

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ

ЛИСТ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
1	ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ	
2-4	Технико-экономическое обоснование	
5	Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала	
6	Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ	
7	Ситуационная схема земельного участка	
8	Схема планировочной организации земельного участка	
9	План 1го этажа План 2го этажа	
10	Фасады в осях	
11	Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию пожарной техники.	

						09/05/26-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
разработал		Киримов				ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

Магазины код - 4.4. Общественное питание код - 4.6. Бытовое обслуживание код - 3.3.

Технико - экономическое обоснование о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Симферопольский, с.п. Кольчугинское, с Кольчугино, ул Кирова, 3/у 22 (кн 90:12:070102:297), в соответствии с условно разрешенным видом использования.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки последующей эксплуатации объектов капитального строительства. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов обязательно.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расчетным показателям, указанным в соответствующем градостроительном регламенте. Действие градостроительного регламента распространяется все на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

Порядок предоставления разрешения на условно использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется согласно ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основными задачами технико-экономического обоснования являются:

- анализ окружающей территории с целью выявления факторов, способных повлиять на условия проживания и состояния окружающей среды
- обоснование соответствия требованиям технических регламентов с учетом условно разрешенных видов использования.
 - Результатом работы является обоснование возможности использования земельного участка с видом разрешенного использования («для индивидуального жилищного строительства») (кн 90:12:070102:297), в соответствии с условно разрешенным видом использования, согласно с законодательством Российской Федерации и, требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочей нормативной документации.

2. Характеристика территории и местоположение объекта в период подготовки технико-экономического обоснования

Территория Кольчугинского сельского поселения расположена на западе Симферопольского района на низовьях долины реки Западный Булганак, на южной окраине степной зоны Крыма. Кольчугинское сельское поселение граничит:

- на севере с Николаевским сельским поселением;
- на северо-востоке с Новоселовским сельским поселением;
- на востоке с Пожарским сельским поселением;
- на юге с Бахчисарайским муниципальным районом.

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

Площадь сельского поселения составляет 8018 га. Значительная часть территории Кольчугинского сельского поселения

- открытые пространства, занятые сельскохозяйственными угодьями. Общая площадь населенных пунктов в существующих границах - 545 га.

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

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

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

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

По данным 1865 года деревня Кроненталь (село Булганак, оно же село Кольчугино) была основана колонией немецкого ведомства попечительства комитета иностранных поселенцев южного края России. В деревне было 58 дворов (317 жителей мужского пола и 294 - женского пола). В деревне имелась каплица, католическая и лютеранская школы, 2 водяные мельницы, имелась конная земская станция. В сведениях за 1897 год отмечается, что колония Кроненталь отличалась благоустройством. Большое внимание уделялось виноградарству. Виноградниками были засажены все склоны холмов и долин. В этот период получило распространение, до этого неизвестное, выращивание виноградных садов. Виноград был посажен между фруктовыми деревьями. Занимались и табаководством, но под табак отводилась только земля непригодная под другие культуры.

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

						09/05/26-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	2	
разработал		Киримов				ТЭО	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро		
							+7(978)796-50-18		

Виды разрешённого использования земельных участков

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 5.1.3 Площадки для занятий спортом 7.2 Автомобильный транспорт 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории	2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства 3.2.3 Оказание услуг связи 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.9.1.1 Заправка транспортных средств. 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха. 4.9.1.3 Автомобильные мойки. 4.9.1.4 Ремонт автомобилей. 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях 13.1 Ведение огородничества	2.7.1 Хранение автотранспорта 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

3. Анализ утвержденной градостроительной документации

4.4 - Магазины

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

Минимальный размер земельных участков:

Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади - 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади; свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади - 0,08 - 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади; Максимальный размер земельных участков - не устанавливается
 Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м; от красной линии проездов - не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц

Максимальное количество этажей - 2;

Параметры застройки:

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,6

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) - 2,4

4.6 - Общественное питание

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

Максимальная вместимость объектов общественного питания - 150 мест Минимальный размер земельных участков:

