

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МАКСИМОВА В. И.**

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом
разрешенного использования «Магазины (код 4.4)» на земельном
участке, расположенном по адресу:**

**Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе,
ул. И. Языджиева № 40
(кадастровый номер 90:12:040102:516)**

г. Симферополь,
2025г.

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МАКСИМОВА В. И.**

Шифр №45-09/2025

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом
разрешенного использования «Магазины (код 4.4)» на земельном
участке, расположенном по адресу:**

**Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе,
ул. И. Языджиева № 40
(кадастровый номер 90:12:040102:516)**

Индивидуальный предприниматель



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. Доброе, ул. И. Языджиева № 40. Кадастровый номер земельного участка 90:12:040102:516. Категория земель – земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования земельного участка – для индивидуального жилищного строительства. Площадь земельного участка – 886 кв.м. На участке объекты капитального строительства отсутствуют.

Рассматриваемый земельный участок (кн 90:12:040102:516) расположен в пределах населенного пункта, с запада имеет выход на территорию общего пользования, и доступен как предполагаемым посетителям – пешеходам, проживающим на территории села, так и посетителям, передвигающимся на собственном транспорте.

Изучив представленные материалы и проведя сравнительный анализ, было выявлено, что по близости отсутствуют магазины, со схожими характеристиками, а также тот факт, что ассортимент существующих аналогичных объектов в ближайших населенных пунктах Добровского сельского поселения Симферопольского района недостаточно широк и не может в полной мере обеспечить современный потребительский спрос, целесообразно разместить магазин на земельном участке с кадастровым номером: 90:12:040102:516.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым (далее - ПЗЗ) участок расположен в территориальной зоне Ж-1 «для индивидуального жилищного строительства».

1. Виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства:

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 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 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	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь

	4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.9 Служебные гаражи 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 Спорт 13.1 Ведение огородничества	
--	--	--

Руководствуясь ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского муниципального района Республики Крым планируется предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка: «Магазины (код 4.4)»

Код 4.4 Магазины

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

1. 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.

2. Максимальный размер земельных участков – не устанавливается;

3. 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;

4. Максимальное количество этажей – 2;

5. Параметры застройки:

- Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6;
- Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4.

2. Основные характеристики объекта капитального строительства

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:040102:516 проектом предусмотрено размещение нежилого здания, общей площадью 39,74 кв.м. для организации объекта торгового обслуживания – магазина.

Здание имеет прямоугольную форму в плане с размерами 10.0 x 5.0 м. Здание одноэтажное, состав и площадь помещений обусловлены из расчета, что помещения магазина будут применять такую форму продажи – самообслуживание или открытую выкладку товаров. Максимальная высота здания – 4.2 м.

Конструктивная схема здания – монолитный железобетонный каркас.

Фундаменты – свайный фундамент.

Наружные стены здания – из газоблоков.

В качестве вентилируемого навесного фасада используется наружная навесная система с облицовкой композитными панелями.

В здании необходимо предусмотреть автоматическую систему пожаротушения.

Технико-экономические показатели объекта:

Площадь застройки – 52,68 кв.м.

Общая площадь здания – 39,74 кв.м.

Площадь торгового зала – 26,63 кв.м.

Количество этажей – 1 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:

Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) – на 40-50 кв.м. общей площади.

Общая площадь магазина – 39,74 кв.м.

Итого: $39,74 / 50 = 0,79$ (1) 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 – 2 шт.

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	Магазин
1	Площадь земельного участка	кв.м.	886,0
2	Площадь застройки	кв.м.	52,68
3	Общая площадь здания	кв.м.	39,74
4	Строительный объем	куб.м.	221,26
5	Количество этажей	шт.	1
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:

$$K_3 = P_3 / P_y = 52,68 / 886 = 0,06, \text{ где}$$

K_3 – коэффициент застройки

P_3 – 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:

$$K_{п.з.} = P_{общ.з.} / P_y = 52,68 / 886,0 = 0,06 \text{ где}$$

$K_{п.з.}$ – 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	Минимальный размер земельного участка	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;	По проекту – 0,0021 га на 26,63 кв.м. торговой площади	соответствует
2	Максимальный размер земельного участка	не устанавливается	886 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	Отступ от красной линии улицы – 5,00 м.	соответствует
4	Максимальное количество этажей	2 этажа	1 этаж	соответствует
5	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка	0,6	0,06	соответствует
6	Максимальный коэффициент плотности	2,4	0,06	соответствует

	застройки земельного участка			
--	------------------------------	--	--	--

5. Описание решений по благоустройству территории

Проектом предусмотрена организация пешеходной зоны и подъезда к земельному участку с кадастровым номером 90:12:040102:516.

