

СОСТАВ ПРОЕКТА.

1. Пояснительная записка (ПЗ).

2. Графическая часть (ЗП).

СОДЕРЖАНИЕ

I. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

1. Введение.

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

3. Анализ утвержденной градостроительной документации

4.1 Техничко-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

4.2 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

5. Обоснование соблюдения норм пожарной безопасности

6. Доступ маломобильных групп населения.

7. Техничко - экономические показатели

II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

1. Введение

Технико - экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, м.р.-н Симферопольский, с.п. Чистенское, с Фонтаны, тер. жилой квартал Сувукь-Дере, ул им. Номана Челебиджихана, з/у 1б кн 90:12:200801:2546

Цель работы определить возможность использования земельного участка с видом разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства" расположенного в зоне Ж-1, в части условно разрешенных видов использования: 3.3 Бытовое обслуживание, 4.6 Общественное питание, 4.4 Магазины,

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 на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид 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 нового вида использования (в части условно-разрешенных видов использования)

- Результатом работы является обоснование возможности использования земельного участка (кн 90:12:200801:2546) с видом разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства", в соответствии с условно разрешенными видами использования 3.3 Бытовое обслуживание, 4.6 Общественное питание, 4.4 -Магазины, 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

Анализируемый земельный участок располагается в с Чистинское, Симферопольского района, Республики Крым,

Земельный участок имеет площадь 1 047 кв.м. Разрешенное использование земельного участка по документу: «Индивидуальное жилищное строительство». Категория земель – земли населенных пунктов

Территория в проектируемых границах находится в кадастровом квартале с номером 90:12:200801 и граничит:

- с Северной стороны – территория общего пользования;
- с Восточной стороны – проезд;
- с Южной стороны – улица;
- с Западной стороны – зу с кн 90:12:200801:2545;

3. Анализ утвержденной градостроительной документации

Анализ материалов генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования Чистинского сельского поселения, Республики Крым показывает, что земельный участок с кадастровым номером 90:12:200801:2546 относится к территориальной зоне (Ж-1). Зона для размещения индивидуального жилищного строительства (код – 2.1) и хозяйственных построек – основной вид разрешенного использования для данной территориальной зоны. 3.3 Бытовое обслуживание, 4.6 Общественное питание, 4.4 Магазины, – условно-разрешенные виды использования для данной территориальной зоны, согласно главе 8 части IV, статье 37, Правил землепользования и застройки муниципального образования Чистинского сельского поселения.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны условно разрешенных согласно, Правил землепользования и застройки муниципального образования Чистинского сельского поселения, Симферопольского района Республики Крым.

4. Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Целью настоящего технико-экономического обоснования является исследование возможности использования земельного участка с кн.

90:12:200801:2546, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Симферопольский, с.п. Чистинское, с. Фонтаны, тер. жилой квартал Сувукь-Дере, ул им. Номана Челебиджихана, з/у 1б, в соответствии с условно разрешенными видами использования: 3.3 – Бытовое обслуживание, 4.6 Общественное питание, 4.4 – Магазины.

На рассматриваемом земельном участке планируется возведение

многофункционального здания, для размещения в нем социально-бытовых учреждений удовлетворяющих потребности граждан.

В качестве видов деятельности были выбраны наиболее востребованные направления, а именно: розничная торговля, бытовое обслуживание, и общественное питание.

В проектируемом здании планируется размещение магазина розничной торговли продовольственных товаров, парикмахерской и кофейни на 8 посадочных мест.

Помещения для каждого из представленных видов деятельности соответствует действующим нормам проектирования подобных учреждений в части допустимых площадей, а также нормам пожарной безопасности в части применяемых строительных материалов, конструктивных и архитектурно планировочных решений:

- 4.4 Магазины торговая площадь магазина - 25,2 кв.м, согласно ПЗЗ Чистинского сельского поселения минимальная площадь земельного участка - "Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади - 0,08 га на 100 кв.м", соответственно для данной площади необходимо 201,6 кв.м земельного участка.

- 4.6 Общественное питание кофейни на 8 посадочных согласно ПЗЗ Чистинского сельского поселения минимальная площадь земельного участка - "При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест - 0,25 га", соответственно для данного количества посадочных мест необходимо 0,04 га (400 кв.м) площади земельного участка.

