



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ВИЗАВИР»

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение градостроительных проектных организаций»
(Регистрационный номер СРО-П-196-14022018)

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
о возможности размещения объекта с условно-разрешенным
видом разрешенного использования:
«Бытовое обслуживание (код 3.3)» на земельном участке,
расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский
район, с. Скворцово, ул. Калинина, 66а
(кадастровый номер 90:12:160101:2602)

г. Симферополь,
2025г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ВИЗАВИР»

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение градостроительных проектных организаций»
(Регистрационный номер СРО-П-196-14022018)

Шифр № 07-03/2025

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
о возможности размещения объекта с условно-разрешенным
видом разрешенного использования:
«Бытовое обслуживание (код 3.3)» на земельном участке,
расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский
район, с. Скворцово, ул. Калинина, 66а
(кадастровый номер 90:12:160101:2602)

/Директор ООО «ВИЗАВИР»



В.И. Максимова

г. Симферополь,
2025г.

Содержание:

1. Характеристика земельного участка
2. Основные характеристики объекта капитального строительства
3. Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта
4. Аналитика показателей застройки и предельно допустимых параметров
5. Описание решений по благоустройству территории
6. Вывод

1. Характеристика земельного участка

Земельный участок расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Скворцово, ул. Калинина, 66а. Кадастровый номер земельного участка 90:12:160101:2602. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования земельного участка – земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0). Площадь земельного участка – 434 кв.м. На участке расположен объект капитального строительства - нежилое здание (кн 90:12:160101:2496).

Рассматриваемый земельный участок (кадастровый номер: 90:12:160101:2602), имеет выход на улицу Калинина, и доступен как предполагаемым посетителям – пешеходам, проживающим в границах села, так и посетителям, передвигающимся на собственном транспорте.

Изучив представленные материалы и проведя сравнительный анализ, было выявлено, что по близости отсутствуют объекты бытового обслуживания со схожими характеристиками, а также тот факт, что ассортимент существующих аналогичных объектов в с. Скворцово Симферопольского района недостаточно широк и не может в полной мере обеспечить современный потребительский спрос, целесообразно разместить объект бытового обслуживания на земельном участке с кадастровым номером: 90:12:160101:2602.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Скворцовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым (далее - ПЗЗ) участок расположен в территориальной зоне Ж-1 «зона застройки индивидуальными жилыми домами».

1. Виды разрешенного использования земельного участка

1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешенные виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства (в ред. решения 95 (внеочередная) сессии от 31.07.2019 № 1273) 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 (в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256) 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.3 Автомобильные мойки	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь

	4.9.1.4 Ремонт автомобилей 5.1 Спорт 13.1 Ведение огородничества	
--	--	--

Руководствуясь ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки муниципального образования Скворцовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым планируется предоставление разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка: «Бытовое обслуживание (код 3.3)».

Код 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

Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

2.Основные характеристики объекта капитального строительства

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:160101:2602 проектом предусмотрено размещение объекта бытового обслуживания.

Нежилое здание имеет прямоугольную форму в плане с размерами 15,1 м. х 6,1 м. Максимальная высота здания – 4,8 м.

Конструктивная схема здания – монолитный железобетонный каркас.

Фундаменты – монолитный ленточный.

Наружные стены здания – из мелкоштучного камня – ракушечника.

В здании необходимо предусмотреть автоматическую систему пожаротушения.

Технико-экономические показатели объекта:

Площадь застройки – 75,82 кв.м.;

Общая площадь здания – 100,4 кв.м.;

Количество этажей – 2 этаж

Этажность – 1 этаж

3.Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта

Проектом предусмотрено размещение парковочных мест для временного хранения автотранспорта работников и посетителей объекта в границах проектируемой территории.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» Приложение Ж

(рекомендуемое) нормы расчета стоянок автомобилей предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчетных единиц:

1. Ателье, фотосалоны городского значения, салоны-парикмахерские, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны на 10-15 кв.м. общей площади;

Общая площадь здания: 75,82 кв.м.

Итого: $75,82/15=5,04$ (5) машино-мест.

В соответствии с СП 59.13330.2016 п.5.2.1 на стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять с расчетом. При числе мест:

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

Согласно СП 113.13330.2016 п.5.1.5 габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) 6,0х3,6м.

