



ИП ДОЛГОВ АНТОН АНАТОЛЬЕВИЧ

295026, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гагарина, 20А, оф. 320
ОГРНИП 315910200352752 ИНН 910216014670
email: dageokad@ya.ru
тел: 8 (978) 7222646, 8(978) 5002227

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ (ТЭО)

Технико-экономическое обоснование (ТЭО) – это комплекс документов, в которых проведены расчеты и сравнения всех финансовых показателей, особенности технического плана, посредственные и остальные индикаторы, помогающие просчитать целесообразность программы. ТЭО – это изучение экономической выгоды, анализ и расчет экономических показателей создаваемого инвестиционного проекта. Целью проекта может быть создание технического объекта или строительство или реконструкция существующего здания. Главной задачей при составлении ТЭО является оценка затрат на инвестиционный проект и его результатов, анализ сроков окупаемости и эффективность предполагаемых изменений существующих объектов. ТЭО – основополагающий предынвестиционный бланк, помогающий довести до сведения собственников успешность реализации проекта, полагаясь на технико-экономические просчеты плана.

Данное технико-экономическое обоснование предусматривает возможность и целесообразность внесения изменений (дополнений) в вид разрешенного использования, а так же обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 90:12:080102:825, площадью 986 (девятьсот восемьдесят шесть) кв. м, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Мазанка, ул Школьная, д 27.

Обоснование подготовлено на основании следующих исходных данных:

- Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Распоряжение Правительства РФ от 2.02.2015 года N 151-р «Об утверждении Стратегии устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года»;
- Генеральный план муниципального образования Мазанское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым;
- Правила землепользования и застройки Мазанского сельского поселения;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 24.04.2013 г. № 288 Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2018 г.;
- Стратегия социально-экономического развития Симферопольского района Республики Крым на период до 2030 года;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;
- Публичная кадастровая карта Российской Федерации <https://nspd.gov.ru>;

Неотъемлемым и важным фактором, влияющим в целом на полное развитие муниципального образования, является создание благоприятных **институциональных условий** (наличие законодательно-правовых и нормативных правовых актов, в том числе наличие утвержденных документов стратегического планирования, включая документы территориального планирования, а также генеральные планы и правила землепользования и застройки для каждого муниципального образования). Без базовых градостроительных документов невозможно развитие стратегически важных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

В соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления **возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Генеральный план как документ территориального планирования является обязательным для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений, в том числе при разработке правил землепользования и застройки (часть 3 статьи 9, пункт 2 части 1 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации). При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района (пункт 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Генеральный план, определяя назначение территорий исходя из планов развития территории муниципального образования в целом, может не соответствовать ее фактическому использованию и допускает потенциальное изменение назначения территории, так как определяет стратегию градостроительного развития муниципальных образований и условия формирования среды жизнедеятельности.

Указанная правовая позиция подтверждается **Обзором практики** рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного земельного участка, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14.11.2018 г.

Так, в соответствии с Генеральным планом Мазанского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (далее – Генеральный план), земельный участок с кадастровым номером 90:12:080102:825 расположен в **функциональной зоне Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами** (рис. 1-2).



Зона застройки индивидуальными жилыми домами



Рисунок 1

Генеральный план в качестве текстовой части материалов содержит:

- 1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения муниципального образования, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;
- 2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

Территориальное планирование Симферопольского муниципального района Республики Крым осуществляется в соответствии с действующим федеральным и региональным законодательством, муниципальными правовыми актами и направлено на комплексное решение задач развития муниципального образования и решение вопросов

местного значения, установленных Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

При подготовке генерального плана учтены социально-экономические, демографические и иные показатели развития муниципального образования.

Основные задачи генерального плана:

- выявление проблем градостроительного развития территории муниципального образования, обеспечение их решения;
- определение основных направлений и параметров пространственного развития муниципального образования, обеспечивающих создание инструмента управления развитием территории сельского поселения на основе баланса интересов федеральных, региональных и местных органов публичной власти;
- создание электронного генерального плана на основе компьютерных технологий и программного обеспечения, а также требований к формированию ресурсов информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

Генеральный план устанавливает:

- функциональное зонирование территории муниципального образования;
- границы населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования;
- характер развития муниципального образования с определением подсистем социально-культурных и общественно-деловых центров на основе перечня планируемых к размещению объектов местного значения городского округа;
- характер развития сети транспортной, инженерной, социальной и иных инфраструктур.

