридорах, галереях и т.п.) не менее:

- при движении кресла-коляски в одном направлении - 1,5 м;
- при встречном движении - 1,8 м.

При движении по коридору инвалиду на кресле-коляске будет обеспечено минимальное пространство:

- для поворота на 90° - равное 1,2
- разворота на 180° - равное диаметру 1,4 м.

Высота проходов по всей их длине и ширине составляет в свету не менее 2,1 м.

Все требования выполнены в соответствии с СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-20011.

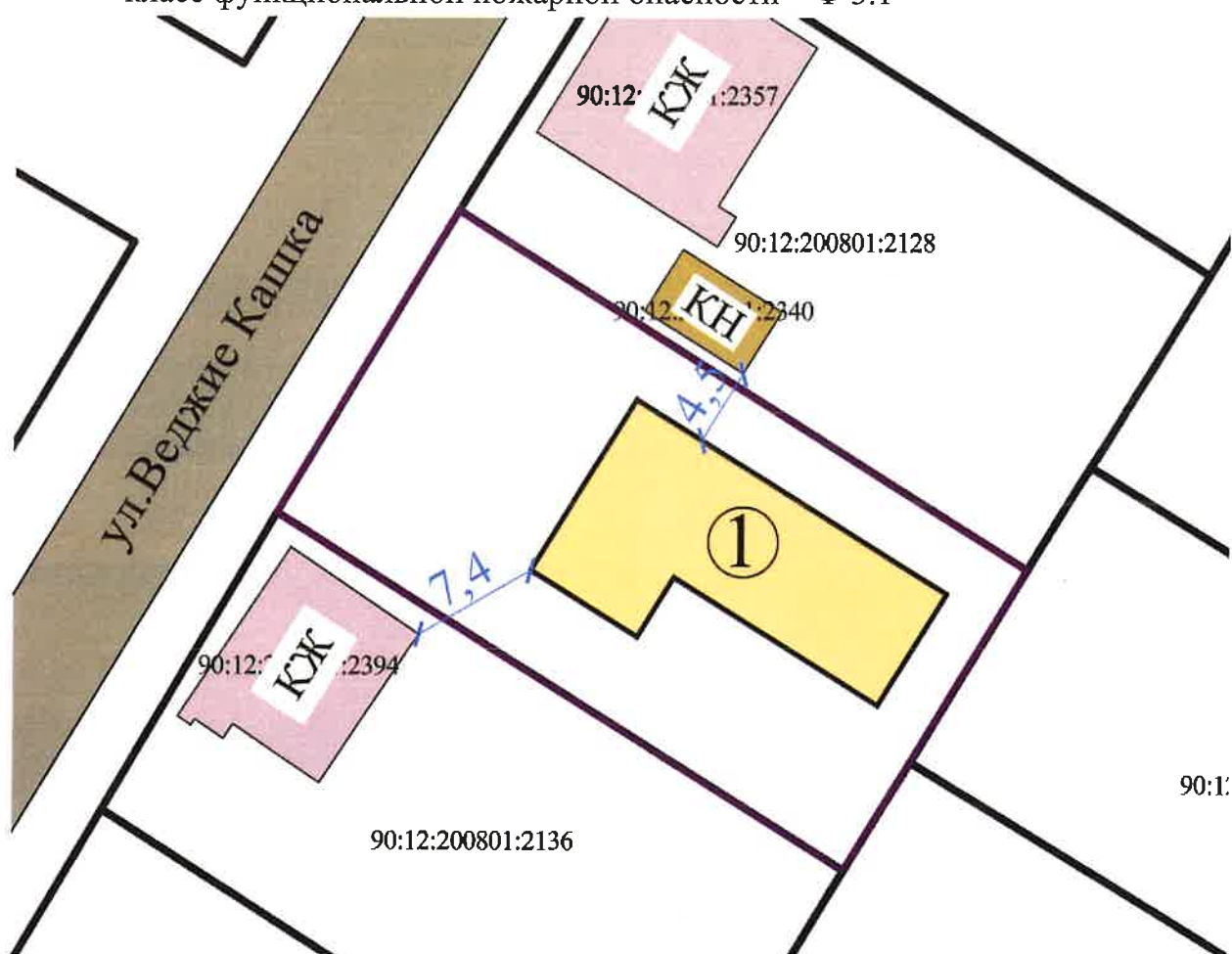
7. Противопожарные мероприятия.