- 3.3. Бытовое обслуживание минимальный размер земельных участков согласно ПЗЗ - не нормируются

На территории земельного участка планируемого строительства предусмотрена стоянка для автомобилей с расчетным количеством машино мест для каждого вида деятельности согласно СП 42.13330.2016 "ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Принимая во внимание вышеперечисленное, в части удобного расположение земельного участка с точки зрения транспортной и шаговой доступности для объектов социально-бытового назначения, цели данного технико-экономического обоснования, в соответствии с градостроительной документацией «Правила землепользования и застройки муниципального образования Чистинского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.», Градостроительного кодекса РФ, а также в рамках реализации основных приоритетов экономического развития Симферопольского района, считаем возможным предоставить разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка с кн 90:12:200801:2546, 3.3 - Бытовое обслуживание, 4.6 Общественное питание, 4.4 - Магазины.

5. Обоснование соблюдения норм пожарной безопасности

Размещение проектируемого здания на земельном участке предусмотрено с учетом требований "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 №123ФЗ и СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты.

Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

Класс функциональной пожарной опасности, согласно статьи 32 Федерального закона от 22.07.2008 №123ФЗ №123ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Здания, сооружения: - двухэтажное. К объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические, особенности которых влияют на их безопасность - не принадлежит. Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории - отсутствует. Не относится к ОПО:

Уровень ответственности - нормальный;

срок эксплуатации здания или сооружения и их частей - 50 лет.

категория сложности объекта - И;

класс сооружения - КС-2;

степень огнестойкости здания или сооружения - II;

класс конструктивной пожарной опасности - СО

класс функциональной пожарной опасности - Ф1

Предотвращение пожаров достигается исключением условий образования горючей среды и исключением условий образования в горючей среде источников зажигания, что обеспечивается максимально возможным применением негорючих веществ и материалов; своевременным удалением пожароопасных отходов; применением соответствующего электрооборудования с быстродействующими средствами защитного отключения; устройством молниезащиты и пр.

Система противопожарной защиты направлена на предохранение людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара, ограничение последствий пожара; снижение динамики нарастания опасных факторов пожара, эвакуацию людей в безопасные зоны и тушение пожара, что достигается объемно-планировочными решениями и проектированием путей безопасной эвакуации людей при пожаре, устройством систем обнаружения и оповещения людей о пожаре, применением строительных конструкций с соответствующими пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, ограничением пожарной опасности поверхностных слоев строительных конструкций на путях эвакуации. Организационно-технические мероприятия обеспечиваются выполнением требований пожарной безопасности на стадиях проектирования, строительства, эксплуатации.

Планировочное решение малоэтажной застройки (до 3 этажей включительно) должно обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям и сооружениям на расстояние не более 50 метров (пункт 8.17 СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям").

Нежилое здание: класс функциональной опасности Ф1, II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности - С0. Здание проектируется в местности, где отсутствуют производственные здания.

Согласно п. 4.12 СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники) при суммарной площади в пределах периметра застройки, не превышающей допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130 для здания или сооружения с минимальными значениями допустимой площади, и худшими показателями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности.

Согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013 расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа. Требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечены.

В соответствии с п. 8.1, 8.3 СП 4.13130.2013, к зданию класса функциональной пожарной опасности Ф1 высотой менее 12 м допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей, с одной стороны. К проектируемому зданию подъезд пожарных машин по твердому покрытию осуществляется с двух противоположных направлений. Ширина проездов не менее 5 м (при нормируемой ширине 3,5 м при высоте зданий до 12 м). Согласно п. 8.7 СП 4.13130.2013, в общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

Тупиковых проездов не предусмотрено. Устройство подъездов обеспечивает необходимый маневр пожарных автомобилей. Конструкция дорожной одежды, асфальтированных площадок, тротуаров рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей, обеспечивает необходимый маневр пожарных автомобилей (п. 8.9 СП 4.13130.2013).

7. Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

При решении вопросов обеспечения доступа маломобильных групп населения в рассматриваемом здании, учитывались требования следующих нормативных документов:

- СП 35-101-2001 "Проектирование зданий и сооружений с учётом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения";
- СП 59.13330.2012 "СПНП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения".

Для доступа маломобильных групп населения к объекту проектирования, предусмотренным в пункте 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации приняты следующие мероприятия:

Учтены мероприятия обеспечивающие беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения на участке проектирования, примыкающей к проектируемому зданию, отделены бордюрным камнем (бордюром).

Площадка возле здания выполнена прочной, ровной, шероховатой, без зазоров, не создающей вибрацию при движении, а также предотвращающей скольжение, т.е. сохраняющей крепкое сцепление подошвы обуви, опор вспомогательных средств хождения и колес кресла-коляски при сырости и снеге.

Покрытие из рыхлых материалов, в том числе песка и гравия –отсутствует.

