



KIRIMOV

Архитектурно
Кадастровое Бюро

ИП Киримов Бекир Эскендерович

ОГРНИП 317910200111878

ИНН 910919776714 +7(978)796-50-18

Шифр: 30/07/25-ТЭО

Технико-экономическое обоснование

**предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
"Магазины - код 4.4."**

по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Укромное, ул Молодежная, 115

кадастровый номер: 90:12:180101:667

Главный инженер проекта

Разработал



Киримов Б. Э.

Киримов А. Э.

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ

ЛИСТ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
1	ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ	
2-3	Технико-экономическое обоснование	
4	Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала	
5	Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ	
6	Ситуационная схема земельного участка	
7	Схема планировочной организации земельного участка	
8	План этажа	
9	Фасады в осях	
10	Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию пожарной техники.	

						30/07/25-ТЭО				
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4."				
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	1	
						ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ		 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое бюро +7(978)796-50-18		

Технико-экономическое обоснование
предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
"Магазины - код 4.4."

Технико - экономическое обоснование о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Укромное, ул Молодежная, 115 (кн 90:12:180101:667), 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 90:12:180101:66), 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 Укромновского муниципального образования расположена в центре Симферопольского района, граничит на севере с Гвардейским, на востоке с Молодежненским и на западе с Родниковским сельскими поселениями. Укромновское сельское поселение образовано в 1920 году как Ново-Сарабузское, после отмены системы волостного деления. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 21 августа 1945 года Ново-Сарабузский сельсовет был переименован в Укромненский. В состав Укромновского муниципального образования входит два населённых пункта: село Укромное и село Совхозное. Село Укромное является административным центром муниципального образования, расположено на 9 километре трассы Симферополь — Красноперекопск, фактически в 1,5 км от относящегося к городу посёлка Аэрофлотский.

Площадь территории Укромновского муниципального образования составляет 2253 га. Численность населения составила 5676 человек.

Основные внешние транспортные связи Укромновского муниципального образования с городским округом город Симферополь и соседними территориями осуществляются по автомобильным дорогам общего пользования регионального значения «Симферополь — Красноперекопск» и «Симферополь — Евпатория».

Село Укромное

Административный центр поселения село Укромное расположено в центральной части Укромновского сельского поселения и занимает большую часть территории. Населенный пункт сформирован вдоль региональной дороги «Красноперекопск – Симферополь». Вдоль западной границы населенного пункта проходит железная дорога, на которой расположены железнодорожные остановочные пункты «1450 км» и «1452 км». Главными планировочными осями села являются улицы: Октябрьская, Молодежная, Путилинская и Набережная. Жилая застройка села представлена преимущественно индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Общественный центр сформирован по улице Путилинская. В центральной части села расположены территории администрации, школы, клуба, Храма Святой Блаженной Ксении Петербургской и на въезде в село территории мечети и ресторана. По улице Театральная расположена территория детского сада Территории производственного использования рассредоточены по границе населенного пункта, крупные из них расположены в восточной и юго-восточной части села и вдоль улицы Молодежная.

По данным муниципальной статистики Росстата на территории Укромновского сельского поселения работает 15 магазинов суммарной торговой площадью 850 кв. м, из них на магазины повседневного спроса, минимаркеты приходится 670 кв. м торговой площади. В расчете на 1000 жителей обеспеченность предприятиями торговли составляет 149 кв. м, что ниже рекомендуемой нормы. В соответствии с постановлением Совета министров Республики Крым от 09 ноября 2014 года № 511 норматив минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов на 1000 жителей Симферопольского района составляет 255,3 кв. м. Таким образом, беспеченность учреждениями торговли в Укромновском сельском поселении достигла 60 % от нормативной потребности.

						30/07/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4."		
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		
						 +7(978)796-50-18		

Виды разрешенного использования земельных участков

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешенные виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (в ред. решения 91 сессии Симферопольского районного совета II созыва от 06.03.2024 № 1049) 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	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 (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 242) 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 утвержденной градостроительной документации

№ п/г	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
8.	Магазины	4.4 (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва/ от 04.08.2020 № 242)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м Предельные размеры земельных участков: минимальные размеры 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. максимальные размеры земельных участков – 0,5 га. 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. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. 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».

