

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 (приусадебный земельный участок) <i>(в ред. решения 91 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 06.03.2024 № 1048)</i> 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 Дополнительное, 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	2.7.1 Хранение автотранспорта 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

3. Анализ утверждённой градостроительной документации

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)

1. Предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению;
- максимальные размеры земельных участков - 0,5 га.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;
- в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 3.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 %.

5. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 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».

3.4.1 - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).

1. Предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению;
- максимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;
- в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 2.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40 %.

5. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 2,4.

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

						07/07/25-ТЭО		
						Техничко-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Ивановка, ул Шоссейная, 25 кадастровый номер: 90:12:170401:1602		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Техничко-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
						Стадия П		
						Лист 3		
						Листов KIRIMOV Архитектурно-кадастровое Бюро		
						ТЭО		
						+7(978)796-50-18		

5.1.2 - Обеспечение занятий спортом в помещениях

Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях.

1. Предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков - не подлежит установлению;
- максимальные размеры земельных участков - 0,5 га.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;
- в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 2.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 %.

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».

3.10.1 - Амбулаторное ветеринарное обслуживание

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных

1. Предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению;
- максимальные размеры земельных участков - 0,5 га.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;
- в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 2.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 %.

5. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 2,4.

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

4.4 - Магазины

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

1. Предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению;
- максимальные размеры земельных участков - 0,5 га.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;
- в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 2.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 %.

5. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 2,4.

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

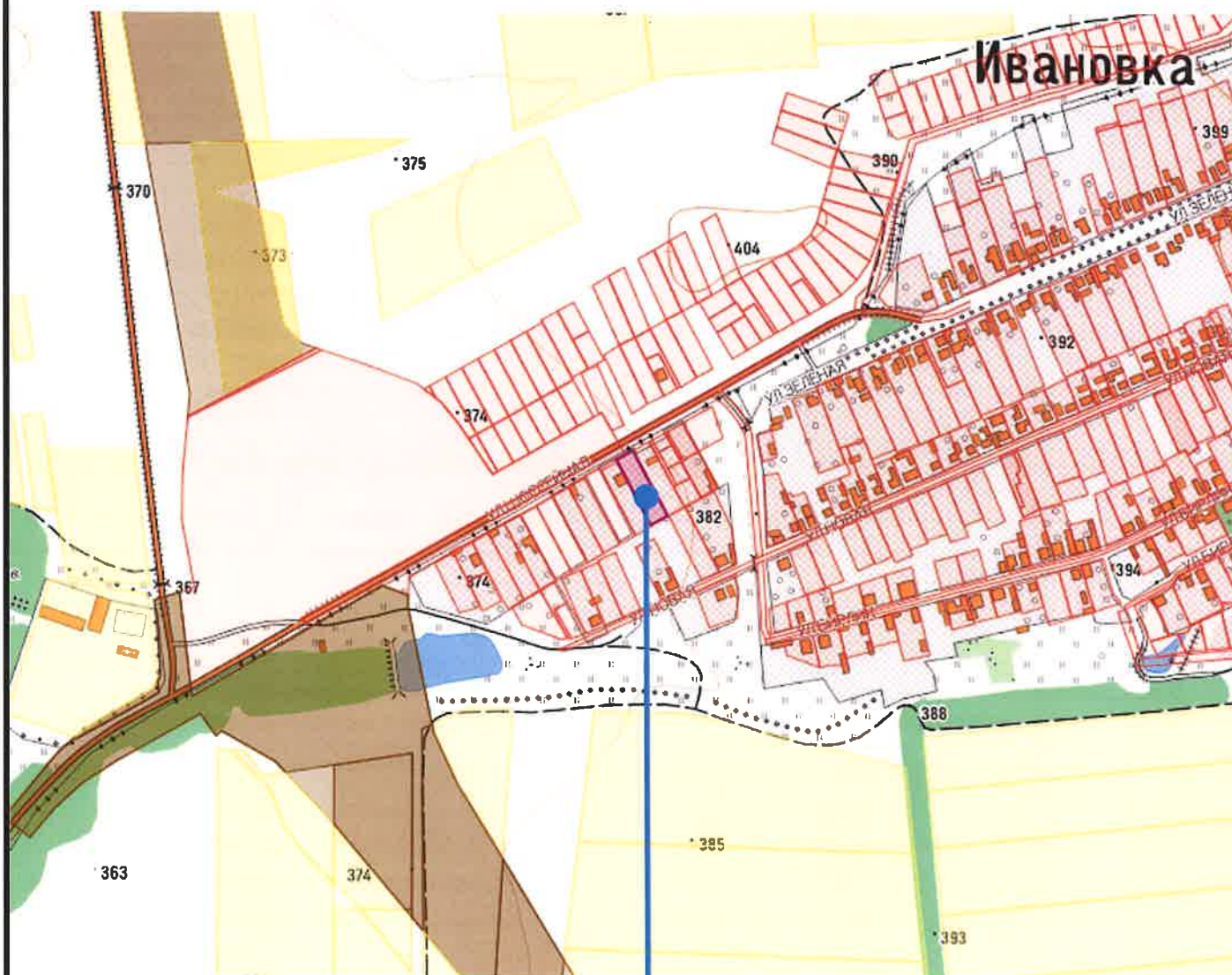
						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Ивановка, ул Шоссейная, 25 кадастровый номер: 90:12:170401:1602			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	4	
разработал		Киримов				ТЭО	 КИРИМОВ Архитектурно-Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

