



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, м.р-н Симферопольский, с.п. Донское, с Кленовка, ул Шалфейная

кадастровый номер: 90:12:050501:2165

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, м.р-н Симферопольский, с.п. Донское, с Кленовка, ул Шалфейная (кн 90:12:050501:2165), 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 90:12:050501:2165), 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

Административный центр с. Донское расположено в 6 километрах от города Симферополя по автомобильной дороге общего пользования регионального значения Симферополь - Феодосия.

Площадь Донского сельского поселения, в установленных границах, составляет 8818 га. Основные внешние транспортные связи Донского сельского поселения с городским округом город Симферополь и соседними территориями осуществляются по автомобильной дороге общего пользования регионального значения Симферополь - Феодосия. Внутренние транспортные связи поселения обеспечивают автомобильные дороги общего пользования межмуниципального значения Кленовка – Донское, Донское - Дмитрово, Кленовка - Симферополь - Феодосия.

Населенные пункты с. Донское, с. Спокойное, п. Давыдово, с. Кленовка расположены вдоль автомобильной дороги общего пользования межмуниципального значения Кленовка - Донское. В западной части сельского поселения, по автодороге Кленовка - Симферополь - Феодосия, расположены села Дмитрово, Верхнекурбанное и Нижнекурбанное.

Экономико-географическое положение, природные факторы, явились определяющими при формировании элементов социальной инфраструктуры и пространственно-планировочной организации территории Донского сельского поселения. Природные условия, равнинный рельеф и плодородные почвы поселения определяют приоритетное направление развития экономики сельского поселения - сельскохозяйственное производство. Основными направлениями в этой сфере являются выращивание плодово-ягодных, зерновых, технических культур, винограда, а также овощеводство защищенного грунта.

Село Кленовка расположено на севере Донского сельского поселения. Основные внешние транспортные связи с соседними территориями осуществляются по автомобильной дороге межмуниципального значения "Кленовка – Донское". По территории протекает река Бештерек у северной границы села два озера. В северной и восточной части населенного пункта расположены участки для ведения огородничества. В центре села Кленовка находится сельский клуб, библиотека, муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Кленовская основная школа» и фельдшерско-акушерский пункт. По ул. Садовой расположена тракторная бригада и производственная зона.

Анализ нормативной обеспеченности в объектах культурно-бытового обслуживания сделан согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым, утверждённым Постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171.

Проведённый анализ показал, что в Донском сельском поселении нормативную потребность удовлетворяют общеобразовательные организации, дома культуры, библиотеки, спортивные площадки. По все остальным сферам в поселении наблюдается нехватка проектной мощности объектов. Так нормативная обеспеченность детскими дошкольными организациями составляет 87 % от норматива, стационарами 4 %, амбулаторно-поликлиническими учреждениями 85 %. В поселении наблюдается острая нехватка объектов бытового обслуживания и торговли, низкая обеспеченность объектами физической культуры и спорта.

						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	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро		
							+7(978)796-50-18		

3. Анализ утвержденной градостроительной документации

Статья 37. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешенные виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства в ред. решения 95 (внеочередная) сессии от 31.07.2019 № 1261 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	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 Введение огороженности	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь

Условно-разрешенные виды использования

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
3.3.	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению; Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению; 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 В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц Максимальное количество этажей – 3; Максимальный коэффициент застройки земельного участка ($K_{\text{з}}$) – 0,8 Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка ($K_{\text{пл}}$) – 2,4
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 ($K_{\text{з}}$) – 0,6 Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка ($K_{\text{пл}}$) – 2,4