Вывод

В Виду изложенного, запрашиваемое предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. " по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Укромное, ул Молодежная, 115 кадастровый номер: 90:12:180101:667

Соответствует требованиям технических регламентов СНиПов, ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КОЛЬЧУГИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ СИМФЕРОПОЛЬСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ и ограничениям использования земельного участка в границах зоны с особыми условиями использования территории.

						30/07/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4."		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
							п	3
разработал		Киримов				ТЭО	 КИРИМОВ Архитектурно Кадастровое Бюро	
							+7(978)796-50-18	

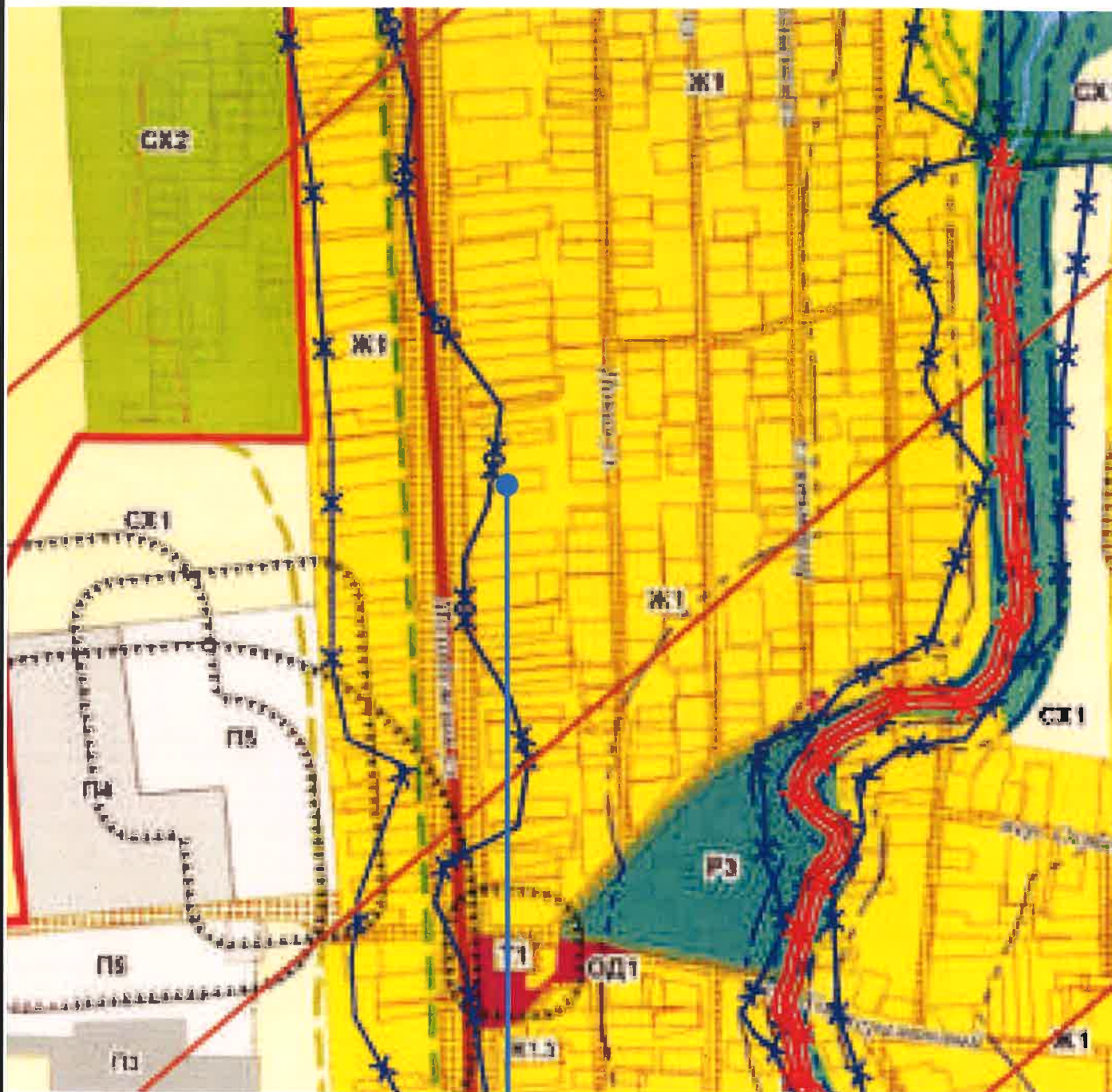
Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала



- Рассматриваемый земельный участок
кад. № 90:12:180101:667 -

						30/07/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4."		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
разработал		Киримов					П	4
						Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро	
							+7(978)796-50-18	