На участке предусмотрены равномерные уклоны поверхности движения. Продольный уклон не превышает 5%, на отдельных участках протяженностью менее 10м – не более 10%. Поперечный уклон в пределах 1-2%. Продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5%.

Пешеходные дорожки на пути к объектам, посещаемые маломобильными группами населения, отделены от проездов машин бордюрным камнем высотой 150мм. При устройстве съездов их продольный уклон не более 1:10 на протяжении не более 1,0 м.

Пути на участках вдоль газонов и озелененных площадок всех путей суммарная площадь в пределах периметра застройки, учитывая проектируемое здание, не превышает 800м² движения, доступных для маломобильных групп населения на все время эксплуатации.

Визуальная информация размещена вне здания – на высоте не менее 1,50м не более 4,50м от поверхности движения.

При этом знаки и указатели тактильного контакта допускается размещены в зоне видимого горизонта путей движения на высоте от 1,20м до 1,60м. Тактильные поверхности покрытий обеспечивают возможность их быстрого распознавания, а так же уборки (очистки).

Тактильные указатели закреплены таким образом, чтобы самопроизвольно не сдвигаться, не зацепляться и не задирааться обувью или средствами реабилитации. 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. Тактильную информацию разместить на высоте – 0,6-1,1м, а в зоне путей движения – на высоте 1,2-1,6м.

В темное время суток применять световые или подсвеченные знаки и указатели, в том числе рекламные. Учтены мероприятия обеспечивающие беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения по всему магазину.

Входы в здание предусмотрены пандусы с нескользящим покрытием уклоном 1:20. Крыльца перед входом с размерами не менее 2,2х2,2м. Входной дверной блок оборудован смотровой панелью из ударостойкого прозрачного материала на высоте 1,6м и порогом высотой не более 0,014м.

Ширины полотен дверей в пределах норм – не менее 0,9м. Высота проходов на всех участках составляет не менее 2,1м.

Дверные проемы в помещения не имеют порогов и перепадов высот пола.

Конструктивные элементы и устройства внутри зданий, а также декоративные элементы, размещаемые в габаритах путей движения на стенах и других вертикальных поверхностях, не выступают из плоскости стены более чем на 0,1 м на высоте от 0,7 до 2,1 м от уровня пола.

На всех путях эвакуации и путях перемещения МГН установлены тактильные указатели по ГОСТ Р 52875-2007. Система средств информационной поддержки обеспечивается на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения на все время эксплуатации.

Технико-экономические показатели

(согласно СП 118.13330.2012* Общественные здания и сооружения. Приложение Г)

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Кол-во по проекту	По ПЗЗ
1	Этажность здания	эт.	1	2
2	Площадь застройки	м ²	90,0	
3	Общая площадь здания	м ²	78	
4	Строительный объем здания	м ³	315,0	
5	Количество парковочных мест	м.м.	5	
6	Процент застройки зу (%)		27	60-80
7	Коэффициент застройки (Кз)		0,3	0,4-0,8
8	Коэффициент плотности застройки (Кпз)		0,6	0,8-2,4

Расчет стоянок автомобилей (согласно приложения Ж, СП 42.13330.2016)

Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты) 1 машино-место на 30-35 кв.м общей площади. $31,3/35 = 1$ мм

Бытовое обслуживание – ателье, фотосалоны городского значения, салоны-парикмахерские, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны 10-15 кв.м общей площади $13,4/15 = 1$ мм

Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе) 1 машино место на 5 посадочных мест = 2 мм

(согласно пункта 5.2, СП 59.13330.2016)

следует выделять 10% мест но не менее одного места).

Итого общее количество по проекту = 5 машино-мест

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

- Коэффициент застройки (Кз) = $282,7 \text{ м}^2$ (площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 1047 м^2 (площадь участка) = 0,3 (Кз).