Общее количество машино-мест – 5

Общее количество машино-мест для МГН – 1, в т.ч. количество машино-мест для инвалидов, передвигающихся на кресле коляске - 1.

4. Аналитика показателей застройки и предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Кол-во
1	Площадь земельного участка	кв.м.	434,00
2	Площадь застройки	кв.м.	75,82
3	Общая площадь здания	кв.м.	100,4
4	Строительный объем	куб.м.	553,71
5	Количество этажей	шт.	2
6	Этажность	шт.	1

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»
Приложение Б.

Коэффициент застройки – отношение площади занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала)

Коэффициент застройки для рассматриваемого земельного участка:

$K_z = P_z / P_y = 75,82 / 434,00 = 0,18$, где

K_z – коэффициент застройки

P_z – площадь застройки

P_y – площадь участка

Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала)

Коэффициент плотности застройки для рассматриваемого земельного участка:

$K_{п.з} = P_{общ.з} / P_y = 75,82 / 434,00 = 0,18$, где

$K_{п.з}$ – коэффициент плотности застройки

$P_{общ.з}$ – суммарная площадь всех этажей здания

P_y – площадь участка

Сравнительная таблица показателей предельных (минимальных) и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства

№ п/п	Параметры	Показатели в соответствии с ПЗЗ	Показатели в соответствии с проектом	Соответствие/ несоответствие
1	Максимальный размер земельного участка	Не устанавливается	434 кв.м.	соответствует
2	Минимальный размер земельного участка:	Не устанавливается	434 кв.м.	соответствует
3	Минимальные отступы от границ земельного участка 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 строительства по красной линии улиц	В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц	От красной линии улицы до здания – 5 м;	соответствует
4	Максимальное количество этажей	3 этажа	2 этажа	соответствует
5	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного	0,8	0,18	соответствует
6	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	2,4	0,18	соответствует

5. Описание решений по благоустройству территории

Вся пешеходная зона предусматривает покрытие двух видов: асфальто-бетонное покрытие и покрытие тротуарной плитной. На указанной территории предусмотрено озеленение и урны для мусора.

6. Вывод

Размещение объекта капитального строительства, общей площадью 100,4 кв.м. для организации объекта бытового обслуживания возможно в связи с тем, что:

- предельные параметры, указанные в ПЗЗ соответствуют параметрам проектируемого объекта;
- по близости отсутствуют объекты со схожими характеристиками, а также ассортимент существующих объектов и услуг недостаточно широк и не может в полной мере обеспечить современный потребительский спрос;

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка: «Бытовое обслуживание (код 3.3)», расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с, Скворцово, ул. Калинина, 66а (кадастровый номер 90:12:160101:2602) позволит повысить стоимость земельного участка, а также создаст новые рабочие места для местного населения и увеличит доход в бюджет местного населения.

Учитывая вышеизложенное, присвоение участку условно-разрешенного вида использования: «Бытовое обслуживание (код 3.3)», не противоречит действующей градостроительной документации и нормативно-правовым документам.

Ведомость чертежей основного комплекта

№ листа	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Ситуационный план Б/М	
2.1	Схема существующего положения М 1:500	
3	Генеральный план М 1:500	
4	Фрагмент карты градостроительного зонирования Б/М	
5	Фрагмент публичной кадастровой карты Б/М	
6	План на отм. ±0,000 М 1:100	
7	План на отм. -3,300 М 1:100	
8	Фасада 1-3 и А-В М 1:100	
9	Ведомость наружной отделки фасада М 1:100	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

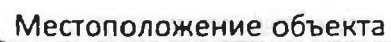
- 1.Площадь участка - 434,0 м²
- 2.Площадь застройки - 75,82 м²
- 3.Процент застройки - 18,0 %
- 4.Количество этажей - 2 этажа
- 5.Этажность - 1 этаж
- 6.Общая площадь здания - 100,4 м²

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

- Строительно-климатический район - IVB
 Сейсмичность - 7 баллов
 Степень огнестойкости - III
 Класс последствий (ответственности) - СС I
 Категория сложности объекта - П