Разработка противопожарных мероприятий осуществляется на стадии разработки проектной документации по строительству, реконструкции и капитальному ремонту зданий и сооружений.

При проведении оценки уровня пожарной безопасности выполняется построение сценариев возможных пожаров и расчет вероятностного годового ущерба исходя из состояния объекта и с учетом дополнительных мероприятий пожарной безопасности.

Характеристика пожарной опасности проектируемого объекта:

- степень огнестойкости – II
- класс конструктивной пожарной опасности – С0;
- класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1



Минимальные противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-

планировочным и конструктивным решениям», а именно между общественными зданиями II степени огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности С0 минимальное расстояние составляет 6 м.

Согласно п. 4.5 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения.

Расстояние до соседнего домовладения по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Симферопольский, с.п. Чистенское, с Фонтаны, тер. жилой квартал Сувукь-Дере, ул. Мирас, д. 15 стр. 1 составляет более 4,5 м.

Ввиду изложенного, расположение планируемого объекта 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».

В соответствии с п.7.1.11 «СП 1.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы» в проектируемом объекте предусмотрено четыре эвакуационных выхода.

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.

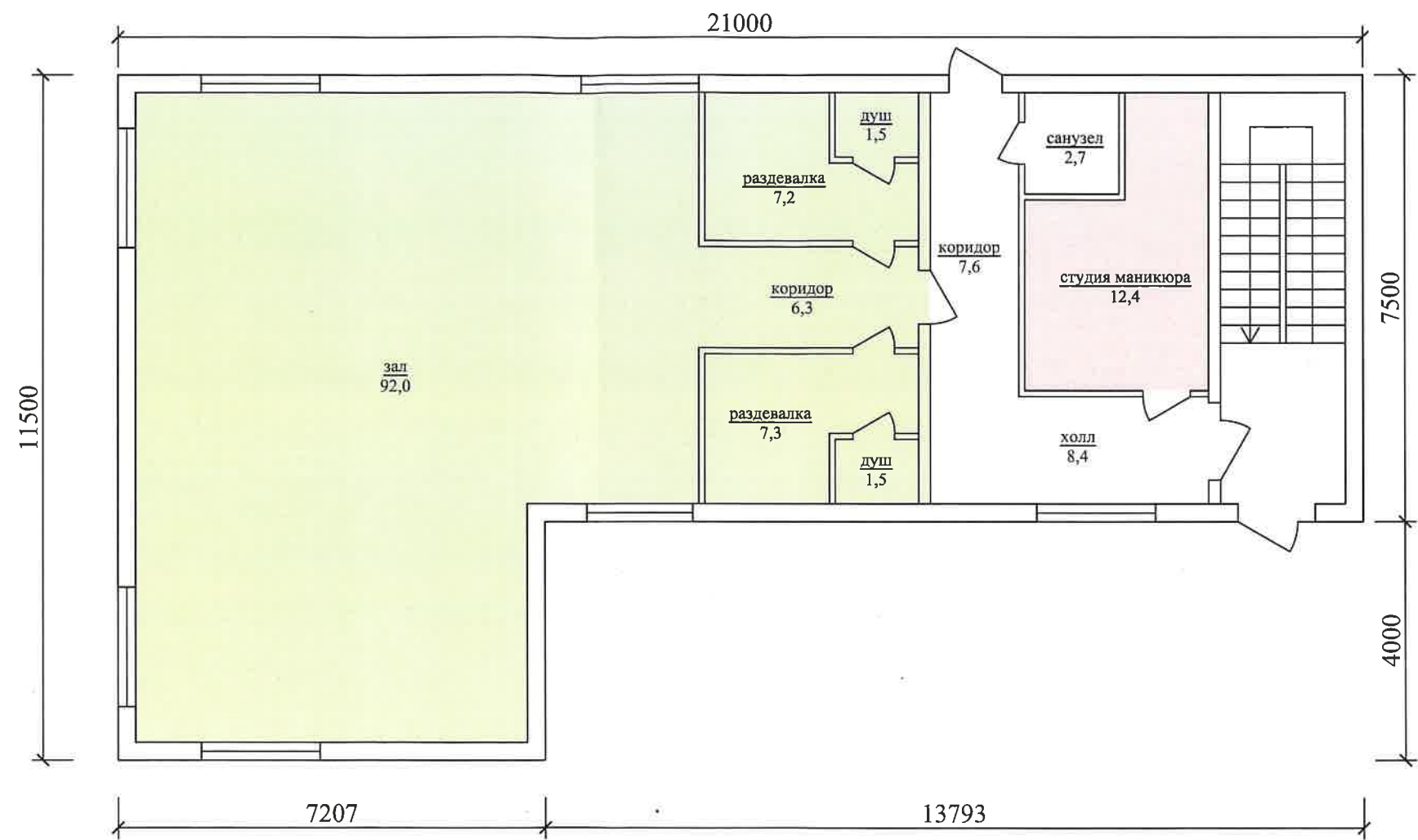
Для внутреннего пожаротушения в здании имеется противопожарный водопровод, обеспечивающий расход воды 2,5 л/с.