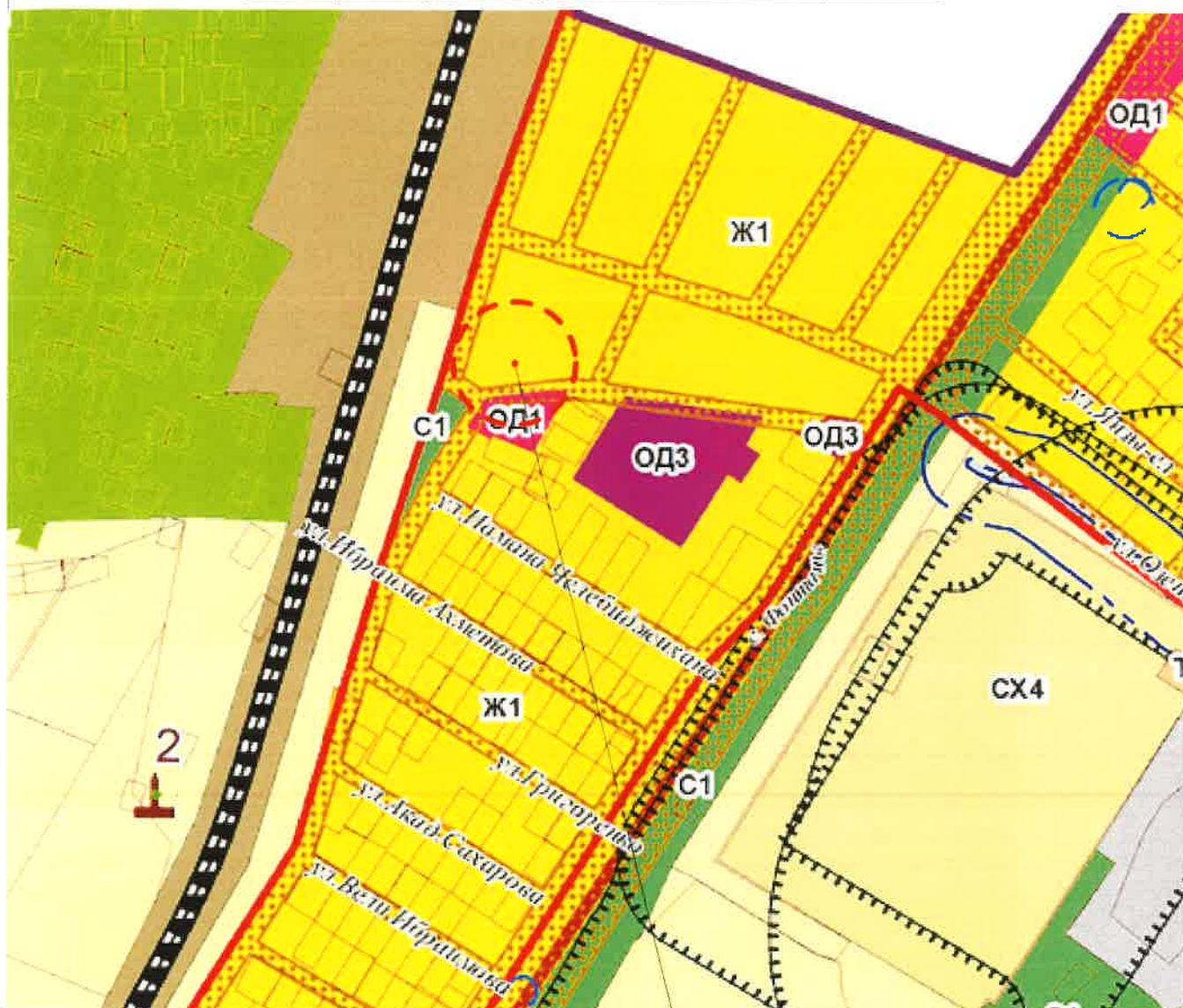
- Коэффициент плотности застройки (Кпз) = Отношение общей площади здания (сумма наружного обвода здания * количество надземных этажей) к площади земельного участка $(192,7*3+90) / 1047 = 0,6$ (Кпз)

Ведомость чертежей

Лист	Наименование
1	Ведомость чертежей
2	Схема размещения земельного участка на карте градостроительного зонирования
3	Схема планировочной организации земельного участка
4	План первого этажа М 1:100
5	Фасады в осях

						552-26-АС		
						Технико-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, м-н Симферопольский, с/п Чистенское, с Фонтаны, тер жилой квартал Сувукъ-Дере, ул им Намана Челебиджихана, з/у 16 (кн 90 12 200801 2546), в соответствии с условно разрешенными видами использования: 3 3 Бытовое обслуживание, 4 4 Магазины 4 6 Общественное питание		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
						ЭП	1	5
Разработал Османов Б.З.								
Ведомость чертежей						ИП Османов Бекир Зуфер оглы		