Симферопольский район расположен в юго-западной части Республики Крым и находится в пределах равнинного, степного и предгорного Крыма, захватывая также горную часть на юге, на западе имеет выход к Черному морю. Высота местности над уровнем моря в степной части составляет 100 - 120 м, в предгорной части от 200 м до 700 м над уровнем моря. Площадь района составляет 175 252,89 га. или 6,7% площади полуострова, из которой около 70% занимают сельскохозяйственные земли.

Мазанское сельское поселение расположено на востоке района, в пределах Внешней гряды Крымских гор, в долине реки Бештерек. Граничит на востоке с Белогорским районом, с севера, против часовой стрелки, с Донским, Трудовским и Добровским сельскими поселениями. Площадь поселения 49,92 км².

Мазанка (первоначально **Санкт-Петербургские Мазанки**) — село в Симферопольском районе Крыма, входит в состав Мазанского сельского поселения. Образовано 28 октября 1784 года.

Село Мазанка расположено на востоке района, в 15 километрах (по шоссе) от Симферополя, в 3,5 километрах (к югу) от шоссе 35К-003 Симферополь — Феодосия, по региональной автодороге 35Н-545. Ближайшая железнодорожная станция Симферополь — примерно в 13 километрах. Высота центра села над уровнем моря 346 м. Соседние сёла: Лесноселье выше по долине и Красновка (в долине реки Чуюнчи — около 1 километра), Донское — менее 1 километра ниже по долине, Трудовое и Верхние Орешники Белогорского района — в 2 километрах соответственно западнее и восточнее.

В Мазанке 11 улиц и 1 переулок, площадь, занимаемая селом, 394,2 гектара.

На 2009 год по данным сельсовета **численность населения села Мазанка составляет 2562 жителя.**

Концепция развития села предполагает создание благоприятных условий для устойчивого повышения качества и уровня жизни сельского населения, в том числе организация сервиса для комфортной жизни граждан, оказания качественных услуг, помощи в трудоустройстве, создании новых рабочих мест. Также **концепция устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года** направлена на создание условий для стабильного повышения качества и уровня жизни сельского населения на основе преимуществ сельского образа жизни, за счет чего, собственно, и происходит развитие новых микрорайонов.

Социально-экономическое развитие Симферопольского района Республики Крым включает в себя широкий спектр деятельности, в том числе, предусмотренный **Стратегией социально-экономического развития Симферопольского района Республики Крым на период до 2030 года**, которая направлена на достижение ключевых показателей в различных сферах экономики.

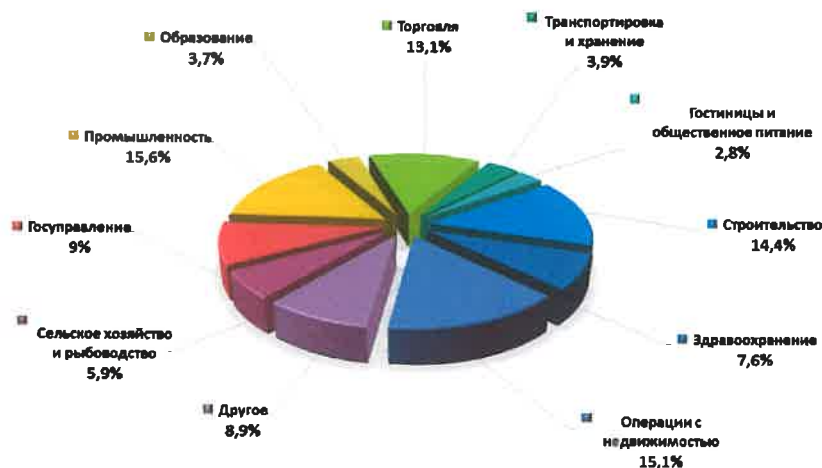
Достижение целей Стратегии возможно путем последовательного формирования в районе рыночной и социально ориентированной экономики. Экономическое развитие должно основываться на максимальном использовании имеющегося в районе потенциала, привлечении инвестиций, а также частной инициативе с усилением роли органов власти в обеспечении благоприятных условий хозяйствования. При разработке Стратегии учитывались в том числе:

- Указ Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года»;
- Ежегодное послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию;
- Закон Республики Крым от 2 июня 2015 года № 108-ЗРК/2015 «О стратегическом планировании в Республике Крым» (с изменениями и дополнениями);
- Закон Республики Крым от 9 января 2017 года № 352-ЗРК/2017 «О стратегии социально-экономического развития Республики Крым до 2030 года»
- Государственные программы Республики Крым;
- Муниципальные программы администрации Симферопольского района.

Настоящая Стратегия призвана преумножить имеющийся человеческий, экономический, пространственный, природный и историко-культурный потенциал (капитал). При этом необходимо рассматривать район как единую экосистему, включающую не только социально-экономическую сферу, но историко-культурную, экологическую, пространственную, градостроительную и иные сферы.

На региональном уровне обобщающим показателем, который характеризует уровень развития экономики, является валовой региональный продукт (ВРП).

Рисунок 3. Структура ВРП Республики Крым по видам экономической деятельности:



Одним из **актуальных** видов экономической деятельности региона является торговля.

Сельские территории Российской Федерации являются важнейшим ресурсом страны, значение которого стремительно растет в условиях углубляющейся глобализации при одновременном усилении значения природных и территориальных ресурсов в развитии страны.

Развитие сельских территорий сегодня происходит крайне неравномерно. Несмотря на динамичный рост агропромышленного комплекса, уровень и качество жизни сельского населения в целом существенно отстают от уровня жизни в городах, сужается доступ населения к услугам организаций социальной сферы, углубляется информационный и инновационный разрыв между городской и сельской местностью, что ведет к росту миграционного оттока сельского населения, к утрате освоенности сельских территорий.

Стратегия устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года (далее - Стратегия) направлена на создание условий для обеспечения стабильного повышения качества и уровня жизни сельского населения на основе преимуществ сельского образа жизни, что позволит сохранить социальный и экономический потенциал сельских территорий и обеспечит выполнение ими общенациональных функций - производственной, демографической, трудоворесурсной, пространственно-коммуникационной, сохранение историко-культурных основ идентичности народов страны, поддержание социального контроля и освоенности сельских территорий.

При выборе своей деятельности человек, в первую очередь ориентируется на потребление предоставляемой услуги. «Новый микрорайон» дает предпринимателю огромный потенциал для развития сферы, ввиду отсутствия большой конкуренции.

Отсутствие в шаговой доступности инфраструктуры понижает потенциал развития района. Человеку комфортнее находится в «развитом» месте, где можно воспользоваться любой услугой от магазина до посещения СТО.

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков вид разрешенного использования «Магазины» код. 4.4. включает в себя размещение объектов

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

Размещение универсама на территории спального микрорайона района — это даже больше необходимость, чем данность. Рассмотрим на примере.

Жилой микрорайон — это тысячи потенциальных клиентов для любой торговой точки. После рабочего дня многим людям удобно заехать за продуктами в магазин у дома. А домохозяйки, молодые мамы, пенсионеры и фрилансеры вообще не готовы без крайней надобности ехать в торговые центры города либо на продовольственные рынки.

Ключевым вопросом при определении экономической целесообразности открытия магазина продуктов в сельской местности с нуля выступает товарный ассортимент. Чем он шире, тем выше выгода от возможной торговли. Стандартный набор продовольственных продуктов, пользующихся неизменно большим спросом как в городе, так и на селе, состоит из:

- хлеба и различных хлебобулочных изделий;
- молока, молочной и кисломолочной продукции;
- мяса и мясопродуктов, включая сосиски, колбасы, полуфабрикаты и многое другое;
- рыбы в различных видах (охлажденной, мороженой, копченой, соленой, в пресервах);
- кондитерских изделий и сладостей (мороженое, торты, печенье, конфеты, шоколад и т.д.);
- бакалеи (сахар, соль, крупы, консервы, макаронные изделия и т.п. продукты);
- алкоголя (отдельное и очень прибыльное направление торговли, которым не стоит пренебрегать, пусть это требует лицензирования и дополнительных расходов).