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	3	

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

ТЭО

KIRIMOV
Архитектурно-
Кадастровое Бюро

+7(978)796-50-18

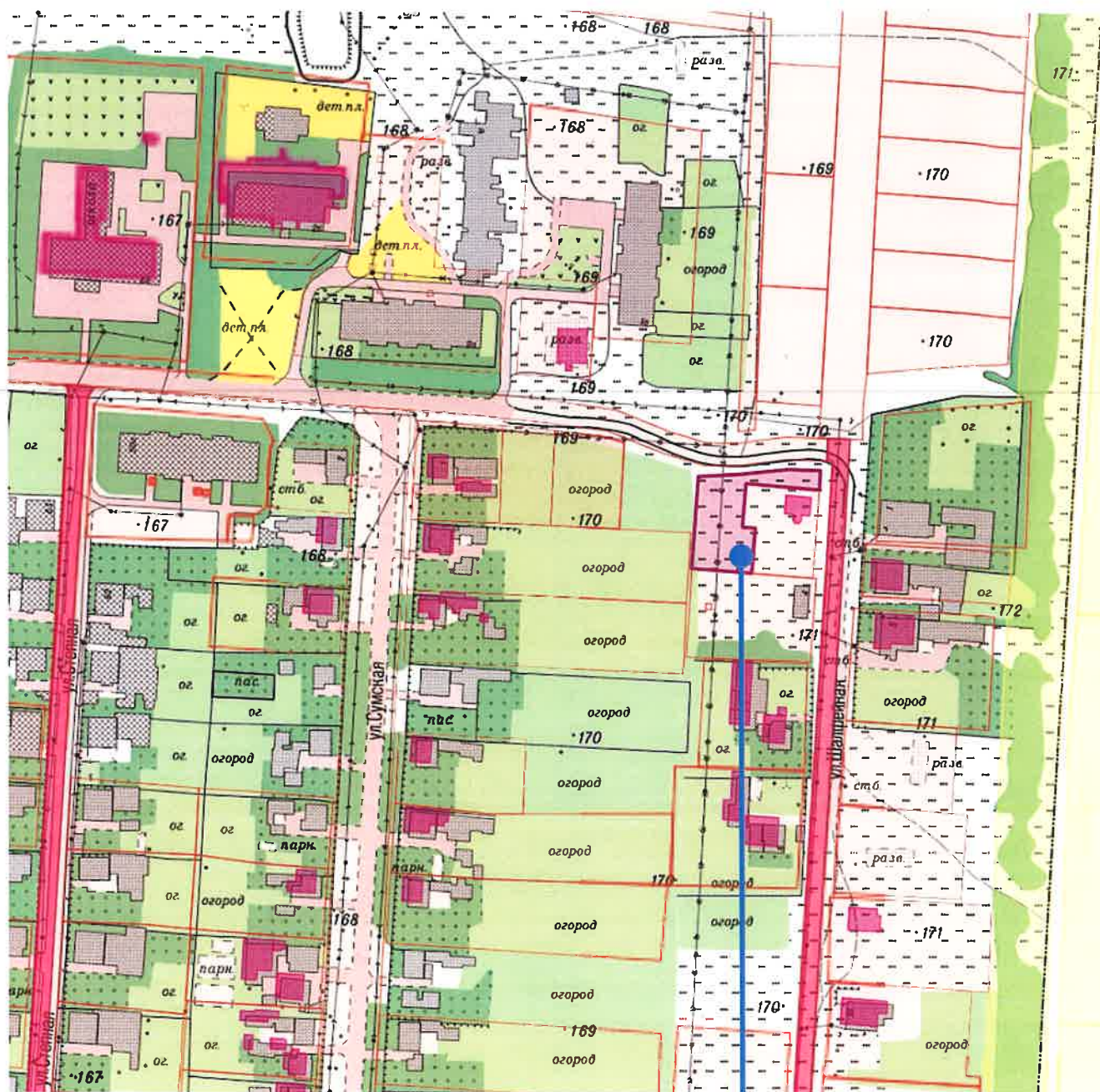
Вывод

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, м.р-н Симферопольский, с.п. Донское, с Кленовка, ул Шалфейная кадастровый номер: 90:12:050501:2165

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

						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	4	
						ТЭО		 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