Схема размещения земельного участка
на карте градостроительного зонирования



Рассматриваемый зу 90.12.200801:2546

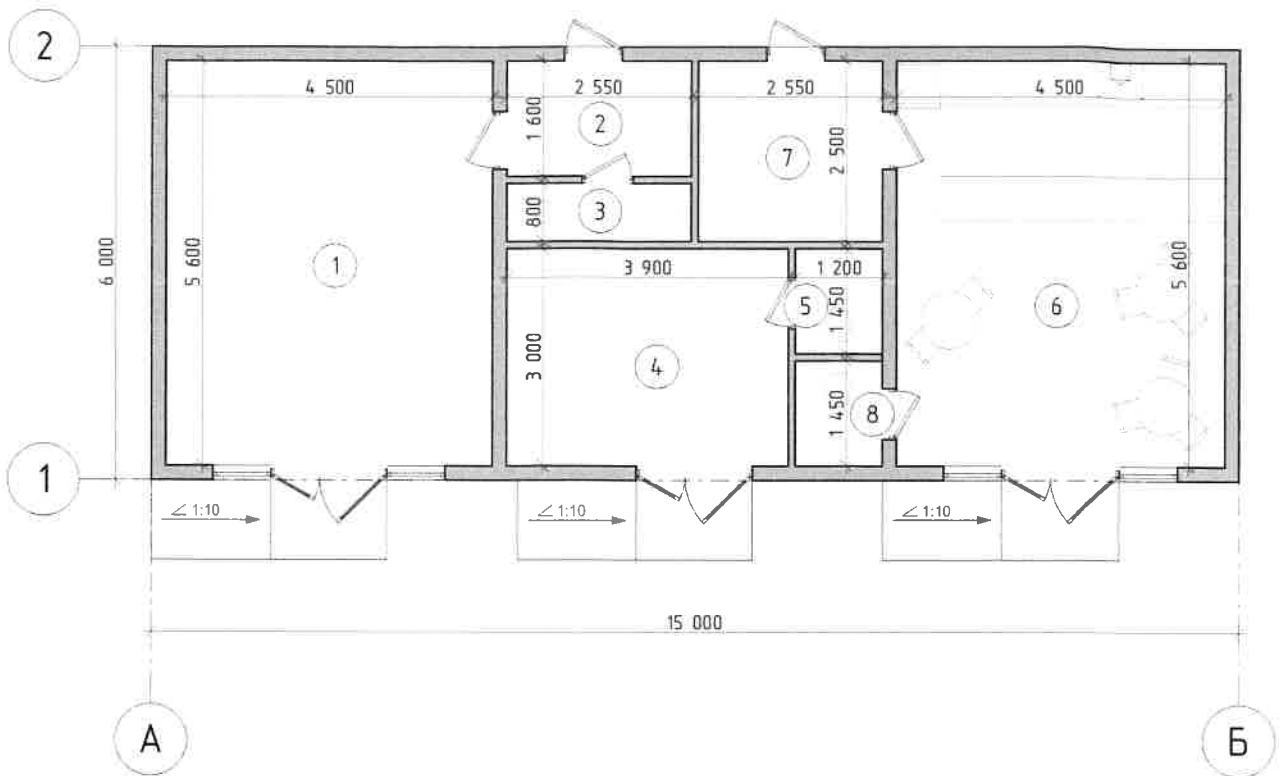
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны

- Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

						552-26-АС		
						Технико-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, м-р-н Симферопольский, с/п Чистенское, с. Фонтаны, тер. жилой квартал Судукъ-Дере, ул. им. Намана Челебиджихана, з/у 16 (кн 90.12.200801:2546) в соответствии с условно разрешенными видами использования 3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ЭП	2	5
Разработал Османов Б.З.						Схема размещения земельного участка на карте градостроительного зонирования		
						ИП Османов Бекир Зуфер оглы		