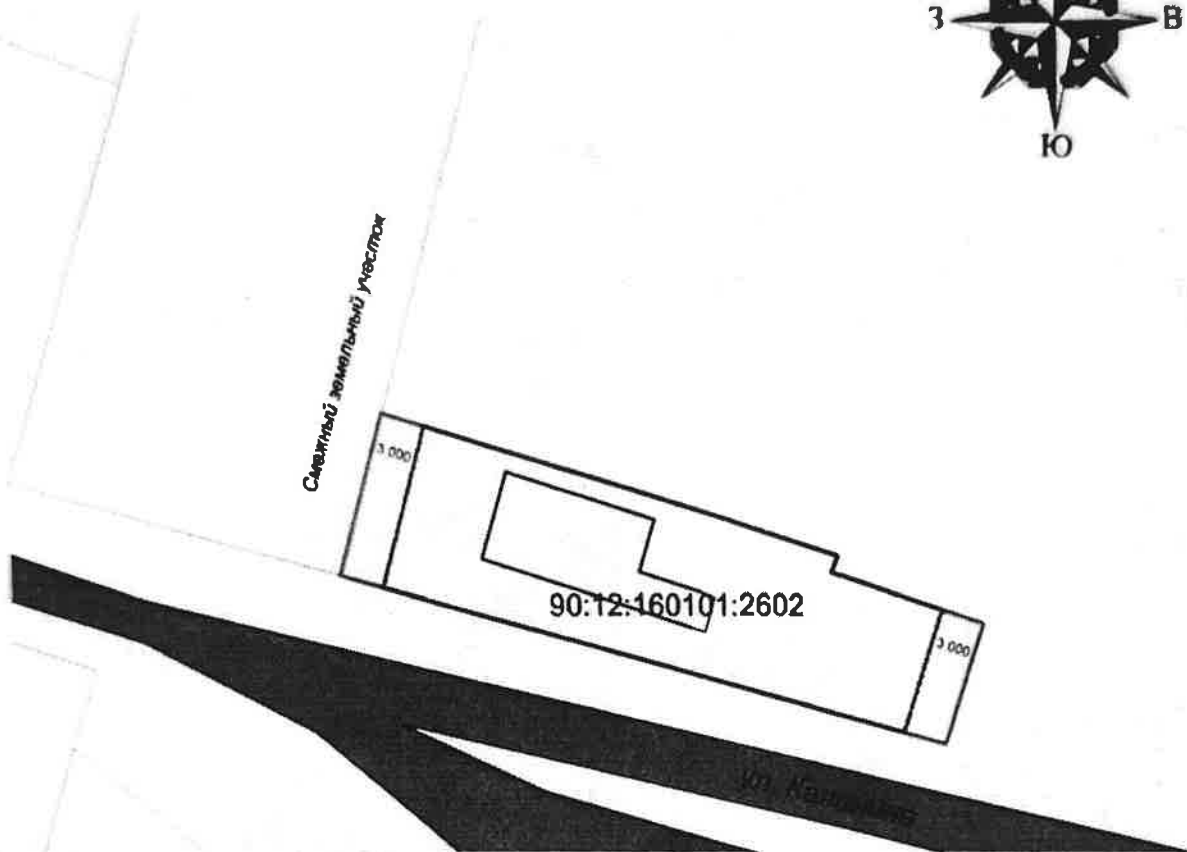
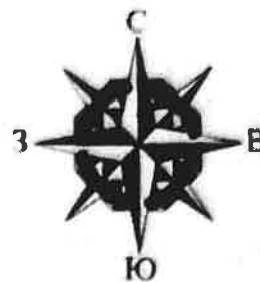
						07-03/2025			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «Бытовое обслуживание (код 3.3)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Сковорцово, ул. Калинина, 66а (кадастровый номер 90.12.160101:2602)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Пилипенко Р.Ю.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			04.25		ЭП	1	9
ГИП		Шевченко			04.25	Общие данные	ООО "Визавир"		
ГАП		Максимова			04.25				
Разработал		Чубова			04.25				

2



						07-03/2025			
						Техико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с успешно-разрешенным видом разрешенного использования: «Бытовое обслуживание (код 3.3)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Скворцово, ул. Кальчанина, 66а (кадастровый номер 90.12.160101.2602)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Пилипенко Р.Ю.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			04.25		ЭП	2	9
ГИП		Шевченко			04.25				
ГАП		Максимова			04.25				
Разработал		Чубова			04.25	Ситуационный план б/м	ООО "Визавир"		