Важным признаком классификации сельских продовольственных магазинов выступает происхождение продуктов. Наибольшим спросом пользуются те из них, которые произведены в местных фермерских и других аграрных хозяйствах. Что обеспечивает высокие потребительские качества в сочетании с натуральностью и соответствием самым высоким экологическим стандартам.

Согласно маркетинговому исследованию аналитиков в 2022 – 2023 гг. был зафиксирован рост заказов продуктов выращенные фермерами. Среди наиболее востребованных категорий продукции фигурирует свежие овощи, зелень и мясо. В июле 2024 года был зафиксирован 28% рост спроса по сравнению с июлем 2023 года. Средний чек увеличился на 5% до 400 рублей. Количество транзакций в специализированных торговых точках, торгующих свежим мясом, стало больше на 48%, средний чек остался на уровне прошлого года и составляет 745 рублей. Больше всего вырос средний чек на молочную продукцию – на 18% до 330 рублей, а её продажи увеличились всего на 3%.

В 2024 г. спрос на фермерские продукты продолжил свой рост. За счёт расширения ассортимента («молочка», сыры, мясная гастрономия, соленья, варенья, мёд) к концу года фермерские продукты заняли до 3,8% от объема продуктового рынка страны (50 миллиардов рублей в денежном эквиваленте). По прогнозам к 2026 году на российском рынке в категориях «эко», «зелёная» или «органическая» уже 30% продукции будет фермерской. Скажется неуклонно растущий спрос на правильное питание, привычка к

употреблению экологически чистой продукции, а также выход всё большего числа фермеров на маркетплейсы, что повлияет и на цены.



Размещение в пешей доступности от дома магазина со свежими овощами, рыбой и мясом упростит жизнь жителей данного района и сократит время на поездки по городу в поисках качественных продуктов.

Да и в общем тенденция Здорового Образа Жизни и Правильного Питания набирает обороты среди населения. Все больше людей заботится о своем здоровье и здоровье детей и близких людей. Детей с детства стараются приучать к здоровому образу жизни прививая им правильные привычки в питании.



Исследуемый земельный участок находится в «жилом квартале», районе с развитой инфраструктурой, что дает собственнику огромный потенциал в развитии бизнес-идей.

В данный момент ведется активная застройка территории, а соответственно вся инфраструктура микрорайона только на стадии становления. Ближайшие магазины находятся на трассе и в соседних селах.

В соответствии с **Правилами землепользования и застройки** муниципального образования Мазанское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером 90:12:080102:825 находится в **территориальной зоне Ж1. - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Правила землепользования и застройки разработаны в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципального образования;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно вышеупомянутых **Правил**, Территориальная зона Ж1 выделена для размещения индивидуальных жилых домов не выше трех надземных этажей с участками, предназначенных для постоянного проживания одной семьи, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

Параметры разрешенного строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование,

действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам разрешенного использования земельных участков.



Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства (в ред. решения 95 (внеочередная) сессии от 31.07.2019 №1263) 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	2.7.1 Хранение автотранспорта 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 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 5.1 Спорт 13.1 Ведение огорода	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь

Виды условно разрешенного использования испрашиваемого земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4.

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
4.4.	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м 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; Максимальный размер земельных участков – не устанавливается 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 Максимальное количество этажей – 2; Параметры застройки: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6 Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4

Виды разрешенного использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (далее - Классификатор).

Применительно к каждой территориальной зоне Правилами установлены только те виды разрешенного использования из Классификатора, которые допустимы в данной территориальной зоне.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства, может быть, следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводится с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального

строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

В соответствии со **статьей 34 Конституции Российской Федерации** каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности.