План первого этажа М 1:100

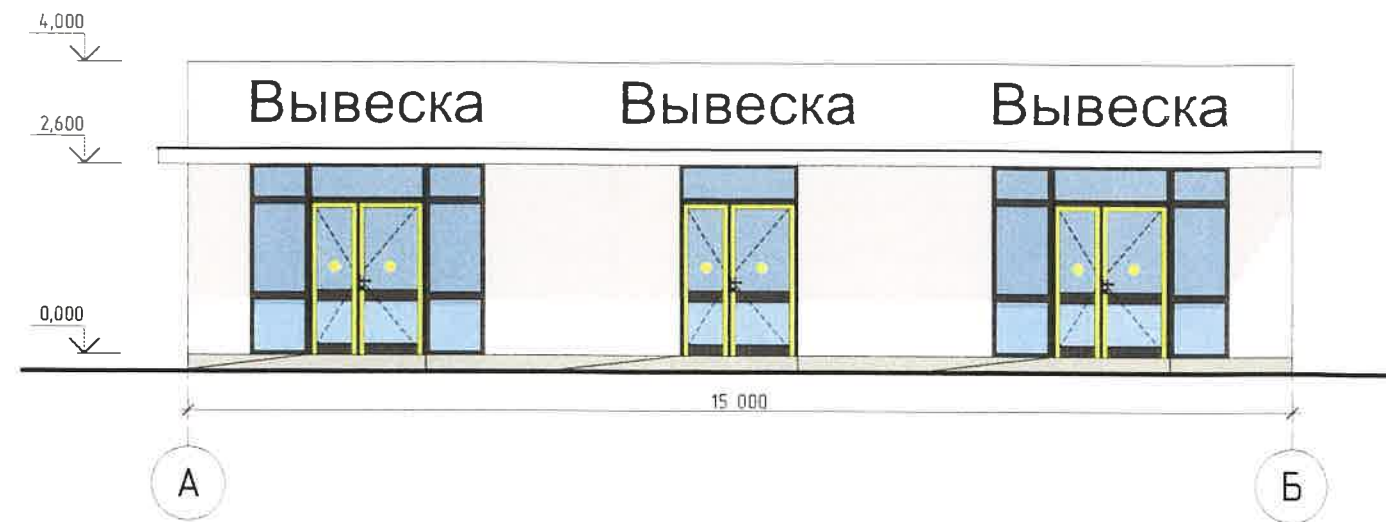


Экспликация помещений

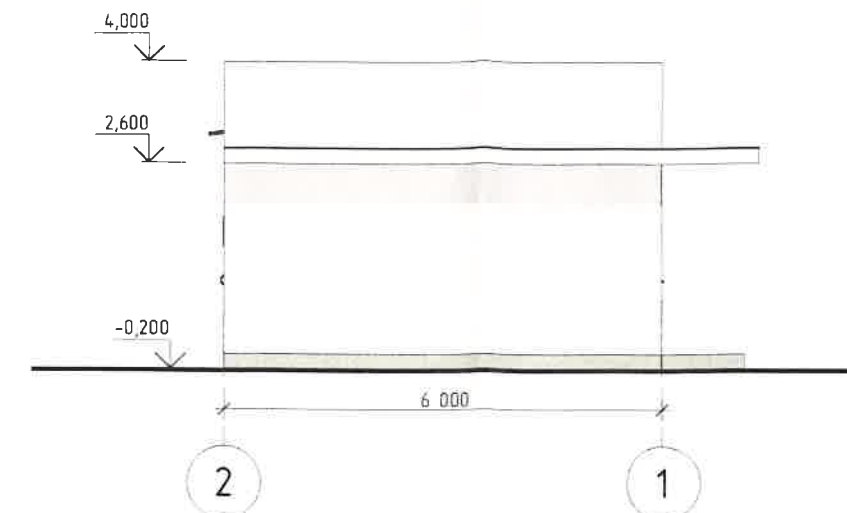
№ по/п	Наименование	Площадь
		кв. м
4.4 Магазины		
1	Торговый зал	25,2
2	Складское помещение	4,1
3	Санузел	2,0
3.3 Бытовое обслуживание		
4	Салон парикмахерская	11,7
5	Санузел	1,7
4.6 Общественное питание		
6	Кофетерий	25,2
7	Складское помещение	6,4
8	Санузел	1,7
	Общая площадь этажа	78,0

						552-26-АС		
						Технико-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка расположенного по адресу Российская Федерация, Республика Крым, м-р-н Симферопольский, с/п Чистенское, с/Фонтаны, тер. жилой квартал Суджук-Дере, ул. им. Намана Челебиджихана, з/у 18 (кн 90 12 200801 2546) в соответствии с условно разрешенными видами использования 3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
Разработал Османов Б.З.						ЭП	4	5
						План первого этажа М 1:100		
						ИП Османов Бекир Зуфер аглы		

