

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к заявлениям о возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 90:12:090103:1016, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Новая, № 3в на территории Мирновского сельского совета.

г. Симферополь 2026 г.

Содержание:

1. Характеристика земельного участка;
2. Основные характеристики объекта капитального строительства;
3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства;
4. Выводы и рекомендации.

Целью обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) и отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ участка является возможность использования существующего земельного участка, геологические характеристики которого неблагоприятны для застройки, а также строительство нежилого здания для возможности получения коммерческой выгоды от использования земельного участка с условно разрешенными видами использования "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), «Магазины» (код 4.4) (согласно ст. 39 и 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

1. Характеристика земельного участка

Стабильность и перспективы развития района: Мирновское сельское поселение динамично развивается, идет строительство многоквартирного жилья и индивидуальной жилой застройки. Население города и района увеличивается с каждым годом. С ростом численности населения растет и потребительская способность граждан, появляется необходимость в строительстве новых магазинов для обеспечения населения всеми необходимыми группами товаров, а также для образования новых рабочих мест для граждан.

Рассматриваемый земельный участок расположен в центральной части села Мирное Симферопольский района.

Мирновское сельское поселение входит в состав муниципального образования Симферопольский район Республики Крым (далее также – Симферопольский район, муниципальный район, район). Мирновское сельское поселение расположено в центральной части Симферопольского района Республики Крым к северо-западу от города Симферополь в долине реки Салгир. Территория сельского поселения расположена в основном по левому берегу реки. Территория сельского поселения граничит:

- на юго-востоке с городским округом Симферополь;
- на западе с Перовским сельским поселением;
- на севере с Укромновским сельским поселением и городским округом Симферополь;
- на северо-востоке с Молодеженским сельским поселением.

Основные внешние транспортные связи Мирновского сельского поселения с городским округом город Симферополь и соседними территориями осуществляются по автомобильным дорогам общего пользования регионального значения Западный обход г. Симферополя, Восточный обход г. Симферополя, Симферополь – Евпатория и Граница с Украиной – Симферополь – Алушта – Ялта.

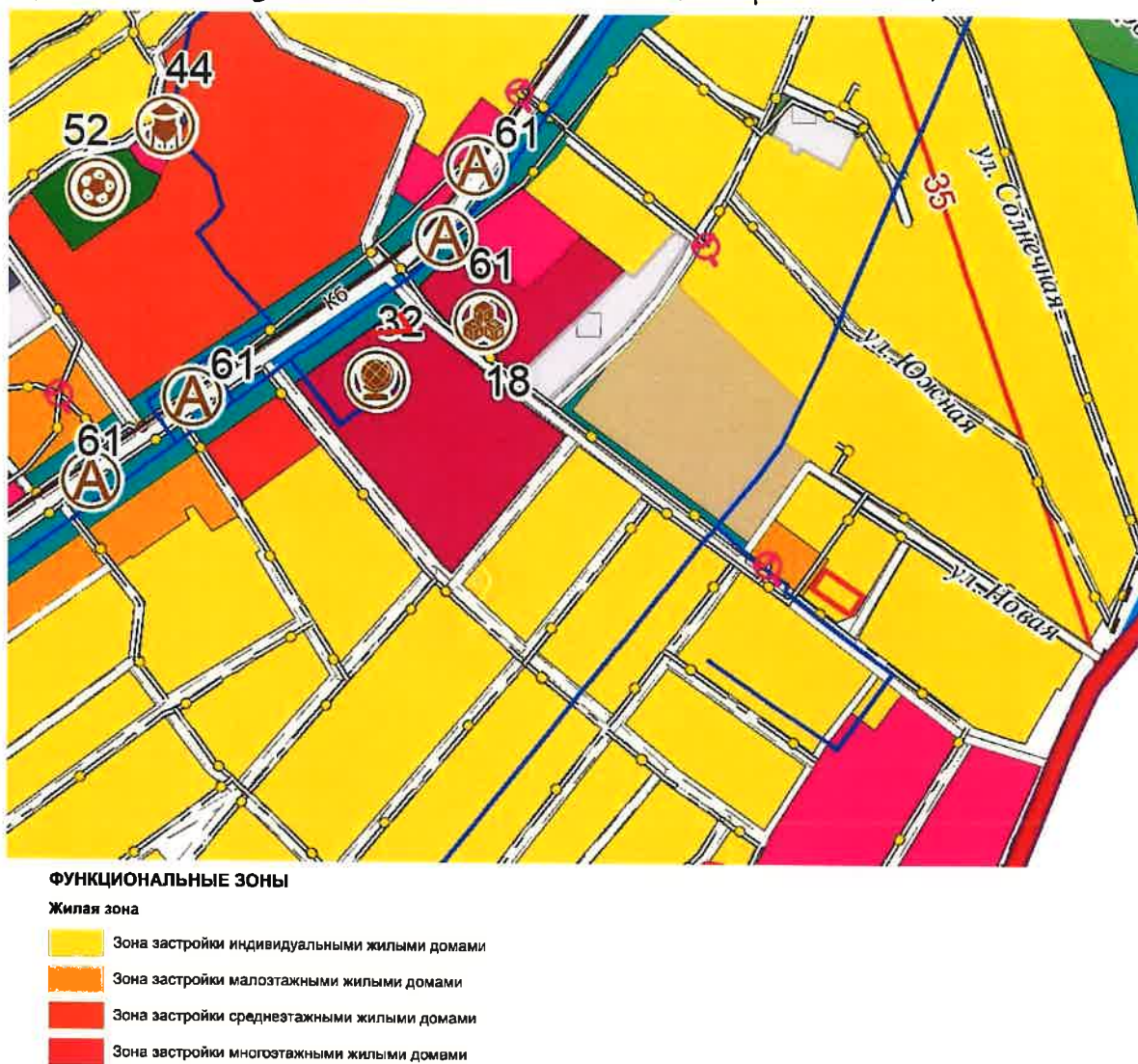
Село Мирное занимает большую часть муниципального образования и расположено в южной части поселения на границе с городом Симферополем. Населенные пункты с. Белоглинка и с. Грушевое своим расположением тяготеют к автомобильной дороге общего пользования регионального значения Симферополь – Евпатория и расположены в северо-восточной части сельского поселения.

С северо-восточной и юго-западной сторон участок граничит с землями территориальной зоны Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами, с юго-восточной стороны – с землями территориальной зоны Ж-2 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами, а с северо-западной – с землями свободными от застройки – улица Новая (согласно данным Правил землепользования и застройки муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденным Решением 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165 (в ред. решения 18 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета

Республики Крым III созыва от 10.09.2025 № 234).

Данный земельный участок общей площадью 442 кв.м с кадастровым номером 90:12:090103:1016 расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Новая, № 3в на территории Мирновского сельского совета (см. приложение 1).

Согласно Генеральному плану муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района, утвержденному Решением Симферопольского районного совета от 06.12.2018г. №1104 (В редакции Решения 25 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета от 22.12.2025 № 312) данный земельный участок расположен в границах функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (см. приложение 1).



Согласно СП 42.13330.2016 радиус обслуживания населения учреждениями торговли, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, следует принимать не более 800 (– в городах при одно-, двухэтажной застройке). При анализе сложившейся вокруг застройки определено, что в данном радиусе доступности отсутствуют магазины с ассортиментом продовольственных и непродовольственных товаров, принято решение о целесообразности размещения магазина на территории данного земельного участка, что удовлетворит потребность жителей окружающей застройки в необходимых товарах.

Оценка транспортных и пешеходных потоков: данный земельный участок окружен жилой застройкой, зонами транспортной и инженерной инфраструктуры,

на расстояние примерно 300 м расположена ближайшая остановка общественного транспорта – данные факторы должны обеспечить большое привлечение потенциальных посетителей в проектируемый объект. Данный земельный участок доступен как пешеходам, так и для автомобилистов, проезжающих по шоссе. На территории заданного земельного участка магазина предусмотрены парковочные места на открытой стоянке автотранспорта с достаточным количеством машиномест.

Проанализировав территорию, было выявлено, что поблизости отсутствуют магазины со схожей группой товаров. Ассортимент этих магазинов недостаточно широк и не может в полной мере удовлетворить современный потребительский спрос.

При условии достаточного ассортимента и невысоких цен реализация товаров будет иметь значительное конкурентное преимущество. Другим весомым моментом, определяющим потенциальный успех проектируемого объекта, является удобство его расположения.

При применении условно разрешенных видов использования земельного участка и создании магазина со встроенными помещениями социального обслуживания и бытового обслуживания будет произведено благоустройства данного участка и прилегающей территории, что благоприятно повлияет на развитие Мирновского сельского поселения в целом.

Согласно Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденным Решением 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165 (в ред. решения 18 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 10.09.2025 № 234) земельный участок с кадастровым номером 90:12:090103:1016 расположен в территориальной зоне «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1).

Зона застройки индивидуальными жилыми домами включает в себя участки территории города, предназначенные для размещения существующей и планируемой застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками. В зоне допускается размещение объектов социального, культурного, бытового обслуживания, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий и связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую (жилую) среду, согласно видам разрешенного использования земельных участков,

установленным градостроительными регламентами применительно к территориальной зоне.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам разрешенного использования земельных участков.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а также считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям, установленным согласно зонам с особыми условиями использования территории.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования и изменение основных видов разрешенного использования земельного участка, если такие виды разрешенного использования предполагают размещение объектов капитального строительства, от которых согласно действующему законодательству требуется установление санитарно-защитных зон, при этом в границах такого земельного участка располагается объект капитального строительства жилого назначения.

Основные и условно разрешенные виды использования земельного участка и планируемого объекта реконструкции. (Приведены из Правил землепользования и застройки муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, Градостроительные регламенты).