Как указано в разъяснениях Министерства внутренних дел, закрепленная в Конституции Российской Федерации свобода труда означает **право свободно распоряжаться своими способностями к труду, выбирать род деятельности и профессию**, а также запрет принудительного труда. Таким образом, свобода труда проявляется в потенциальной возможности трудоустройства гражданина и **выбора им сферы приложения своих трудовых способностей**. Государство обеспечивает содействие в трудоустройстве, а также **принимает меры по защите от безработицы**.

На участке планируется вести торговую деятельность в существующем здании, общей площадью 32,6 м.кв.

Рассматриваемый участок расположен в квартале со сложившейся застройкой.

Габариты существующего объекта капитального строительства и отступы его размещения от границ земельного участка предлагаются исходя из сложившейся застройки.

Рассматривается возможность сохранения объекта капитального строительства со следующими отступами от границ участка:

С северной стороны – 0,6 м.

С восточной стороны – 0,0 м.

С южной стороны – 0,0 м.

С западной стороны – 3 м.

Сокращение отступов не повлечет нарушение законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, и поможет оптимально разместить проектируемый объект капитального строительства с точки зрения эффективности использования земельного участка.

Соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства.

В существующем объекте /магазине/ не предусматривается никаких вредных производственных процессов.

Согласно Федеральному закону N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» проектируемый объект относится к IV категории - объекты, оказывающие минимальное негативное воздействие на окружающую среду.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ:

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:080102:825, расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Мазанка, ул. Школьная, д. 27 площадью 986 (девятьсот восемьдесят шесть) кв. м, категория земель – Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Участок принадлежит на праве частной общей долевой собственности, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи 90:12:080102:825-91/008/2023-3,4,5,6,7 от 05.04.2023г. На данном земельном участке расположены здания с кадастровыми номерами 90:12:080102:2180, 90:12:080102:2181, 90:12:080102:2183. Год завершения строительства данных объектов недвижимости - 1963.

На основании исходных данных, а именно:

- Генеральный план Мазанского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым;
- Правила землепользования и застройки Мазанского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»,

вид разрешенного использования объекта недвижимости: земельного участка с кадастровым номером 90:12:080102:825 – «Магазины» (код 4.4) не противоречат действующему законодательству.

Правообладателями земельного участка с кадастровым номером 90:12:080102:825 предлагается утвердить отступы, в соответствии с существующей застройкой.

С северной стороны – 0,6 м.

С восточной стороны – 0,0 м.

С южной стороны – 0,0 м м.

С западной стороны – 3 м.

Материалы публичной кадастровой карты

Геоинформационный портал

[Назад](#)