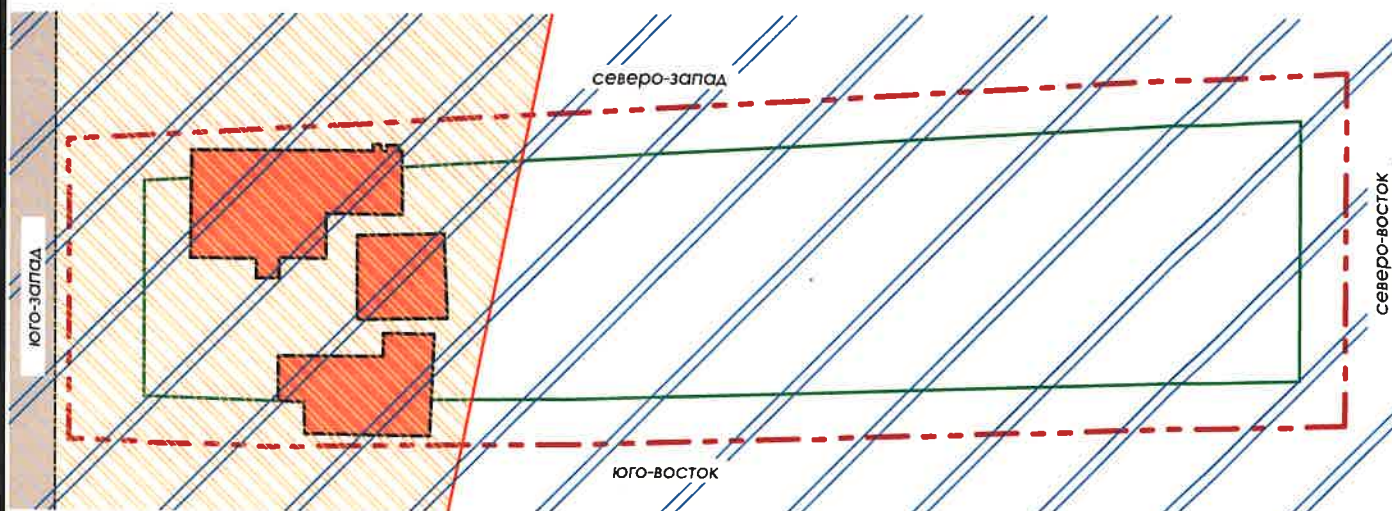
Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ



- Рассматриваемый земельный участок
кад. № 90:12:180101:667 -

						30/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4."			
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	5	
						Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ	 КИРИМОВ Архитектурно- Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

Ситуационная схема земельного участка

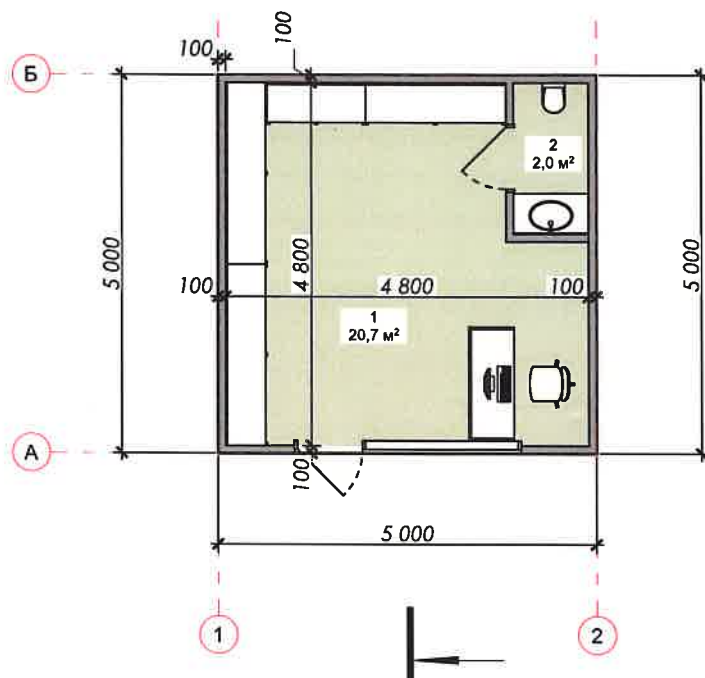


Условные обозначения

- Границы рассматриваемого земельного участка
- Зона допустимого строительства по ПЗЗ
- Существующие строения
- Зона слабого подтопления территории Симферопольского района Республики Крым
р. Салгир
- Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"