Вся пешеходная зона предусматривает покрытие тротуарной плиткой. На указанной территории предусмотрено озеленение.

6. Вывод

Размещение нежилого здания, общей площадью 39,74 кв.м. для организации объекта торгового обслуживания – магазина на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. И. Языджиева № 40 (кадастровый номер 90:12:040102:516) 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: «Магазины (код 4.4)» позволит повысить стоимость земельного участка, а также создаст новые рабочие места для местного населения и увеличит доход в бюджет местного населения;
- права и интересы граждан (владельцев), проживающих на прилегающих территориях, а также права и интересы иных субъектов, граничащих с рассматриваемым земельным участком, не будут нарушены;
- нормы градостроительного регламента правил землепользования и застройки муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, а также нормы технических регламентов не нарушены;
- негативное воздействие на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством Российской Федерации – не будет оказано.

Исходя из вышеизложенного, присвоение участку, расположенному по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. И. Языджиева № 40 (кадастровый номер 90:12:040102:516) условно-разрешенного вида использования: «Магазины (код 4.4)», 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	Фасада 1-3 и 3-1 и А-В и В-А М 1:100	
8	Ведомость наружной отделки фасада М 1:100	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

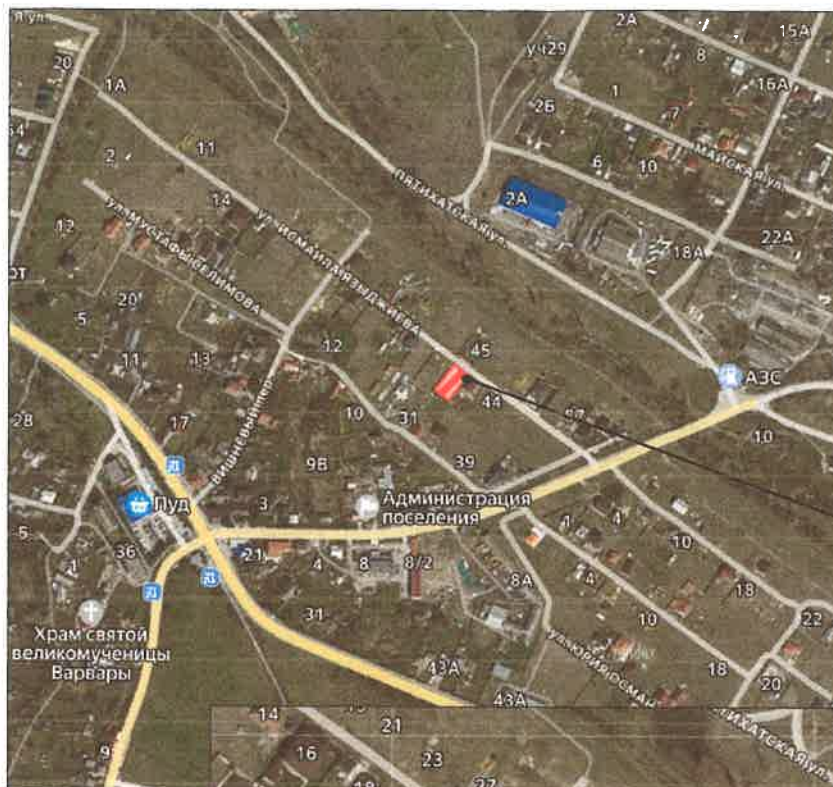
- 1.Площадь участка - 886,0 м²
- 2.Площадь застройки - 52,68 м²
- 3.Процент застройки - 6,0 %
- 4.Количество этажей - 1 этаж
- 5.Этажность - 1 этаж
- 6.Общая площадь здания - 39,74 м²

