



KIRIMOV
Архитектурно
Кадастровое Бюро

ИП Киримов Бекир Эскендерович

ОГРНИП 317910200111878

ИНН 910919776714 +7(978)796-50-18

Шифр: 30/09/25-ТЭО

Технико-экономическое обоснование

**предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
"Магазины - код 4.4. Бытовое обслуживание - код 3.3"**

**по адресу: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение
Укромновское, село Укромное, улица Октябрьская, земельный участок 1А**

кадастровый номер: 90:12:180103:1742

Главный инженер проекта

Разработал



Киримов Б. Э.

Киримов А. Э.

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ

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

						30/09/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4.Бытовое обслуживание - код 3.3"			
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
предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
"Магазины - код 4.4. Бытовое обслуживание - код 3.3"

Технико - экономическое обоснование о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Укромновское, село Укромное, улица Октябрьская, земельный участок 1А (кн 90:12:180103:1742), 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 90:12:180103:1742), 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 Молодежным 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 — Красноперекоск, 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 — Красноперекоск» 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 «Красноперекоск – 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, обеспеченность учреждениями торговли в Укромновском сельском поселении достигла 60 % от нормативной потребности.

						30/09/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4.Бытовое обслуживание - код 3.3"			
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	 КИРИМОВ Архитектурно- кадастровое бюро +7 (978) 796-50-18		

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые 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

№ п/п	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».

						30/09/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4.Бытовое обслуживание - код 3.3"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	3	
разработал		Киримов							
						ТЭО	 KIRIMOV Архитектурно-Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

№ п/п	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
5.	бытовое обслуживание	3.3	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. 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».

Вывод

В Виду изложенного, запрашиваемое предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4. БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ - КОД 3.3" по адресу: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Укромновское, село Укромное, улица Октябрьская, земельный участок 1А кадастровый номер: 90:12:180103:1742