						30/07/25-ТЭО				
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4."				
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				Ситуационная схема земельного участка		 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

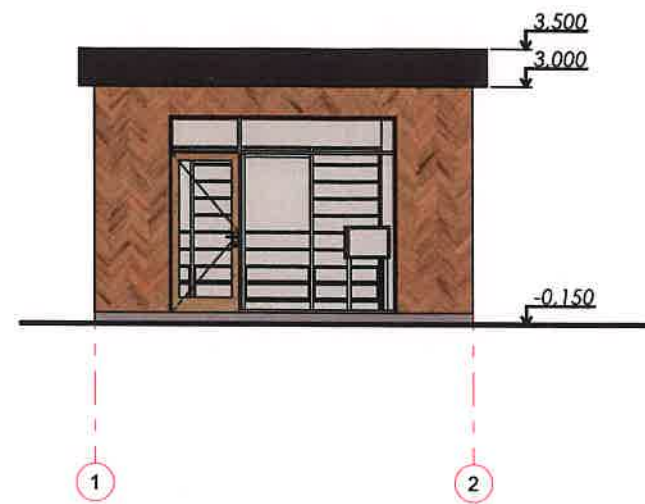
План этажа 1го



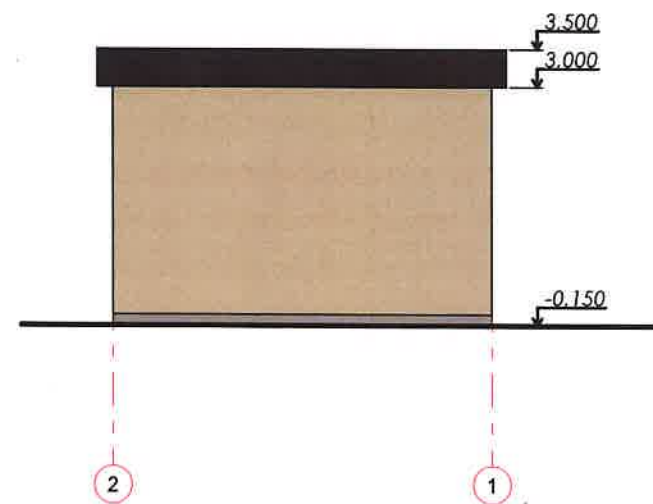
Экспликация этаж		
№	Наименование	Площадь
1	Торговый зал	20,7
2	Санузел	2,0
	Полезная площадь	22,7 м²

						30/07/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4."		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
разработал	Киримов							
						План этажа		
						K KIRIMOV Архитектурное Кадастровое Бюро		
						+7(978)796-50-18		