Статья 37. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Цель выделения зоны – для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов (без содержания сельскохозяйственных животных) с возможностью размещения объектов капитального строительства сопутствующего социального обслуживания в городах.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства <i>(в ред. решения 95(внеочередная) сессии от 31.07.2019 № 1264)</i> 3.1 Коммунальное обслуживание <i>(в ред. решения 31 (внеочередная) сессии II созыва от 25.12.2020 № 386)</i> 5.1.3 Площадки для занятий спортом <i>(в ред. решения 31 (внеочередная) сессии II созыва от 25.12.2020 № 386)</i> 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	3.2 Социальное обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.5. Образование и просвещение 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.9 Служебные гаражи <i>(в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256)</i> 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 Спорт	6.8 Связь

	13.1 Ведение огородничества	
--	--------------------------------	--

Согласно Статье 37 Правил землепользования и застройки муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым виды использования "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4), которые планируется применять на данном участке, являются для земельного участка с кадастровым номером 90:12:090103:1016 условно разрешенными видами использования.

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом от 10 ноября 2020 года **№ П/0412** (в редакции Приказа Росреестра от 24 декабря 2024 г. **№ П/0426/24**).

Социальное обслуживание (код 3.2) – вид разрешенного использования, предназначенный для Размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для

бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.

Бытовое обслуживание (код 3.3) – вид разрешенного использования, предназначенный для Размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

Магазины (код 4.4) – вид разрешенного использования, предназначенный для Размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Глава XI. Градостроительные регламенты Статья 45. Общие требования

Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и

сооружений при новом строительстве, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
3.2	Социальное обслуживание	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 – 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 (Нм/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 ($K_{дет.пл}$); - 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) (в ред. решения 10 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 19.02.2025 № 80).
3.3.	Бытовое обслуживание	Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению; Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению; Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц Максимальное количество этажей – 3; - Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории ($K_{отн}$); - Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории ($K_{исп}$); - Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания ($N_{м/м}$); - 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). (в ред. решения 10 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 19.02.2025 № 80).
4.4	Магазины	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: - Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории ($K_{отн}$); - Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории ($K_{исп}$); - Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания ($N_{м/м}$); - 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) (в ред. решения 10 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 19.02.2025 № 80)
--	--	---

2. Основные характеристики объекта капитального строительства.

На участке с кадастровым номером 90:12:090103:1016 застройка отсутствует. На территории земельного участка планируется строительство нежилого здания магазина со встроенными помещениями бытового обслуживания и социального обслуживания согласно эскизному проекту, отображенному в Приложении 1. При проектировании данного магазина произведена инженерная подготовка территории земельного участка с благоустройством территории и организацией парковочного пространства. Проектируемое здание планируется двухэтажным. Общие размеры осевые размеры составляют 25,8х6,8м. Здание состоит из помещений основного назначения – торгового зала, мастерской бытового обслуживания, кабинета социальной помощи и вспомогательных помещений: лестничной клетки, с/у, помещения персонала и помещения хранения товарных запасов. Максимальная высота здания – 10 м. Конструктивная схема здания – монолитный ригельный железобетонный каркас, наружные стены выполнены из заполнения газобетонными блоками толщиной 200 мм.

Фундаменты: ленточные из монолитного железобетона. Наружные стены здания выполнены из мелкоштучного газобетона на цементно-песчаном растворе толщиной 200 мм с утеплением. Крыша у здания плоская, неэксплуатируемая.

Кровля запроектирована из ПВХ-мембраны. Помещения отапливаемые.

Проектируемое здание II степени огнестойкости.

Дополнительно стоит отметить, что в результате проведения инженерно-геологических изысканий на земельном участке было выявлено, что частично земельный участок с кадастровым номером 90:12:090103:1016 имеет инженерно-геологические характеристики, неблагоприятны для застройки. Техническое заключение по результатам инженерно-геологического обследования, выполненное ИП Сенатос П.Ю. предоставлено в Прилагаемых документах.

В соответствии с положениями части 1 Статьи 40 Градостроительного кодекса РФ запрашивается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а именно:

-уменьшение отступа от северо-восточной границы земельного участка – до 0 м,

-уменьшение отступа от северо-западной границы участка – до 1 м

При разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ участка со стороны прилегающих земельных участков будет запроектировано здание с соблюдением всех требования Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, а также с соблюдением иных требований Правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Технико-экономические показатели объекта:

Этажность	2 этажа;
Площадь застройки:	228,40 м.кв.;
Общая площадь:	414,0 м.кв

Водоснабжение и водоотведение здания предусмотреть на основании технических условий.

Отопление и вентиляцию здания предусмотреть на основании технических условий.

Электроснабжение здания предусмотреть на основании технических условий.

Рекомендации по проведению Мероприятий обеспечения доступности здания маломобильным группам населения.

В данном общественном здании предусмотрены мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения согласно СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения”.

Площадку возле здания выполнить прочной, ровной, шероховатой, без зазоров, не создающей вибрацию при движении.

На участке предусмотреть равномерные уклоны поверхности движения.

Пешеходные дорожки на пути к объектам, посещаемым маломобильными группами населения, отделить от проездов машин бордюрным камнем высотой 150мм,

Обеспечить создание системы средств информационной поддержки на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения

Тактильные информационные поверхности предусмотреть безопасными для рук, а размещенные в полости пола – также для средств реабилитации инвалидов. Эти

поверхности не должны усложнять условия движения людей, которые в них нуждаются.

Вход, приспособленный для маломобильных групп населения с поверхности земли организованным твердым покрытием рельефа с уклоном $1:20$ $i=0,05$.

Поверхности покрытий входных площадок – твердые, что не допускает скольжения при намокании.

Входы в здание защищены от атмосферных осадков, входная площадка при входах, доступных МГН, имеет: навес, водоотвод.

Ширина пешеходного пути с учетом встречного движения инвалидов на креслах-колясках не менее 2,0 м от парковочного места для МГН.

Проектными решениями предусмотрено выполнение всех необходимых мероприятий для здания рекреационно-развлекательного комплекса в соответствии с требованиями СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.

Описание системы обеспечения пожарной безопасности.

Пожарная безопасность зданий обеспечена следующими противопожарными мероприятиями: применением несущих и ограждающих строительных конструкций с регламентируемым пределом огнестойкости и пределом распространения огня по этим конструкциям, соответствующим I степени огнестойкости здания, применением негорючих строительных материалов для отделки помещений, через которые проходят пути эвакуации.

Противопожарная защита обеспечивается следующими мероприятиями:

- все конструктивные элементы предусмотрены из несгораемых материалов;
- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности здания;
- применение огнезащитных составов (в том числе антипиренов и огнезащитных красок) и строительных материалов (облицовок) для повышения пределов огнестойкости строительных конструкций;

К зданию обеспечен подъезд пожарных машин в соответствии с требованиями действующих норм. Согласно СП 4.13130.2020 (Системы противопожарной защиты) с одной продольной стороны – к одноэтажным зданиям и сооружениям, а также к многоэтажным зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности

Ф3.1 при устройстве наружных лестниц 3-го типа при коридорной планировке зданий. Так как здание двухэтажное и площадь этажа составляет до 300м.кв., принято решение о необходимости одного продольного пожарного проезда вдоль главного фасада здания по организованному внутридворовому проезду.

Расчет парковочных мест для проектируемого здания Согласно требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, п 4.1.5:

Для объекта общественно-делового назначения – Здания сервисного обслуживания принимается По СП 42.13330.2016 Приложение Ж. Согласно "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*". п. 9 Таблица Ж.1

Для Специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы – Предусматривается 1 машино-место на 60 – 70 м2 расчетной площади.

S_p – расчетная площадь здания = 220,70 м²

Из расчета получаем: $N = 220,70 / 70 = 4$ машино-места на парковке автотранспорта необходимо предусмотреть.

На территории земельного участка расположена проектируемая парковка автотранспорта, на которой предусмотрено 5 парковочных места для обслуживания проектируемого здания, в т.ч. и 1 (10% от общего числа) машино-место с возможностью использования его МГН группы мобильности М4.

Данное количество парковочных мест удовлетворяет требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, а также Правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района и СП 42.13330.2016.

На территории земельного участка размещено 5 парковочных мест, в т.ч. и 1 (10% от общего числа) машино-место с возможностью использования его МГН, что удовлетворяет требованиям Градостроительного регламента Правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, а также требованиям СП 59.13330.2020.

Также при проектировании нежилого здания предусмотрено выполнение всех необходимых мероприятий при строительстве/реконструкции объектов капитального строительства в Зонах с особыми использованиями территории в соответствии с действующим законодательством. Согласно сведениям Публичной

кадастровой карты сайта «Росреестр» участок проектирования расположен в границах Зон с особыми условиями использования территории:

– 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым

– 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5739, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым.

Для данного объекта будут выполнены Инженерно-экологические изыскания. В соответствии с выводами и рекомендациями проектом будут предусмотрены мероприятия, которые позволят соблюсти установленные санитарными правилами гигиенические качества воды, а именно защитить от сброса промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод.

Также земельный участок проектирования расположен в границах Приаэродромной территории аэродрома «Симферополь», а именно в 3, 4, 5, 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома «Симферополь».

В соответствии с данными Приказа Федерального агентства Воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.09.2024 №812-П проектируемый объект капитального строительства соответствует всем требованиям, предъявляемым для строительства в границах

приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации "Симферополь".

3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства.

N п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь участка в границах землепользования	м ²	442,0	
2	Площадь застройки	м ²	228,40	

Рассчитаем показатели застройки для заданного земельного участка

Коэффициент застройки рассчитаем по формуле:

$K_3 = P_3/P_y = 228,4\text{м}^2/442\text{м}^2 = 0,52$, где:

K_3 – коэффициент застройки;

P_3 – площадь застройки (наружная поверхность стен построек в m^2);

P_y – площадь участка (территорию участка формируют по кадастровым показателям).

$$K_{\text{плот.застр}} = P_{\text{общ.застр.}} / P_y = 414,0m^2 / 442,0m^2 = 0,94, \text{ где:}$$

$P_{\text{общ.застр}}$ – Суммарная площадь всех этажей здания

P_y – площадь участка

Таблица 1. Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров застройки.

