

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к заявлению на применение условно разрешенных видов использования земельных участков с кодами 4.4 «Магазины»; 4.6 «Общественное питание» для земельных участков с кадастровыми номерами 90:12:040501:465; 90:12:040501:144; 90:12:040501:141; 90:12:040502:53, расположенных по адресам: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул Ялтинская, д 45; 45Б; 45Б и 45 «а» соответственно.

1. Введение

Данное обоснование содержит материалы обследования земельных участков с кадастровыми номерами 90:12:040501:465; 90:12:040501:144; 90:12:040501:141; 90:12:040502:53, расположенных по адресам: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул Ялтинская, д 45; 45Б; 45Б и 45 «а» соответственно с целью обоснования предоставления разрешения на условно разрешенный виды использования «Магазины» (код 4.4); «Общественное питание» (код 4.6) на основании статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 17 Правил землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Исходная градостроительная документация:

- Правила землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Исходные данные:

Для проведения экспертного исследования и подготовки технико-экономического обоснования поступили копии следующих документов:

1. Выписка из ЕГРН на земельный участок с к/н 90:12:040501:465 от 12.05.2025г.
2. Выписка из ЕГРН на земельный участок с к/н 90:12:040501:144 от 12.05.2025г.
3. Выписка из ЕГРН на земельный участок с к/н 90:12:040501:141 от 13.05.2025г.
4. Выписка из ЕГРН на земельный участок с к/н 90:12:040502:53 от 12.05.2025г.
5. Выписка из ЕГРН на жилое здание с к/н 90:12:040502:1082 от 07.05.2025г.
6. Выписка из ЕГРН на нежилое здание с к/н 90:12:040501:142 от 07.05.2025г.

При составлении обоснования использованы предоставленные исходные данные, а также градостроительные, строительные, противопожарные и санитарно-эпидемиологические регламенты, действующие на территории Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Ине. № подл.	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	499-ПД-11.2025-ГО					3

В проведении обследования и в подготовке обоснования принимал участие сотрудник отдела экспертиз ООО «Архитектор»:

Сведения о специалисте:

Иванин Константин Валерьевич

- высшее образование с присвоением квалификации инженер по специальности «Промышленное и гражданское строительство», диплом выдан Сибирской государственной автомобильно-дорожной академией г.Омск №ВСБ 0537506 от 24.06.2003г.

- свидетельство участника Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования. Идентификационный номер записи П-071141;

- удостоверение повышения квалификации Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Образовательный центр «ПетроПроф» по курсу: «Деятельность по проектированию зданий и сооружений. Объемно-планировочные решения» серия ПК №04930 от 15.07.2022г.

- удостоверение повышения квалификации Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Образовательный центр «ПетроПроф» по курсу «Объемно-планировочные и конструктивные решения, подготовка проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения, проекты мероприятий по охране окружающей среды, проекты мероприятий по обеспечению пожарной безопасности»;

- удостоверение повышения квалификации Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Институт повышения квалификации ТЕХНОПРОГРЕСС» по программе «Экологическая безопасность»;

- удостоверение повышения квалификации Общества с ограниченной ответственностью «Учебный Центр Лидер Строй Проект» по программе «Инженерные изыскания для строительства (по видам инженерных изысканий)»;

- сертификат соответствия эксперта-аудитора Системы добровольной сертификации «НОПСС», номер в едином реестре системы 2831;

- свидетельство о квалификации, регистрационный номер 10.01700.01.00004624.28 от 26.09.2023г.

Стаж работы с 2003 года.

Работы по техническому обследованию зданий и сооружений выполняются ООО «Архитектор» на основании Выписки из реестра членов саморегулируемой организации (см.Приложение 3) и в соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

Выводы составлены на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации

Ине. № подл	Подп. и дата	Взам. ине. №	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. ине. №	Подп. и дата
499-ПД-11.2025-ГО Лист 4								
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата				

от 29.12.2004г. №190-ФЗ и Правил землепользования и застройки муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым. Градостроительные регламенты.

2. Термины и определения,

применяемые экспертом при составлении обоснования

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие)

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	499-ПД-11.2025-ГО					Лист
										5

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

Прилегающая территория - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации.

Земельный участок - часть земной поверхности (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которого определены в соответствии с федеральными законами, описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

3. Методика проведения работ

Оценка производилась по результатам визуальных исследований и изучения градостроительной, технической, санитарно-эпидемиологической и правоустанавливающей документации.

Методика исследования включает в себя: идентификацию объектов исследования, изучение предоставленных материалов, разрешение поставленных вопросов, установление и

Ине. № подп	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	499-ПД-11.2025-ГО					Лист
										6

разрешение иных обстоятельств, имеющих отношение к проводимому исследованию, в соответствии с применяемой нормативно-технической литературой.

Исследование проводилось с использованием органолептического метода, включающего в себя: измерение, фиксацию результатов осмотра, с последующим сопоставлением полученных данных с данными нормативной литературы и материалами, представленными на исследование.

4. Характеристика земельного участка

Рассматриваемые земельные участки с кадастровыми номерами 90:12:040501:465; 90:12:040501:144; 90:12:040501:141; 90:12:040502:53, расположенные по адресам: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул Ялтинская, д 45; 45Б; 45Б и 45 «а».

Рассматриваемые земельные участки смежны между собой и имеют сложную в плане форму, спокойный рельеф без резких перепадов высотных отметок.

Основные характеристики земельных участков:

К/Н 90:12:040501:465:

Местоположение – Республика Крым, Симферопольский район, с.Лозовое,
ул.Ялтинская, д.45.

Площадь – 564 +/- 2 кв.м.

Категория земель — земли населенных пунктов.

На момент обследования имеет вид разрешенного использования — Для индивидуального жилищного строительства.