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ М 1:500

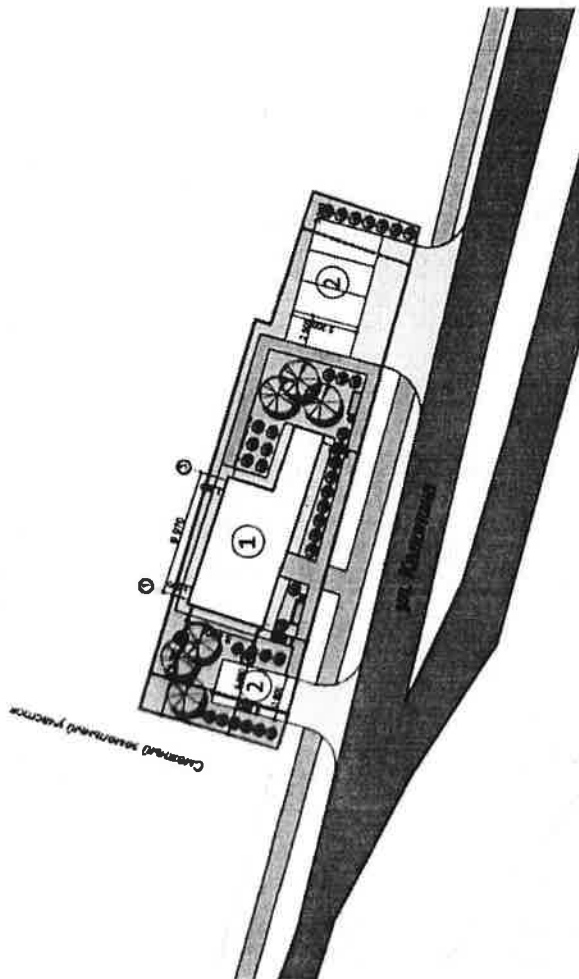


- Граница земельного участка
 - - - Граница допустимой застройки

						07-03/2025			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «Бытовое обслуживание (код 3.3)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Свояцкое, ул. Калинина, 66а (кадастровый номер 90:12:160101:2602)			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Пилипенко Р.Ю.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			04.25	ЭП	2.1	9	
ГИП		Шевченко			04.25				
ГАП		Максимова			04.25				
Разработал		Чубова			04.25				
						Схема существующего положения М 1:500			

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

M 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектну схему
 - Грамаста участка
 - Зона допустимий застройки земельного участка

- Дереза, мушкетеры
- Урна
- Лапка

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по плану	Наименование	Площадь м ²	Примечание
①	Нежилое здание - объект капитального обслуживания	100,40	проект.
②	Открытая автостоянка 5 м/м	73,60	проект.