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

- Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 1,8.

						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Ивановка, ул Шоссейная, 25 кадастровый номер: 90:12:170401:1602			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	5	
разработал		Киримов							
						ТЭО	KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

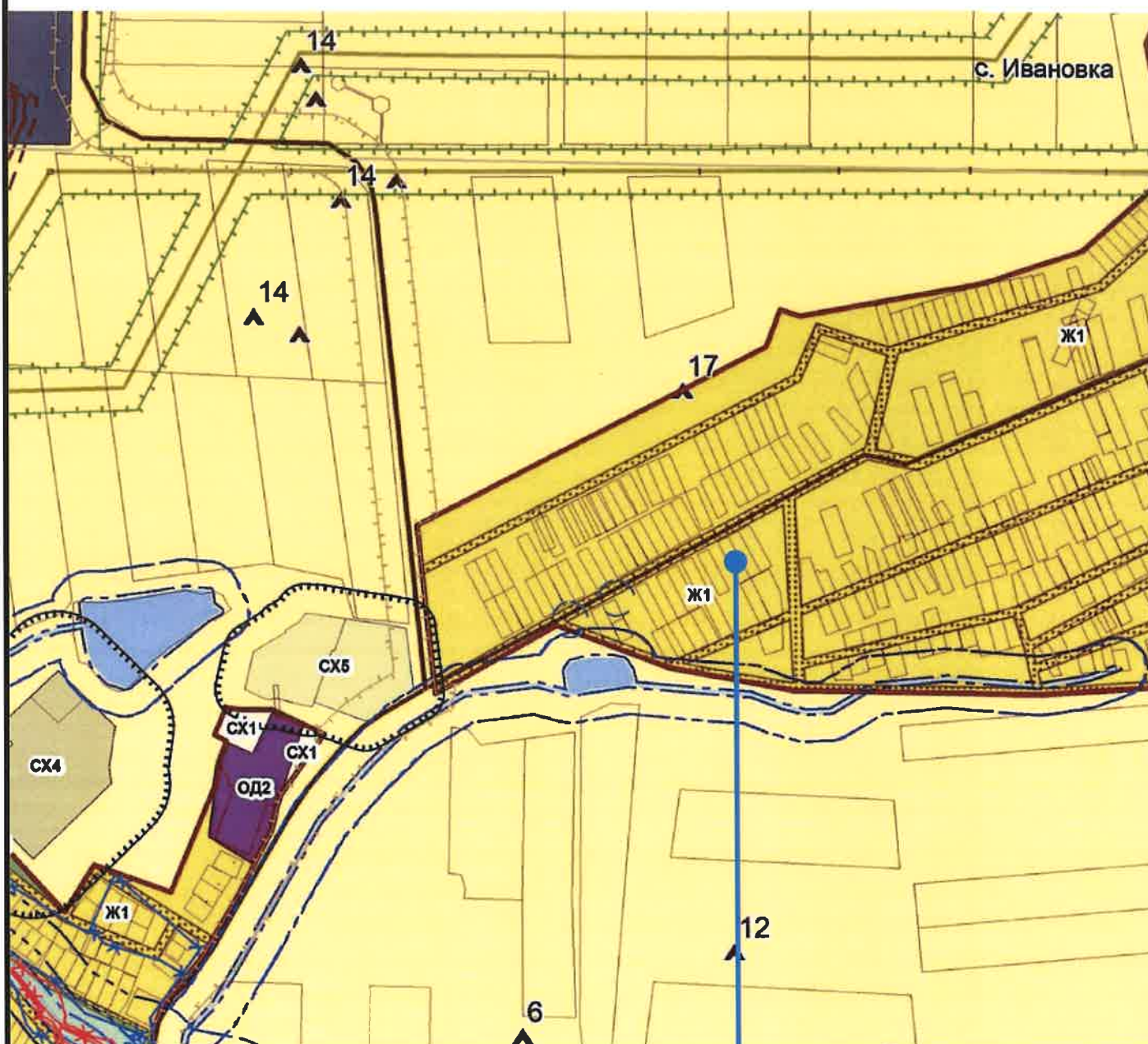
Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала



- Рассматриваемый земельный участок с кад. № 90:12:170401:1602 -

						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Ивановка, ул Шоссейная, 25 кадастровый номер: 90:12:170401:1602			
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 размещения земельного участка в границах кадастрового квартала	 +7(978)796-50-18		

Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ



ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

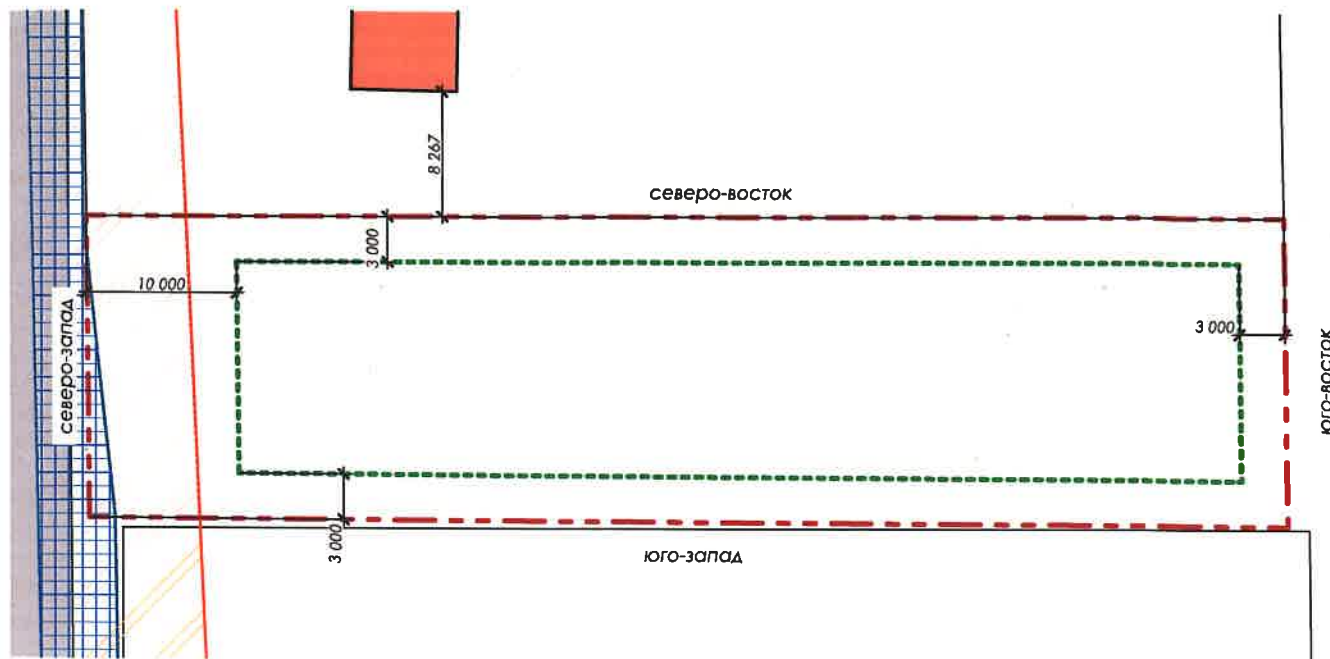
Жилые зоны

- Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж1.1 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж2.1 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж2.2 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами и магазинами (Ж2.2)
- Ж3 Зона застройки среднетажными жилыми домами

- Рассматриваемый земельный участок с кад. № 90:12:170401:1602 -

						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Ивановка, ул. Шоссейная, 25 кадастровый номер: 90:12:170401:1602			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
разработал		Киримов					П	7	
						Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ			
						 KIRIMOV Архитектурно-кадастровое бюро +7(978)796-50-18			

Ситуационная схема земельного участка



Условные обозначения

- - - - Границы рассматриваемого земельного участка

- - - - Зона допустимого строительства по ПЗЗ

- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-3 Трудовая

- Публичный сервитут для размещения инженерных сооружений для объекта «Строительство сетей газоснабжения с. Строгоновка, с. Денисовка, с. Ивановка, Симферопольского района Республики Крым»