При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест - 0,25 га; свыше 50 до 150 мест - 0,15 га;

Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 10 м; от красной линии проездов - не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц

Максимальное количество этажей - 3;

Параметры застройки:

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,8 Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) - 2,4

3.3 - Бытовое обслуживание

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)

Минимальный размер земельных участков - не подлежит установлению; Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м; от красной линии проездов - не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц

В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц

Максимальное количество этажей - 3; Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,8

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) - 2,4

						09/05/26-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
						Стадия	Лист	Листов
						П	3	
						ТЭО		
						 +7 (978) 796-50-18		

4. Анализ соответствия предельным параметрам по видам использования

Магазин (код 4.4)

Торговая площадь: 51,3 кв. м (менее 250 кв. м).

Требуемый мин. размер участка: 0,08 га на 100 кв. м торговой площади.

Расчет: $(51,3 / 100) * 0,08 \text{ га} = 0,041 \text{ га}$ (410 кв. м).

Фактический размер участка: 0,1076 га (1076 кв. м).

Вывод: Участок значительно превышает минимальный норматив → соответствует.

Общественное питание (кафе) (код 4.6)

Вместимость: 22 места (менее 50 мест).

Требуемый мин. размер участка: 0,25 га на 100 мест.

Расчет: $(22 / 100) * 0,25 \text{ га} = 0,055 \text{ га}$ (550 кв. м).

Фактический размер участка: 0,1076 га.

Вывод: Участок соответствует нормативу (факт > требуемого) → соответствует.

Бытовое обслуживание (парикмахерская) (код 3.3)

Параметры участка: Минимальный и максимальный размеры участка не устанавливаются.

Вывод: Ограничений по площади участка нет → соответствует.

Анализ общих параметров застройки (для всего здания)

Этажность:

Максимум для магазина — 2 эт.; для кафе и парикмахерской — 3 эт.

Планируется 2 этажа.

Вывод: Соответствует.

Коэффициент застройки (Кз) — максимальный 0,6 (берем минимальный из разрешенных, т.к. для магазина — 0,6, для остальных — 0,8).

Площадь застройки планируемого здания - 143квм.

Фактический Кз = $143 / 1076 = 0,13$.

Вывод: $0,13 \leq 0,6$ → соответствует.

Коэффициент плотности застройки (Кпз) — максимальный 2,4.

Общая площадь планируемого здания - 286квм.

Фактический Кпз = $\text{Общая площадь} / \text{Площадь участка} = 286,0 / 1076 = 0,27$

Вывод: $0,27 \leq 2,4$ → соответствует.

Отступы от красных линий:

Для магазина и бытового обслуживания: от улиц — 5 м, от проездов — 3 м.

Для общепита: от улиц — 10 м, от проездов — 5 м.

Условие: В условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии.

Фактический отступы от улицы - 19,0м. от соседних границ - 3,0м и 5,0м.

Вывод: соответствует.

Расположение планируемого Здания соответствует требованиям по отступам от красных линий.