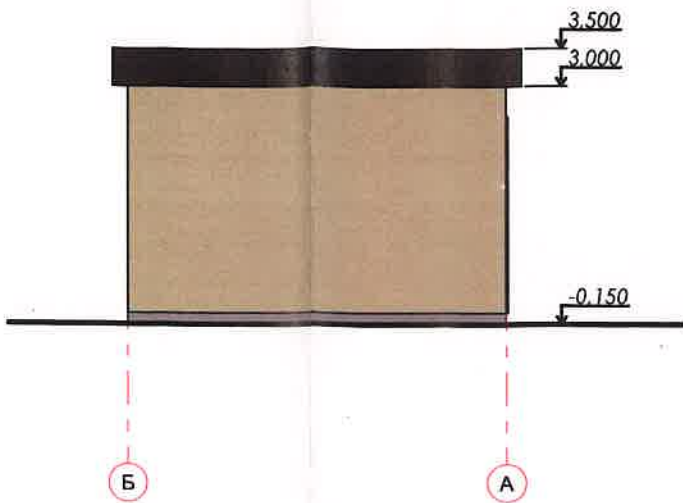
Фасад в осях 1-2



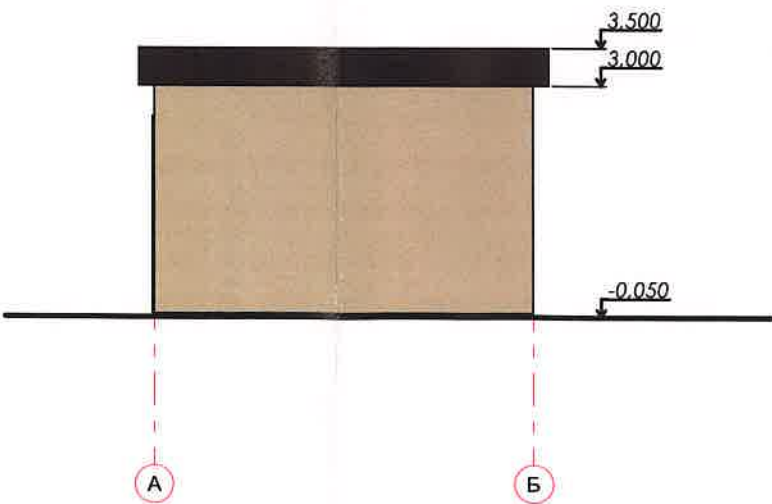
Фасад в осях 2-1



Фасад в осях Б-А

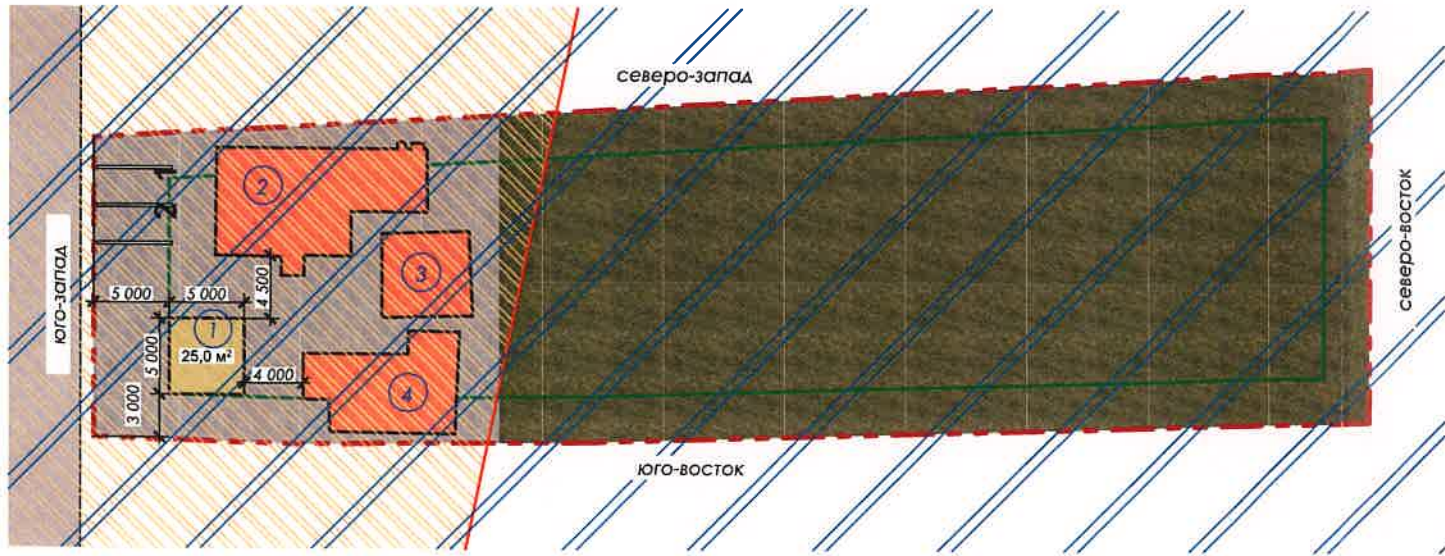


Фасад в осях А-Б



						30/07/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4."		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
							П	9
разработал	Киримов					Фасад в осях		
							+7(978)796-50-18	

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



Расчет стоянок автомобилей (согласно приложения Ж, СП 42.13330.2016)

Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты)	м ² расчетной площади	30 - 35
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 09.06.2022 N 473/пр)		

Расчетная общая площадь под магазин 25м2 / 30 = 1м/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 - 1шт

Проектом предусмотрено - 2 м/м

Условные обозначения:

	- Планируемое нежилой здание		- Зона допустимого строительства по ПЗЗ
	- Граница участка		- Существующие строения
	- Тротуарная плитка		- Зона слабого подтопления территории Симферопольского района Республики Крым р. Салгир
	- Дорога		- Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"
	- Озеленение		

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Планируемое нежилой здание	м ²	25,0
2	Жилой дом	м ²	67,4
3	Нежилой здание	м ²	24,5
4	Нежилой здание	м ²	46,3