№ п/п	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатель регламентов согласно ПЗЗ			Показатель объекта	Вывод о соответствии не соответствию градостроительным регламентам
		код 3.2	код 3.3	код 4.4		
1	Минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,08га на 100м ² торговой площади	0,0442га на 48,4м ² торговой площади	соответствует
2	Максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	442,0 м.кв.	соответствует
3	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий	5м	5м	5м	5м	соответствует
4	Минимальный отступ от границ участка со стороны прилегающих зем. участков	3м	3м	3м	0м	не соответствует
5	Максимальное количество этажей	2	3	2	2	соответствует
6	Максимальный коэффициент застройки участка	0,7	0,7	0,7	0,52	соответствует
7	Максимальный коэффициент использования территории	2,0	2,0	2,0	0,5	соответствует

Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.

Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к территории.

Расчетный по РНГП $K_3=0,7$ (Для объекта общественно-делового назначения – Здания сервисного обслуживания).

Проектный коэффициент застройки рассчитаем по формуле:

$$K_3 = P_3 / P_y = 228,4m^2 / 442,0m^2 = 0,52, \text{ где:}$$

K_3 – коэффициент застройки;

P_3 – площадь застройки (наружная поверхность стен построек в m^2);

P_y – площадь участка (территорию участка формируют по кадастровым показателям).

Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории.

Расчетный по РНГП $K_{исп.т}=2$ (Для объекта общественно-делового назначения – Здания сервисного обслуживания в зоне А).

Проектный $K_{исп.т}=S_p/S_y=220,7/442,0=0,5$,

Где S_p – расчетная площадь здания $=220,7$ м².

Из данного расчета следует, что показатели планируемого к застройке здания удовлетворяют всем требованиям и Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, и Правил землепользования и застройки муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, кроме п. 4 Таблицы 1.

5. Выводы.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:090103:1016, расположенный по адресу Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Новая, №36 на территории Мирновского сельского совета возможно использовать с условно разрешенными видами использования "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), «Магазины» (код 4.4) и с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ участка с соблюдением требований Статьи 39 и статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, так как:

- размещение здания Магазина такой площади в данном районе не нарушает целостность ландшафта окружающей местности;
- при строительстве объекта будет обеспечена пожарная безопасность здания и окружающей застройки за счет устройства противопожарных стен, а также соблюдения нормативного противопожарного расстояния до соседних зданий;
- здание обеспечено всеми средствами утилизации и не оказывает вредного воздействия на окружающую среду;
- от проектируемого объекта капитального строительства согласно действующему законодательству не требуется установление санитарно-защитных зон;
- проектируемое здание магазина планируется на земельном участке, располагающемся в условиях сложившейся застройки с соблюдением всех градостроительных регламентов и требований по обеспечению доступа маломобильных групп населения;
- отклонение от предельного параметра разрешенного строительства по пункту 4 таблицы 1 «Сравнение показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки» позволит использовать земельный участок с

геологическими условиями, неблагоприятными для застройки, согласно условно разрешенным видам разрешенного использования;

- при разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ участка до проектируемого здания будет запроектировано здание с соблюдением всех требования Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;

- площадь земельного участка позволяет произвести строительство данного здания магазина с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ участка до проектируемого здания с соблюдением всех остальных действующих регламентов Правил землепользования и застройки муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым;

- при применении условно разрешенных видов использования и строительстве магазина со встроенными помещениями бытового обслуживания и социального обслуживания повышается стоимость земельного участка, будут привлечены средства в рекреационное развитие данного участка, а также появляется возможность его использования для получения прибыли.

- разрешение на отклонение от предельного параметра разрешенного строительства, а также строительство объекта на участке с условно разрешенными видами разрешенного использования возможно с соблюдением действующих градостроительных регламентов, а также регламентов по обеспечению пожарной безопасности.

Разрешение на применение условно разрешенных видов разрешенного использования "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), «Магазины» (код 4.4) и отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, а также строительство нежилого здания возможны и позволят использовать земельный участок геологические условия которого неблагоприятны для застройки, для ведения коммерческой деятельности с соблюдением требований ст 39, 40 ГрК РФ.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	3
2. ФИЗИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ И ТЕХНОГЕННЫЕ УСЛОВИЯ.....	4
3. ГЕОЛОГИЧЕСКОЕ СТРОЕНИЕ.....	9
4. ФИЗИКО-МЕХАНИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ГРУНТОВ	11
5. КОРРОЗИОННЫЕ СВОЙСТВА ГРУНТОВ	13
6. СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ГРУНТЫ	13
7. ГИДРОГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	13
8. ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ ПРОЦЕССЫ И ЯВЛЕНИЯ	14
8.1 Прогноз развития неблагоприятных процессов и явлений.....	16
9. РЕКОМЕНДАЦИИ.....	17
10. МЕТРОЛОГИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИЗЫСКАНИЙ.....	18
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	20
ПРИЛОЖЕНИЕ А. ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ СРО	22
ГРАФИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ.....	25

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

1. ВВЕДЕНИЕ

В апреле 2026 г. ИП Сенатос Павел Юрьевич было выполнено инженерно-геологическое обследование по объекту: «Строительство нежилых зданий по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Новая, 3в. Кадастровый номер земельного участка 90:12:090103:1016».

Исполнитель: ИП Сенатос Павел Юрьевич (ОГРНИП 319911200061669; ИНН 910708888225). Адрес: 295053, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Мате Залки, дом 23А, квартира 13. Тел.: +7 978 786-52-79. Электронная почта: pasha15_91@mail.ru

Заказчик: Мищенко Ольга Андреевна.

Цель инженерно-геологических работ:

– изучение инженерно-геологических и гидрогеологических условий участка, прогноз возможных их изменений;

В ходе инженерно-геологических работ были выполнены следующие работы:

Камеральные – обработка данных фондовых материалов, составление инженерно-геологического отчета.

Местоположение объекта: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Новая, 3в. Кадастровый номер земельного участка 90:12:090103:1016.

Камеральная обработка инженерно-геологических материалов выполнена инженером-геологом Сенатос П.Ю.

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

В административном отношении участок изысканий находится по адресу: **близка Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Новая, 3в. Кадастровый земельного участка 90:12:090103:1016 (рисунок 1 и 2).**

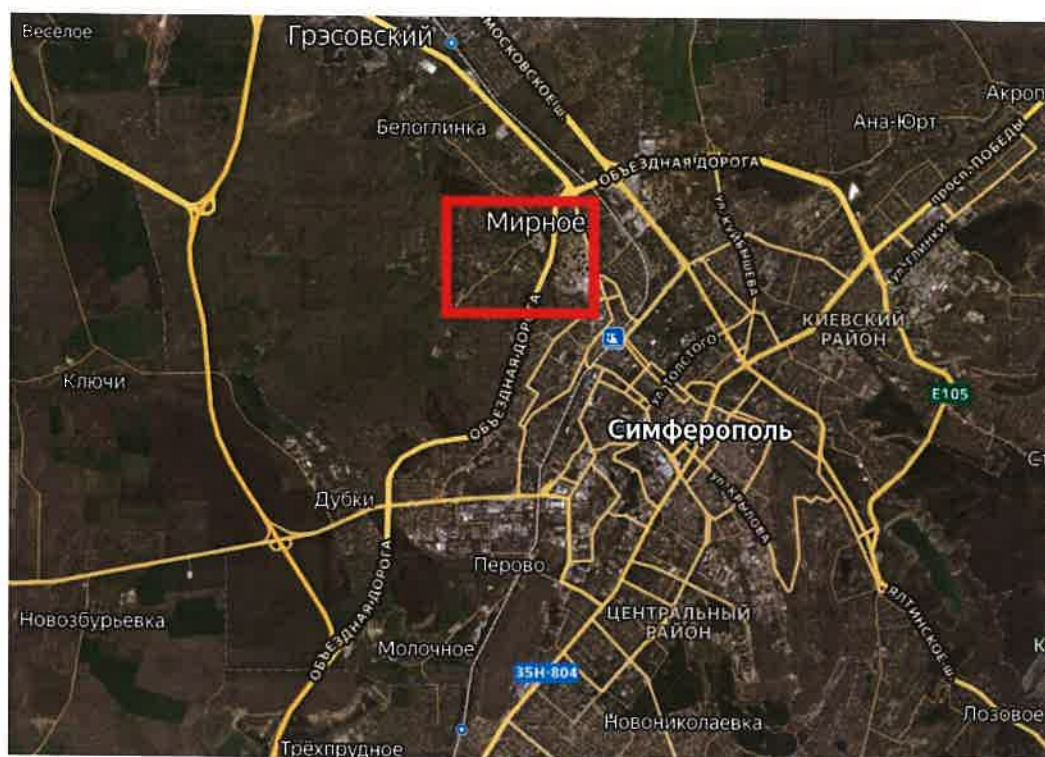


Рисунок 1. Обзорная схема района работ

В геоморфологическом отношении исследуемый район расположен в центральной части Крымского полуострова находясь, таким образом, на стыке Горного и Равнинного Крыма, между Внутренней и Внешней грядами Предгорья в пределах Северной продольной депрессии, с эрозионно-денудационным рельефом плиоцен-четвертичного возраста (рисунок 3), которую дренирует р. Салгир и ее притоки рр. Славянка и Малый Салгир. [28]

Рельеф участка изысканий в значительной степени техногенно-преобразованный, с уклонами 3-7° в юго-восточном направлении.