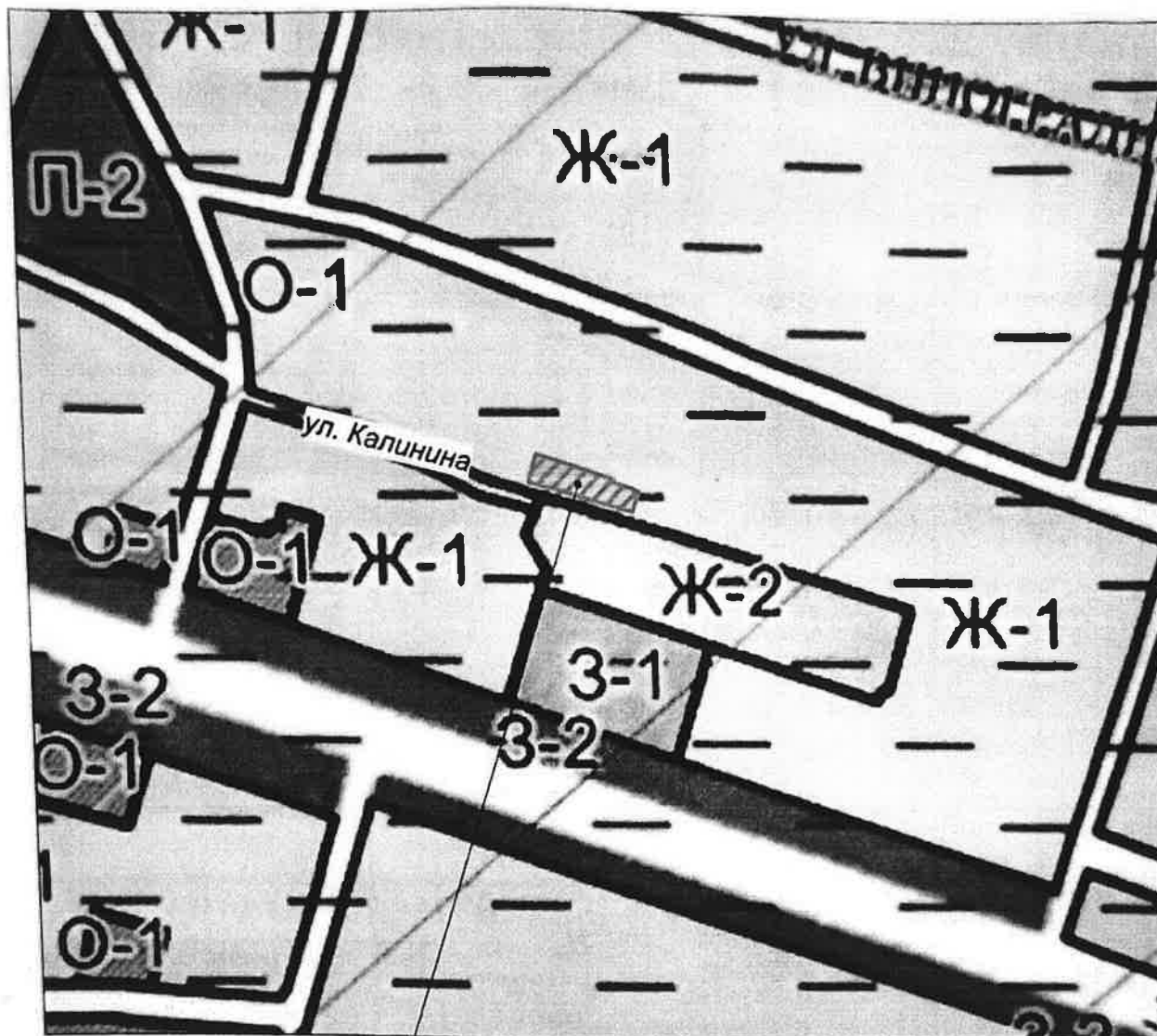
ПОКАЗАТЕЛИЮ ГЕНПЛАНУ

Номер п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка, в т.ч.:	м ²	434,00	
2	Площадь застройки	м ²	75,82	
3	Площадь мощения (в границах участка)	м ²	114,57	
4	Площадь открытой автостоянки	м ²	73,6	
5	Площадь озеленения	м ²	170,01	

[illegible]

70

ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СКВОРЦОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, Б/М



Местоположение объекта

						07-03/2025			
						Техико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «Бытовое обслуживание (код 3.3)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Скворцово, ул. Калинина, 66а (кадастровый номер 90:12:160101:2602)			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик Пилипенко Р.Ю.	Стадия	Лист	Листов
Директор	Максимова				04.25		ЭП	4	9
ГИП	Шевченко				04.25				
ГАП	Максимова				04.25				
Разработал	Чубова				04.25				
						Фрагмент карты градостроительного зонирования Муниципального образования Скворцовского сельского поселения Б/М	ООО "Визавир"		

ФРАГМЕНТ ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ, Б/М



90:12:160101:2602

07-03/2025

Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «Бытовое обслуживание (код 3.3)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Охворцево, ул. Калинина, 66а (кадастровый номер 90:12:160101:2602)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Директор	Максимова				04.25
ГИП	Шевченко				04.25
ГАП	Максимова				04.25
Разработал	Чубова				04.25

Заказчик Пилипенко Р.Ю.