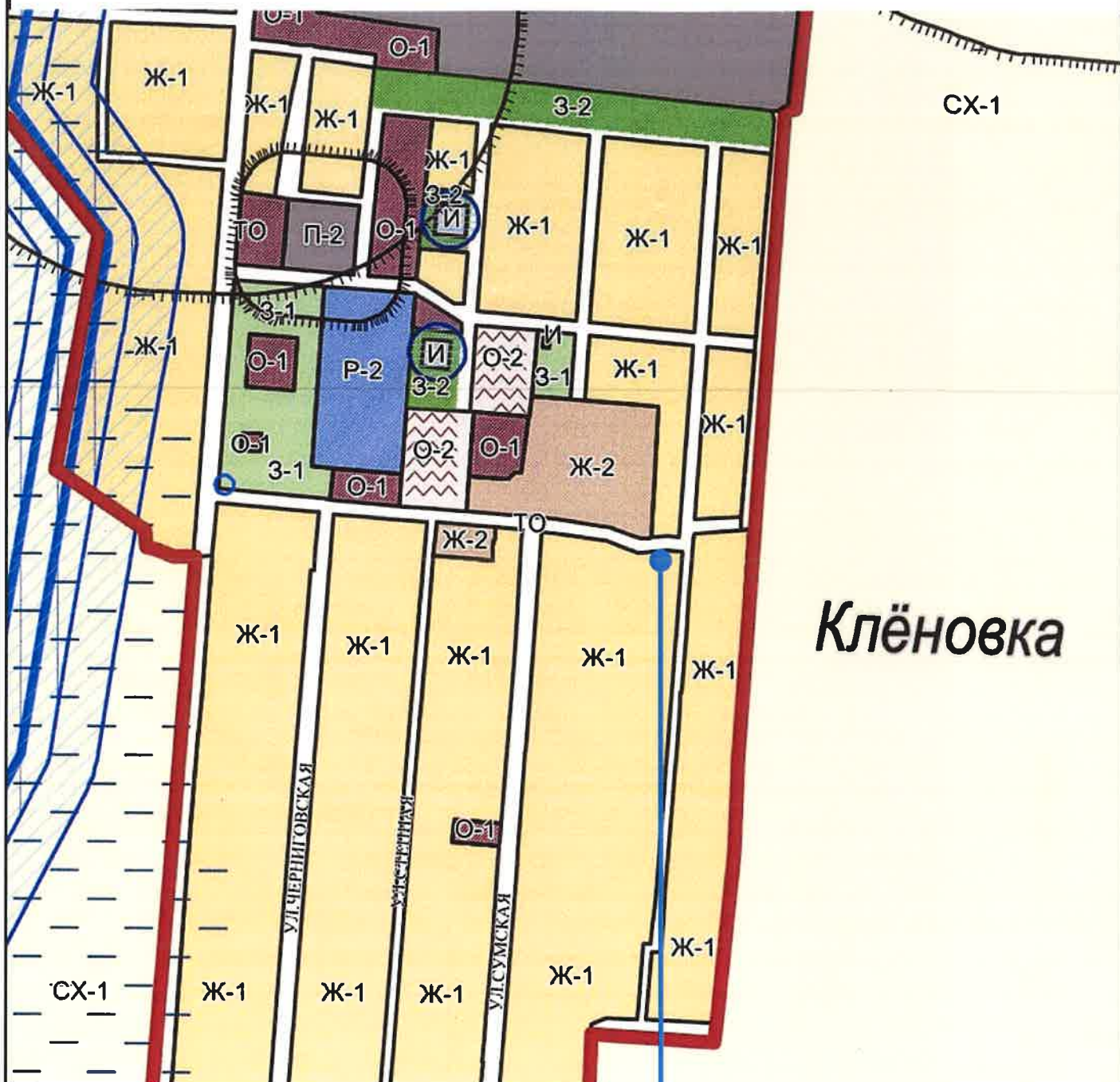
Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала



- Рассматриваемый земельный участок
код. № 90:12:050501:2165 -

						30/09/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставления 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 предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
разработал		Киримов					П	5	
						Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала	 KIRIMOV Архитектурно-Кадастровое Бюро		
							+7(978)796-50-18		