- Соседний жилой дом

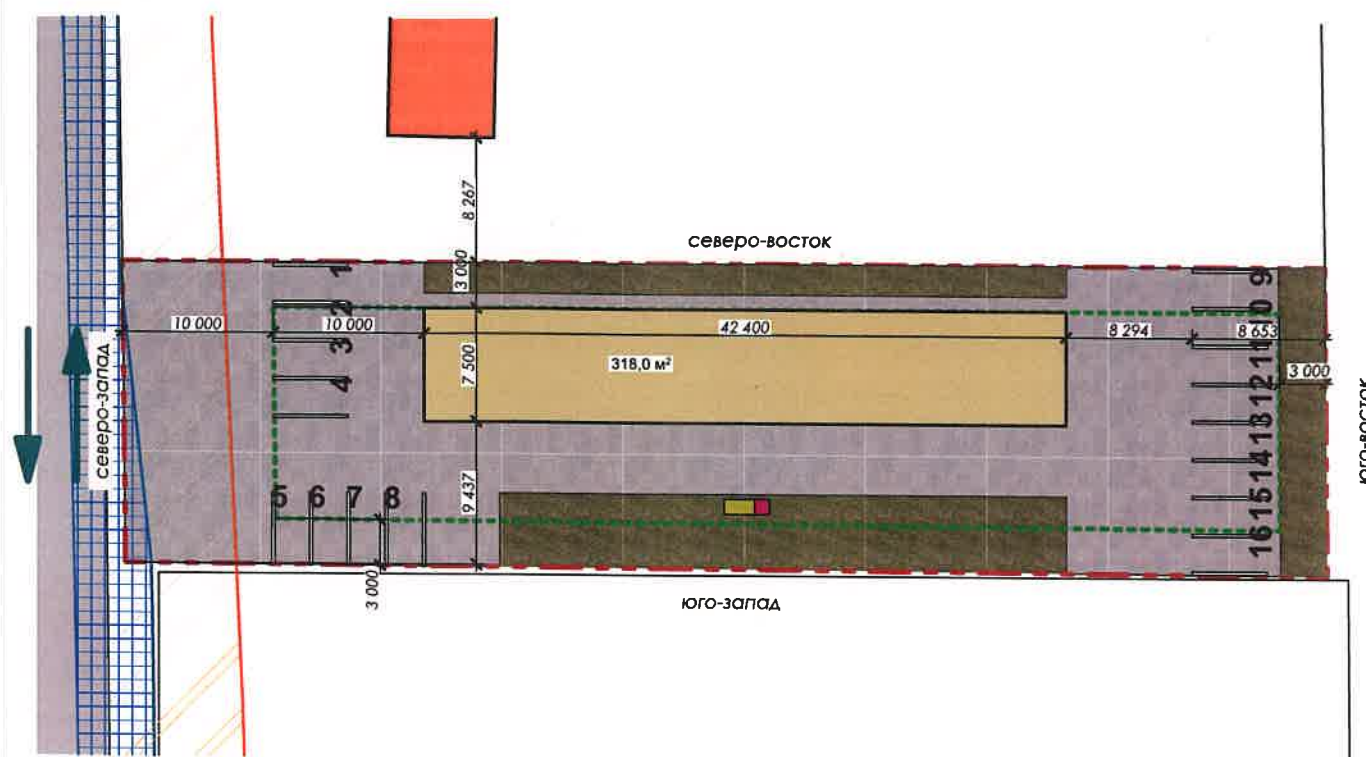
						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Ивановка, ул Шоссейная, 25 кадастровый номер: 90:12:170401:1602			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	8	
разработал		Киримов				Ситуационная схема земельного участка	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

Фото земельного участка



						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Ивановка, ул Шоссейная, 25 кадастровый номер: 90:12:170401:1602			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
разработал		Киримов					П	13	
						Фото земельного участка	 +7(978)796-50-18		

Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию 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 2.13.130 для противопожарных стен 1-го типа.

1.1.1.1 - 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 10,0 км.

Средняя скорость следования пожарных автомобилей для твердого покрытия 50 км/ч;

Расчетное время прибытия пожарной техники 12 минут = $60 \cdot (10,0 \text{ км} / 50 \text{ км} / \text{ч})$
по (СП 232.131.1500.2015)