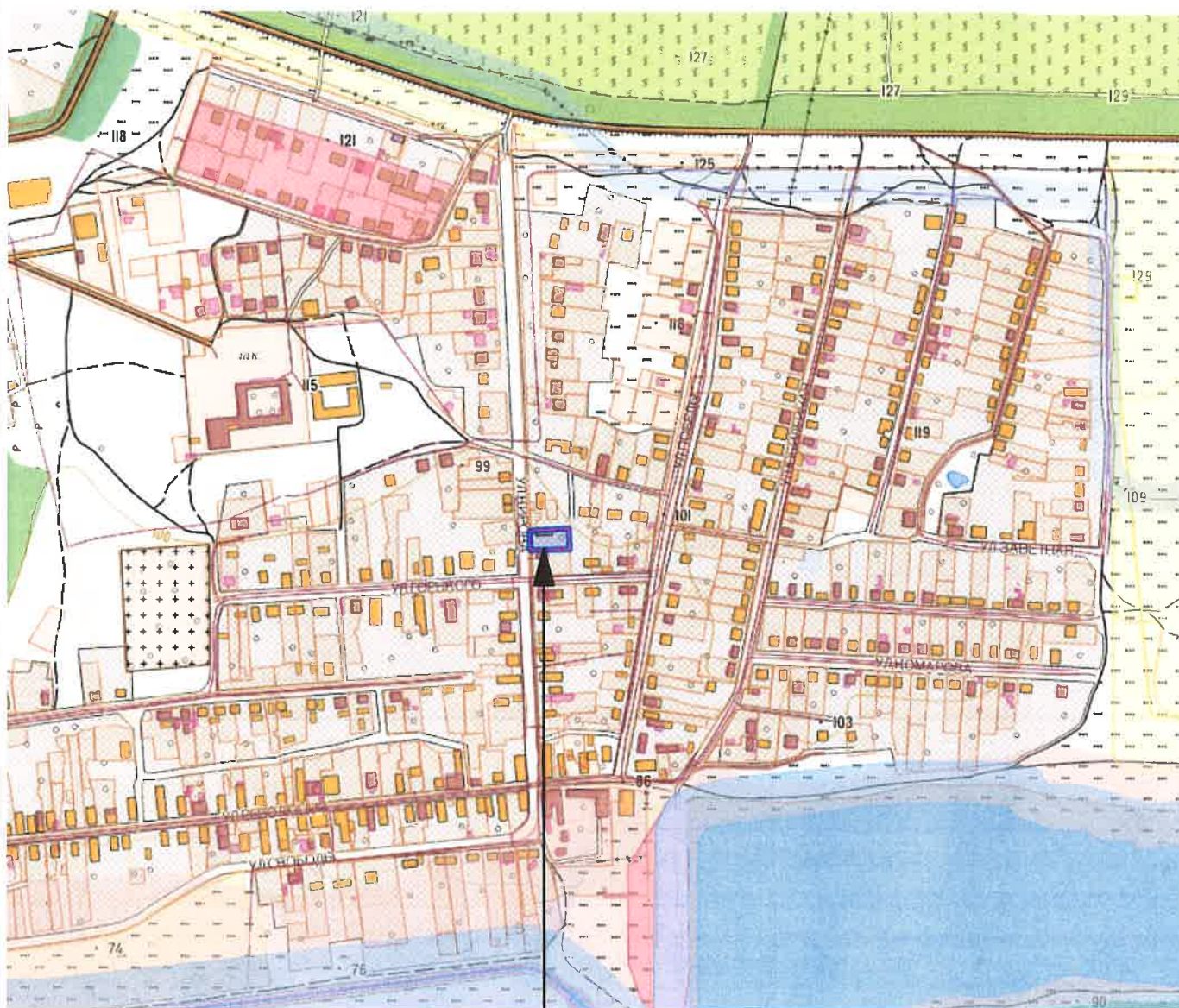
Выполнены расчетные показатели, установленные Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, обеспечения здания парковочными местами принято 14м/м в том числе 2меств для МГН. Земельный участок планируется благоустроить и озеленить.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Учитывая выше изложенное, по земельному участку расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Симферопольский, с.п. Кольчугинское, с Кольчугино, ул Кирова, з/у 22 с Кадастровый номер 90:12:070102:297, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка Магазины код - 4.4. Общественное питание код - 4.6. Бытовое обслуживание код - 3.3, представляется возможным.