Стадия	Лист	Листов
ЭП	5	9

Фрагмент публичной кадастровой карты б/м

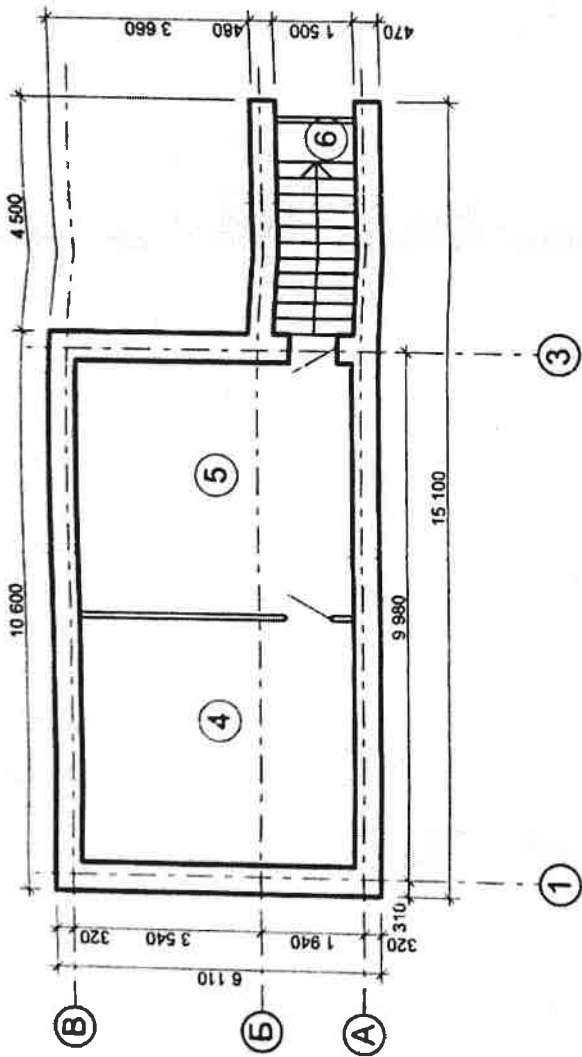
ООО "Визавир"



10

10

10

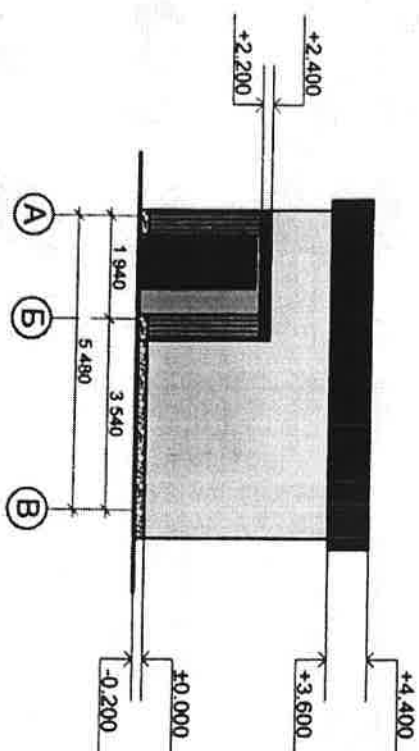
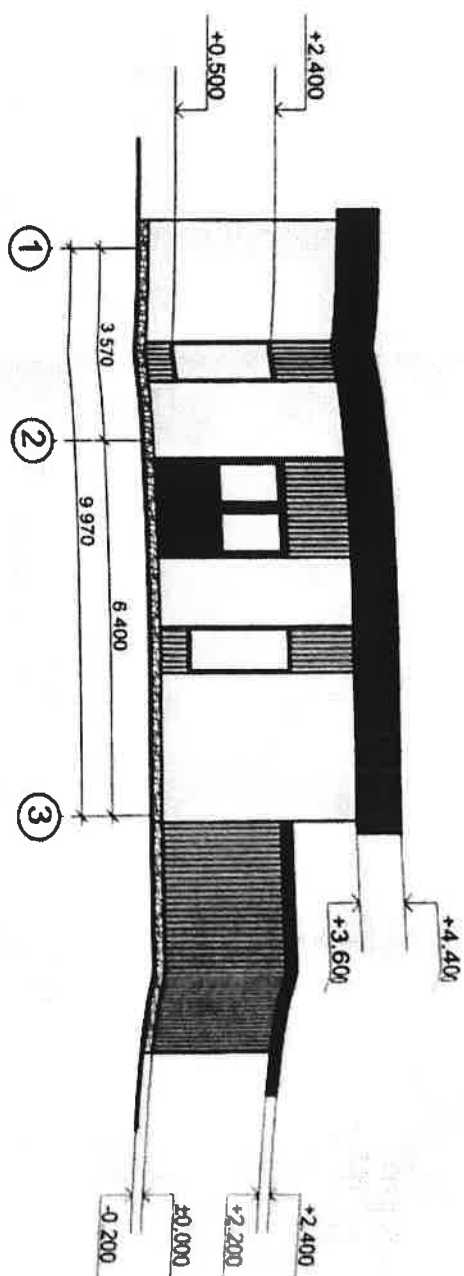