$$t_{\text{сп}} = \frac{60f}{v_{\text{сп}}}$$

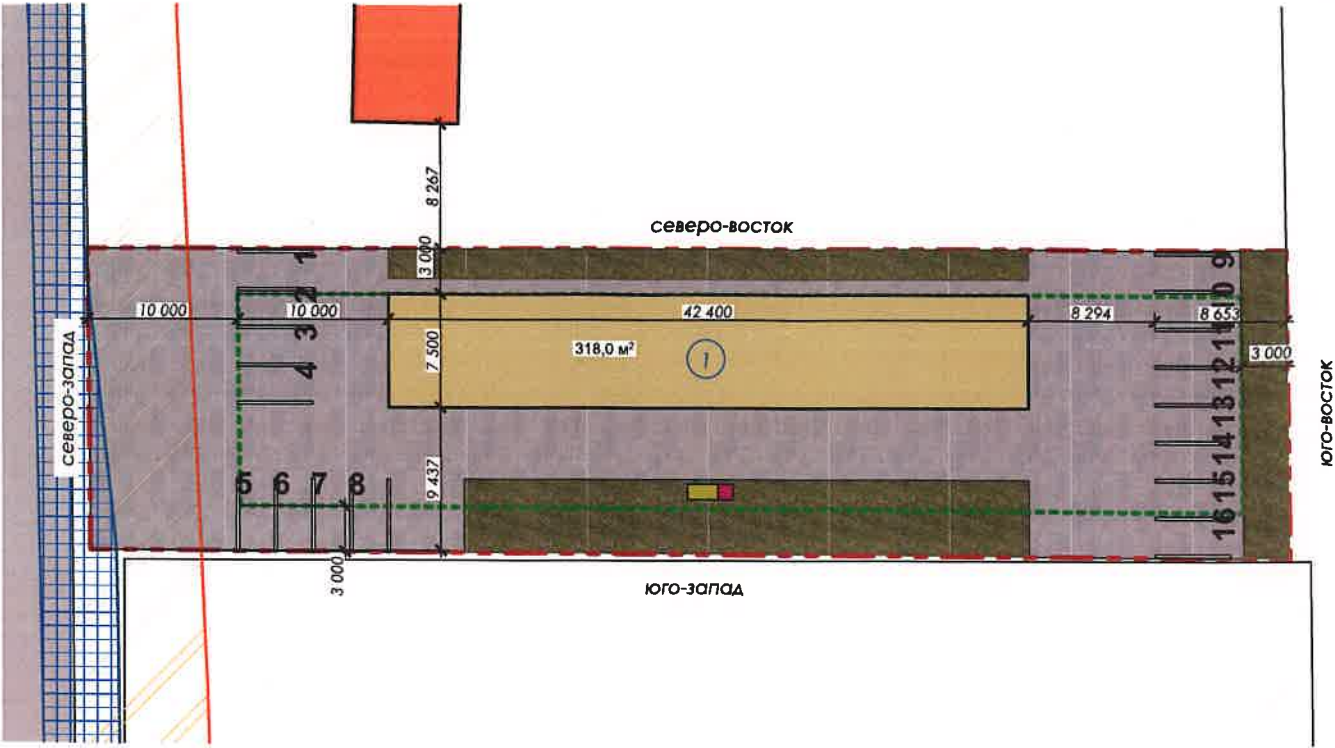
Условные обозначения:

-
- Планируемое нежилой здание
 - Граница участка
 - Тротуарная плитка
 - Дорога
 - Озеленение
 - Вход в здание
 - Движение пожарной техники
 - Зона допустимого строительства по ПЗЗ
 - Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-3 Трудовая
 - Публичный сервитут для размещения инженерных сооружений для объекта «Строительство сетей газоснабжения с. Строгоновка, с. Денисовка, с. Ивановка, Симферопольского района Республики Крым»
 - Соседний жилой дом
 - Септик по сбору ливневых стоков
 - Септик по сбору хозяйственно-бытовых вод



						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Ивановка, ул. Шоссейная, 25 кадастровый номер: 90:12:170401:1602			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
разработал		Киримов					П	12	
						Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию пожарной те	 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.) - 1 м/м на 40-50 м2 общей площади
Расчетная общая площадь под магазин 39,5м2 / 40 = 1 м/м.

Ателье, фотосалоны городского значения, салоны-парикмахерские, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны
1 м/м на 10-15 м2 23,4/15 = 2 м/м

Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе) 1м/м на 4-5 посадочных места - 8/4 = 2 м/м