						09/05/26-ТЗО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
						Стадия	Лист	Листов
разработал						П	4	
						ТЗО		
						 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро		
						+7(978)796-50-18		

Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала



рассматриваемый земельный
участок с кад № 90:12:070102:297

09/05/26-ТЭО

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
разработал		Киримов			

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

Стадия Лист Листов

П

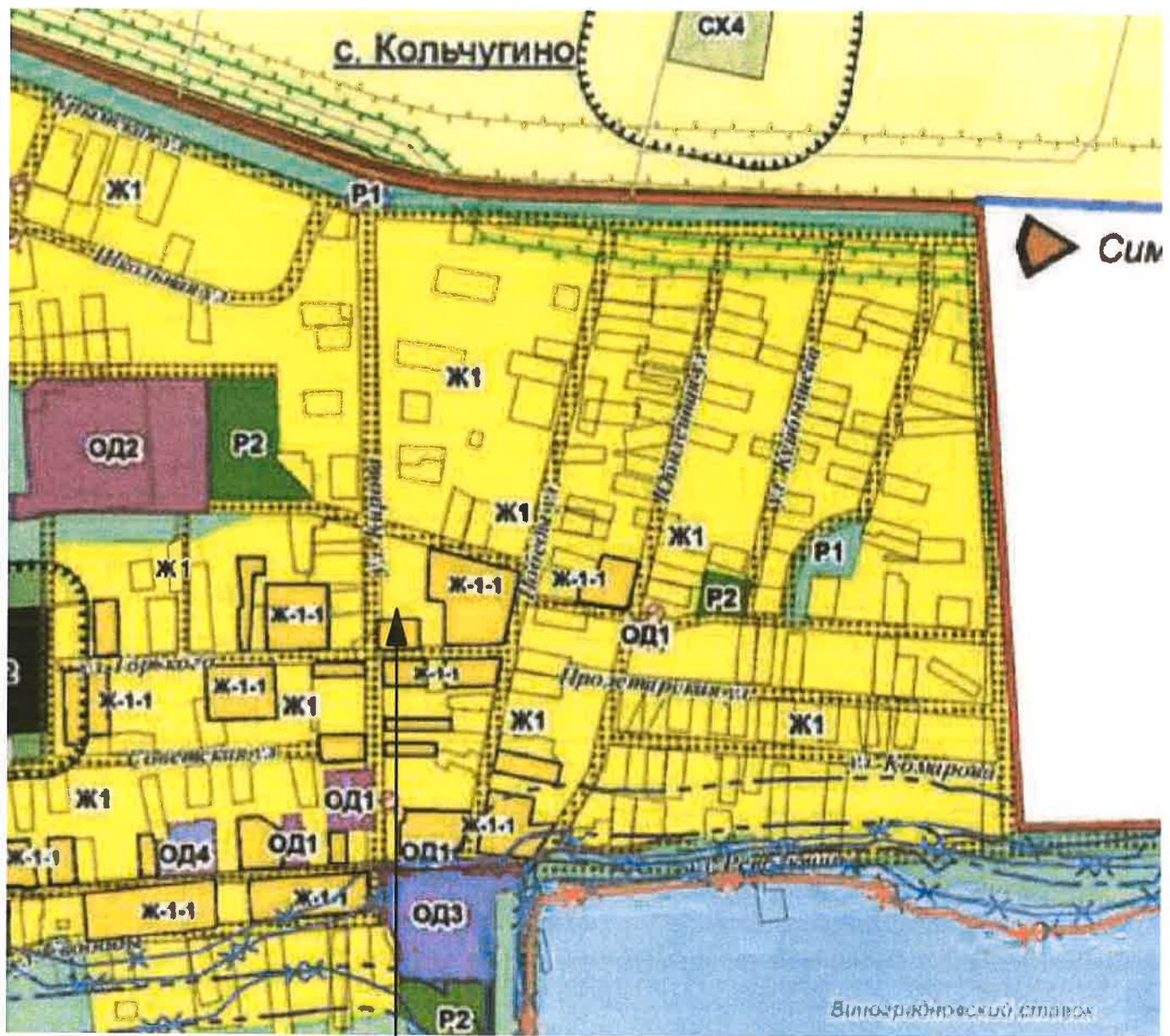
5

Схема размещения земельного участка в границах кадастрового
квартала

KIRIMOV
Архитектурно-
Кадастровое Бюро

+7(978)796-50-18

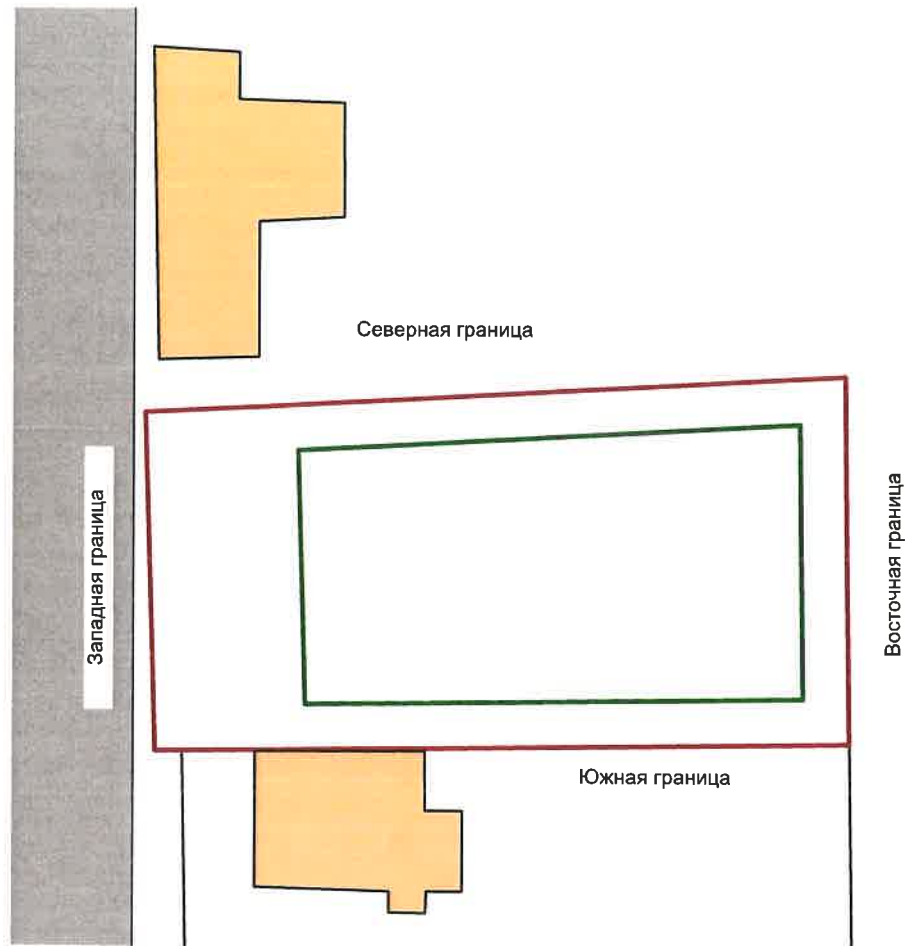
Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ



рассматриваемый земельный
участок с кад № 90:12:070102:297

						09/05/26-ТЗО				
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		Стадия	Лист	Листов
								П	6	
разработал		Киримов				Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ		 + 7 (978) 796-50-18		