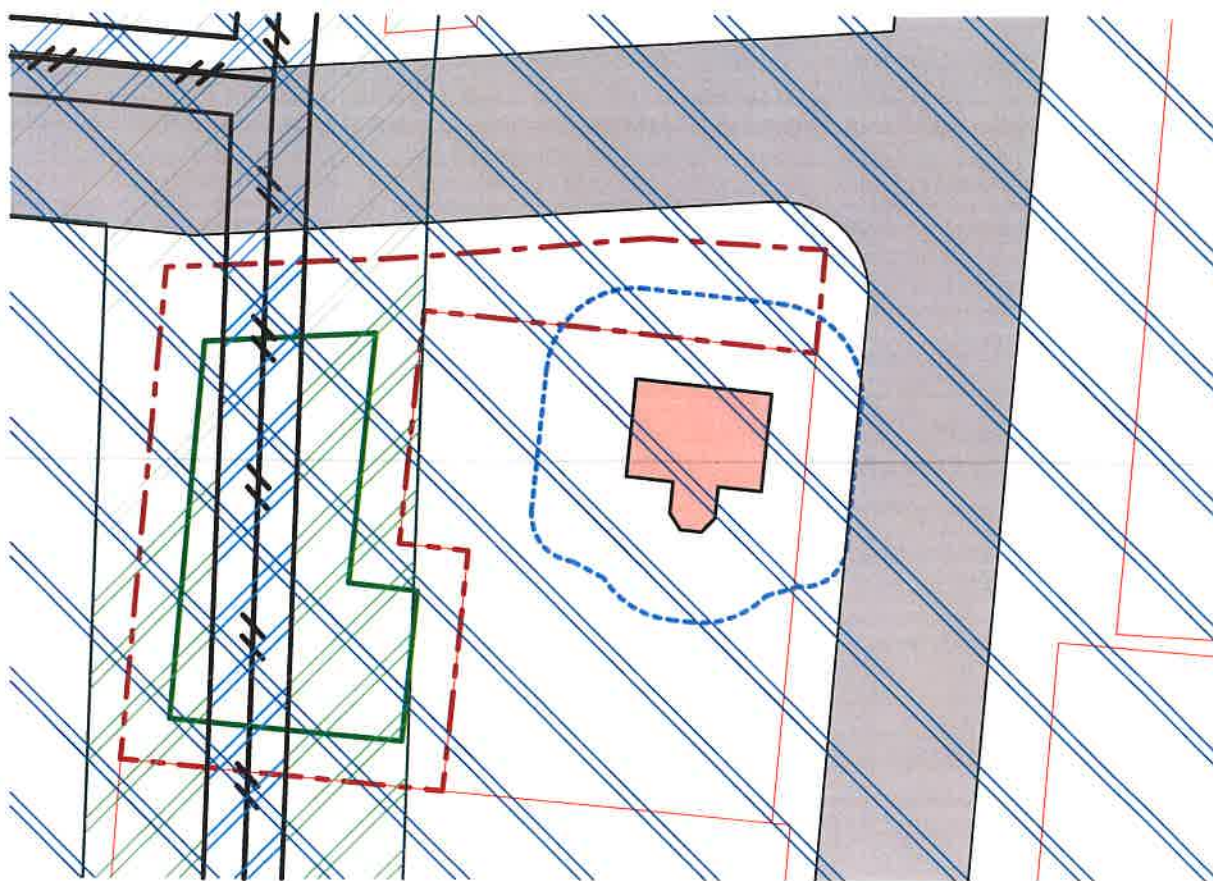
Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ



- Рассматриваемый земельный участок
кад. № 90:12:050501:2165 -

						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	6	
						Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

Ситуационная схема земельного участка

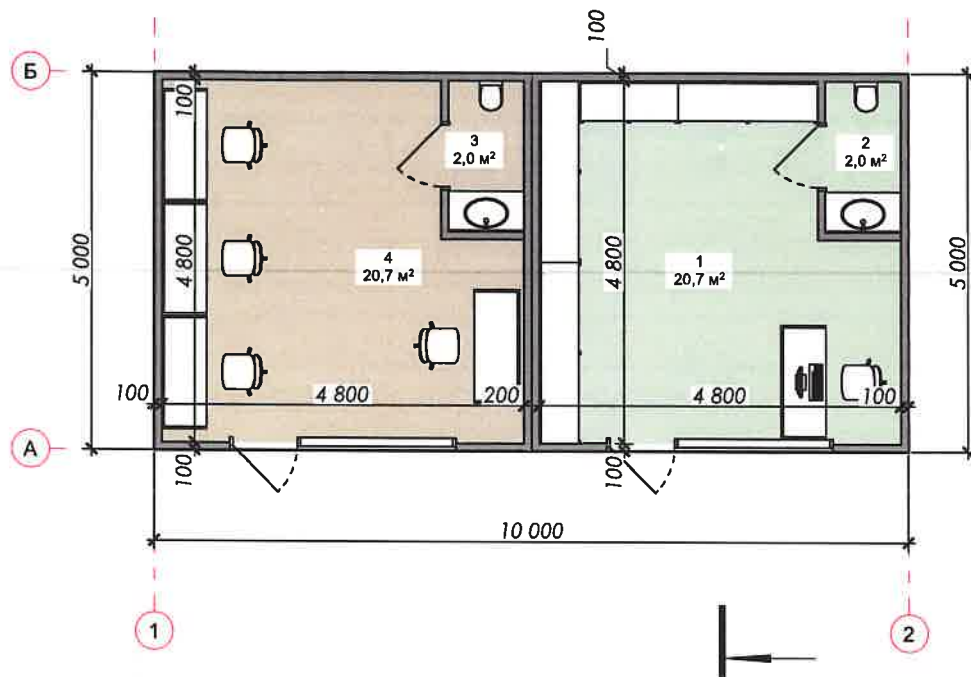


Условные обозначения

- - Границы рассматриваемого земельного участка
- - Зона допустимого строительства по ПЗЗ
- /// - Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-7 Трудовая
- - Существующий соседний жилой дом
- - Зона пожарной безопасности 6м от жилого дома
- /// - 3 пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - скважин: № 4852/1, № 4853/2, № 4854/3, № 5022/13-РЭ-Б, № 5026/12-РЭ-Б, № 5023/14-РЭ-Б, № 5027/15-РЭ-Б, № 5028/16-РЭ-Б, без №/35-РЭ-Б Бештерек-Зуйского водозабора