Земельный участок: 90:12:080102:825

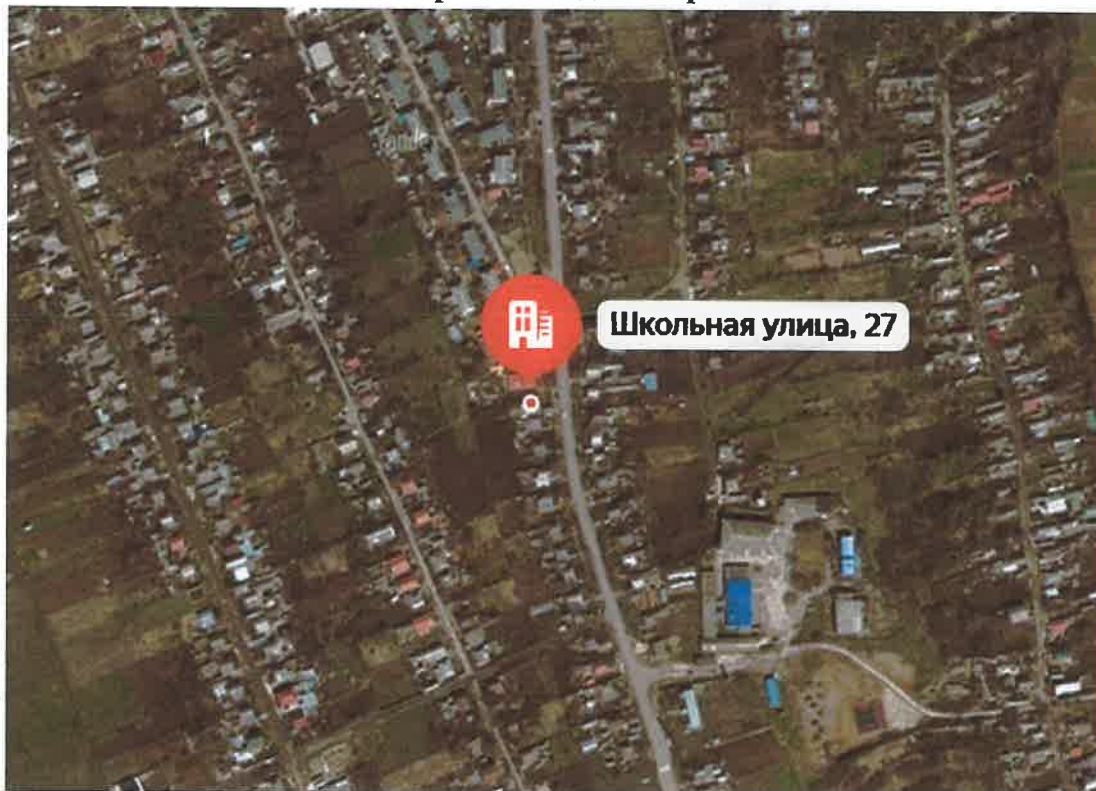


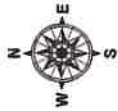
Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	30.08.2016
Кадастровый номер	90:12:080102:825
Кадастровый квартал	90:12:080102
Адрес	Республика Крым, Симферопольский р-н, с Мазанка, ул Школьная, д 27
Площадь уточненная	986 кв. м
Площадь декларированная	
Площадь	
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	952 857,65 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	966,387 руб./кв. м



Материалы Яндекс карты:



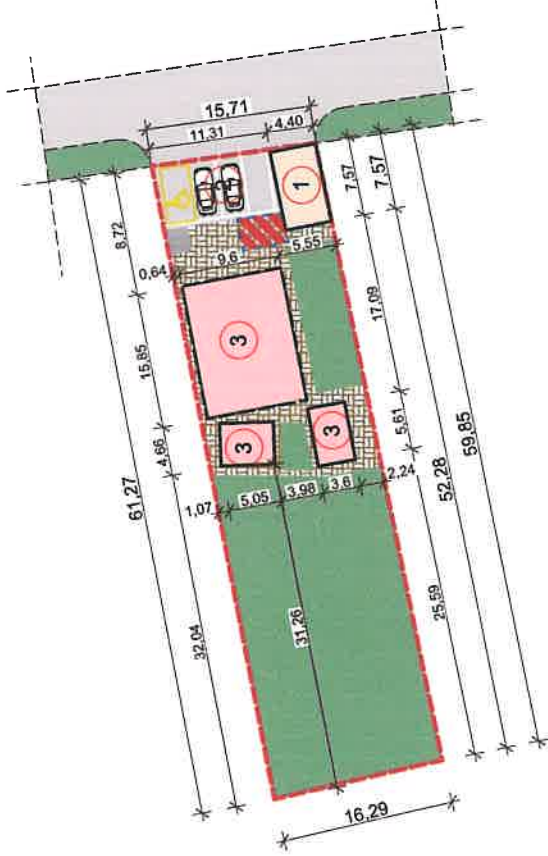


ТЭП по генплану

№	Наименование	Кол-во	
		В пределах участка	За пределами участка
1	Площадь участка	986 м²	
2	Площадь застройки	197,25 м²	
3	Площадь озеленения	512,0 м²	
4	Площадь покрытий	276,75 м²	

ТЭП по зданию

№	Наименование	Ед. изм.	Площадь
1	Общая площадь	м²	197,25
2	Торговая площадь магазина	м²	32,60
3	Площадь застройки	м²	33,30
4	Строительный объем	м³	112,0
5	Высота этажа	м	3,5
6	Этажность	эт.	1
7	Количество машино-мест	шт.	4
8	Коэффициент застройки		0,21
9	Коэффициент плотности застройки		0,21



Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примеч
1	Существующее нежилое здание, приспособляемое под магазин	Сущ.
2	Стоянка для автомобилей	Проект.
3	Существующие жилые и нежилые здания	Сущ.
4	Мусорные контейнеры	Проект.