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

Проектируемый объект обеспечен первичными средствами пожаротушения – огнетушителем.

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 круглогодичное дежурство.

ПЛАН 2 ЭТАЖА

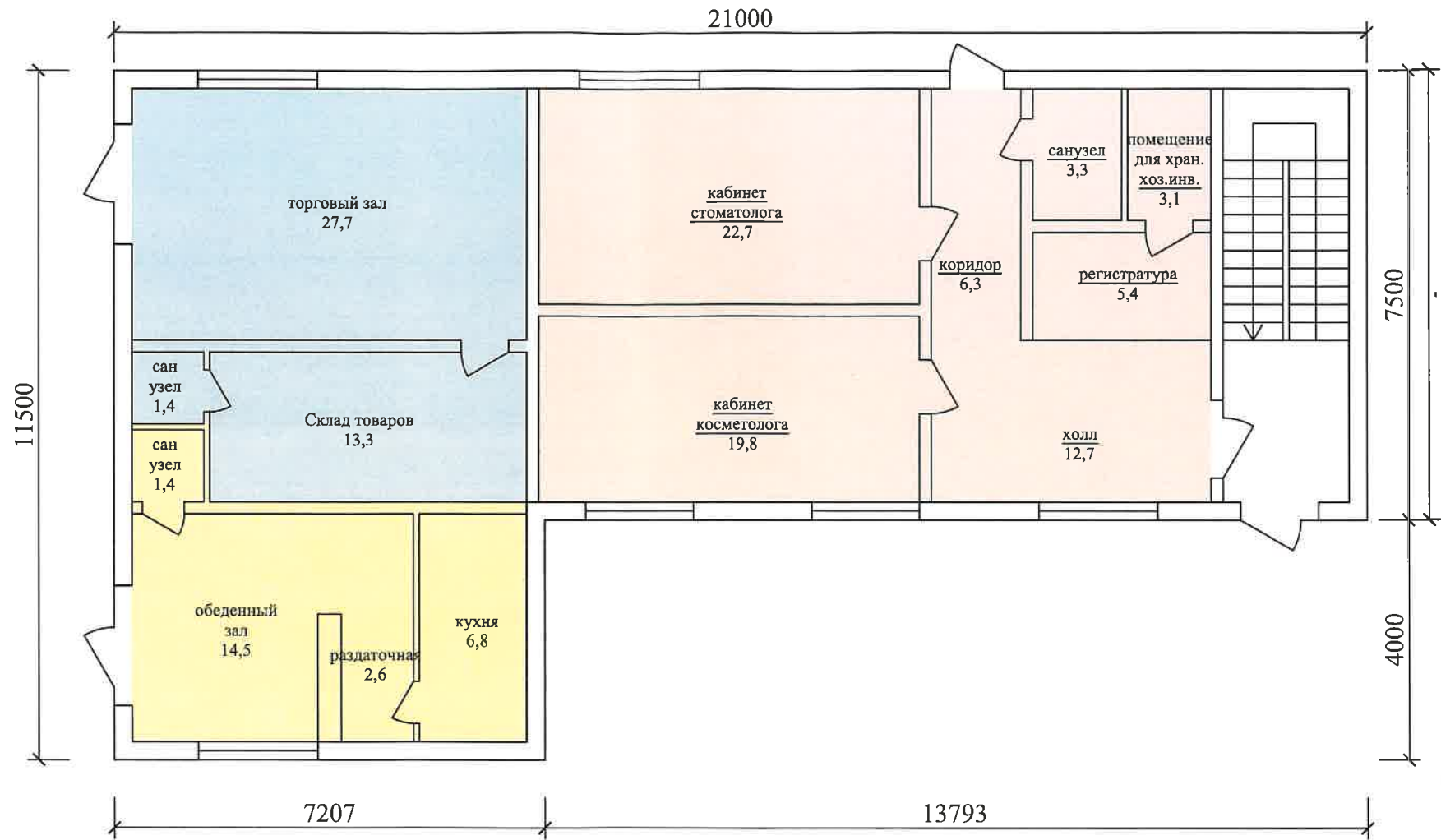


Экспликация помещений

№ помещ	Наименование	Площадь, кв.м.	№ помещ	Наименование	Площадь, кв.м.
Студия маникюра			МОП		
14	Помещение	12,4	21	Холл	8,4
	Площадь общая	12,4	22	Коридор	7,6
	Спортзал		10	Санузел	2,7
15	Коридор	6,3		Площадь общая	18,7
16	Раздевалка	7,2		Площадь по зданию	281,4
17	Душ	1,4			
18	Раздевалка	7,3			
19	Душ	1,4			
20	Зал	92,0			
	Площадь общая	115,6			

						18-2025-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование получения разрешения на использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:170102:2729, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с.Трудовое, ул. Скалистая, уч. 8 в соответствии с условно разрешенными видами «магазины (код-4.4)», «общественное питание (код-4.6)»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	План этажа	Стадия	Лист	Листов