Абсолютные отметки площадки изысканий составляют: +257,03 – +259,92 м. над уровнем моря.

Климат. В соответствии с районированием территории по воздействию климата на технические изделия и материалы (ГОСТ 16350-80, Схема климатического районирования СНиП 23-01-99), рассматриваемая территория относится к умеренно теплой с мягкой зимой – к III-Б климатической зоне.

Участок изысканий входит в Крымское предгорье, занимающее северную часть горного Крыма и находящееся под влиянием моря и степей.

Это определяет климатические условия, характеризующиеся умеренно-жарким, засушливым летом, тёплой продолжительной осенью и умеренно-мягкой, с частыми оттепелями малоснежной зимой.

Главные климатические показатели данного района по данным метеорологических исследований следующие:

Таблица 1. Температура воздуха по месяцам, (°C)

Температура	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
Средняя	-1,0	-0,7	3,6	10,2	15,2	19,2	21,5	21,0	16,6	10,7	6,3	2,4	10,6
Дневная максимальная	2	4	7	14	20	23	26	26	21	15	9	5	14
Ночная минимальная	-3	-2	0	5	10	13	16	15	11	7	3	0	6

Таблица 2. Среднегодовое количество осадков, (мм)

январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	год
42	33	37	33	44	53	55	41	37	32	45	53	505

Таблица 3. Относительная влажность воздуха, (%)

январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	год
83	82	77	69	68	66	64	63	68	75	82	85	74

Таблица 4. Повторяемость ветра разных направлений, (%)

С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
6,7	21,2	17,3	9,3	13,7	12,5	12,4	6,9	3,7

Главные климатические показатели данного района по обобщенным данным метеорологических исследований следующие:

- среднегодовая температура воздуха $+10,5^{\circ}\text{C}$;
- средняя температура июля $+22,1^{\circ}\text{C}$;
- средняя температура января $+1,0^{\circ}\text{C}$;
- заморозки первые осенние – 2-я декада октября;
- заморозки последние весенние – 2-я декада апреля;
- безморозный период – 184 дня;
- сумма осадков, мм:
среднегодовая норма осадков – 510;
в период с температурой выше 10°C – 240;
- Коэффициент увлажнения:
В.В.Докучаева – 0,85;
Г.Н.Высоцкого – 0,56.

Нормативная глубина промерзания почвы для глинистых грунтов – 0,50 м, согласно п.5.5.3. СП 22.13330-2011, а в особо холодные зимы глубина промерзания может достигать 0,80 м.

Почва. Характер почвенного покрова Крыма отражает многообразие физико-географических условий полуострова и многовековую хозяйственную деятельность человека. Особенно благоприятны для полеводства почвы степных равнин, предгорий, а также аллювиальные почвы речных долин. В северной и центральной частях Крымских степей преобладают южные малогумусные черноземы, а также темнокаштановые почвы. Для более высокой степной части характерны карбонатные малогумусные черноземы. На склонах Главной гряды Крымских гор, под широколиственными лесами и крымской сосной преобладают бурые горнолесные почвы. На безлесных плоскогорных вершинах эти почвы сменяются горнолуговыми черноземовидными почвами. Для территории изысканий характерны бурые горные остепненные почвы. (рисунок 4).

На участке изысканий естественный почвенно-растительный слой не предполагается.

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		
						7

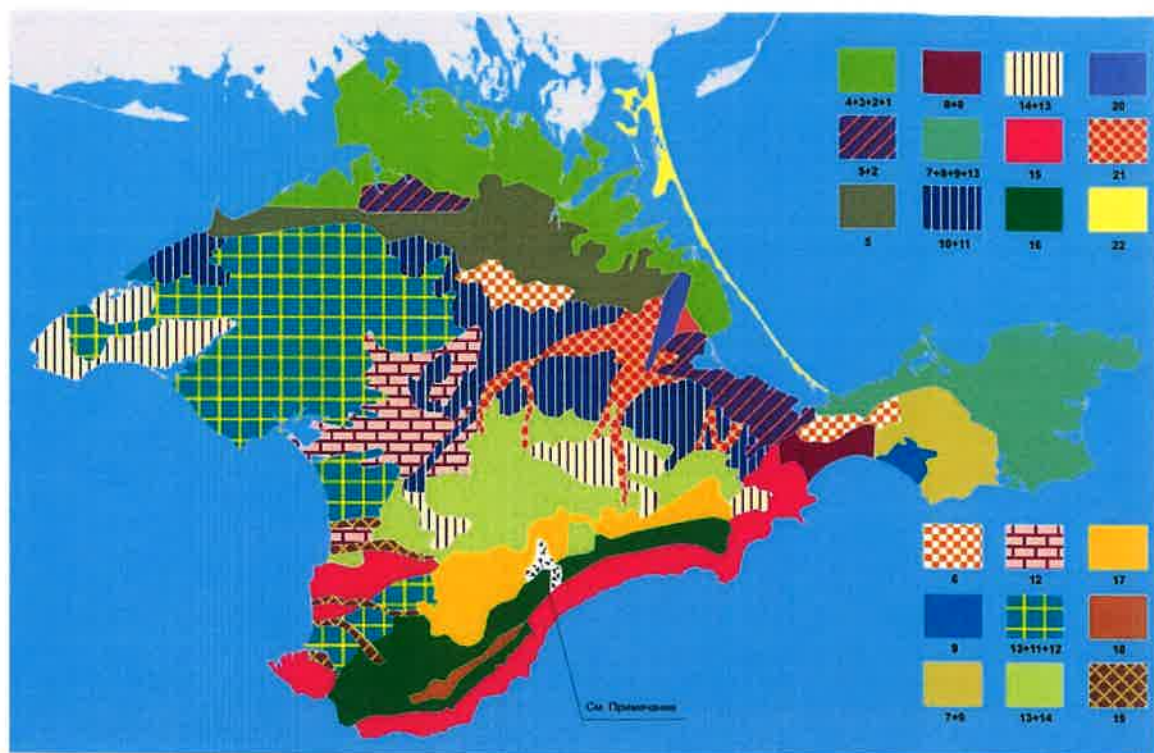


Рисунок 4. Почвенная карта Крыма (по И.Я. Половицкому и П.Г. Гусеву)

Условные обозначения к рисунку 4:

- 1 – солончаки; 2 – солонцы на лессовидных отложениях; 3 – каштаново-луговые солонцеваты;
4 – лугово-каштановые солонцеваты; 5 – темно-каштановые солонцеваты; 6 – черноземы южные
слабо- и среднесолонцеваты; 7 – черноземы солонцеваты на сарматских и майкопских глинах;
8 – темно-каштановые солонцеваты на майкопских глинах; 9 – солонцы на майкопских глинах;
10 – черноземы южные; 11 – черноземы южные мицелярно-карбонатные; 12 – черноземы южные
мицелярно-карбонатные на красно-бурых глинах; 13 – черноземы карбонатные на элювии и делювии
карбонатных пород; 14 – дерново-карбонатные; 15 – коричневые; 16 – бурые горно-лесные; 17 – бурые
горные остепненные; 18 – горно-луговые; 19 – аллювиально-луговые и черноземно-луговые;
20 – черноземно-луговые солонцеваты; 21 – лугово-черноземные; 22 – дерново-песчаные почвы

Растительность. Растительность Крыма очень разнообразна. Яркий контраст представляют расположенные в северной части полуострова почти сплошь распаханые сухие ковыльные степи, центральная горная область лесами и южное побережье с теплолюбивой субтропической растительностью.

Для участка изысканий характерна травянистая растительность, кустарник отдельные деревья.

Техногенные нагрузки. Территория изысканий находится в зоне частной жилой застройки г. Симферополь. Подземные и надземные коммуникации проходят по границам участка.

3. ГЕОЛОГИЧЕСКОЕ СТРОЕНИЕ

В геотектоническом плане, на основании Государственной геологической карты (издание 2005 г. под редакцией С.В. Белецкого) участок приурочен к зоне Куэстовой моноклинали (рисунок 5). [25]

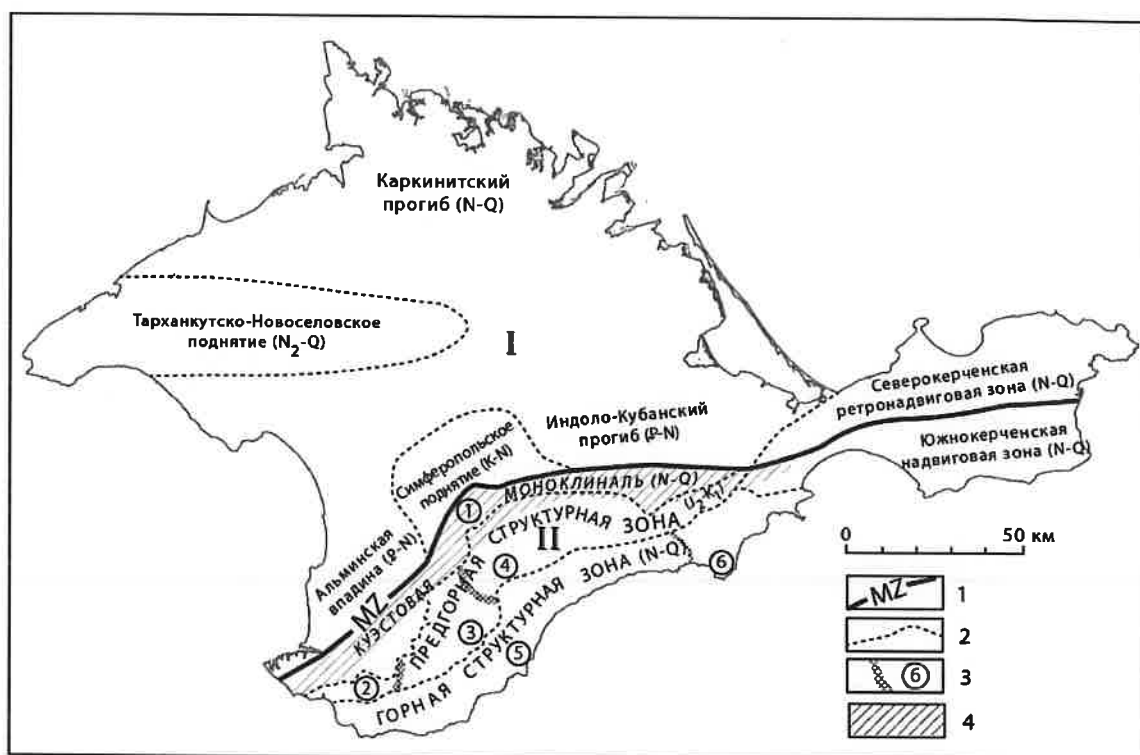


Рисунок 5. Схема тектонического районирования Крыма
(издание 2005 г под редакцией С.В. Белецкого)