На обследуемом земельном участке расположено жилое здание с кадастровым номером 90:12:040502:1082 общей площадью 179,2 кв.м. с количеством этажей один (согласно Выписке из ЕГРН от 07.05.2025г.), а также нежилое здание с к/н 90:12:040502:1083 площадью 23 кв.м. и нежилое здание с к/н 90:12:040502:1153 площадью 42,4 кв.м.

κ/Н 90:12:040501:144:

Местоположение – Республика Крым, Симферопольский район, с.Лозовое,
ул.Ялтинская, д.45Б.

Площадь – 131 +/- 1 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

На момент обследования имеет вид разрешенного использования — Предпринимательство.

К/Н 90:12:040501:141:

Местоположение – Республика Крым, Симферопольский район, с.Лозовое,
ул.Ялтинская, д.45Б.

Площадь – 188 +/- 5 кв.м.

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	На момент обследования имеет вид разрешенного использования – Для индивидуального жилищного строительства.
					На обследуемом земельном участке расположено жилое здание с кадастровым номером 90:12:040502:1082 общей площадью 179,2 кв.м. с количеством этажей один (согласно Выписке из ЕГРН от 07.05.2025г.), а также нежилое здание с к/н 90:12:040502:1083 площадью 23 кв.м. и нежилое здание с к/н 90:12:040502:1153 площадью 42,4 кв.м.
					<u>к/н 90:12:040501:144:</u>
					Местоположение – Республика Крым, Симферопольский район, с.Лозовое, ул.Ялтинская, д.45Б.
					Площадь – 131 +/- 1 кв.м.
					Категория земель – земли населенных пунктов.
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	На момент обследования имеет вид разрешенного использования – Предпринимательство.
					<u>к/н 90:12:040501:141:</u>
					Местоположение – Республика Крым, Симферопольский район, с.Лозовое, ул.Ялтинская, д.45Б.
					Площадь – 188 +/- 5 кв.м.
					499-ПД-11.2025-ГО
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	

Лист 7

Категория земель – земли населенных пунктов.

На момент обследования имеет вид разрешенного использования – Предпринимательство.

В границах земельных участков с кадастровыми номерами 90:12:040501:144 и 90:12:040501:141 расположено нежилое здание с кадастровым номером 90:12:040501:142 общей площадью 288,1 кв.м. с количеством этажей три (согласно Выписке из ЕГРН от 07.05.2025г.).

к/н 90:12:040502:53:

Местоположение – Республика Крым, Симферопольский район, Добровский сельский совет, на территории с.Лозовое, ул.Ялтинская, 45 «а».

Площадь – 56 +/- 3 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

На момент обследования имеет вид разрешенного использования – Магазины.

На обследуемом земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 90:12:040201:71 общей площадью 44,0 кв.м. (согласно Выписке из ЕГРН от 12.05.2025г.).

В дальнейшем планируется объединить обследуемые земельные участки в один, поэтому далее в некоторых аспектах рассматриваемого вопроса, экспертом приняты допущения в части рассмотрения четырех участков как единого целого, с учетом критерия, что на выводы такие допущения не повлияют.

Согласно сведениям публичных кадастровых данных:

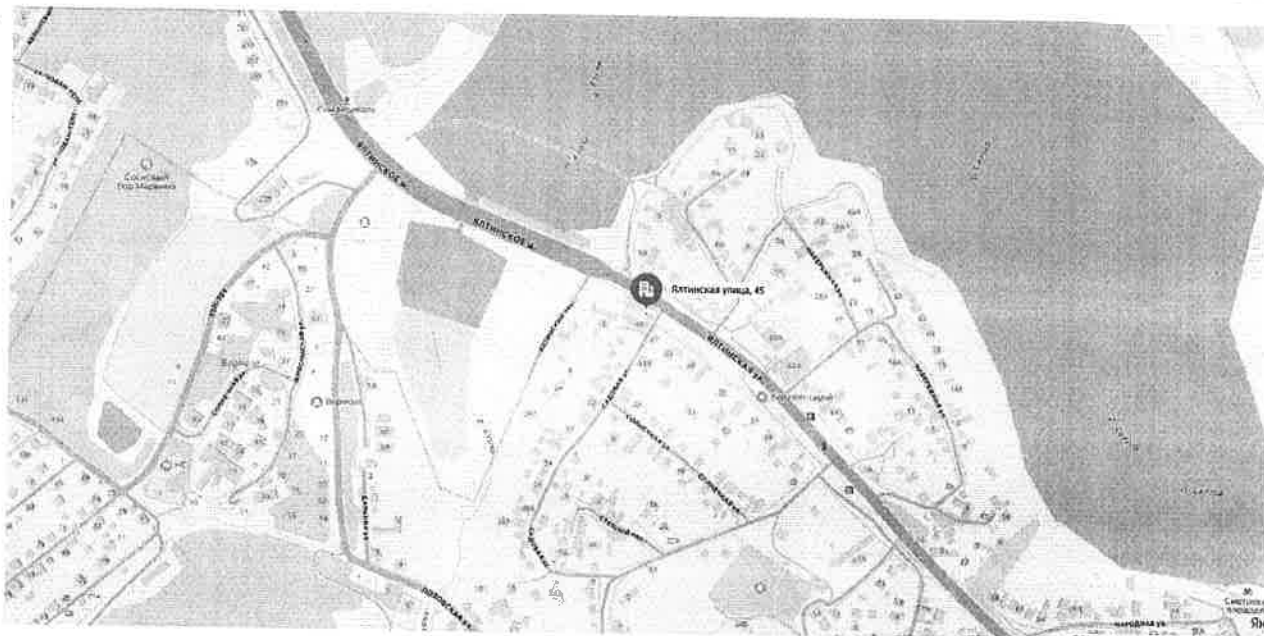
Обследуемый земельный участок граничит:

- с восточной стороны с земельным участком с кадастровым номером 90:12:040501:344, расположенным по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с.Лозовое, ул.Ялтинская, д.47 площадью 546 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства.