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

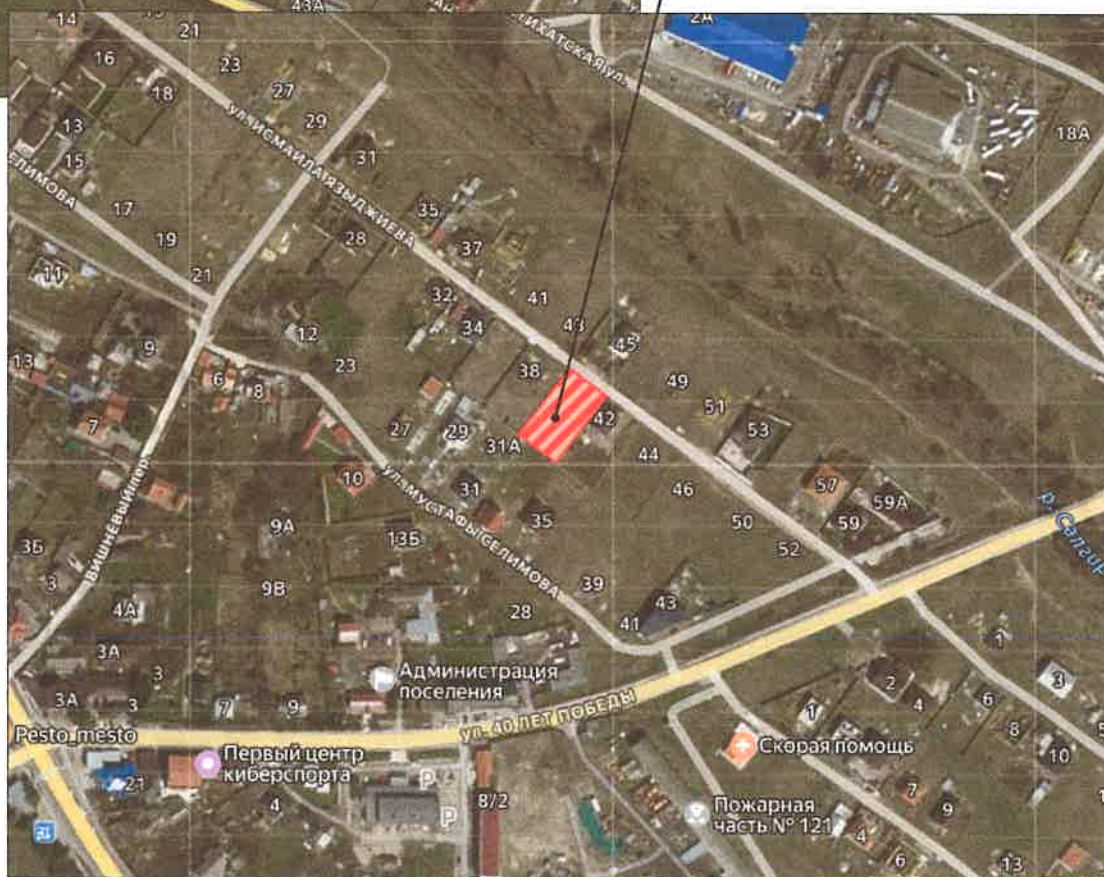
- Строительно-климатический район - IVB
 Сейсмичность - 7 баллов
 Степень огнестойкости - III
 Класс последствий (ответственности) - СС1
 Категория сложности объекта - II

						45-09/2025
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. И. Языджиева № 40 (кадастровый номер 90:12:040102:516)
Изм.	Коп.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата	
Директор	Максимова				09.25	Заказчик: Кайбуллаева М. Д.
Разработал	Максимова				09.25	
						Стадия
						ЭП
						Лист
						Листов
						8
						Общие данные
						ИП Максимова В.И.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН, Б/М



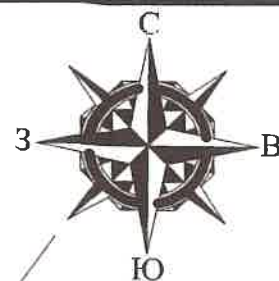
Местоположение объекта



						45-09/2025		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. И. Языджиева № 40 (кадастровый номер 90:12:040102:516)		
Изм.	Коп.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата	Заказчик: Кайбуллаева М. Д.	Стадия	Лист
Директор	Максимова				09.25		ЭП	2
Разработал	Максимова				09.25	Ситуационный план б/м		Листов
								8
						ИП Максимова В.И.		