№	Экспликация помещений подвала	Изм.
1		

№ помещения	Наименование помещений	Площадь (Объем)
4	Кладовая	23.95
5	Техническое помещение	24.46
6	Лестничная клетка	7.47
	Итого	55.86

[illegible]

ФАСАДЫ 1-3 и А-В
М 1:100



Имя	Корня	Лист	№ листа	Подпись	Дата
Директор	Масляков				04.25
Глав	Шендеров				04.25
Глав	Масляков				04.25
Разработчик	Чубова				04.25

Титульный лист	Лист 1	Лист 2	Лист 3	Лист 4	Лист 5	Лист 6	Лист 7	Лист 8	Лист 9
Фасад 1-3 и А-В М 1:100									

07-03/2025

Титульный лист

Лист 1

Лист 2

Лист 3

Лист 4

Лист 5

Лист 6

Лист 7

Лист 8

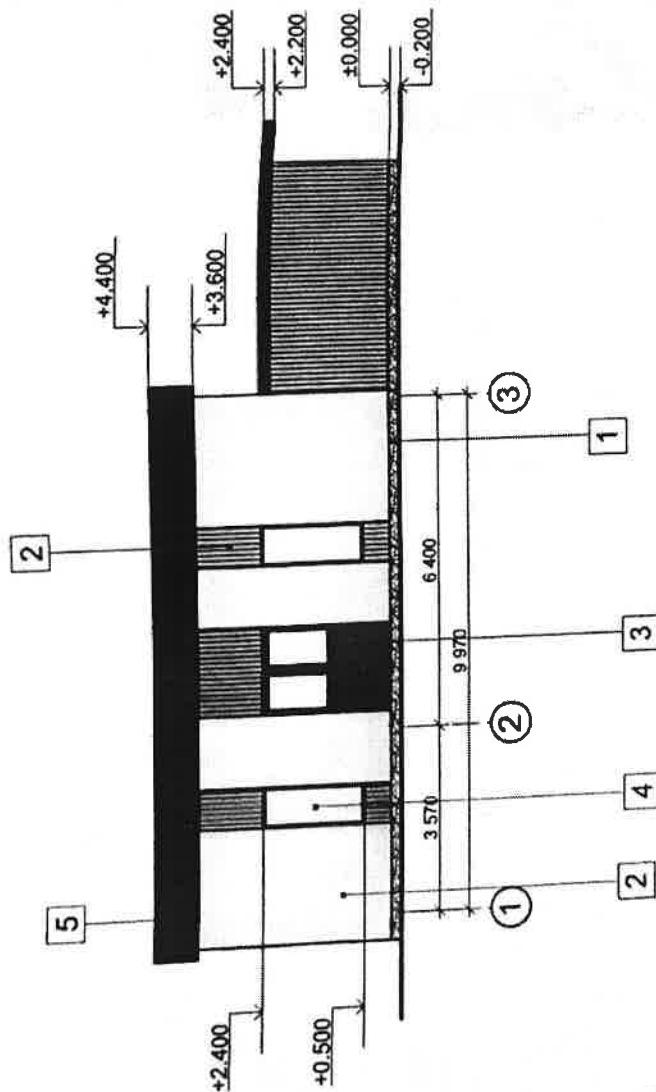
Лист 9

ВЕДОМОСТЬ НАРУЖНОЙ ОТДЕЛКИ ФАСАДА

М 1:100

Экспликация

1	Цоколь		Облицовка под натуральный камень
2	Поверхность стен		Металлопластиковые фасадные панели
3	Двери		Металлопластиковый профиль типа RENAU
4	Окна		Металлопластиковый профиль типа RENAU
5	Кровля		Металлические панели



07-03/2025

Техническое задание на разработку проекта с учетом разрешенных видов разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Озерное, ул. Кавказская, 66а (объект кадастровый № 82:08/011/2020)

Имя	Колуч	Лист	Изд	Подпись	Дата
Директор	Маслова				04.25
ГМП	Щербаков				04.25
ГАП	Маслова				04.25
Разработчик	Чубова				04.25
Страница 9 Лист 9					
Зависимые Р.Ю.					
Вариант: наружной отделки фасада М 1:100					
ООО "Визавир"					