- с западной стороны с земельным участком с кадастровым номером 90:12:040501:1501, расположенном по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Лозовое, ул Садовая площадью 2 853 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство.

- с остальных сторон с землями, находящимися в муниципальной собственности, либо сведения, о которых отсутствуют в публичных кадастровых данных.

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	499-ПД-11.2025-ГО					Лист
										8



Земельные участки с кадастровыми номерами 90:12:040501:465; 90:12:040501:144; 90:12:040501:141; 90:12:040502:53 находятся в границах населенного пункта.

В соответствии со своим назначением объект не входит в Перечень видов деятельности, представляющих повышенную экологическую опасность, и не оказывает негативное воздействие на окружающую природную среду.

Согласно статье 37 Градостроительного кодекса РФ:

«1. 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.*

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2.1. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент. (часть 2.1 введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

3. 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.

Ине. № подп					
	Подп. и дата				
	Ине. № дубл.				
	Взам. инв. №				
Ли					
	Подп. и дата				
	Ине. № дубл.				
	Взам. инв. №				
Ине. № подп Подп. и дата Ине. № дубл. Взам. инв. № 499-ПД-11.2025-ГО Лист 9					

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 настоящего Кодекса.»

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым обследуемые земельные участки с кадастровыми номерами 90:12:040501:465; 90:12:040501:144; 90:12:040501:141; 90:12:040502:53 расположены в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и существующих объектов капитального строительства (приведены из Правил землепользования и застройки муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым. Градостроительные регламенты):

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

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые 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 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	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь

Ине. № подл.	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
----	------	----------	-------	------

499-ПД-11.2025-ГО

Лист

10

Целью данного исследования является обоснование возможности предоставления земельным участкам участков с кадастровыми номерами 90:12:040501:465; 90:12:040501:144; 90:12:040501:141; 90:12:040502:53 видов разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) и «Общественное питание» (код 4.6).

Для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, в котором расположены обследуемые земельные участки с к/н 90:12:040501:465; 90:12:040501:144; 90:12:040501:141; 90:12:040502:53, «Магазины» (код 4.4) и «Общественное питание» (код 4.6) относятся к условно разрешенным видам использования и в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 17 Правил землепользования и застройки может быть предоставлено разрешение на их применение.

Из данных статьи 37 Правил землепользования и застройки использование земельных участков с кадастровым номером 90:12:040501:465; 90:12:040501:144; 90:12:040501:141; 90:12:040502:53 планируется с условно разрешенными видами использования земельных участков «Магазины» (код 4.4) и «Общественное питание» (код 4.6).

Участки обеспечены возможностью подъезда автомобильного транспорта с улицы Ялтинская.

На прилегающей территории планируются элементы благоустройства, освещение территория в темное время суток.

Подходы и подъезды к рассматриваемым участкам имеют твердое покрытие.

К входам в здания, размещаемые на обследуемых участках, в случае необходимости, обеспечен свободный подъезд специального автотранспорта: скорой помощи, службы МЧС России и т.д.

5. Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Согласно Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020г. №П/0412 вид разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) предусматривает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.; вид разрешенного использования «Общественное питание» (код 4.6) предусматривает размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Обследуемый участок расположен в центральной части Крыма на территории села Лозовое у оживленной трассы на въезде в столицу Республики – город Симферополь. Данная

Ине. № подл	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата										
<table border="1"> <tr> <td>Ли</td> <td>Изм.</td> <td>№ докум.</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> 499-ПД-11.2025-ГО Лист 11					Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата					
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата										

трасса является важнейшей дорожной артерией, ведущей к южному берегу Крыма, поэтому ежедневно по ней проезжают тысячи туристов и местных жителей.

Численность постоянного населения городского округа Симферополь на начало 2022 года – 354238 человек, из них городского населения – 334856 человек, а сельских жителей 19382 чел. Плотность населения городского округа Симферополь составляет 3298 человек на квадратный километр. Возрастная структура населения городского округа Симферополь характеризуется превышением в общей численности населения городского округа Симферополь доли населения старше трудоспособного возраста над долей населения моложе трудоспособного возраста (23% и 18% соответственно), что свидетельствует о регрессивном типе структуры населения.

Согласно таблице 4.1 СП 42.13330.2016 и таблице 7.6 региональных нормативов градостроительного проектирования город Симферополь относится к крупным городским населенным пунктам и с интенсивной урбанизацией территории, что говорит о постоянном росте количества местных жителей. Также являясь транспортным и логистическим центром полуострова, Симферополь ежегодно принимает миллионы туристов, приезжающих для отдыха в Крым. Удобное месторасположение на границе с городом Симферополь села Лозовое и благоприятная экологическая обстановка данной местности способствует постоянному росту количества местных жителей и увеличению туристического потока.

Таким образом, в крымской столице и прилегающих к ней селах постоянно развиваются все сферы экономической деятельности, в том числе и предприятия торговли и общественного питания, что позволяет повысить комфортность проживания и временного пребывания в районе наличия таковых объектов. Существующие на данный момент в поселке и муниципальном округе в целом торговые точки и предприятия общественного питания не могут покрыть всю потребность в данном виде сервиса для местных жителей, не говоря уже о туристах, поток которых в курортный сезон возрастает в разы.

Учитывая выше озвученные факторы, существует объективная необходимость в открытии новых торговых предприятий и предприятий общественного питания, особенно в поселениях Крыма с повышенной проходимостью и потоком туристов, каковым является рассматриваемый район, в котором находится обследуемый земельный участок.

Присвоением условно-разрешенных видов использования обследуемых земельных участков позволит частично решить проблему нехватки магазинов товаров первой необходимости и повышенного спроса у населения, а также проблему недостаточной обеспеченности предприятиями общественного питания, что в свою очередь повысит качество жизни проживающих и туристов, которые приносят поселку и муниципальному округу в целом доходы, стимулируют развитие тех отраслей, которые принимают участие в их обслуживании.