Амбулаторное ветеринарное обслуживание по заданию на проектирование - 2 м/м

Амбулаторное обслуживание По СП 158.13330 100 посещений 4-6 м/м = 2 м/м

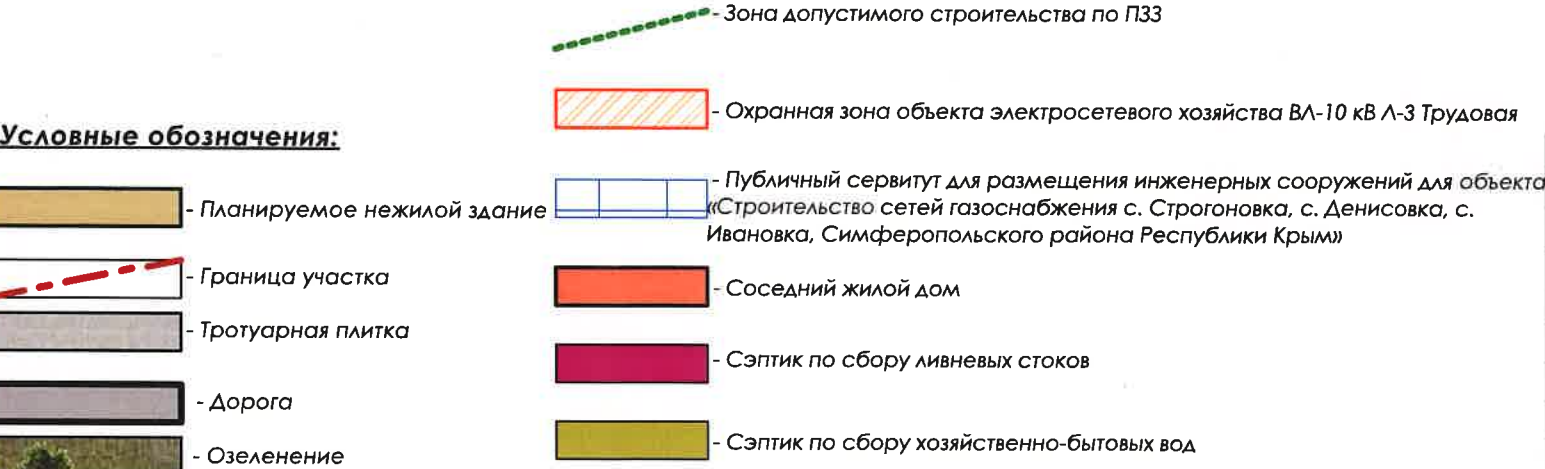
Оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы)
- общей площадью менее 1000 кв. на 1м/м общей площади 25-40кв. 115,2/40кв=3м/м

Мотели, 0,35 на 1квм расчетной площади - 73,7х0,35= 25,8 / 25квм = 2м/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

Проектом предусмотрено - 16 м/м



Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Планируемое нежилое здание	м²	318,0

Технико-экономические показатели по нежилому зданию

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Количество этажей	эт.	2
2	Площадь застройки	м²	318,0
3	Общая площадь здания	м²	480,0
4	Строительный объем здания	м³	1 600,0

Технико-экономические показатели по СПОЗУ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь участка	м²	1 609,0	100,0
2	Площадь застройки	м²	318,0	23,3
3	Площадь благоустройства	м²	1 291,0	76,7
4	Парковка для автомобилей	шт	16	
5	Коэффициент застройки	кз	0,23	
6	Коэффициент плотности застройки	кп	0,47	

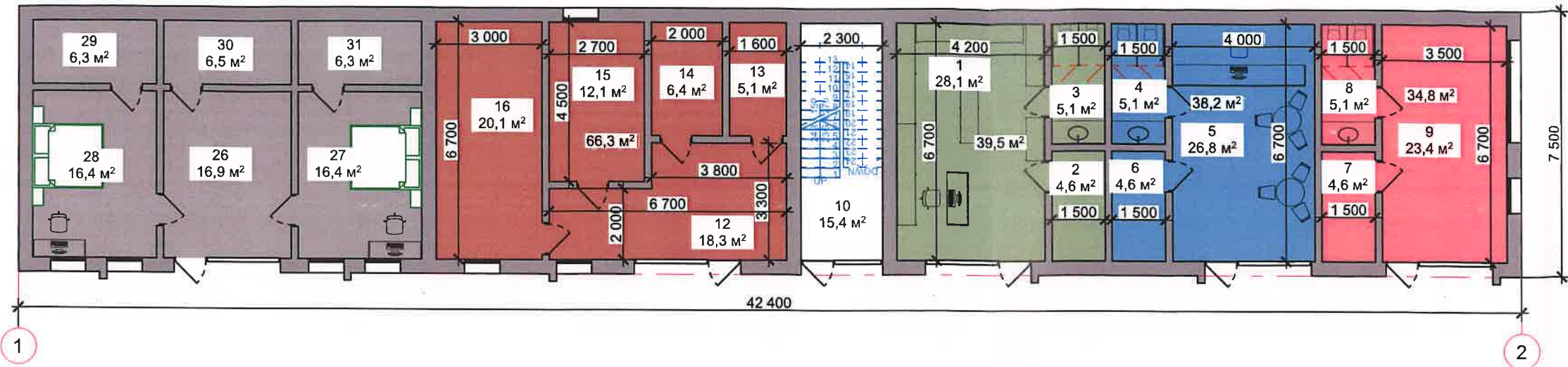
Основные показатели плотности застройки (согласно приложения Б, СП 42.13330.2016)