Ситуационная схема земельного участка



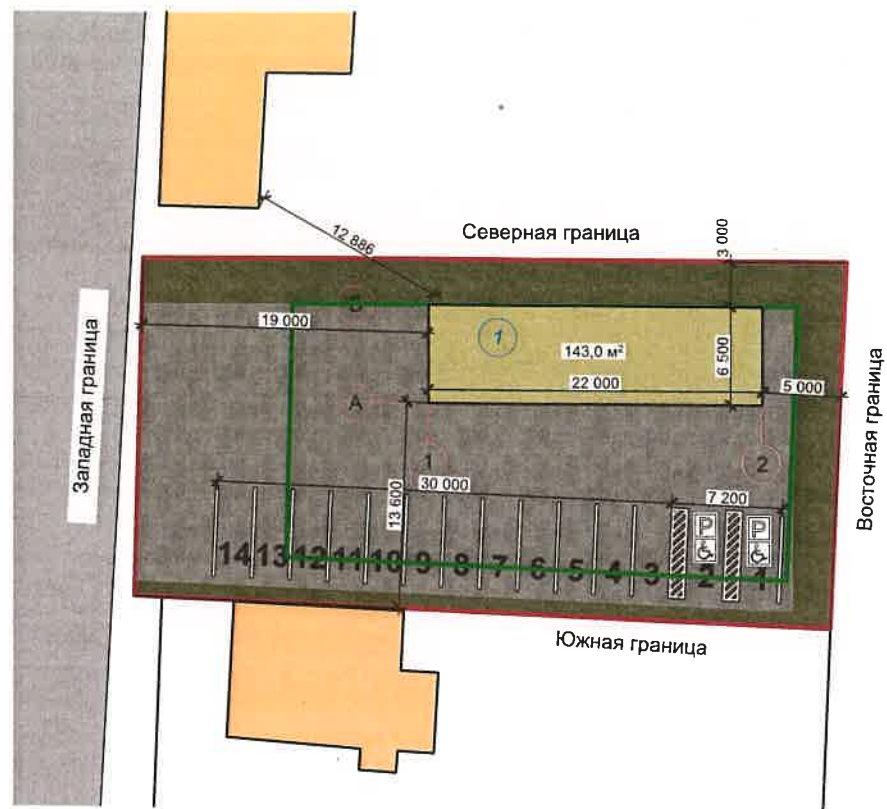
Условные обозначения

— - Границы рассматриваемого земельного участка

- Соседние дома

						09/05/26-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка			
разработал		Киримов				Стадия		Лист	Листов
						П		7	
						Ситуационная схема земельного участка			
						 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро + 7 (978) 796-50-18			

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



Расчет стоянок автомобилей (согласно приложения Ж, СП 42.13330.2016)

Специализированные **магазины** по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.) - 1м/м на 40-50 м2 общей площади
Расчетная общая площадь под магазин 133,9м2 / 50 = **3м/м.**

Ателье, фотосалоны городского значения, **салоны-парикмахерские**, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны
1 м/м на 10-15 м2 51,9/15 = **4 м/м**

СП 118.13330.20225.48 Организации общественного питания проектируют в соответствии с СанПиН 2.3/2.4.3590. Площадь обеденного зала (без раздаточной) принимают по таблице 5.3
Площадь в обеденном зале на одно место, **1,4квм - в кафе-автоматах, предприятиях быстрого обслуживания и безалкогольных барах и т.п. 30,7/1,4 = 22 места.**

Расчет стоянок автомобилей **Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе)** 1м/м на 4-5 посадочных места 22/5 = **5 м/м**

Автостоянки для инвалидов (согласно пункта 5.2, СП 59.13330.2016) следует выделять 10% мест (но не менее одного места).
Итого общее количество мест - 14шт в том числе 2м/м для МГН.

Проектом предусмотрено - **14 м/м**

Условные обозначения:

- Планируемое нежилой здание
- Граница участка
- Соседние дома
- Тротуарная плитка
- Дорога
- Озеленение

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Планируемое нежилой здание	м²	143,0

Технико-экономические показатели по нежилому зданию

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Количество этажей	эт.	2
2	Площадь застройки	м²	143,0
3	Общая площадь здания	м²	286,0
4	Строительный объем здания	м³	1 600,0

Технико-экономические показатели по СПОЗУ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь участка	м²	1076,0	100,0
2	Площадь застройки	м²	143,0	7,2
3	Площадь благоустройства	м²	933,0	92,8
4	Парковка для автомобилей	шт	14	
5	Коэффициент застройки	кз	0,13	
6	Коэффициент плотности застройки	кп	0,27	

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

- коэффициент застройки = 0,13
143,0 м²(площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 1076,0м² площади участка;