Инт. № подл.	Подп. и дата					
	Взам. инв. №					
	Инт. № дубл.					
	Подп. и дата					
	Инт. № подл.					
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	499-ПД-11.2025-ГО	Лист
						12

Все это способствует повышению жизненного уровня населения.

Таким образом предоставление разрешения на условно разрешенные виды использования «Магазины» (код 4.4) и «Общественное питание» (код 4.6) рассматриваемым земельным участкам позволят создать благоприятную среду для приезжающих в Крым туристов, принести поселению и муниципальному округу в целом доход в виде налоговых отчислений, создать новые рабочие места.

6. Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Участки обеспечены возможностью подъезда автомобильного транспорта. Площадь участков, с учетом их дальнейшего объединения, позволяют обеспечить планируемые к размещению объекты торговли и общественного питания парковочными местами для клиентов и персонала, разместить на территории зеленые насаждения, элементы благоустройства, освещения в темное время суток.

Также обследуемые участки возможно обеспечить свободным подъездом специального автотранспорта: скорой помощи, службы МЧС России.

Подходы и подъезды к рассматриваемому участку имеют твердое покрытие.

Существующие объекты капитального строительства, планируемые к переоборудованию под размещение магазина и предприятия общественного питания подключены к необходимым для полноценного функционирования инженерным системам.

Площадь и конфигурация земельных участков позволяют разместить объект торгового назначения и общественного питания, которые будут соответствовать эстетическим, техническим, санитарно-гигиеническим, экологическим нормам и требованиям.

Таким образом рассматриваемым земельным участкам возможно установление вида разрешённого использования «Магазины» (код 4.4) и «Общественное питание» (код 4.6).

7. Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка.

Земельные участки с кадастровым номером 90:12:040501:465; 90:12:040501:144; 90:12:040501:141; 90:12:040502:53 находятся в границах населенного пункта (с.Лозовое Симферопольского района).

К земельным участкам с видом разрешенного использования «Магазины» (код 4.4), находящимся в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) согласно статье 37 Правил землепользования и застройки предъявляются следующие

Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.	
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	
499-ПД-11.2025-ГО					Лист
					13

требования:

«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.»

При объединении земельных участков с кадастровыми номерами 90:12:040501:465; 90:12:040501:144; 90:12:040501:141; 90:12:040502:53 в один, общая площадь полученного земельного участка составит 939,0 кв.м. что соответствует градостроительному регламенту.

«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.

На обследуемых земельных участках располагаются следующие объекты капитального строительства:

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:040501:465 расположено жилое здание с кадастровым номером 90:12:040502:1082 общей площадью 179,2 кв.м. с количеством этажей один (согласно Выписке из ЕГРН от 07.05.2025г.), а также нежилое здание с к/н 90:12:040502:1083 площадью 23 кв.м. и нежилое здание с к/н 90:12:040502:1153 площадью 42,4 кв.м.

В границах земельных участков с кадастровыми номерами 90:12:040501:144 и 90:12:040501:141 расположено нежилое здание с кадастровым номером 90:12:040501:142 общей площадью 288,1 кв.м. с количеством этажей три (согласно Выписке из ЕГРН от 07.05.2025г.).

На обследуемом земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 90:12:040201:71 общей площадью 44,0 кв.м. (согласно Выписке из ЕГРН от 12.05.2025г.).

Данные объекты капитального строительства зарегистрированы в установленном законом порядке, в дальнейшем предполагается переоборудование существующих зданий под размещение объектов в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами, их реконструкция, а также новое строительство на данных земельных участках не планируется. Так как в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц, то размещение данных объектов недвижимости соответствует градостроительному регламенту.

«4) Максимальное количество этажей – 2»

Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.	
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	
499-ПД-11.2025-ГО					Лист
					14

Размещение магазинов предусмотрено в одноэтажных зданиях. В здании с кадастровым номером 90:12:040501:142, являющимся трехэтажным будет размещено предприятие общественного питания, что **соответствует градостроительному регламенту.**

«5 Параметры застройки:

- Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котп);
- Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);
- Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Нм/м);
- Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз);
- Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Кдет.пл);
- Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл)», значения которых определяются согласно соответствующих подпунктов пункта 4.1. раздела 4 «Часть I. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципального образования и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований» приложения «Региональные нормы градостроительного проектирования Республики Крым» к постановлению Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (с изменениями и дополнениями).

Данные параметры будут учтены и выполнены при переоборудовании существующих зданий под размещение предприятий торговли и общественного питания.

К земельным участкам с видом разрешенного использования «Общественное питание» (код 4.6), находящимся в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) согласно статье 37 Правил землепользования и застройки предъявляются следующие требования:

«1) Максимальная вместимость объектов общественного питания - 150 мест.»

Соответствует градостроительному регламенту.

«2) Минимальный размер земельных участков:

При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест – 0,25 га; свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;

Ине. № подп	Подп. и дата	Взам. ине. №	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. ине. №	Подп. и дата	Ине. № дубл.
Ли Изм. № докум. Подп. Дата 499-ПД-11.2025-ГО Лист 15							

3) Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;»

При объединении земельных участков с кадастровыми номерами 90:12:040501:465; 90:12:040501:144; 90:12:040501:141; 90:12:040502:53 в один, общая площадь полученного земельного участка составит 939,0 кв.м. что **соответствует градостроительному регламенту.**

«4) Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц.»

На обследуемых земельных участках располагаются следующие объекты капитального строительства:

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:040501:465 расположено жилое здание с кадастровым номером 90:12:040502:1082 общей площадью 179,2 кв.м. с количеством этажей один (согласно Выписке из ЕГРН от 07.05.2025г.), а также нежилое здание с к/н 90:12:040502:1083 площадью 23 кв.м. и нежилое здание с к/н 90:12:040502:1153 площадью 42,4 кв.м.