- коэффициент застройки = 0,20
318,0 м²(площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 1 609,0м² площади участка;

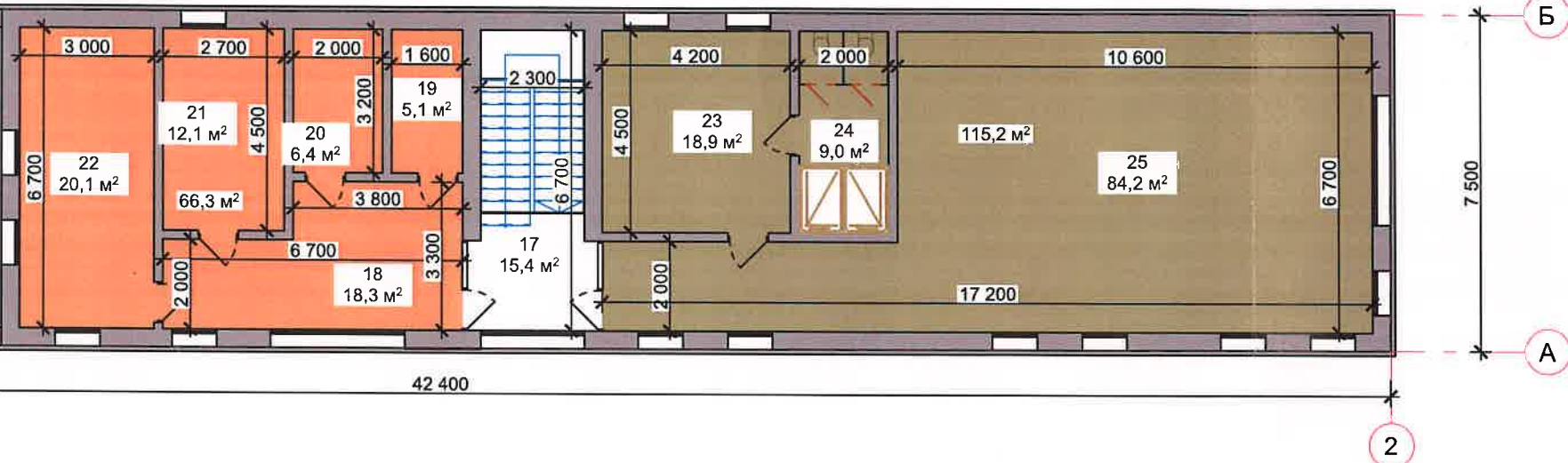
- коэффициент плотности застройки = 0,30
480,0 м²(площадь всех этажей здания) / 1 609,0м² площади участка;

						07/07/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Ивановка, ул. Шоссейная, 25 кадастровый номер: 90:12:170401:1602		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
						Изм.	Кол.уч.	Лист
						№Док.	Подп.	Дата
						разработал	Киримов	
						Стадия		
						Лист		
						Листов		
						П		
						9		
						Схема планировочной организации земельного участка		
						KIRIMOV Архитектурно-Кадастровое Бюро		
						+7(978)796-50-18		

План этажа 1го



План этажа 2го



Экспликация 1го этажа

№	Наименование	Площадь
1	Торговый зал	28,1
2	Кладовая	4,6
3	Санузел	5,1
4	Санузел	5,1
5	Кафе	26,8
6	Кладовая	4,6
7	Кладовая	4,6
8	Санузел	5,1
9	Парикмахерская	23,4
10	Лестничный холл	15,4
12	Холл приемная	18,3
13	Санузел	5,1
14	Кладовая	6,4
15	Кабинет	12,1
16	Кабинет	20,1
26	Ресепшен	16,9
27	Комната отдыха	16,4
28	Комната отдыха	16,4
29	Санузел	6,3
30	Санузел	6,5
31	Санузел	6,3
	Полезная площадь	253,6 м²

Условные обозначения

- Ветклиника Общей площадью - 66,3квм
- Кафе Общей площадью - 38,2квм
- Магазин Общей площадью - 39,5квм
- Парикмахерская Общей площадью - 23,4квм
- Спорт зал Общей площадью - 115,2квм
- Стоматология Общей площадью - 66,3квм
- Мотель Общей площадью - 73,7квм