Разраб		Лукина Н.И.					ТЭО		
						М 1:100	ИП Лукина НИ 2025 г.		
Н.контр.		Лукина Н.И.							

ПЛАН 1 ЭТАЖА



Экспликация помещений

№ помещ	Наименование	Площадь, кв.м.	№ помещ	Наименование	Площадь, кв.м.
Магазин			Стоматология		
1	Торговый зал	27,7	8	Холл	12,7
2	Склад товаров	13,3	9	Регистратура	5,4
3	Санузел	1,4	10	Санузел	3,3
	Площадь общая	42,4	11	Помещение для хранения хоз. инв.	3,1
Кафе			12	Кабинет стоматолога	22,7
4	Кухня	6,8	13	Кабинет косметолога	19,8
5	Санузел	1,4		Площадь общая	67,0
6	Обеденный зал	14,5			
7	Раздаточная зона	2,6			
	Площадь общая	25,3			

						18-2025-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование получения разрешения на использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:170102:2729, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с.Трудовое, ул. Скалистая, уч. 8 в соответствии с условиями разрешенными видами «магазины (код-4.4)», «общественное питание (код-4.6)»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	План этажа	Стадия	Лист	Листов
Разраб		Лукина Н.И.					ТЭО		
						М 1:100	ИП Лукина НИ 2025 г.		
Н.контр.		Лукина Н.И.							