В границах земельных участков с кадастровыми номерами 90:12:040501:144 и 90:12:040501:141 расположено нежилое здание с кадастровым номером 90:12:040501:142 общей площадью 288,1 кв.м. с количеством этажей три (согласно Выписке из ЕГРН от 07.05.2025г.).

На обследуемом земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 90:12:040201:71 общей площадью 44,0 кв.м. (согласно Выписке из ЕГРН от 12.05.2025г.).

Данные объекты капитального строительства зарегистрированы в установленном законом порядке, в дальнейшем предполагается переоборудование существующих зданий под размещение объектов в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами, их реконструкция, а также новое строительство на данных земельных участках не планируется. Так как в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц, то размещение данных объектов недвижимости **соответствует градостроительному регламенту.**

«5) Максимальное количество этажей – 3;»

В здании с кадастровым номером 90:12:040501:142, являющимся трехэтажным будет размещено предприятие общественного питания, что **соответствует градостроительному регламенту.**

«6) Параметры застройки:

- Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн);

- Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования

Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.	499-ПД-11.2025-ГО					Лист
										16
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата						

территории (Кисп);

- Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Нм/м);

- Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз);

- Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Кдет.пл);

- Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл)», значения которых определяются согласно соответствующих подпунктов пункта 4.1. раздела 4 «Часть I. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципального образования и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований» приложения «Региональные нормы градостроительного проектирования Республики Крым» к постановлению Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (с изменениями и дополнениями).

Данные параметры будут учтены и выполнены при переоборудовании существующих зданий под размещение предприятий торговли и общественного питания.

Таким образом на рассматриваемом земельном участке с точки зрения технических регламентов допустимо размещение предприятий торговли (магазинов) и общественного питания.

8. ВЫВОДЫ

Результаты экспертизы градостроительной, технической, санитарно-эпидемиологической и правоустанавливающей документации, а также материалы визуального обследования земельных участков с кадастровыми номерами 90:12:040501:465; 90:12:040501:144; 90:12:040501:141; 90:12:040502:53, расположенные по адресам: : Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул Ялтинская, д 45; 45Б; 45Б и 45 «а» соответственно для определения возможности присвоения данным земельным участкам условно-разрешенных видов использования земельных участков «Магазины» (код 4.4) и «Общественное питание» (код 4.6) согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым. Градостроительные регламенты позволяют сделать следующие выводы:

Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.	499-ПД-11.2025-ГО					Лист
										17
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата						

1. Рассматриваемые земельные участки, с учетом их объединения, соответствуют градостроительным и техническим регламентам.
2. Размещение предприятий торговли (магазинов) и общественного питания на данных земельных участках не создаст угрозу экологической безопасности района, не окажет негативного действия на окружающую среду.
3. Предоставление разрешения на условно разрешенные виды использования «Магазины» (код 4.4) и «Общественное питание» (код 4.6) рассматриваемым земельным участкам позволит создать благоприятную среду для туристов и местных жителей, принести поселению доход в виде налоговых отчислений, создать новые рабочие места.

Согласно рассмотренных правоустанавливающих документов, градостроительных и технических регламентов присвоение земельным участкам с кадастровыми номерами 90:12:040501:465; 90:12:040501:144; 90:12:040501:141; 90:12:040502:53, расположенные по адресам: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Лозовое, ул Ялтинская, д 45; 45Б; 45Б и 45 «а» условно разрешенных видов использования земельных участков «Магазины» (код 4.4) и «Общественное питание» (код 4.6) возможно в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и статьей 17 Правил землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Предоставление разрешения на условно разрешенные виды использования «Магазины» (код 4.4) и «Общественное питание» (код 4.6) в отношении рассматриваемых земельных участков не противоречит нормам действующего законодательства

В результате реализации запрашиваемых условно разрешенных видов использования земельных участков не будут нарушены права и интересы владельцев смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством РФ для соответствующей территориальной зоны.

Эксперт



Иванин К.В.

Ине. № подл.	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

499-ПД-11.2025-ГО

Лист

18

9. НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, МЕТОДИКИ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