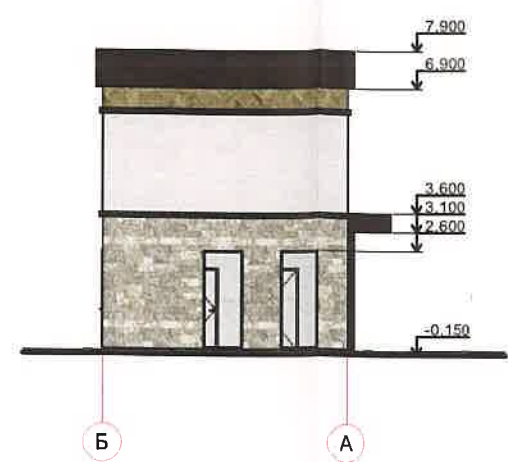
- коэффициент плотности застройки = 0,27
286,0 м²(площади всех этажей здания) / 1076,0м² площади участка;

						09/05/26-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
разработал			Кириков				П	8
						Схема планировочной организации земельного участка		
						KIRIMOV Архитектурно-Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

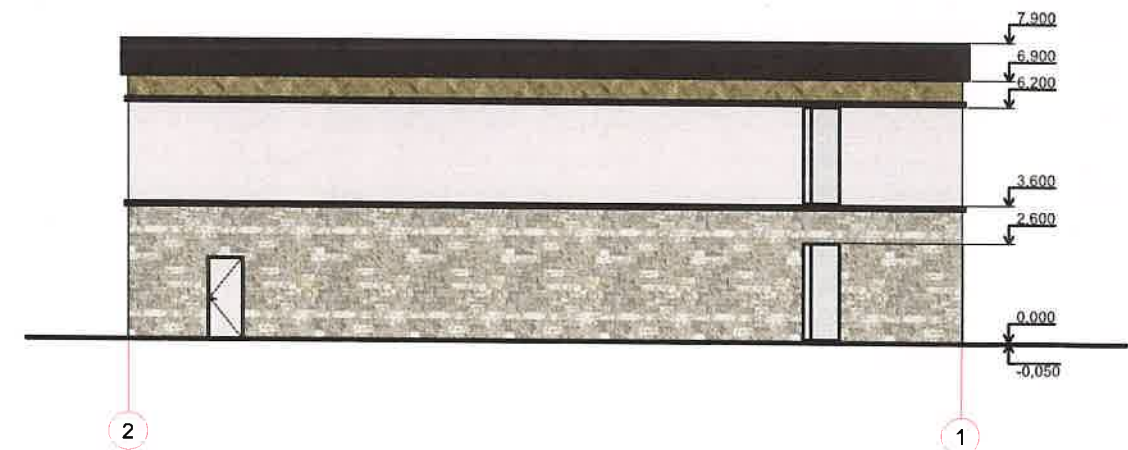
Фасад в осях 1-2



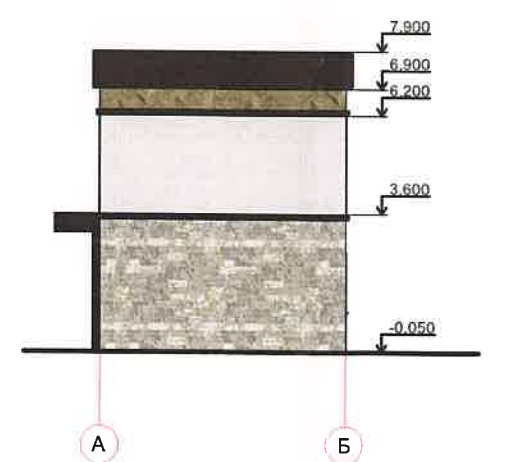
Фасад в осях Б-А



Фасад в осях 2-1

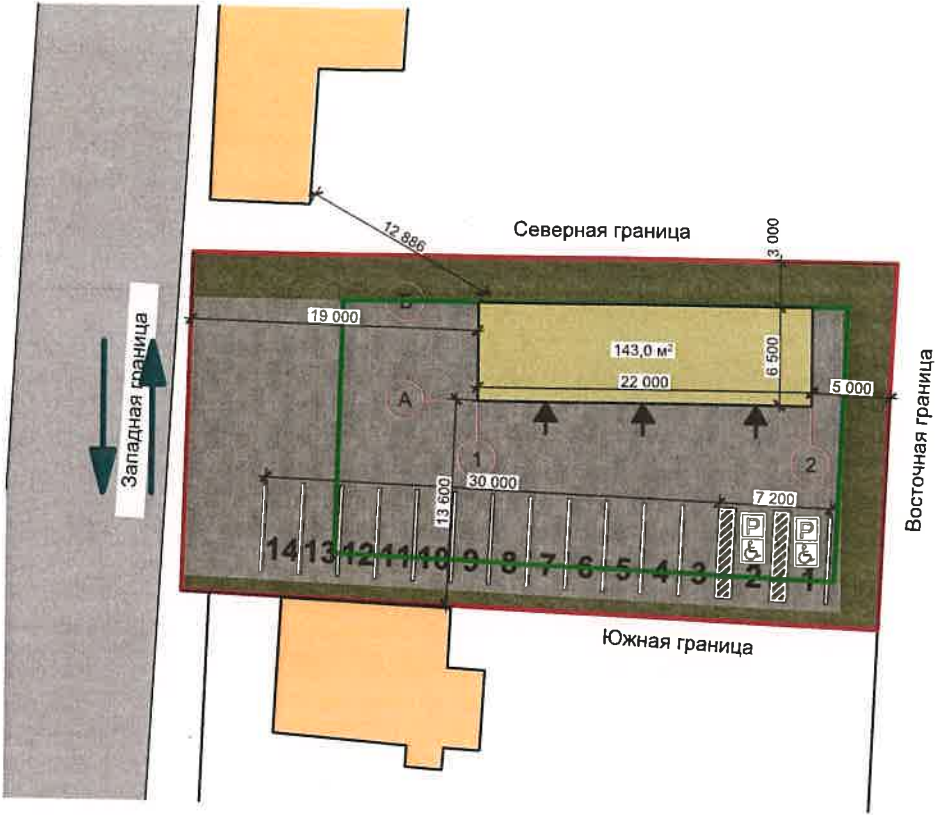


Фасад в осях А-Б



						09/05/26-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	10	
разработал		Кириков				Фасад в осях	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро		
							+7(978)796-50-18		

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



Условные обозначения:

- Планируемое нежилой здание
- Граница участка
- Тротуарная плитка
- Дорога
- Озеленение
- Вход в здание
- Движение пожарной техники

Противопожарные расстояния соответствуют СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)

4.5 Противопожарные расстояния от глухих (без оконных проемов) стен жилых и общественных зданий, сооружений I-IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1, с наружной отделкой, облицовкой (при наличии) из материалов с показателями пожарной опасности не ниже Г1 и наружным (водоизоляционным) слоем кровли из материалов не ниже Г1 или РП1 до других зданий, сооружений допускается уменьшать на 20% по отношению к значениям, указанным в таблице 1. Минимальное расстояние 4,8м., проектом предусмотрено расстояние до жилого дома 4,9м.

4.11 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа.

Противопожарная стена 1го типа из кирпича 120мм предел огнестойкости REI 150.

4.13 Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, садовыми домами (далее - домами), между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, а также приусадебного или садового земельного участка не нормируются (не устанавливаются).

Ближайшая пожарная часть расположена на расстоянии 15,0 км.
Средняя скорость следования пожарных автомобилей для твердого покрытия 50 км/ч;
Расчетное время прибытия пожарной техники 18 минут = 60*(15,0км/50км/ч)
по (СП 232.1311500.2015)

$$t_{сп} = \frac{60}{v_{сп}}$$



						09/05/26-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
разработал						Кириков	Стандия	Лист
							П	11
							Листов	
						Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию пожарной техники	KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро	
							+7 (978) 796-50-18	