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

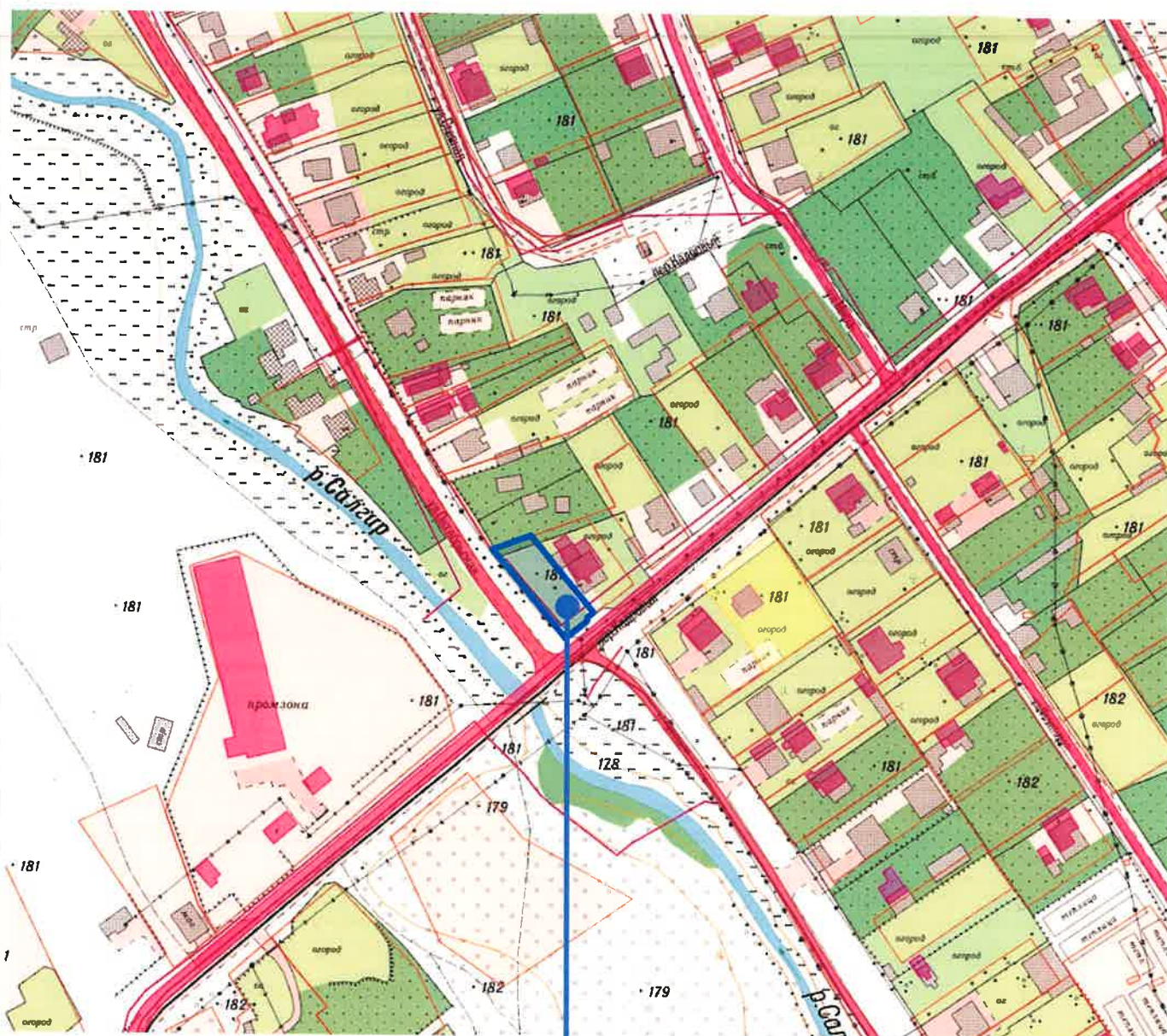


30/09/25-ТЭО

						30/09/25-ТЭО						
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4.Бытовое обслуживание - код 3.3"						
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			 +7(978)796-50-18			

+7(978)796-50-18

Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала



- Рассматриваемый земельный участок
када. № 90:12:180103:1742 -

30/09/25-ТЭО

Технико-экономическое обоснование
предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования
земельного участка "Магазины - код 4.4.Бытовое обслуживание - код 3.3"

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

Стадия Лист Листов

П

5

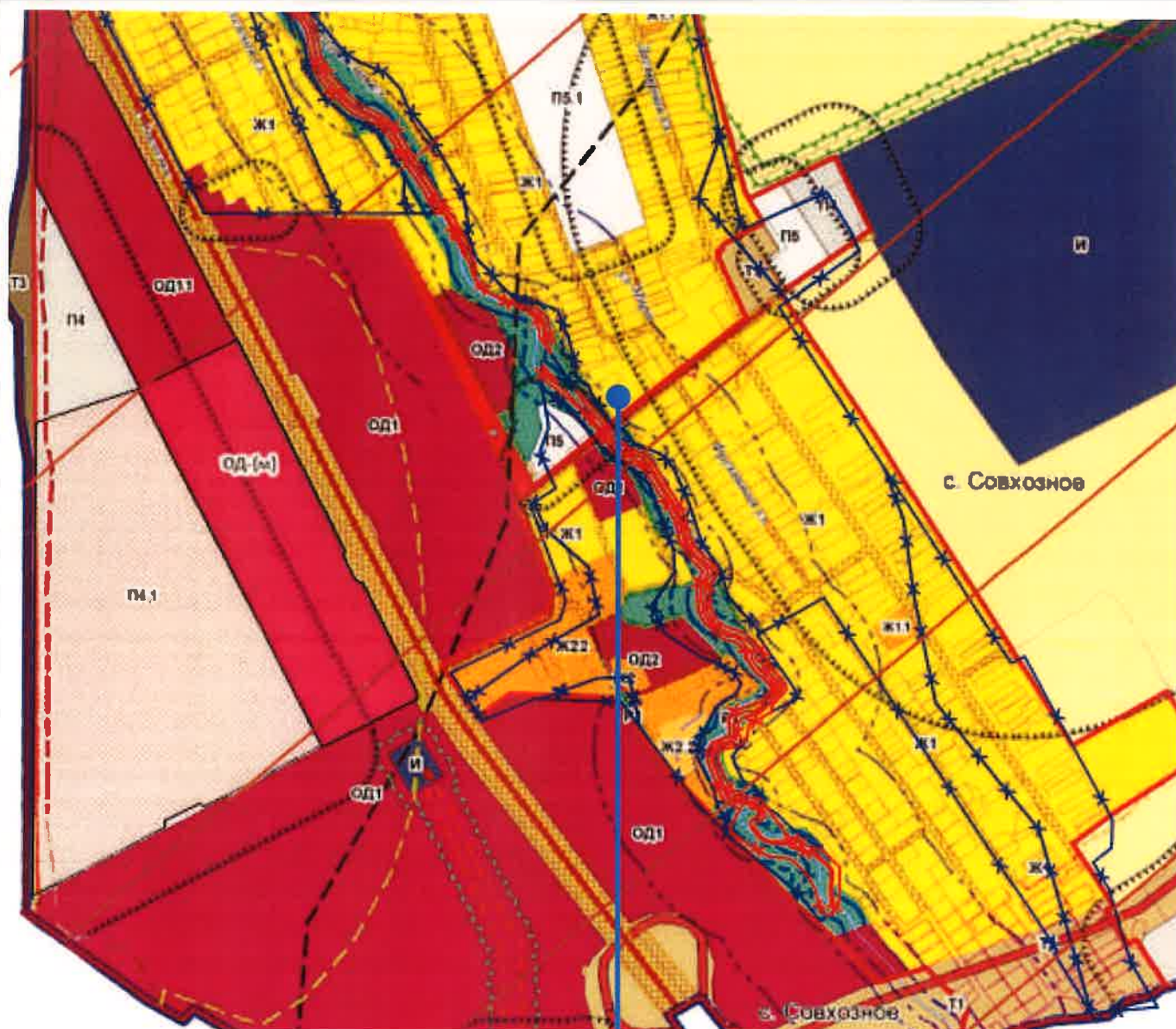
Схема размещения земельного участка в
границах кадастрового квартала