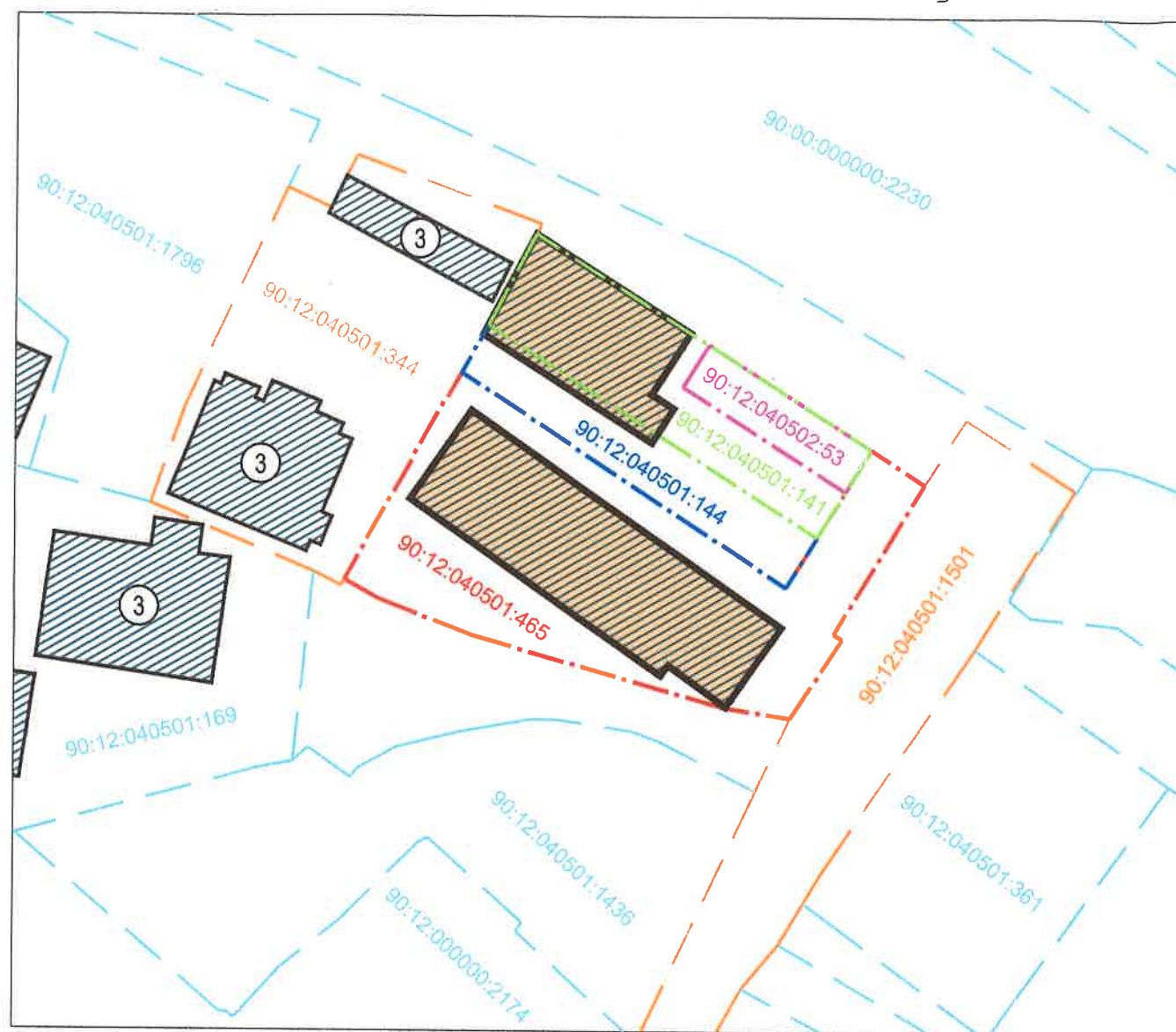
1. Федеральный Закон РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»
2. Федеральный Закон РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»
3. Федеральный Закон РФ от 30.11.1994 №51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации»
4. Правила землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.
5. СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения»
6. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»
7. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
8. №123-ФЗ от 22 июля 2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
9. СанПиН 2.1.3684-21. «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»
10. СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям»
11. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»
12. СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»
13. СП 48.13330.2011 «Организация строительного производства»
14. СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах»
15. СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96.»

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»
					10. СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям»
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	11. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»
					12. СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	13. СП 48.13330.2011 «Организация строительного производства»
					14. СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах»
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	15. СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96.»
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	499-ПД-11.2025-ГО

Лист

19

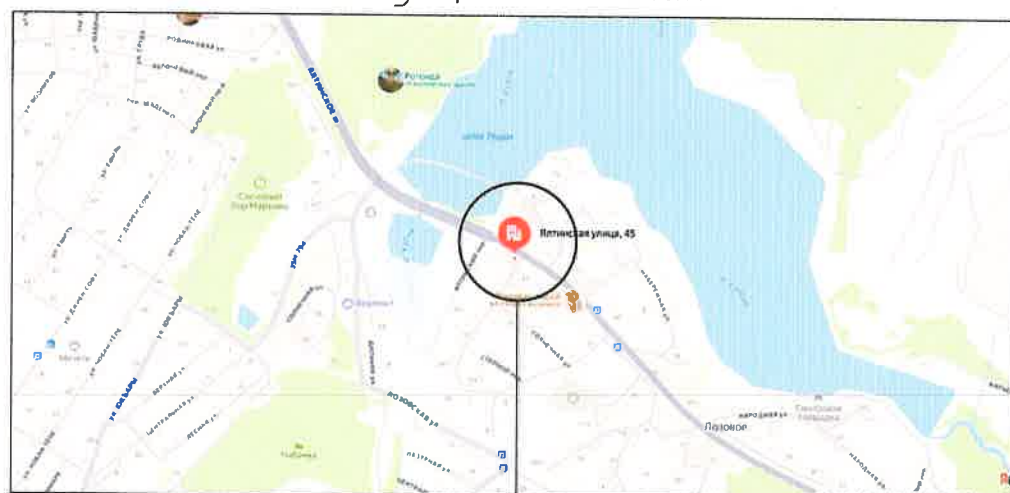
Схема планировочной организации земельного участка



Условные обозначения:

- Граница земельного участка с к/н 90:12:04:0501:465
- Граница смежного земельного участка с к/н 90:12:04:0501:144
- Граница смежного земельного участка с к/н 90:12:04:0501:141
- Граница смежного земельного участка с к/н 90:12:04:0502:53
- Границы смежных земельных участков
- Границы иных земельных участков
- Существующее жилое здание с к/н 90:12:04:0502:1082
- Существующее нежилое здание с к/н 90:12:04:0501:142
- Существующие здания согласно публичным кадастровым данным

Ситуационный план



Место расположения объекта

						499-ПП-11.2025-ГО		
						Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно-разрешенные виды использования "Магазины" (код 4.4); "Общественное питание" (код 4.6) земельным участкам с к/н 90:12:04:0501:141; 90:12:04:0501:465; 90:12:04:0501:144; 90:12:04:0502:53		
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Иванов				11.25	П	5	5
Зав.гр.						Схема планировочной организации земельных участков		
Гл. спец.								
Нач. отд.								
Н. контр.								
ГИП	Иванов				11.25	АРХИТЕКТОР		

Копировал

Формат А3

СОГЛАСОВАНО

В ЗАМ. ИНВ. N

ПОДПИСЬ И ДАТА

ИНВ. N ПОДЛ.