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

М 1:500



- Граница земельного участка
- - - - - Граница допустимой застройки

						45-09/2025			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. И. Языджиева № 40 (кадастровый номер 90:12:040102:516)			
Изм.	Коп.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата	Заказчик: Кайбуллаева М. Д.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			09.25		ЭП	2.1	8
Разработал		Максимова			09.25	Схема существующего положения М 1:500	ИП Максимова В.И.		

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемое здание
- Граница участка
- Зона допустимой застройки земель

ТАБЛИЦА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

	Площадь м ²	Примечание
Магазин	39,74	проект.
Парковка на 2 м/м	36,00	проект.
	80,10	проект.

ТАБЛИЦА ПО ГЕНПЛАНУ

	Ед. изм.	Количество	Примечание
	м ²	886,00	
	м ²	52,68	
	м ²	95,51	
	м ²	36,00	
	м ²	548,70	
	м ²	153,11	

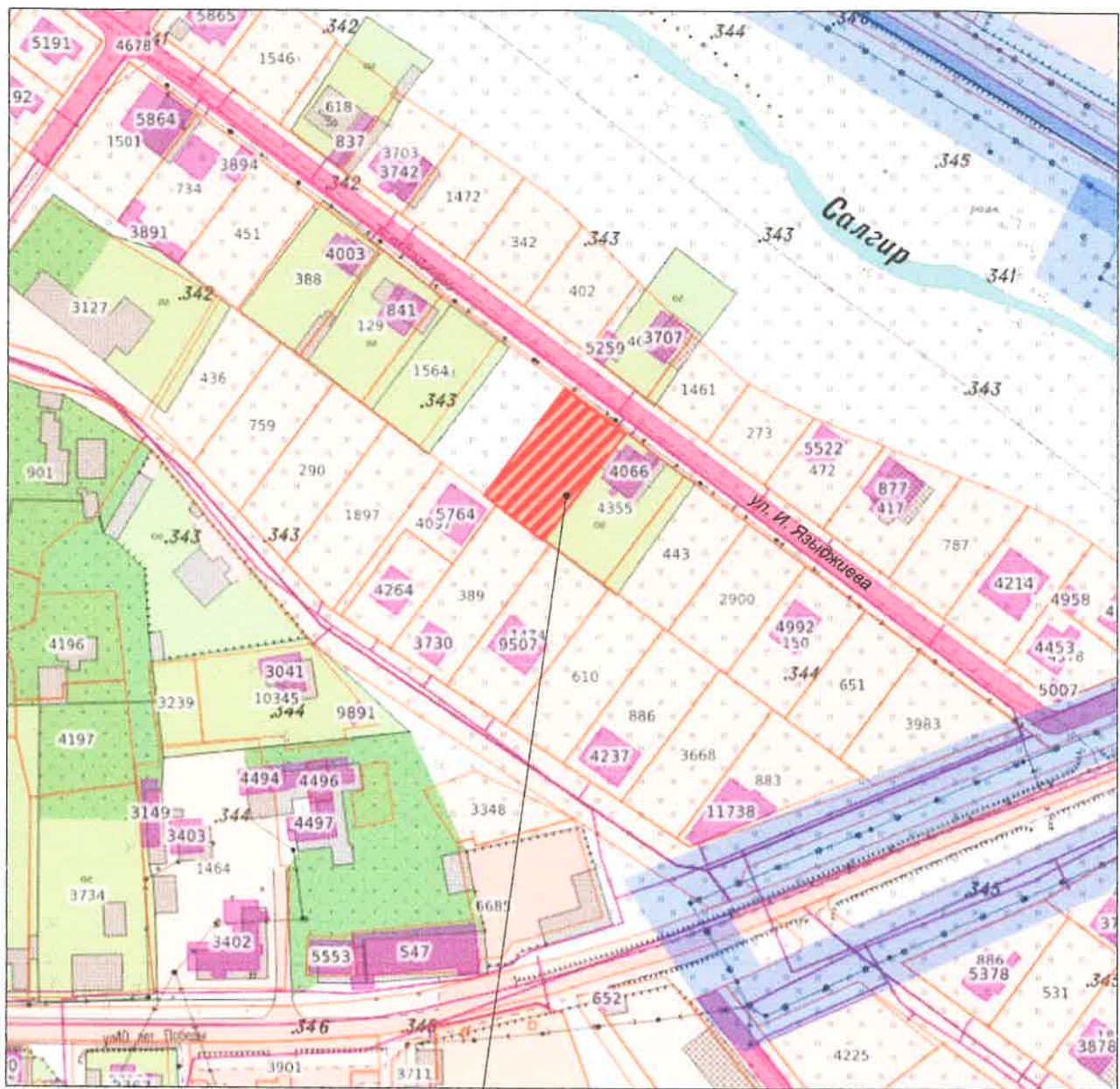
45-09/2025

Обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным использованием: «Магазины (код 4.4)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. И. Языджибаева № 40 (кадастровый номер 90:12:040102:516)