						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
разработал		Киримов						П	7
						Ситуационная схема земельного участка		 KIRIMOV Архитектурно- Кадастровое Бюро	
								+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"

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

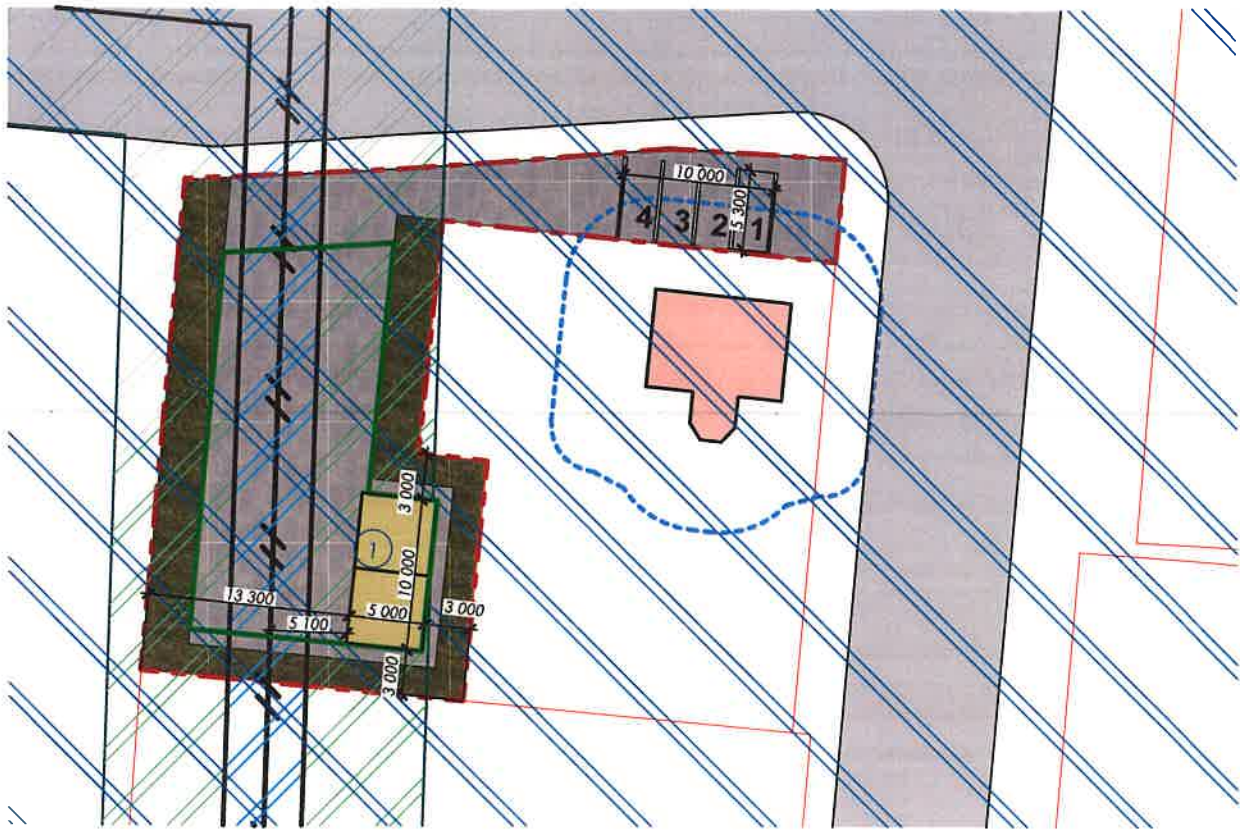
Стадия	Лист	Листов
П	9	

План этажа

KIRIMOV
Архитектурно
Кадастровое Бюро

+7(978)796-50-18

Ситуационный план организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к зданию пожарной техники.



Условные обозначения:

- Планируемое нежилой здание
- Тротуарная плитка
- Дорога
- Озеленение
- Границы рассматриваемого земельного участка
- Зона допустимого строительства по ПЗЗ
- Существующий соседний жилой дом
- Зона пожарной безопасности 6м от жилого дома
- 3 пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - скважин: № 4852/1, № 4853/2, № 4854/3, № 5022/13-РЭ-Б, № 5026/12-РЭ-Б, № 5023/14-РЭ-Б, № 5027/15-РЭ-Б, № 5028/16-РЭ-Б, без №/35-РЭ-Б Бештерек-Зуйского водозабора
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-7 Трудовая

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.