Условные обозначения к рисунку 5:

Структуры I порядка: I — Скифская плита (PZ3); II — Горнокрымский террейн (ТЗ-К1), ныне Горнокрымская складчато-надвиговая область (J-K1+N-Q). Условные обозначения в легенде: 1 — граница структур I порядка (MZ — Предгорная сутура); 2 — граница структур II порядка; 3 — граница структур III порядка: 1 — Симферопольский погребенный вал, 2 — Чернореченское поперечное опускание, 3 — Альминское поперечное поднятие, 4 — Салгирское поперечное опускание, 5 — Алуштинская структурная подзона, 6 — Меганомская структурная подзона. 4 — перекрытый мезо-кайнозойским чехлом Битакский краевой прогиб. Участок изысканий отмечен красной точкой.

Широким развитием пользуются аллювиально-делювиальные и аллювиально-пролювиальные отложения. Меньшее значение имеют отложения гравитационного, оползневого и аллювиального комплексов. В зависимости от вещественного состава различаются: щебнисто-дресвяные образования, суглинки с обломками, песчано-щебнистые с обломочным материалом, глина с включениями щебня и др. [25]

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

СГК-I – Современные техногенные образования (tQ_h)

СГК-II – Делювиальные отложения

верхнего плиоцена – голоцена ($dQ_N^3 - Q_h$)

СГК-III – Пролувиальные отложения

верхнего плиоцена – голоцена ($pQ_N^3-Q_h$)

Согласно ГОСТ 25100-2011 и ГОСТ 20522-2012 стратификация разреза проведена по литологическим признакам (минеральному и гранулометрическому составу) с учетом условий образования, состояния и физико-механических свойств грунтов. [25]

4. ФИЗИКО-МЕХАНИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ГРУНТОВ

По результатам камеральных работ и анализа архивных данных, в пределах СГК-II выделен один инженерно-геологический элемент – ИГЭ-1, в пределах СГК-III выделен один инженерно-геологический элемент – ИГЭ-2.

Согласно ГОСТ 25100-2011 и ГОСТ 20522-2012 стратификация разреза проведена по литологическим признакам (минеральному и гранулометрическому составу) с учетом условий образования, состояния и физико-механических свойств грунтов.

Насыпные грунты (ИГЭ-Н) нормируются согласно таблице В9 СП 22.13330.2011 («Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83»). При использовании грунтов ИГЭ-Н в качестве основания рекомендуется учитывать их высокую неоднородность и недостаточную уплотненность.

Расчетные сопротивления (R_0) насыпных грунтов (степень влажности $S_r \leq 0,5$):

Для **ИГЭ-Н**: $R_0=120$ кПа – прим. Свалка грунтов и отходов производств без уплотнения (слежавшиеся);

Физические свойства грунтов ИГЭ-1 и ИГЭ-2 приведены по архивным данным [34]

СГК-II – $dQ_N^3-Q_h$ – ИГЭ-1 – Глина серо-коричневая, полутвердая, легкая, сильнонабухающая, с прослойками и линзами супеси, с гравием и галькой кварца, с развитым ожелезнением.

Таблица 4.1 Физико-механические свойства грунтов ИГЭ-1*

Наименование характеристик	Размерность	Грунт при ест. влажности
Предел текучести	%	38,17
Предел раскатывания	%	16,65
Число пластичности	%	21,73
Влажность	%	16,91
Показатель текучести (консистенции)	д.ед	0,02
Плотность частиц грунта	г/см ³	2,74
Плотность грунта	г/см ³	1,977
Плотность сухого грунта	г/см ³	1,678
Пористость	%	39,1%

Коэффициент пористости	д.ед	0,640
Степень влажности	д.ед	0,721
Удельное сцепление	МПа	0,055
Угол внутреннего трения	град	23,190
Модуль деформации	МПа	18,245

**физико-механические свойства грунтов даны по архивным данным*

СГК-III – $pQ_N^3-Q_h$ – ИГЭ-2 – Щебнистый известковый грунт с
заполнителем: глиной пестроцветной, песчанистой, легкой, твердой.

Таблица 4.2 Физико-механические свойства грунтов ИГЭ-2*

Наименование характеристик	Размерность	Грунт при естественной влажности
Предел текучести	%	47,00
Предел раскатывания	%	21,55
Число пластичности	%	25,45
Влажность	%	19,00
Показатель текучести (консистенции)	д.ед	-0,101
Плотность частиц грунта	г/см ³	2,740
Плотность грунта	г/см ³	2,145
Плотность сухого грунта	г/см ³	1,803
Пористость	%	34,2%
Коэффициент пористости	д.ед	0,520
Степень влажности	д.ед	0,999
Удельное сцепление	МПа	0,011
Угол внутреннего трения	град	30
Модуль деформации	МПа	28,36

**физико-механические свойства грунтов даны по архивным данным*

Ввиду значительного количества крупнообломочных частиц в слое ИГЭ-2, оценка прочностных и деформационных характеристик данного грунта производилась с привлечением лабораторных методов (изучение физ. свойств), а также – «Методики по определению прочностных и деформационных характеристик крупнообломочных грунтов по данным определения их физических свойств». Применение данной методики объясняется тем, что из-за большого количества крупнообломочного материала, лабораторные испытания не позволяют произвести исследования с достаточной точностью..

Согласно ГЭСН-81-02-01-2020 грунты слоя ИГЭ-Н относятся к группе по разработке – 35-г, грунты ИГЭ-1 – к группе 8-д, грунты ИГЭ-2 – к группе 41-а. [25]

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
------	------	----------	---------	------

5. КОРРОЗИОННЫЕ СВОЙСТВА ГРУНТОВ

Согласно таблице В.1 приложения В СП 28.13330-2012, по данным архивных материалов, грунты зоны аэрации, по содержанию сульфатов в пересчете на ионы SO^2_4 слабоагрессивны к бетону марки W4 (по ГОСТ 10178, ГОСТ 31108) и неагрессивны ко всем остальным маркам бетона. [25]

Согласно таблицы В.2. приложения В СП 28.13330-2012, по содержанию хлоридов грунты среднеагрессивны к арматуре в железобетонных конструкциях из бетонов марок W4-W6, и неагрессивны к арматуре в железобетонных конструкциях остальных марок бетона. [25]

6. СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ГРУНТЫ

Специфические грунты Специфические грунты представлены современными техногенными образованиями – слоем ИГЭ-Н и сильнонабухающими глинами слоя ИГЭ-1.

У слоя ИГЭ-1, согласно архивным данным, зафиксировано относительное свободное набухание 0,091-0,208 Δh . Показатели давления набухания – 0,204-0,241 МПа.

Данные грунты не рекомендуются к использованию в качестве основания для строительства, их распространение отображено на Карте фактического материала (Графические приложения).

7. ГИДРОГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В гидрогеологическом отношении, согласно Схематической карты гидрогеологического районирования Крыма (Е.А. Ришес), участок изысканий относится к Провинции А – юго-восточная часть Причерноморского артезианского бассейна, к 4-й гидрогеологической области – Симферопольского поднятия.

По литературным данным и данным архивных материалов, грунтовые воды в пределах участка изысканий не предполагаются. [25]

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		13

Согласно СП 11-105-97 ч. II приложения И, территория изысканий относится к III области (по наличию процесса подтопления – неподтопляемая), к III-A району (по условиям развития процесса – неподтопляемые в силу геологических, гидрогеологических, топографических и других естественных причин), к III-A-1 участку (по времени развития процесса – подтопление отсутствует и не прогнозируется в будущем).

8. ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ ПРОЦЕССЫ И ЯВЛЕНИЯ

Район изысканий по сложности инженерно-геологических условий (геоморфологических – один геоморфологический элемент; геологических – три ИГЭ грунтов; геологические и инженерно-геологические процессы – незарегулированность поверхностного стока, наличие высокой сейсмичности, карстовая опасность, наличие специфических грунтов, относится к третьей (сложной) категории сложности, согласно прил. Б СП 11-105-97 (I).

Из современных активных геологических и инженерно-геологических процессов и явлений в процессе изысканий отмечают:

- незарегулированность поверхностного стока;
- высокая сейсмичность;
- карстовая опасность;
- наличие специфических грунтов;

Территория находится в стабильном состоянии.

Незарегулированность поверхностного стока. В пределах участка нет защитных лотков для сбора и отвода поверхностных вод. Сбор и отвод вод не зарегулирован.

Высокая сейсмичность. В сейсмическом отношении участок изысканий относится к сейсмически опасным районам. Согласно карте А ОСР-2015 и СП 14.13330.2014 фоновая (средняя) сейсмичность участка для уровня риска «А»

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		14

составляет 8 баллов при повторяемости 1 раз в 500 лет с вероятностью 0,90 не превышения этой величины в ближайшие 50 лет.

Согласно таблице 1 главы СП 14.133300.2014, все грунты площадки изысканий относятся к II (второй) категории по сейсмическим свойствам.