Исполнитель	Стадия	Лист	Листов
	ЭП	3	8
Кайбуллаева М. Д.			
Генеральный план М 1:500	ИП Максимова В.И.		

						45-09/2025			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. И. Языджиева № 40 (кадастровый номер 90:12:040102:516)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Кайбуллаева М. Д.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			09.25		ЭП	4	8
Разработал		Максимова			09.25				
						Фрагмент карты градостроительного зонирования Муниципального образования Добровского сельского поселения Б/М	ИП Максимова В.И.		

ФРАГМЕНТ ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ, Б/М



90:12:040102:516

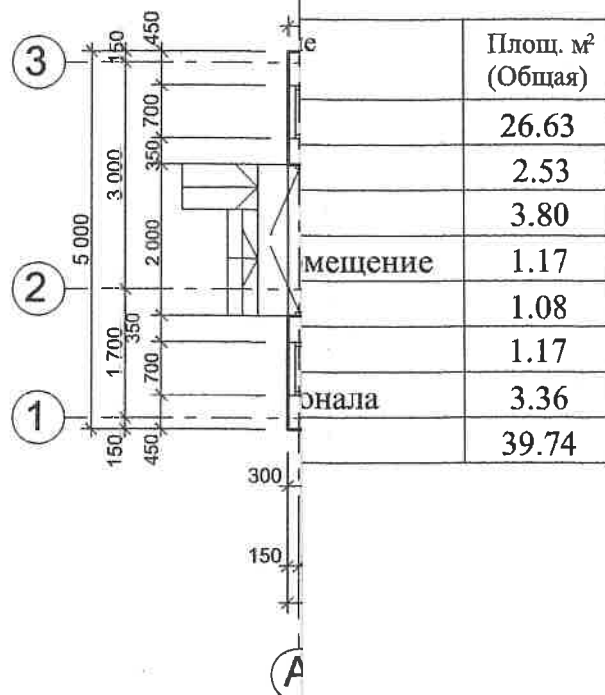
45-09/2025

Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. И. Языджијева № 40 (кадастровый номер 90:12:040102:516)

						45-09/2025		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. И. Языджијева № 40 (кадастровый номер 90:12:040102:516)		
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата	Заказчик: Кайбуллаева М. Д.	Стадия	Лист
Директор	Максимова				09.25		ЭП	5
Разработал	Максимова				09.25	Фрагмент публичной кадастровой карты б/м		Листов
								8
						ИП Максимова В.И.		