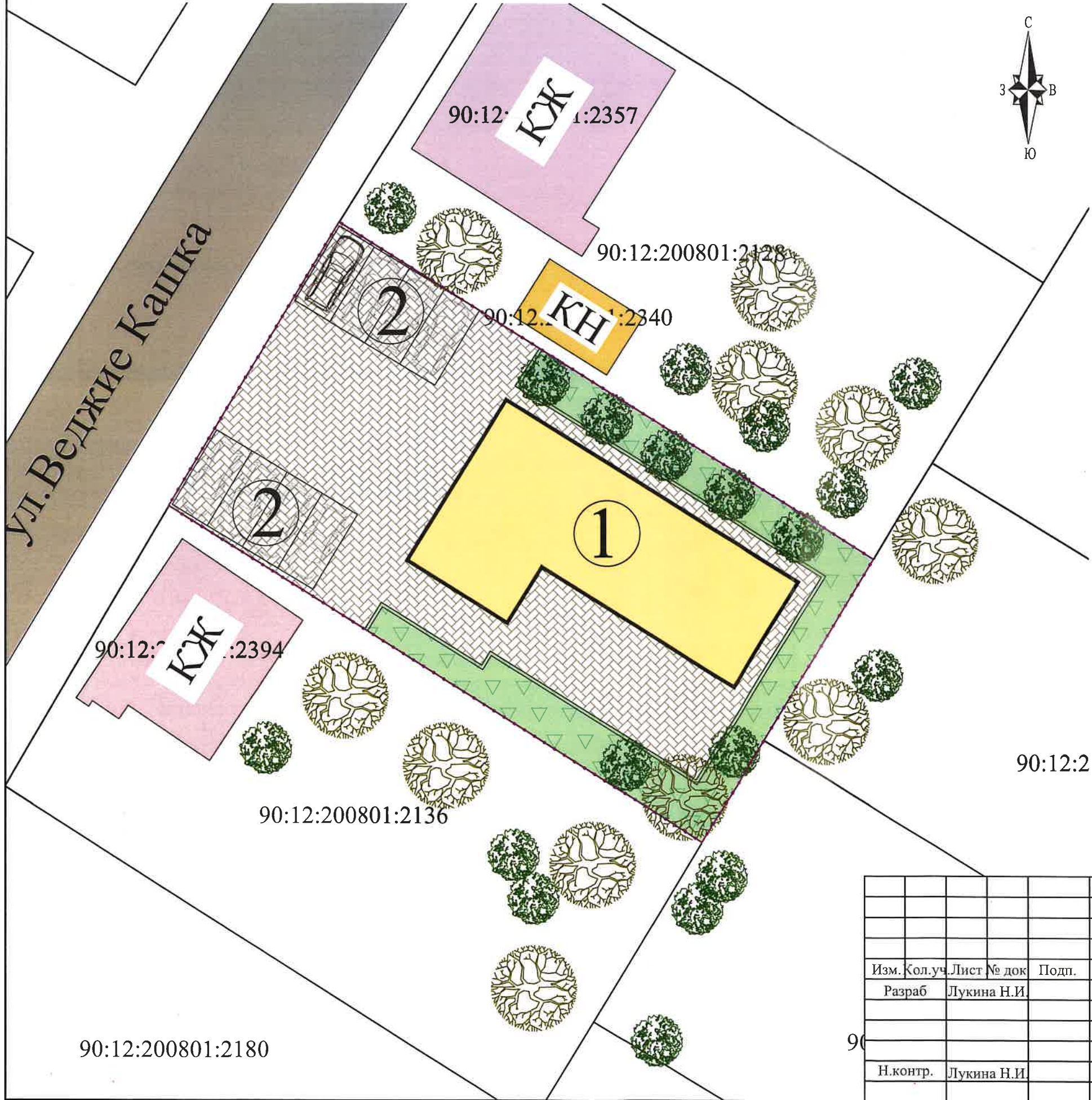
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Экспликация зданий и сооружений	
№	Наименование
1	Проектируемое здание
2	Парковка

Технико-экономические показатели			
№	Наименование	Ед.изм	Показ.
1	Площадь участка	кв.м.	776,0
2	Этажность	эт.	2
3	Площадь застройки	кв.м.	186,3
4	Площадь озеленения	кв.м.	162,1
5	Количество парко-мест	шт	8

Условные обозначения	
	границы земельного участка с КН 90:12:200801:2204
	границы объектов недвижимости учтенных ЕГРН
	проектируемый магазин
	территория озеленения
	территория благоустройства (плитка)
	территория благоустройства (бетон)



						06-2026-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование получения разрешения на использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:200801:2204, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, село Фонтаны, территория жилой квартал Сууукъ-Дере, улица Мирас, земельный участок 13 в соответствии с условно разрешенными видами «амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код-3.4.1)», «магазины (код-4.4)», «общественное питание (код-4.6)», «бытовое обслуживание (код-3.3)», «обеспечение занятий спортом в помещениях (код-5.1.2)»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист
Разраб			Лукина Н.И.				ТЭО	
						М 1:250	ИП Лукина НИ 2026 г.	
Н.контр.			Лукина Н.И.					