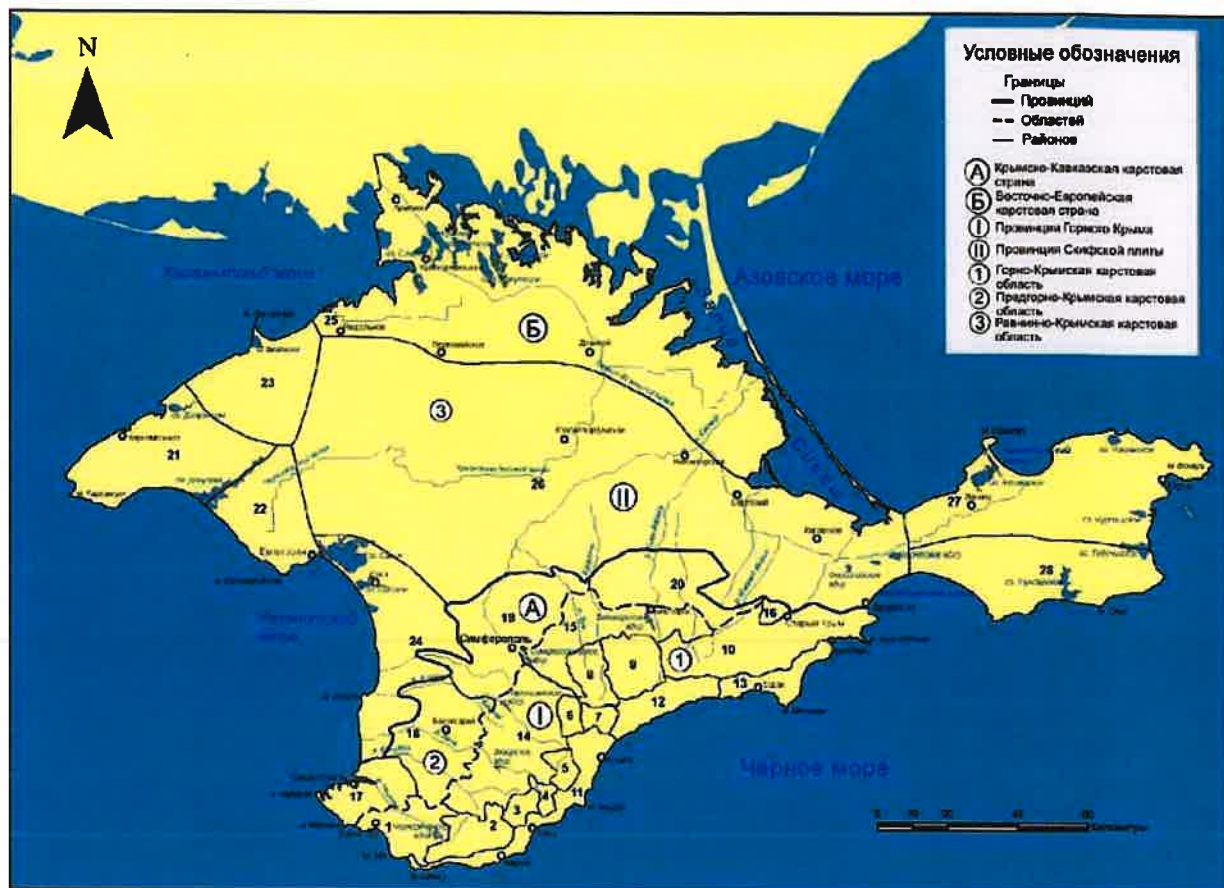


Рисунок 6. Районирование карста Крымского п-ова (Б.А. Вахрушев) [33]

А – Крымско-Кавказская карстовая страна. I – Провинция Горного Крыма. 1 – Горно-Крымская карстовая область, карстовые районы: 1 – Байдарско-Балаклавский; 2 – Ай-Петринский; 3 – Ялтинский; 4 – Никитско-Гурзуфский; 5 – Бабуганский; 6 – Чатырдагский; 7 – Демерджинский; 8 – Долгоруковский; 9 – Карабийский; 10 – Восточно-Крымский; 11 – Западно-Южнобережный; 12 – Восточно-Южнобережный; 13 – Судакский; 14 – Качинско-Курцовский; 15 – Салгирско-Индолецкий; 16 – Агармышский; 2 – Предгорно-Крымская карстовая область, карстовые районы: 17. Севастопольский; 18. Бахчисарайский; 19 – Симферопольский; 20 – Белогорский; Б – Восточно-Европейская карстовая страна. II – Провинция Скифской плиты. 3 – Равнинно-Крымская карстовая область, карстовые районы: 21 – Западно-Тарханкутский; 22 – Восточно-Тарханкутский; 23 – Северно-Тарханкутский; 24 – Альминский; 25 – Присивашский; 26 – Центрально-Крымский; 27 – Северо-Керченский; 28 – Южно-Керченский.

Карстовая опасность. Согласно карты Районирования карста Крымского полуострова (рисунок 6), исследуемый участок относится провинции Скифской плиты, к Равнинно-Крымской карстовой области, к Симферопольскому карстовому району. Район имеет низкий уровень потенциальной карстоопасности. [28]

Согласно табл. 5.1-5.2 СП 11-105-97 (часть II), категория устойчивости территории по интенсивности карстообразования: V-Г.

Наличие специфических грунтов. У слоя ИГЭ-1, согласно архивным данным, зафиксировано относительное свободное набухание 0,091-0,208 Δh. Показатели давления набухания – 0,204-0,241 МПа. Данные грунты не рекомендуются к использованию в качестве основания для строительства, их распространение отображено на Карте фактического материала (Графические приложения).

8.1 Прогноз развития неблагоприятных процессов и явлений

При отсутствии эффективной инженерной и режимно-геологической защиты грунтового основания возможна активизация неблагоприятных инженерно-геологических процессов:

- при незарегулированности поверхностного стока, выпадении значительного количества атмосферных осадков и утечках из водонесущих коммуникаций;
- при строительстве на набухающих грунтах;
- при выполнении строительно-монтажных работ с нарушением технологии (при организации котлованов, подрезке склонов);

Кроме того, необходимо учесть возможность выпадения глыбового материала из стенок котлована и обвального обрушения подрезки.

9. РЕКОМЕНДАЦИИ

- Основанием фундаментов проектируемых сооружений могут служить грунты ИГЭ-2.
- В отдельных зонах участка ведение строительных работ не рекомендуется. Указанные зоны отображены в Графических приложениях (Лист 1).
- Зарегулировать поверхностный сток в пределах участка – организовать сбор и отвод вод с территории.
- Строительные работы проводить в сухое время года.
- В период строительства необходимо вести геологический контроль и при необходимости вносить изменения в проект.

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		17

10. МЕТРОЛОГИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИЗЫСКАНИЙ

Изыскательские работы выполнялись в соответствии с действующими нормативными документами и требованиями по их метрологическому обеспечению.

Рекогносцировочное обследование местности проводилось в соответствии с требованиями СП 47.13330.2012, СП 11-105-97.

Буровые работы осуществлялись буровой установкой УРБ 2А-2 в соответствии с действующими нормативами: СП 47.13330.2012, СП 11-105-97, СП 47.13330-2016.

Плановая и высотная привязки инженерно-геологических скважин осуществлялась в соответствии с СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства».

Документирование инженерно-геологических выработок проводилось в соответствии с СТП 17.3.3.18-82 ПО «Стройизыскания» «Описание горных выработок в полевых условиях».

Отбор образцов для лабораторных определений физико-механических свойств грунтов производился в соответствии с ГОСТ 12071-84 «Грунты. Отбор, упаковка, транспортирование и хранение образцов».

Лабораторные испытания проводились на поверенном, калиброванном и аттестованном оборудовании, удовлетворяющим требованиям ГОСТ 166-89, ГОСТ 577-68, ГОСТ 9696-82 и т.д.

Определение свойств грунтов выполнялось согласно:

- ГОСТ 30416-2012 «Грунты. Лабораторные испытания. Общие положения»;
- ГОСТ 5180-2015 «Грунты. Методы лабораторного определения физических характеристик»;
- ГОСТ 12248-2010 «Грунты. Методы лабораторного определения характеристик прочности и деформируемости».
- ГОСТы 26423-85 ÷ 26428-85 Химический анализ водных вытяжек грунта;

Статистическая обработка выполнялась на основе ГОСТ 20522-2012 «Грунты. Методы статистической обработки результатов испытаний»,

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		18

номенклатура грунтов дана в соответствии с ГОСТ 25100-2011 «Грунты. Классификация».

Сейсмическая интенсивность территории и категории грунтов по сейсмическим свойствам приведены в соответствии с картой А ОСР-2015 СП14.13330.2014.

При написании отчета руководствовались СП 47.13330.2012, СНиП 2.01.09-91, СП 131.13330.2016, СП 22.13330.2011, СП 22.13330-2011, СП 11-105-97 (I-II), СП 28.13330-2012, СП 50-101-2004, ГОСТ 20522-2012, ГОСТ 21.602-96 и др.