ПЛАН НА ОТМ. ±0,000

М 1:100



45-09/2025

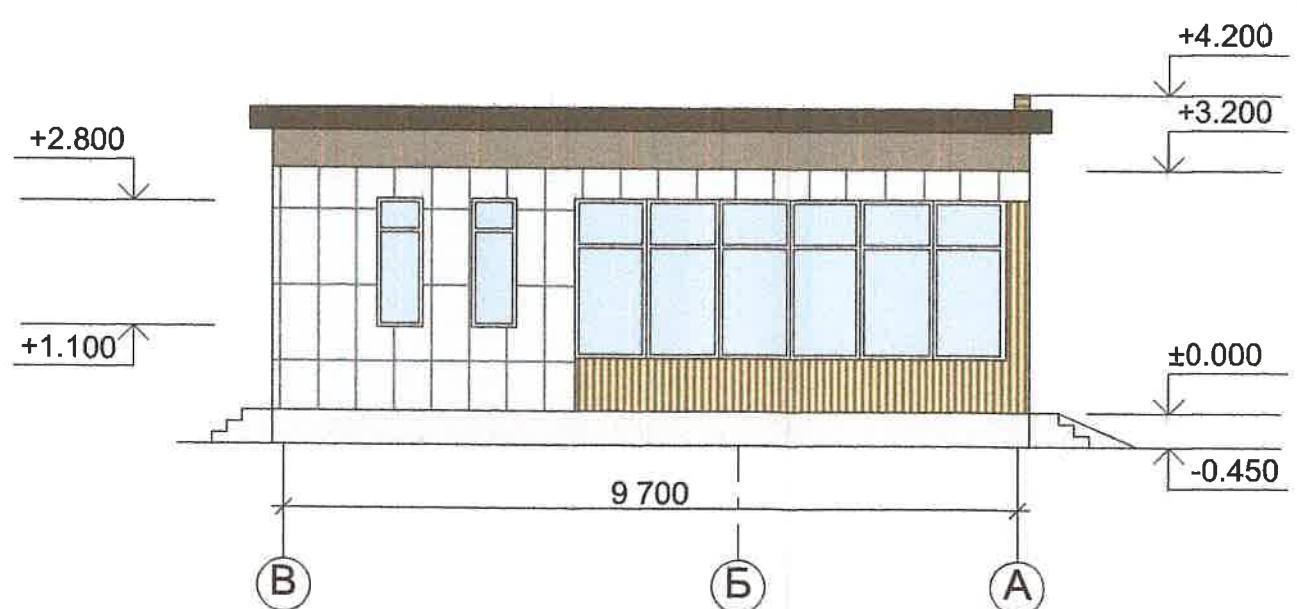
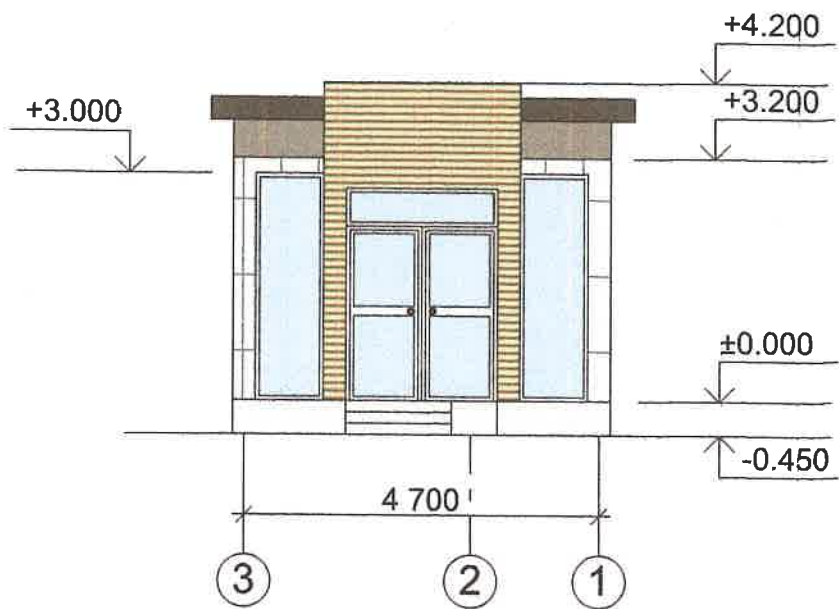
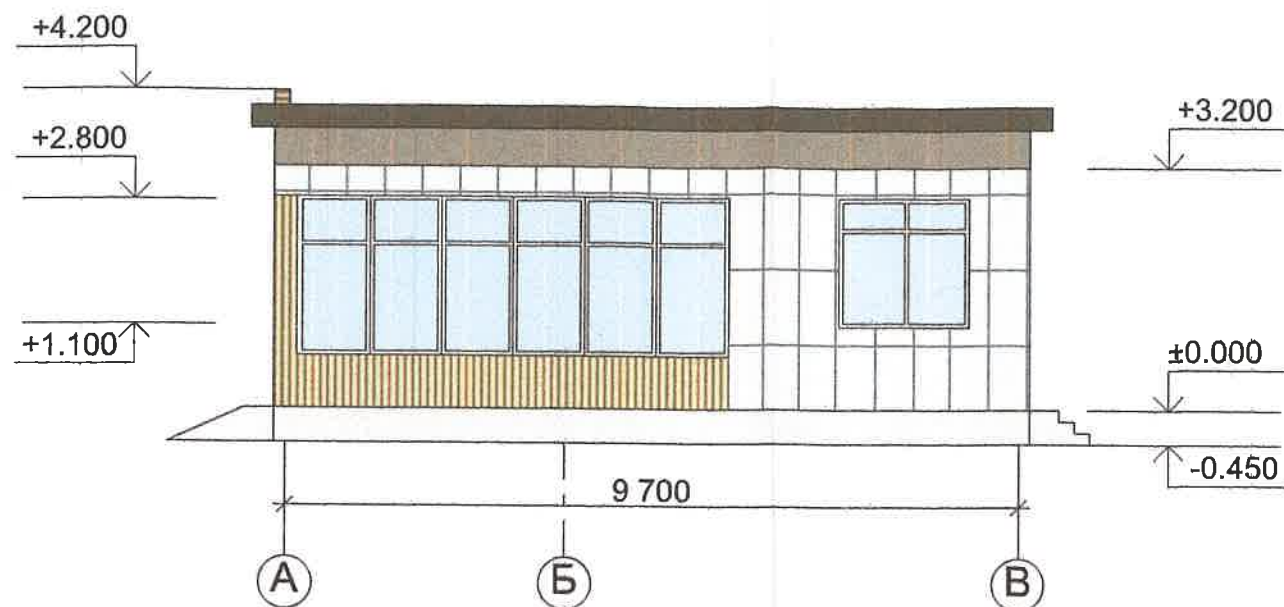
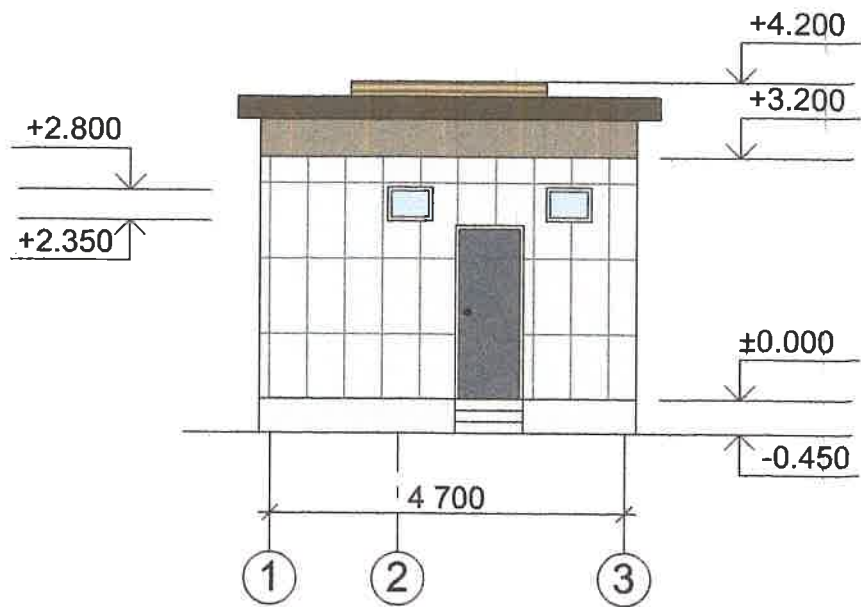
техническое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом использования: «Магазины (код 4.4)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. И. Языджиева № 40 (кадастровый номер 90:12:040102:516)