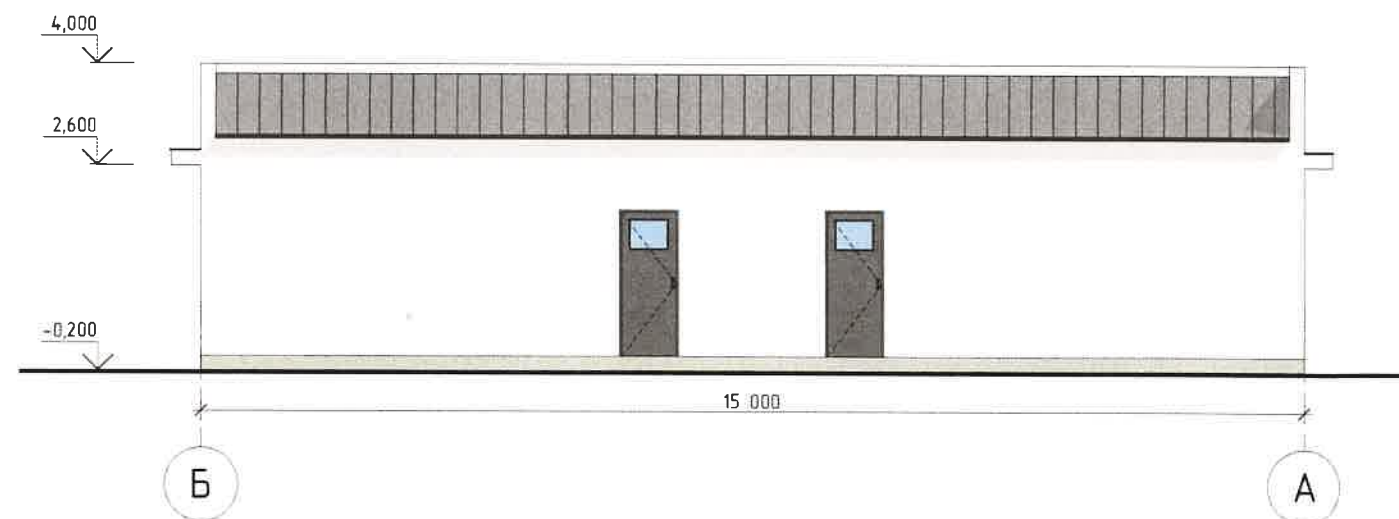
Фасад в осях А-Б



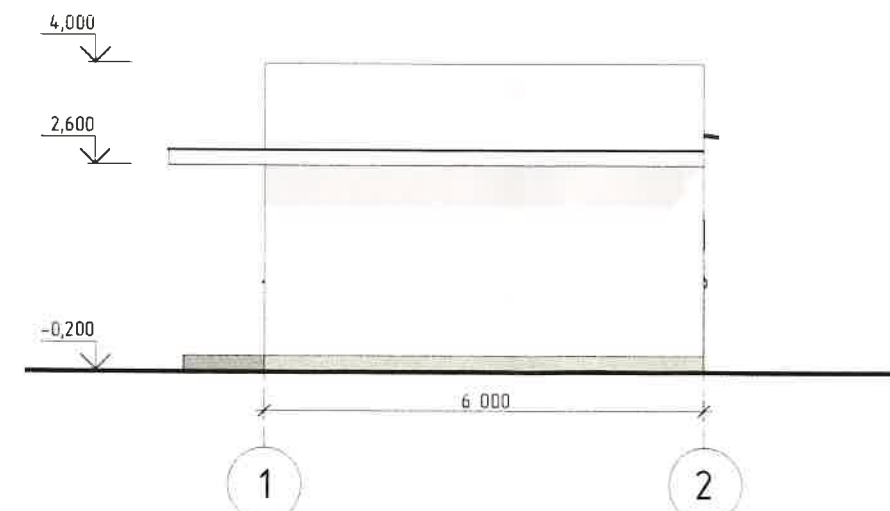
Фасад в осях 2-1



Фасад в осях Б-А



Фасад в осях 1-2

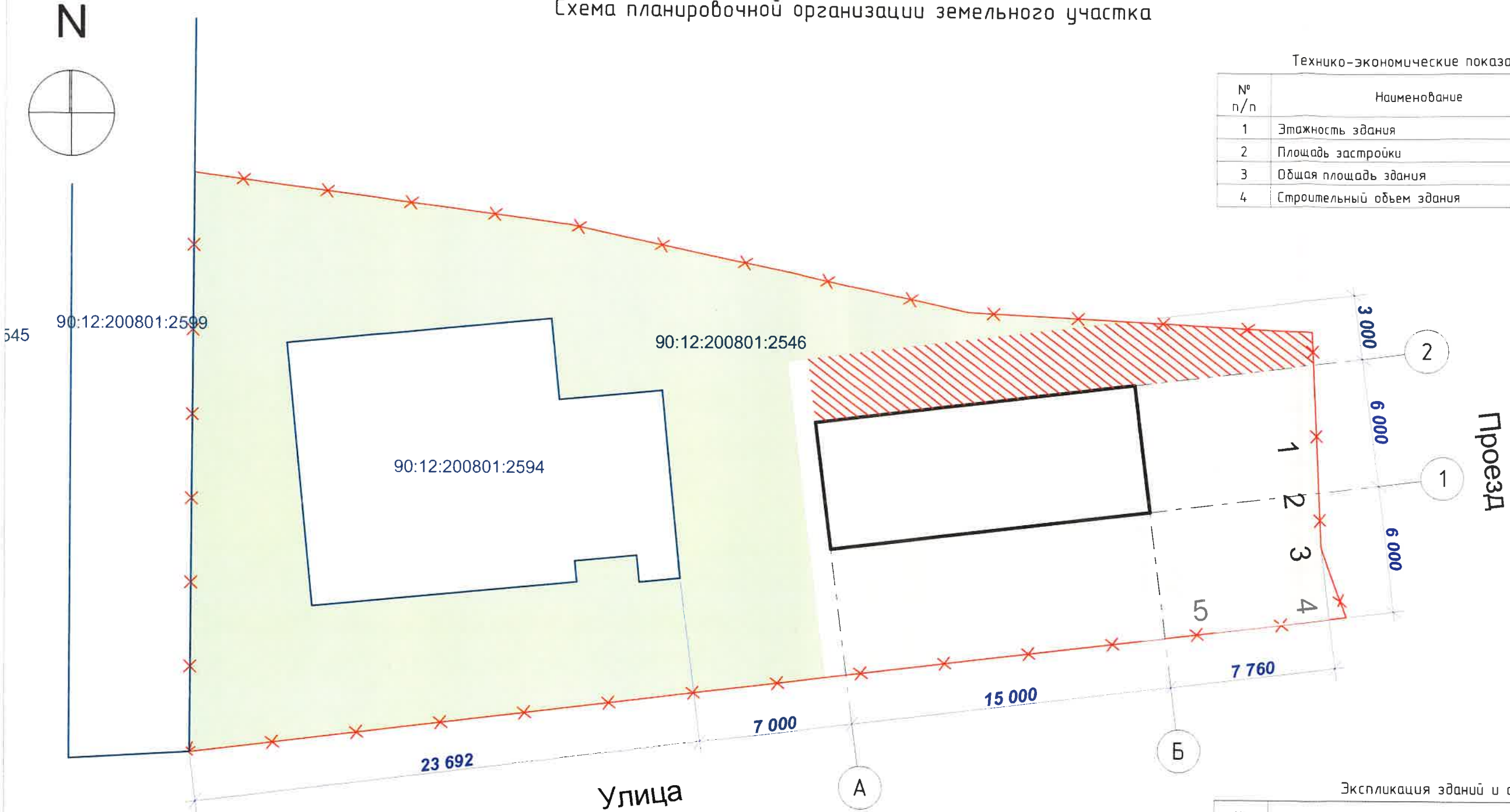


						552-26-АС		
						Технико-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, м-р-н Симферопольский, с/п Чистенское, с. Фонтаны, тер. жилой квартал Субукь-Дере, ул. им. Номана Челебиджихана, з/у 18 (кн. 90.12.200801.254.6) в соответствии с условно разрешенными видами использования: 3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины, 4.6 Общественное питание		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
							ЭП	5
Разработал Османов Б.З.						Листов 5		
						ИП Османов Бекир Зуфер оглы +7 (978) 841 11 95		
						Фасады в осях		

Схема планировочной организации земельного участка

Технико-экономические показатели по зданию

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Этажность здания	эт	1
2	Площадь застройки	м²	90,0
3	Общая площадь здания	м²	78,0
4	Строительный объем здания	м³	315,0



Улица

Проезд

Условные обозначения

- Граница земельного участка
- Граница смежного земельного участка
- Проектируемое здание
- Твердые покрытия в границах участка
- Озеленение в границах участка
- Зона разгрузки

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Площадь м²	Кол-во
1	Проектируемое здание	90,0	1 эт
2	Существующий жилой дом	192,7	3 эт
3	Автостоянка		9 м/м
	Автостоянка для инвалидов		1 м/м

Технико-экономические показатели по схеме планировочной организации земельного участка

№ п/п	Наименование	Площадь в м²	%
1	Площадь участка	1 047,0	100
2	Площадь застройки	282,7	27
3	Площадь проектируемых покрытий	265,0	25
4	Площадь озеленения	499,3	48
5	Коэффициент застройки (Кз)	0,3	
6	Коэффициент плотности застройки (Кпз)	0,6	

552-26-АС

Технико-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, м-р-н Симферопольский, с/п Чистенское, с. Фонтаны, тер. жилой квартал Субукь-Дере, ул. им. Номана Челебиджихана, з/у 1б (кв. 90:12:200801:2546), в соответствии с условно разрешенными видами использования: 3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины, 4.6 Общественное питание

Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Специальность	Лист	Листов
Разработал	Османов Б.З.					СПОЗУ	ЭП	3
Схема планировочной организации земельного участка							ИП Османов Бекир Зуфер оглы +7 (978) 841 11 95	