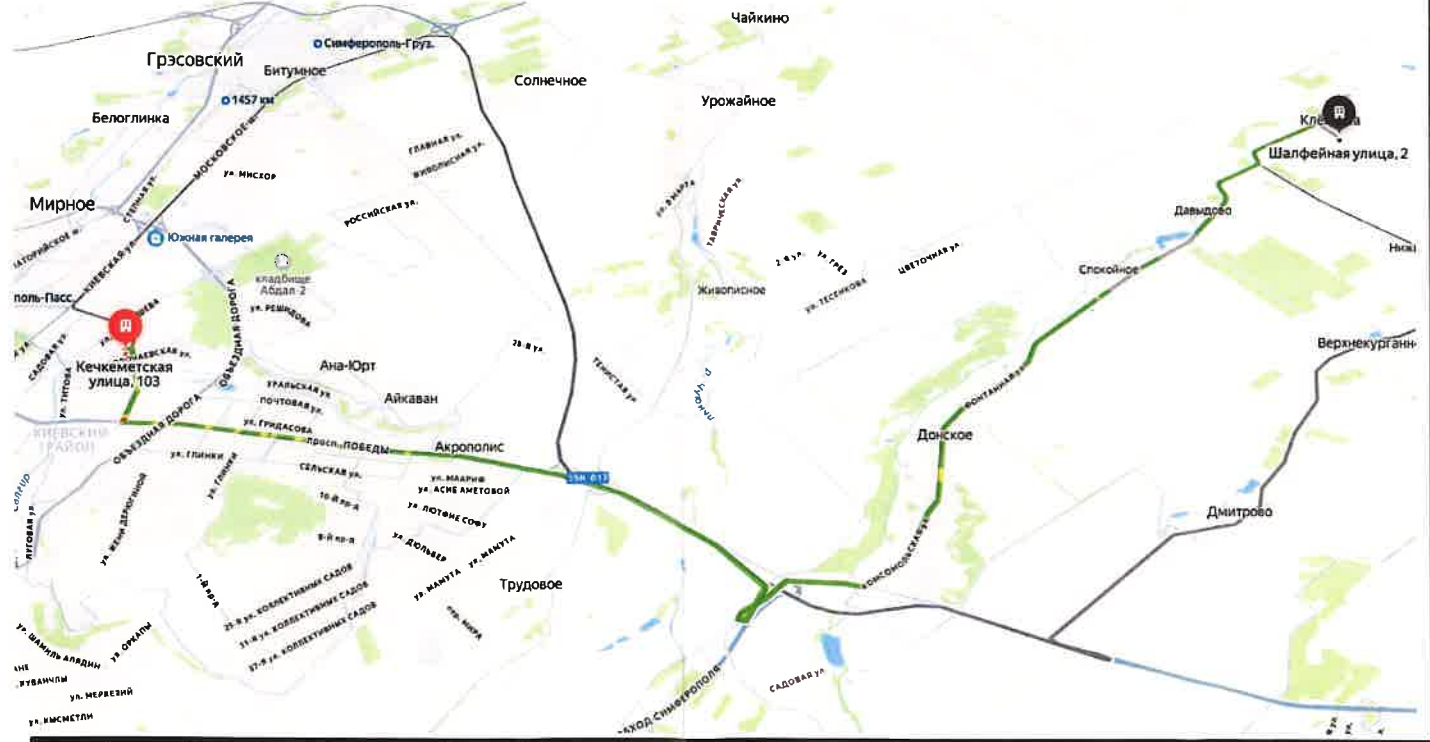
4.11 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям 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)

$$t_{сп} = \frac{60}{v_{сп}}$$

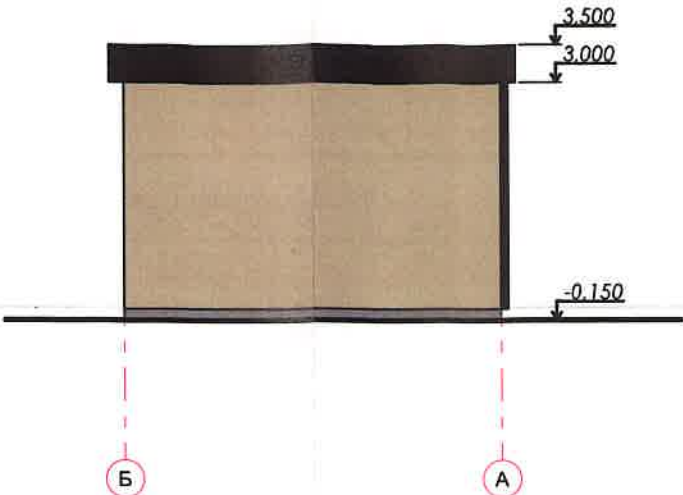


						30/09/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины - код 4.4.Бытовое обслуживание - код 3.3"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Технико-экономическое обоснование предоставление разрешения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