Условные обозначения:

- Граница участка
- Мусорные контейнеры
- Нежилое здание (магазин)
- Покрытие асфальтное
- Парковка для инвалидов
- Покрытие тротуарной плиткой
- Зона погрузки и разгрузки товара
- Озеленение

Планируемое приспособление нежилого здания под магазин не противоречит Правилам землепользования и застройки Симферопольского района

010/ПР/2025-07/ПЭО

Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования: «Магазин» (код 4.4) на земельном участке с кадастровым номером 90:12:080102:825 по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Мазанка, ул. Школьная, д.27				Стадия		Листов	
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата	ЭП	1
Разработал	Долгов А.А.						
Генплан 1:500				ИП Долгов Антон Анатольевич			

Взамен инв. №

Подпись и дата

Име. № подл.

ОБОСНОВАННЫЕ ВЫВОДЫ:

Устойчивое развитие территории — это комплекс мероприятий, направленных на создание безопасных и комфортных условий для людей, снижение негативного воздействия на экосистемы и рациональное использование природных ресурсов с заботой о благополучии следующих поколений.

Также устойчивое развитие территорий — это обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

В условиях развития новых микрорайонов создается устойчивое развитие различного бизнеса. Открытие магазинов широкого профиля и создание новых рабочих мест, является основанием устойчивого развития территории.

Установление на земельном участке с кадастровым номером **90:12:080102:825** условно разрешенного вида использования – «Магазины» (код 4.4) не противоречат действующему законодательству, нормам и правилам муниципального образования Мазанского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, градостроительным регламентам.

Проезд и проход к земельному участку осуществляется с открытой территории общего пользования – улицы Школьной, что не противоречит Правилам и нормам пожарной безопасности (СП 4.13.130.2013).

Месторасположение объекта недвижимости подчеркивает общедоступность и необходимость изменения (дополнения) вида разрешенного использования в виду того, что в данном микрорайоне не располагается достаточное количество объектов с испрашиваемым назначением. Установление видов разрешенного использования обусловлена необходимостью обеспечения населения необходимыми услугами дорожного сервиса в данном микрорайоне и близлежащей территории.

При смене вида разрешенного использования земельного участка увеличится его кадастровая стоимость, что приведет к увеличению оплаты налогов и пополнению бюджета муниципального образования. Также появятся рабочие места, что тоже влияет на увеличение поступающих денежных средств в бюджет муниципального образования.

Выбросов в атмосферу отходов производства при эксплуатации объекта недвижимости не предполагается, негативное воздействие на окружающую среду оказано не будет, соответственно разработка санитарно-защитной зоны (СЗЗ) согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» не предусматривается.

По результатам проведенного анализа действующих нормативных правовых актов РФ, СП, СНиПов, СанПиНов, документов градостроительного проектирования и планирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, с учетом характеристики земельного участка, его месторасположения, транспортной и пешеходной доступности, возможности подведения инженерных коммуникаций, размещения объектов недвижимости с условно разрешенными видами использования «Магазины» (код 4.4) – целесообразно.

Получение разрешения на установление условно разрешенных видов использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования – «Магазины» (код 4.4) с кадастровым номером

90:12:080102:825, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Мазанка, ул. Школьная, д.27 является возможным.

Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются обоснованными и подлежат изменению.

Исходя из вышеизложенного,

ПРОШУ:

Рассмотреть возможность добавления условно разрешенного вида использования земельного участка - «Магазины» (код 4.4), а так же рассмотреть возможность согласования отклонения от Предельных (минимальные и (или) максимальных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в связи с сужающей застройкой.

ВЫПОЛНИЛ:

Долгов А.А.

«28» июля 2025 г.