Фрагмент карты территориального зонирования

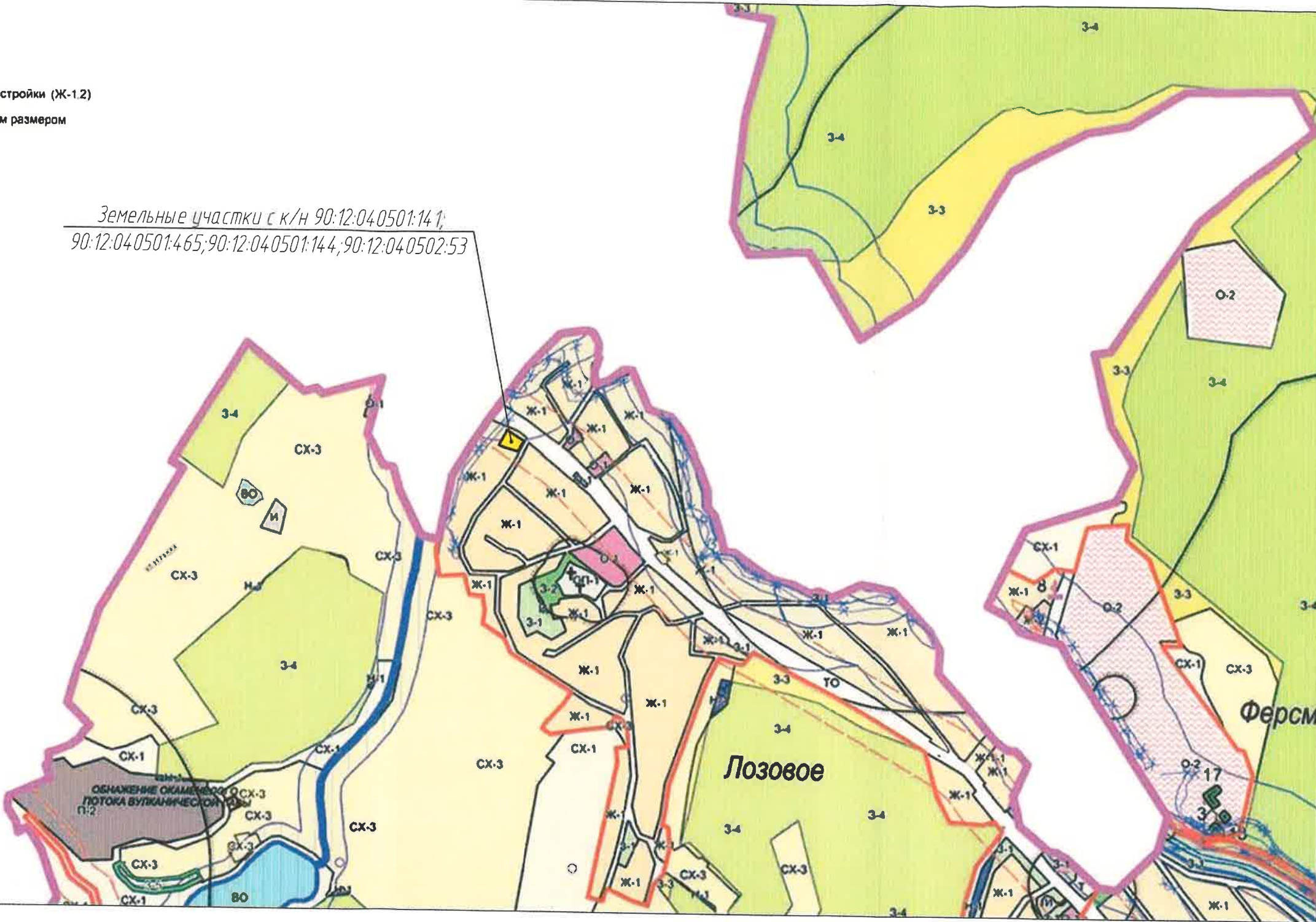
Жилые зоны (Ж)

- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
- Ж-1.1 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1.1)
- Ж-1.2 Подзона застройки индивидуальными жилыми домами и садовой застройки (Ж-1.2)
- Ж-1.3 Подзона застройки индивидуальными жилыми домами (с минимальным размером земельного участка) (Ж-1.3)
- Ж-1.4 Подзона застройки индивидуальными жилыми домами, а также образования и просвещения (Ж-1.4)
- Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)
- Ж-2.1 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2.1)
- Ж-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)

Общественно-деловые зоны (О)

- О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)
- О-1.1 Подзона пищевой промышленности
- О-1.2 Подзона делового, общественного, коммерческого назначения (О-1.2)
- О-1.3 Подзона делового, общественного и коммерческого назначения, а также застройки индивидуальными жилыми домами (О-1.3)
- О-2 Зона размещения объектов образования и воспитания (О-2)
- О-3 Зона размещения объектов здравоохранения (О-3)

Земельные участки с к/н 90:12:04:0501:141;
90:12:04:0501:465;90:12:04:0501:144;90:12:04:0502:53



Условные обозначения:



- Земельные участки с к/н 90:12:04:0501:141;90:12:04:0501:465;90:12:04:0501:144;90:12:04:0502:53

499-ПП-11.2025-ГО					
Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно-разрешенные виды использования "Магазины" (код 4.4); "Общественное питание" (код 4.6) земельным участкам с к/н 90:12:04:0501:141; 90:12:04:0501:465; 90:12:04:0501:144; 90:12:04:0502:53					
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Иванов				11.25
Зав.гр.					
Гл. спец.					
Нач. отд.					
Н. контр.					
ГИП	Иванов				11.25
Фрагмент карты территориального зонирования				Стадия	Лист
Копировал				П	4
				Листов	5