Технико-экономические показатели по Магазины

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Количество этажей	эт.	1
2	Площадь застройки	м ²	25,0
3	Общая площадь здания	м ²	25,0
4	Строительный объем здания	м ³	100,0

Технико-экономические показатели по СПОЗУ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь участка	м ²	1 854,0	100,0
2	Площадь застройки	м ²	163,2	8,8
3	Площадь благоустройства	м ²	1 690,8	91,2
4	Парковка для автомобилей	шт	1	
5	Коэффициент застройки	кз	0,09	
6	Коэффициент плотности застройки	кп	0,09	

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

- коэффициент застройки = 0,09
163,2 м²(площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 1 854,0м² площади участка;

- коэффициент плотности застройки = 0,09
163,2 м²(площади всех этажей здания) / 1 854,0м² площади участка;

						30/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4."			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	7	
разработал		Киримов				Схема планировочной организации 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.

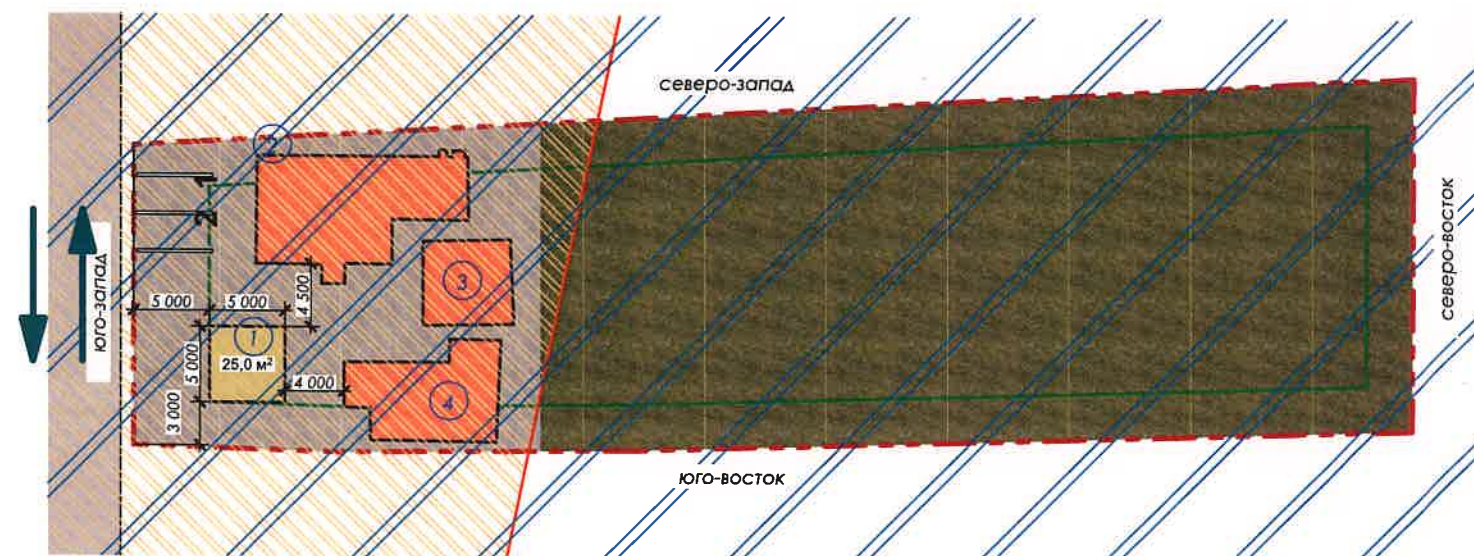
4.11 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 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 5,0 км.
Средняя скорость следования пожарных автомобилей для твердого покрытия 50 км/ч;
Расчетное время прибытия пожарной техники 6 минут = $60 \cdot (5,0 \text{ км} / 50 \text{ км/ч})$
по (СП 232.1311500.2015)

$$t_{сп} = \frac{60}{v_{сп}}$$



Условные обозначения:

- Планируемое нежилой здание
- Граница участка
- Тротуарная плитка
- Дорога
- Озеленение
- Зона допустимого строительства по ПЗЗ
- Существующие строения
- Зона слабого подтопления территории Симферопольского района Республики Крым р. Салгир
- Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"
- Движение пожарной техники

						30/07/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4."			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						разработал	П	10	
						Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию пожарной те			
						 +7 (978) 796-50-18			