Исполнитель: Кайбуллаева М. Д.	Стадия	Лист	Листов
	ЭП	6	8

на отм. ±0.000 М 1:100

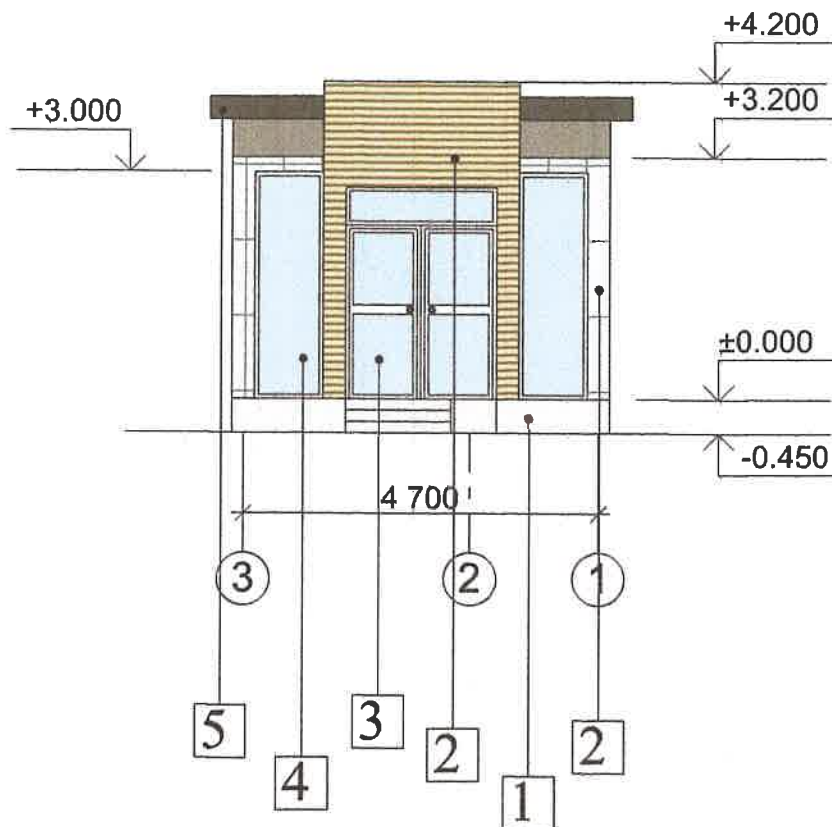
ИП Максимова В.И.

ФАСАДЫ 1-3 и 3-1 и А-В и В-А
М 1:100

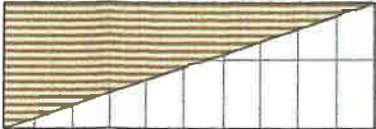


						45-09/2025			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. И. Языджиева № 40 (кадастровый номер 90:12:040102:516)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Кайбуллаева М. Д.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			09.25		ЭП	7	8
Разработал		Максимова			09.25	Фасады 1-3 и 3-1 и А-В и В-А М 1:100	ИП Максимова В.И.		

M 1:100



ЭКСПЛИКАЦИЯ

1	Цоколь		Облицовка под натуральный камень
2	Поверхность стен		Металлическая фасадная панель
3	Двери		Металлопластиковый профиль типа REHAU
4	Окна		Металлопластиковый профиль типа REHAU
5	Кровля		Металлические панели

						45-09/2025			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. И. Языджиева № 40 (кадастровый номер 90:12:040102:516)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Кайбуллаева М. Д.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			09.25		ЭП	8	8
Разработал		Максимова			09.25				
						Ведомость наружной отделки фасада М 1:100	ИП Максимова В.И.		