KIRIMOV
Архитектурно
Кадастровое Бюро

+7(978)796-50-18

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

Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ



- Рассматриваемый земельный участок
кад. № 90:12:180103:1742 -

						30/09/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4.Бытовое обслуживание - код 3.3"		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
							П	6
разработал		Киримов				Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18	

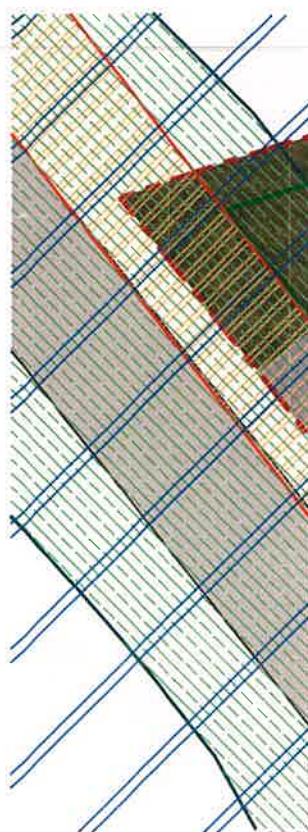
Ситуационная схема земельного участка



Условные обозначения

- - - - Границы рассматриваемого земельного участка
- - Зона допустимого строительства по ПЗЗ
- Охранная зона Газопровода среднего давления
- Существующий соседний жилой дом
- - - - Зона пожарной безопасности 6м от жилого дома
- // - Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"
- // - Зона умеренного подтопления территории Симферопольского района Республики Крым р. Салгир.
- // - 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым
- // - Водоохранная зона р.Салгир (1 этап)
- Прибрежная защитная полоса р.Салгир (1 этап)

						30/09/25-ТЭО				
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4.Бытовое обслуживание - код 3.3"				
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	
						Ситуационная схема земельного участка		 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		



Условные обозначения:

-  - Планируемое нежилой здание
-  - Тротуарная плитка
-  - Дорога
-  - Озеленение
-  - Границы рассматриваемого земельного участка
-  - Зона допустимого строительства по СП 59.13330.2016)
-  - Охранная зона Газопровода среднего давления
-  - Существующий соседний жилой объект
-  - Зона пожарной безопасности 6м
-  - Приаэродромная территория аэродрома
-  - Зона умеренного подтопления территории Крым р. Салгир.
-  - 3 пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в границах Симферопольского месторождения
-  - Водоохранная зона р.Салгир (1 этап)
-  - Прибрежная защитная полоса р.Салгир

Экспликация зданий и сооружений

Наименование	Ед. изм.	Кол-во
Планируемое нежилой здание	м ²	50,0

Технико-экономические показатели по Магазины с Бытовым обслуживанием

Наименование	Ед. изм.	Кол-во
Количество этажей	эт.	1
Площадь застройки	м ²	50,0
Площадь здания	м ²	50,0
Объем здания	м ³	150,0

Технико-экономические показатели по СПОЗУ

Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
Площадь участка	м ²	600,0	100,0
Площадь застройки	м ²	50,0	8,3
Площадь благоустройства	м ²	550,0	91,7
Парковка для автомобилей	шт	4	
Коэффициент застройки	кз	0,08	
Коэффициент плотности застройки	кп	0,08	

Согласно СП 42.13330.2016)

расчетной площади

30 - 35

в соответствии с СП 59.13330.2016)

0 = 2м/м.