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		19

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. ГОСТ 25100-2011 Грунты. Классификация
2. ГОСТ 23161-2012 Грунты. Методы лабораторного определения характеристик просадочности
3. ГОСТ 5180-2015 Грунты. Методы лабораторного определения физических характеристик
4. ГОСТ 12248-2010 Грунты. Методы лабораторного определения характеристик просадочности и деформируемости
5. ГОСТ 12536-2014 Грунты. Методы лабораторного определения гранулометрического (зернового) и микроагрегатного состава
6. ГОСТ 20522-2012 Грунты. Методы статистической обработки результатов испытаний
7. ГОСТ 12071-2014 Грунты. Отбор, упаковка, транспортирование и хранение образцов
8. ГОСТ 30416-2012 Грунты. Лабораторные испытания. Общие положения
9. ГОСТ 9.602-2005 Единая система защиты от коррозии и старения. Сооружения подземные. Общие требования к защите от коррозии
10. СП 11-105-97. Инженерно-геологические изыскания для
Часть I строительства. Общие правила производства работ
11. СП 11-105-97. Инженерно-геологические изыскания для
Часть II строительства. Правила производства работ в районах развития опасных геологических и инженерно-геологических процессов
12. СП 11-105-97. Инженерно-геологические изыскания для
Часть III строительства. Правила производства работ в районах распространения специфических грунтов
13. СП 11-105-97. Инженерно-геологические изыскания для
Часть V строительства. Правила производства работ в районах с особыми природно-техногенными условиями
14. СП 14.13330.2014 Строительство в сейсмических районах
15. СП 20.13330.2011 Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85
16. СП 28.13330.2012 Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85
17. СП 47.13330.2012 Инженерные изыскания для строительства. Основные

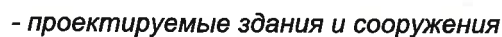
						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		20

- положения. Актуализированная редакция СП 47.13330.2012
18. СП 131.13330.2012 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99* (с Изменением N 2)
19. ГЭСН 2001-01 Сборник 1. Земляные работы
20. ГОСТ 31861-2012 Вода. Общие требования к отбору проб
21. СП 116.13330.2012 Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения
22. Атлас. Автономная республика Крым – Симферополь-Киев, 2003. – 80 с.
23. Ведь И.П. Климатический атлас Крыма. – Симферополь: Таврия-Плюс, 2000. – 110 с.
24. Геологическая карта СССР. Масштаб 1:200 000 серия крымская. Киев 1973.
25. Гидрогеология СССР, том VIII, Крым – Москва, Недра, 1970. – 364 с.
26. Державна геологічна карта України. Масштаб 1:200 000. Кримська серия. С. Білецький, В. Семененко.
27. Инженерно-геологическая карта Украинской ССР. Масштаб 1:500 000. Киев, 1985
28. Юдин В.В. Геологическая карта Горного и Предгорного Крыма. – Симферополь, 2009.
29. Методика оценки прочности и сжимаемости крупнообломочных грунтов с пылеватым и глинистым заполнителем и пылеватых глинистых грунтов с крупнообломочными включениями, ДальНИИС Госстроя СССР, Москва, 1989 г.
30. Чуринов и др. Подземные воды и оползни ЮБК. ГосГеологИздат, Москва, 1962 г.
31. Пчелинцев В.Ф., Погребов Н.Ф. Оползневые явления на Южном берегу Крыма, 1935 г.
32. Ерыш И.Ф., (в соавторстве) Монография «Оползни и другие геодинамические процессы Горноскладчатых областей Украины. Крымский регион, часть I, главы I-VIII, Изд. «Задуга», Киев, 2006 г.
33. Инструкция по проектированию зданий и сооружений в районах г. Москвы с проявлением карстово-суффозионных процессов (актуализация 17.06.2011 г.), г. Москва, 2011 г.



- граница земельного участка №90:12:090103:1016
(S=442.0 кв.м)

- место допустимого строительства/реконструкции из ПЗЗ



Инв.№подл	Подпись и дата	Взам. инв.№	- проектируемые здания и сооружения - область распространения специфических грунтов, не рекомендованных для использования в качестве основания						Система координат-63 г. Система высот-Балтийская																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													</



участок с кадастровым номером 90:12:090103:1016

							09-04-26-ГО.ГЧ		
							«Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 90:12:090103:1016, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Новая, №38 на территории Мирновского сельского совета»		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Москаленко		<i>а.б.б.</i>			ГЧ	4	
Разработал		Москаленко		<i>а.б.б.</i>					
Проверил		Москаленко		<i>а.б.б.</i>					
						Фрагмент карты градостроительного зонирования Мирновского сельского поселения	ИП Малодыренко Д.Ю. г. Симферополь		

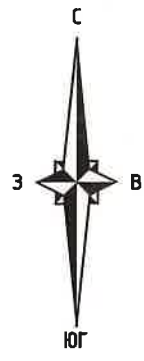
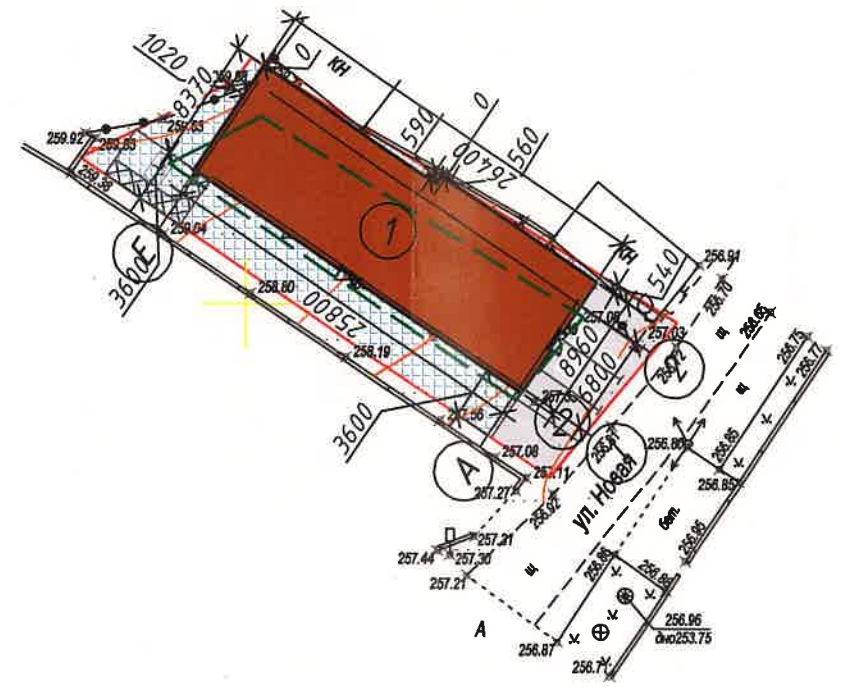


Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Магазин со встроенными помещениями бытового и социального обслуживания	проектируемое
2	Парковка автотранспорта	проектируемое

Условные обозначения

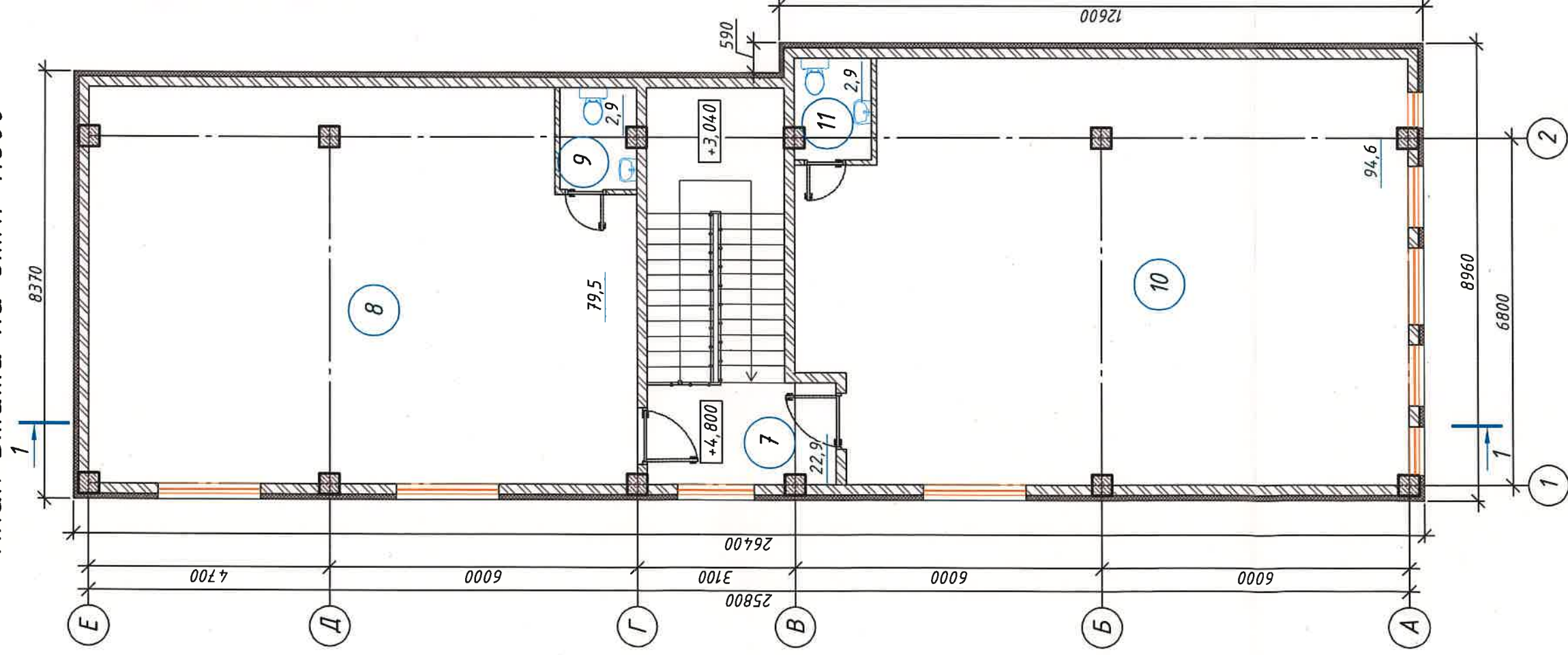
- граница земельного участка N90:12:090103:1016 (S=442.0 кв.м)
- границы места допустимого размещения объектов капитального строительства (согласно ПЗЗ Мирновского сельского поселения Симферопольского района)
- проектируемое нежилое здание
- проезды
- мощение плиткой

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Норма РНГП
1	Площадь участка	м.кв.	442.0	
2	Площадь застройки участка	м.кв.	228.40	
3	Коэффициент застройки		0.52	не более 0.7
4	Коэффициент плотности застройки		0.94	
5	Коэффициент использования территории		0.5	не более 2.0
6	Площадь твердых покрытий	м.кв.	213.60	
7	Площадь озеленения	м.кв.	-	
8	Количество машино-мест на парковке автотранспорта	шт.	5	5

						09-04-26-ГО.ГЧ		
						«Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 90:12:090103:1016, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Новая, №38 на территории Мирновского сельского совета»		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
ГИП		Москаленко						
Разработал		Москаленко						
Проверил		Москаленко						
						Стадия	Лист	Листов
						ГЧ	5	
						Схема планировочной организации земельного участка М 1:500		
						ИП Малодыренко Д.Ю. г. Симферополь		

План этажа на отм. 4.800



Экспликация помещений

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
7	Лестничная клетка	22.90
8	Помещение отдыха и приема пищи персонала	79.50
9	Санузел	2.90
10	Кабинет социальной помощи	94.60
11	Санузел	2.90

Условные обозначения:

- железобетон
- стены толщ. 100-200 мм из блоков газобетона марки D500
- утеплитель Технофаст Эффект толщ. 100 мм.