Экспликация 2го этажа

№	Наименование	Площадь
17	Холл	15,4
18	Холл приемная	18,3
19	Санузел	5,1
20	Кладовая	6,4
21	Кабинет	12,1
22	Кабинет	20,1
23	Раздевалка	18,9
24	Санузел	9,0
25	Спортзал	84,2
	Полезная площадь	189,5 м²

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

07/07/25-ТЭО

Технико-экономическое обоснование
предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Ивановка, ул Шоссейная, 25
кадастровый номер: 90:12:170401:1602

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

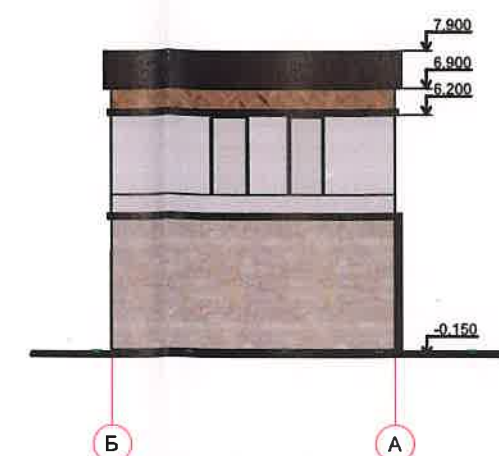
Стадия	Лист	Листов
п	10	

План этажа

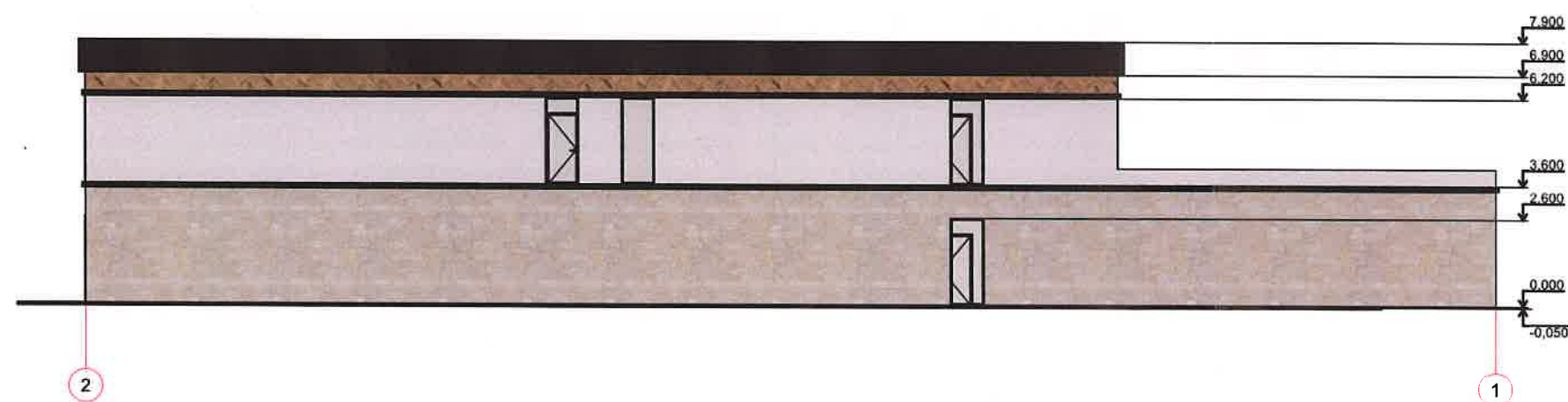
Фасад в осях 1-2



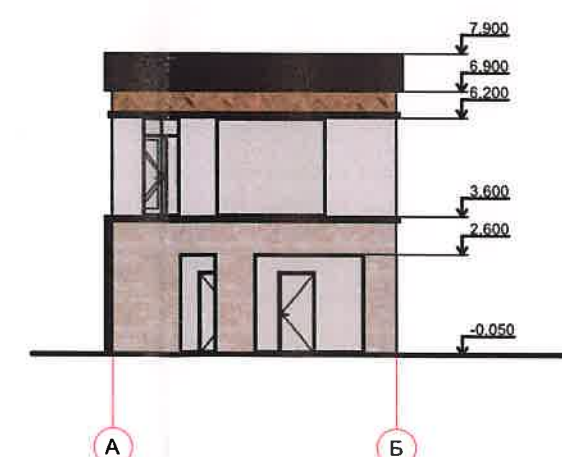
Фасад в осях Б-А



Фасад в осях 2-1



Фасад в осях А-Б



						07/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Ивановка, ул Шоссейная, 25 кадастровый номер: 90:12:170401:1602			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	II	
разработал		Киримов				Фасад в осях	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7 (978) 796-50-18		