АРХИТЕКТОР

Формат А3

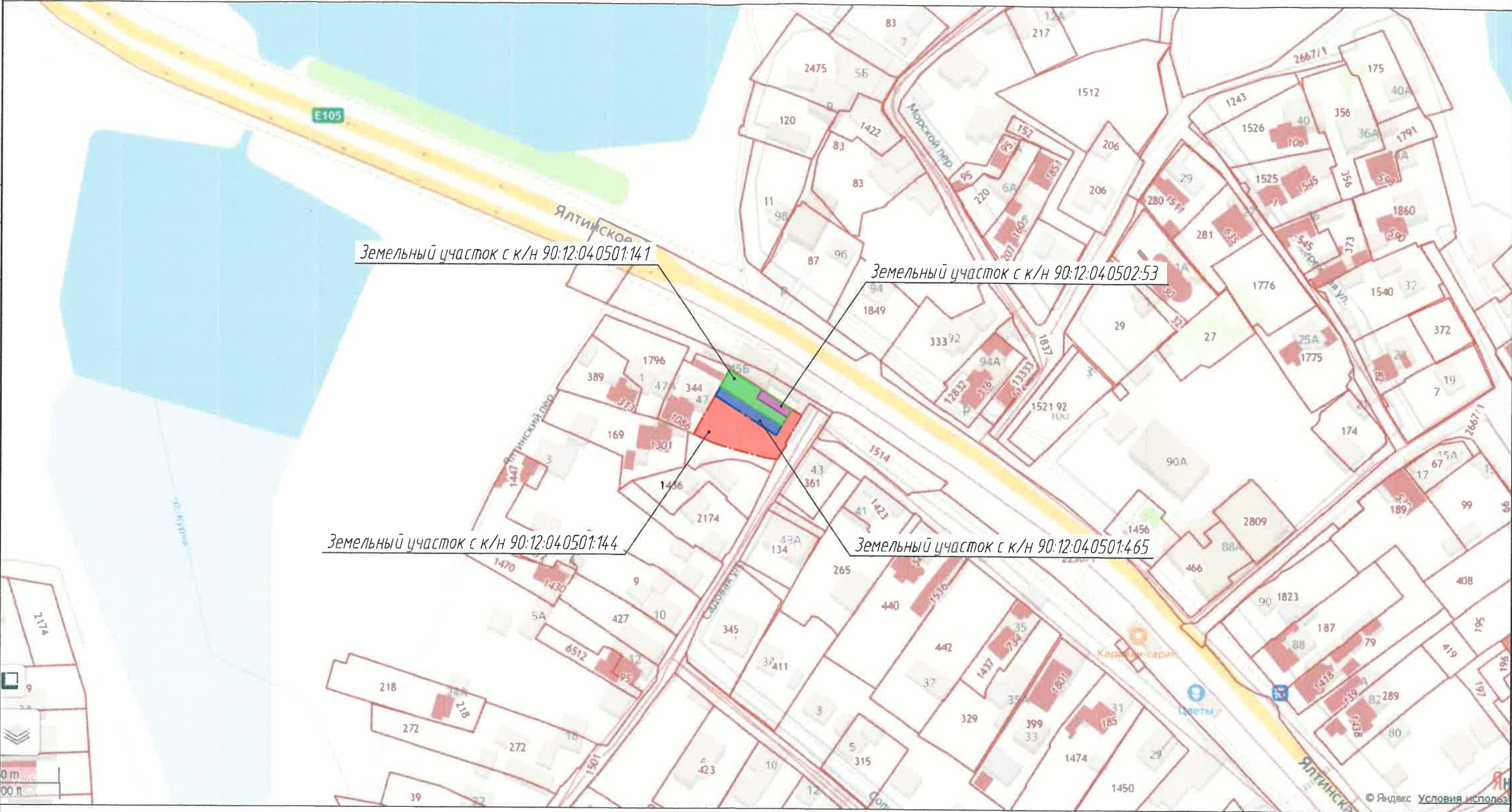
СОГЛАСОВАНО

В ЗАМ. ИНВ. N

ПОДПИСЬ И ДАТА

ИНВ. N ПОДЛ.

Фрагмент публичной кадастровой карты



Условные обозначения:

-  - Земельный участок с к/н 90:12:04:0501:465
-  - Земельный участок с к/н 90:12:04:0501:144
-  - Земельный участок с к/н 90:12:04:0501:141
-  - Земельный участок с к/н 90:12:04:0502:53

						499-ПП-11.2025-ГО		
						Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно-разрешенные виды использования "Магазины" (код 4.4); "Общественное питание" (код 4.6) земельным участкам с к/н 90:12:04:0501:141; 90:12:04:0501:465; 90:12:04:0501:144; 90:12:04:0502:53		
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разработал	Иванов				11.25			
Зав.гр.						Стадия	Лист	Листов
Гл. спец.						П	3	5
Нач. отд.								
Н. контр.								
ГИП	Иванов				11.25			
						Фрагмент публичной кадастровой карты		
						АРХИТЕКТОР		

Ситуационная схема



Земельный участок с к/н 90:12:04:0501:141

Земельный участок с к/н 90:12:04:0502:53

Земельный участок с к/н 90:12:04:0501:144

Земельный участок с к/н 90:12:04:0501:465

Условные обозначения:

- Земельный участок с к/н 90:12:04:0501:465
- Земельный участок с к/н 90:12:04:0501:144
- Земельный участок с к/н 90:12:04:0501:141
- Земельный участок с к/н 90:12:04:0502:53

						499-ПП-11.2025-ГО		
						Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно-разрешенные виды использования "Магазины" (код 4.4); "Общественное питание" (код 4.6) земельным участкам с к/н 90:12:04:0501:141; 90:12:04:0501:465; 90:12:04:0501:144; 90:12:04:0502:53		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Иванов	Подпись	Дата			
Разработал	Иванов							
Зав.гр.								
Гл. спец.								
Нач. отд.								
Н. контр.								
ГИП	Иванов				11.25			
						Ситуационная схема		
						АРХИТЕКТОР		
						Копировал		
						Формат А3		