[illegible]

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Ситуационная схема	
3	Фрагмент публичной кадастровой карты	
4	Фрагмент карты градостроительного зонирования Мирновского сельского поселения	
5	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	
6	План этажа на отм. 0.000	
7	План этажа на отм. 4.800	

Сравнение показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки (Согласно Правилам землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым)

№ п/п	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатель регламентов согласно ПЗЗ			Показатель объекта	Вывод о соответствии, не соответствию градостроительным регламентам
		код 3.2	код 3.3	код 4.4		
1	Минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,08га на 100м ² торговой площади	0.0442га на 48.4м ² торговой площади	соответствует
2	Максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	442.0 м.кв.	соответствует
3	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий	5м	5м	5м	5м	соответствует
4	Минимальный отступ от границ участка со стороны прилегающих зем. участков	3м	3м	3м	0м	не соответствует
5	Максимальное количество этажей	2	3	2	2	соответствует
6	Максимальный коэффициент застройки участка	0.7	0.7	0.7	0.52	соответствует
7	Максимальный коэффициент использования территории	2.0	2.0	2.0	0.5	соответствует

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Общая площадь	м.кв.	414.0	
2	Площадь помещений	м.кв.	404.70	
3	Расчетная площадь	м.кв.	220.70	
4	Торговая площадь	м.кв.	48.40	
5	Этажность	эт.	2	
6	Количество этажей	эт.	2	
7	Площадь застройки	м.кв.	228.40	
8	Строительный объем	м.куб.	2135.54	
9	Количество рабочих мест	чел.	8	
10	Количество посетителей	чел.	20	
11	Вместимость	чел.	28	
12	Высота здания	м	9.35	

Общие сведения.

Мирновское сельское поселение входит в состав муниципального образования Симферопольский район Республики Крым (далее также – Симферопольский район, муниципальный район, район). Мирновское сельское поселение расположено в центральной части Симферопольского района Республики Крым к северо-западу от города Симферополь в долине реки Салгир. Территория сельского поселения расположена в основном по левому берегу реки.

Территория сельского поселения граничит:

- на юго-востоке с городским округом Симферополь;
- на западе с Перовским сельским поселением;
- на севере с Укромновским сельским поселением и городским округом Симферополь;
- на северо-востоке с Молодежненским сельским поселением.

В состав Мирновского сельского поселения входят 3 населённых пункта: село Мирное, село Белоглинка, село Грушевое. Административным центром муниципального образования Мирновское сельское поселение Республики Крым является село Мирное.

Основные внешние транспортные связи Мирновского сельского поселения с городским округом город Симферополь и соседними территориями осуществляются по автомобильным дорогам общего пользования регионального значения Западный обход г. Симферополя, Восточный обход г. Симферополя, Симферополь – Евпатория и Граница с Украиной – Симферополь – Алушта – Ялта.

							09-04-26-ГО.ГЧ		
							«Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 90:12:090103:1016, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Новая, №3В на территории Мирнобского сельского совета»		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
ГИП		Москаленко							
Разработал		Москаленко				Стадия	Лист	Листов	
Проверил		Москаленко				ГЧ	1	7	
Общие данные						ИП Малодыренко Д.Ю. г. Симферополь			

Ситуационная схема

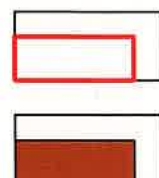
3



Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	26.07.2016
Кадастровый номер	90:12:090103:1016
Кадастровый квартал	90:12:090103
Адрес	Республика Крым, р-н Симферопольский, с Мирное, ул Новая, 3в
Площадь уточненная	442 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства

участок с кадастровым номером 90:12:090103:1016

Условные обозначения

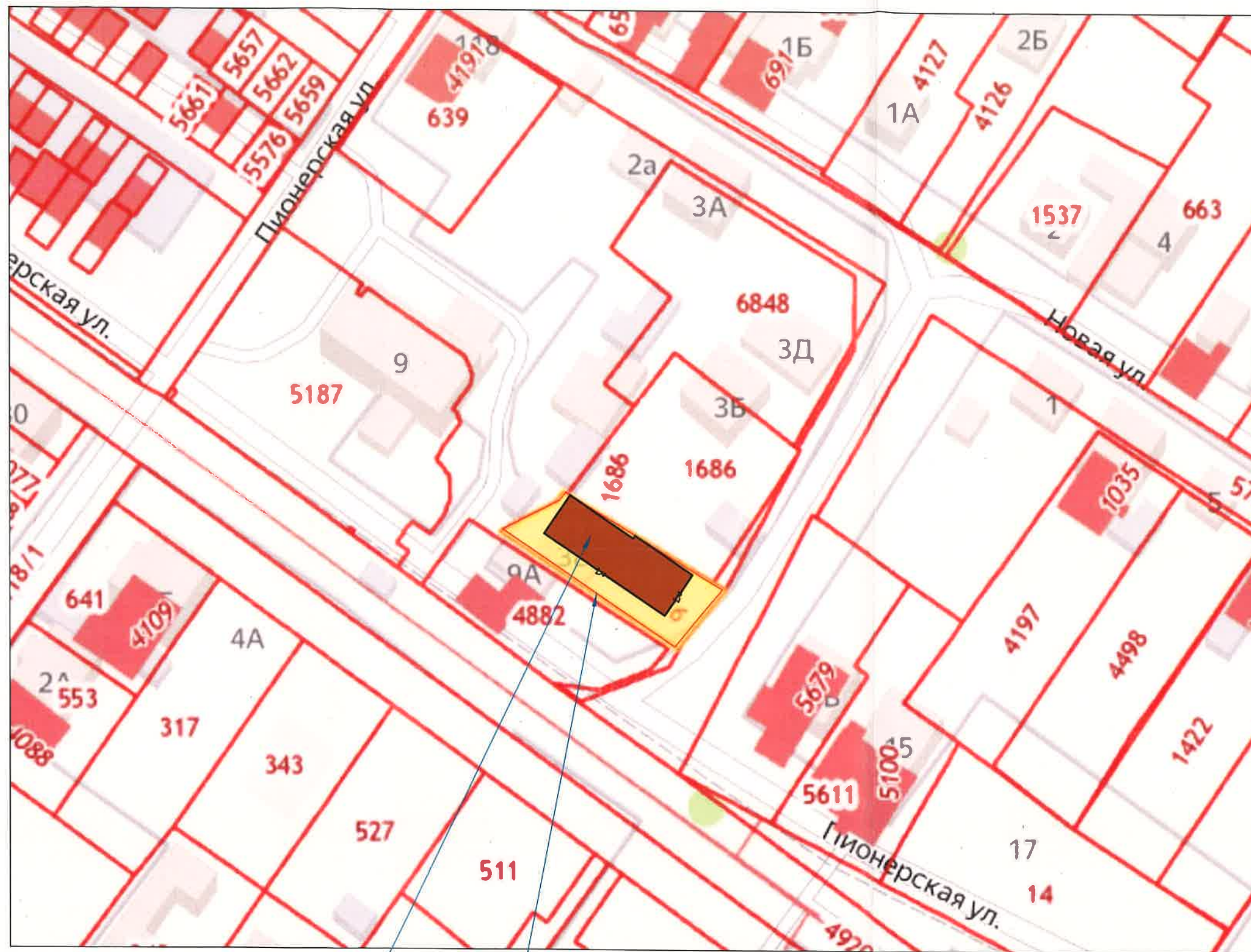
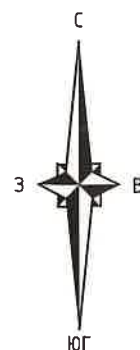


- участок проектирования

- проектируемый объект капитального строительства

						09-04-26-ГО.ГЧ		
						«Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 90:12:090103:1016, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Новая, №3в на территории Мирновского сельского совета»		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
ГИП		Москаленко						
Разработал		Москаленко						
Проверил		Москаленко						
						Стадия	Лист	Листов
						ГЧ	2	
						Ситуационная схема		
						ИП Малодыренко Д.Ю. г. Симферополь		

Фрагмент публичной кадастровой карты



проектируемый объект капитального строительства

участок с кадастровым номером 90:12:090103:1016

						09-04-26-ГО.ГЧ		
						«Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 90:12:090103:1016, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Новая, №36 на территории Мирновского сельского совета»		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
ГИП		Москаленко		о.б.				
Разработал		Москаленко		о.б.				
Проверил		Москаленко		о.б.				
						Стадия	Лист	Листов
						ГЧ	3	
Фрагмент публичной кадастровой карты						ИП Малодыренко Д.Ю. г. Симферополь		