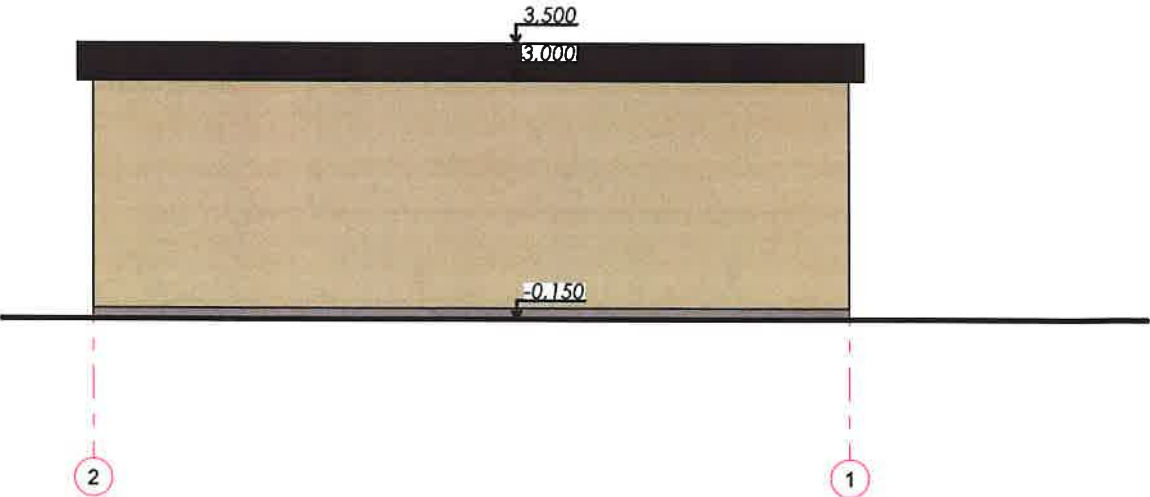
Фасад в осях 1-2



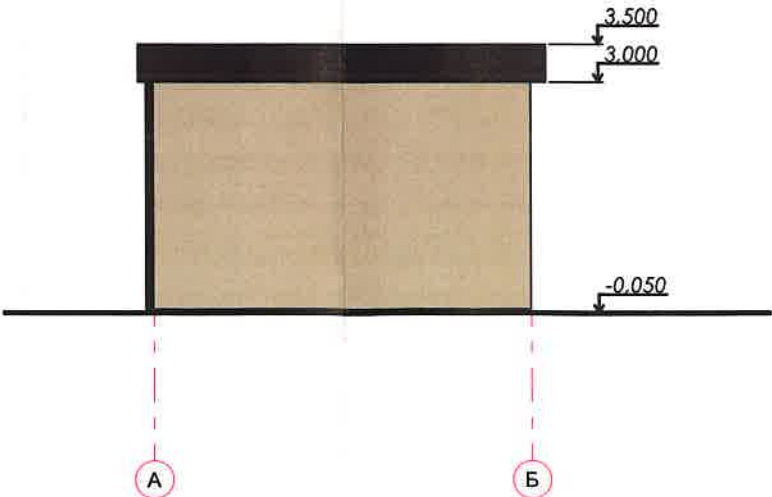
Фасад в осях Б-А



Фасад в осях 2-1

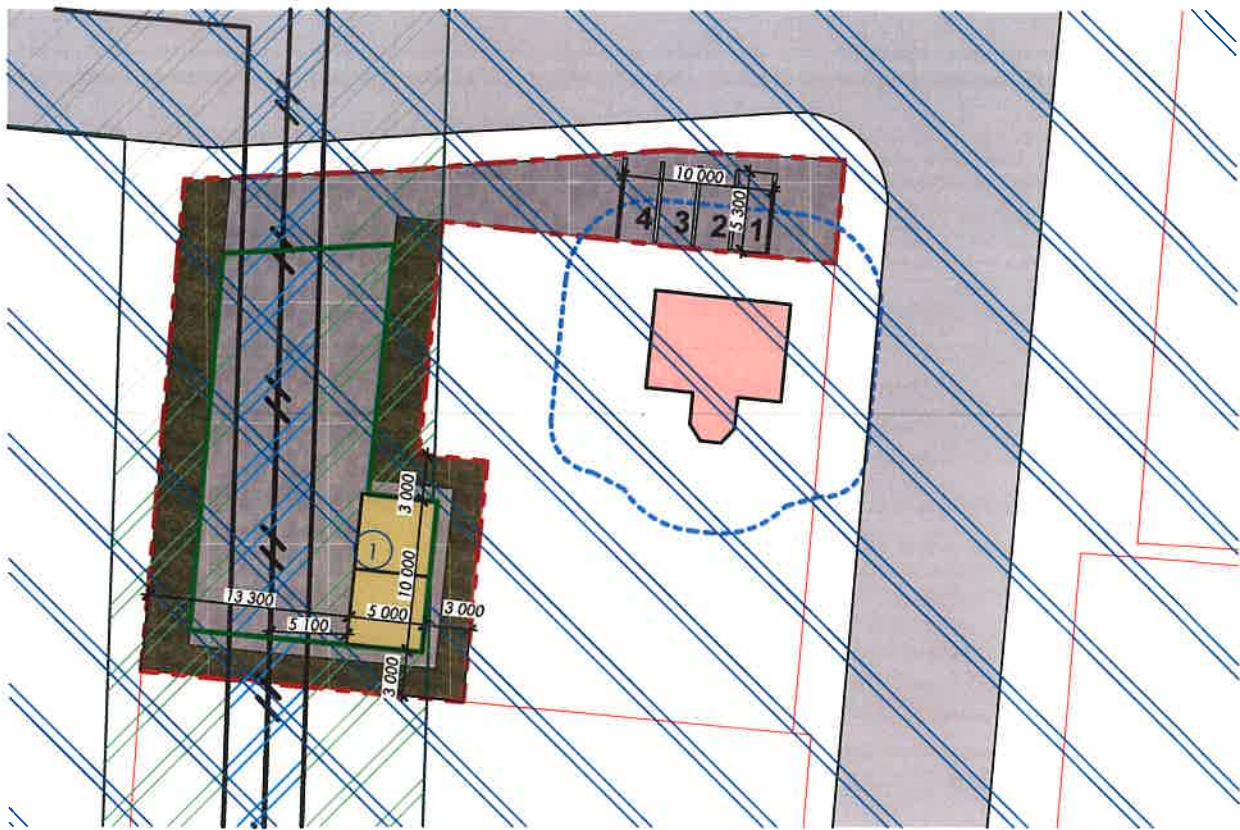


Фасад в осях А-Б



						30/09/25-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование предоставления 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 предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	10	
разработал		Киримов				Фасад в осях	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



Условные обозначения:

- Планируемое нежилой здание
- Тротуарная плитка
- Дорога
- Озеленение

- Границы рассматриваемого земельного участка
- Зона допустимого строительства по ПЗЗ
- Существующий соседний жилой жом
- Зона пожарной безопасности 6м от жилого дома

- 3 пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - скважин: № 4852/1, № 4853/2, № 4854/3, № 5022/13-РЭ-Б, № 5026/12-РЭ-Б, № 5023/14-РЭ-Б, № 5027/15-РЭ-Б, № 5028/16-РЭ-Б, без №/35-РЭ-Б Бештерек-Зуйского водозабора
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-7 Трудовая

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

- коэффициент застройки = 0,06
50,0 м²(площадь занятой под зданиями и сооружениями) / 800,0 м² площади участка;

- коэффициент плотности застройки = 0,06
50,0 м²(площади всех этажей здания) / 800,0 м² площади участка;

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Планируемое нежилой здание	м²	50,0

Технико-экономические показатели по Магазину с Бытовым обслуживанием

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Количество этажей	эт.	1
2	Площадь застройки	м²	50,0
3	Общая площадь здания	м²	50,0
4	Строительный объем здания	м³	150,0

Технико-экономические показатели по СПОЗУ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь участка	м²	800,0	100,0
2	Площадь застройки	м²	50,0	6,3
3	Площадь благоустройства	м²	750,0	93,7
4	Парковка для автомобилей	шт	4	
5	Коэффициент застройки	кз	0,06	
6	Коэффициент плотности застройки	кп	0,06	

Расчет стоянок автомобилей (согласно приложения Ж, СП 42.13330.2016)

Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты)	м² 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 50м2 / 30 = 2м/м.

Автостоянки для инвалидов (согласно пункта 5.2, СП 59.13330.2016) следует выделять 10% мест (но не менее одного места).

Итого общее количество мест - 1шт

Проектом предусмотрено - 4 м/м

						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	8	
разработал		Киримов				Схема планировочной организации земельного участка	 KIRIMOV Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		