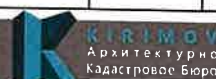
Согласно СП 59.13330.2016) следует выделять 10% мест (но не менее одного

30/09/25-ТЭО

Технико-экономическое обоснование
для получения разрешения на условно разрешенный вид использования
земельного участка "Магазины - код 4.4.Бытовое обслуживание - код 3.3"

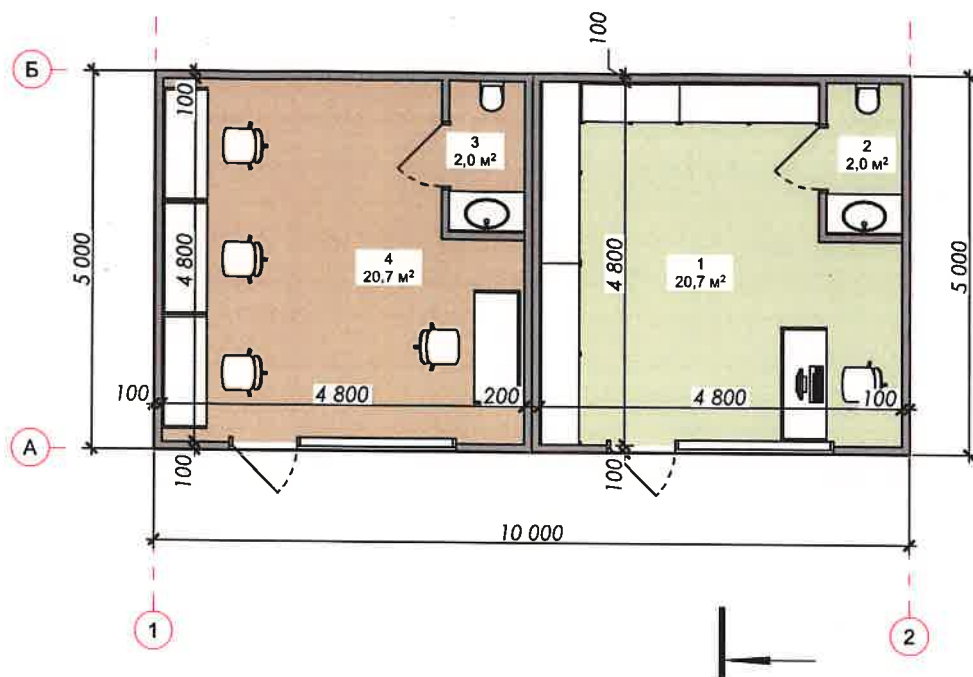
Стадия	Лист	Листов
П	8	

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



+7(978)796-50-18

План этажа



Условные обозначения

- Парикмахерская Общей площадью - 23,0квм
- Магазин Общей площадью - 23,0квм

Экспликация этаж		
№	Наименование	Площадь
1	Торговый зал	20,7
2	Санузел	2,0
3	Санузел	2,0
4	Парикмахерская	20,7
Полезная площадь		45,4 м²

						30/09/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4.Бытовое обслуживание - код 3.3"			
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	9	
						План этажа	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро		
							+7(978)796-50-18		

Фото земельного участка

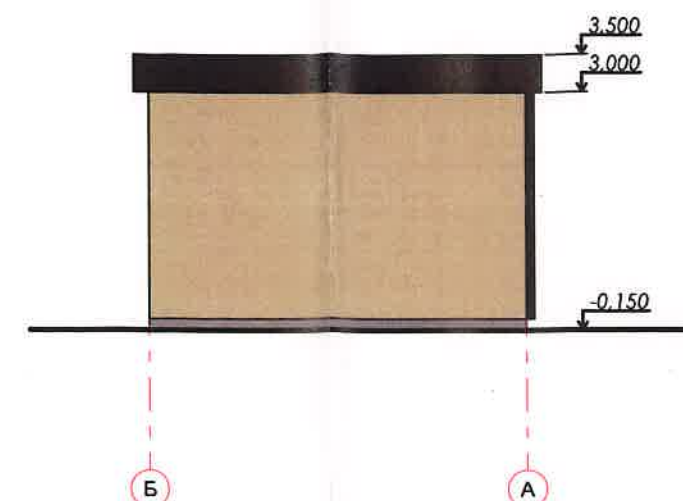


						30/09/25-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4.Бытовое обслуживание - код 3.3"		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
							П	12
разработал		Киримов				Фото земельного участка	 +7(978)796-50-18	

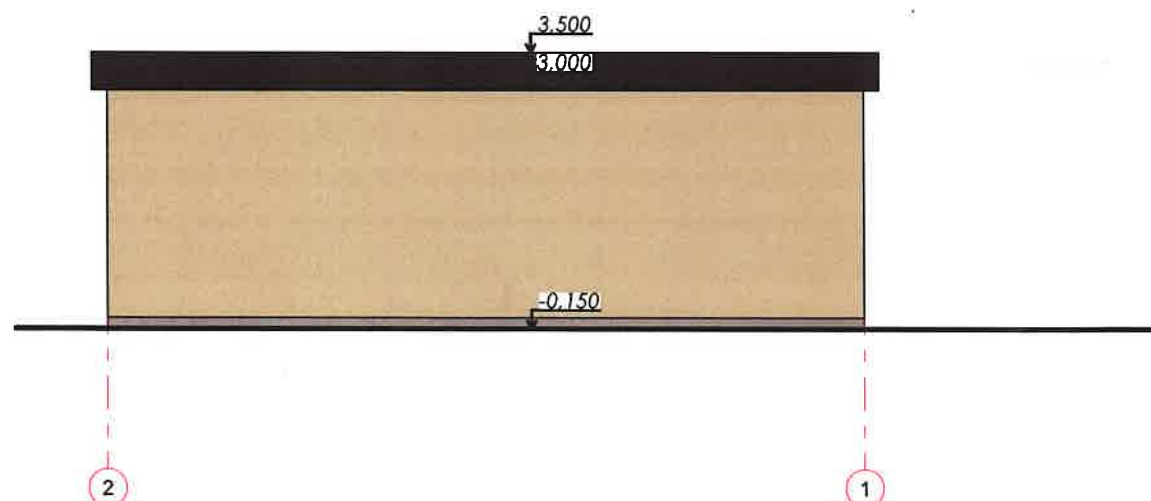
Фасад в осях 1-2



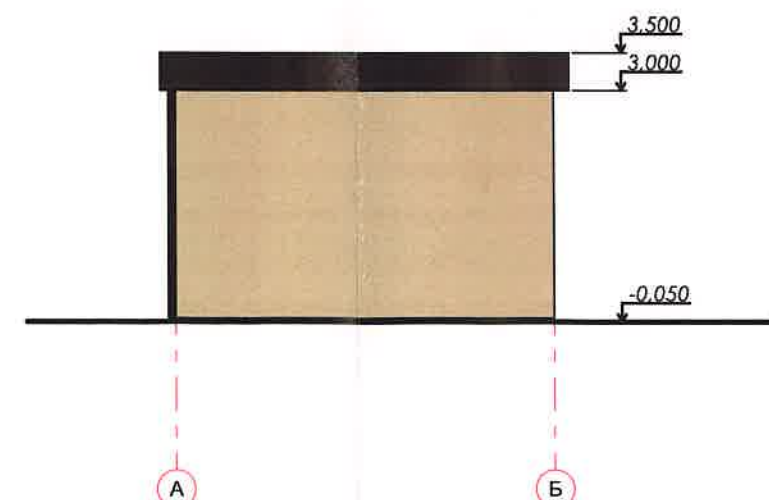
Фасад в осях Б-А



Фасад в осях 2-1



Фасад в осях А-Б



						30/09/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4.Бытовое обслуживание - код 3.3"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	10	
разработал						Фасад в осях			
						 +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*(5,0км/50км/ч)
по (СП 232.1311500.2015)

$$t_{сп} = \frac{60}{v_{сп}}$$

Условные обозначения:

- Планируемое нежилой здание
- Тротуарная плитка
- Дорога
- Озеленение
- Границы рассматриваемого земельного участка
- Зона допустимого строительства по ПЗЗ
- Охранная зона Газопровода среднего давления
- Существующий соседний жилой жом
- Зона пожарной безопасности 6м от жилого дома
- Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"
- Зона умеренного подтопления территории Симферопольского района Республики Крым р. Салгир.
- 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым
- Водоохранная зона р.Салгир (1 этап)
- Прибрежная защитная полоса р.Салгир (1 этап)
- Движение пожарной техники



						30/09/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4.Бытовое обслуживание - код 3.3"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	11	
разработал				Киримов		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		