

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ РАБОТЫ.....	2
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	
1. Введение	3
2. Термины и определения, применяемые экспертом при составлении Обоснования	5
3. Методика проведения работ.....	6
4. Характеристика земельного участка	7
5. Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	11
6. Обоснование возможности предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	12
7. Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	13
8. Выводы	15
9. Нормативные акты, методики и справочная литература	17

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЭКСПЕРТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДИПЛОМЫ, СЕРТИФИКАТЫ ЭКСПЕРТА

Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата					
				ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЭКСПЕРТУ ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДИПЛОМЫ, СЕРТИФИКАТЫ ЭКСПЕРТА				
				596-ПД-12.2025-ГО				
Инв. № подл.	Лист	Изм.	М. докум.	Подп.	Дата	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования "Магазины" (код 4.4) земельного участка с кадастровым номером 90:12:131601:4014, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Украинка		
						Стадия Лист Листов Р 2 14		
						АРХИТЕКТОР		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к заявлению на применение условно разрешенного вида земельного использования с кодом 4.4 «Магазины» для земельного участка с кадастровым номером 90:12:131601:4014, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с.Украинка.

1. Введение

Данное обоснование содержит материалы обследования земельного участка с кадастровым номером 90:12:131601:4014, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с.Украинка с целью обоснования предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования на основании статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 17 Правил землепользования и застройки Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Исходная градостроительная документация:

- Генеральный план Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым;
- Правила землепользования и застройки Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Исходные данные:

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

- Выписка из ЕГРН на земельный участок с к/н 90:12:131601:4014 от 28.02.2025г. (см.Приложение 2).

При составлении обоснования использованы предоставленные исходные данные, а также градостроительные и санитарно-эпидемиологические регламенты, действующие на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

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

Сведения о специалисте:

Иванин Константин Валерьевич

Подп. и дата		Взам. инв. №		Инв. № дубл.		Подп. и дата		Инв. № подл.		
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	595-ПД-12.2025-ГО					Лист
										3

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

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

595-ПД-12.2025-ГО

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.

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).

Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.	595-ПД-12.2025-ГО	Лист
						5
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	595-ПД-12.2025-ГО					6

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

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 90:12:131601:4014, расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с.Украинка. Данный земельный согласно Выписке из ЕГРН от 28.02.2025г находится в частной собственности Линецкой Тамары Алексеевны.

Рассматриваемый земельный участок имеет прямоугольную в плане форму, спокойный рельеф без резких перепадов высотных отметок.

Общая площадь земельного участка 600 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

Согласно сведениям публичных кадастровых данных:

Обследуемый земельный участок расположен в северо-восточной части села Украинка и граничит:

- с восточной стороны с земельным участком с кадастровым номером 90:12:131601:4015, расположенном по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Украинка общей площадью 801 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства;

- с южной стороны с земельным участком с кадастровым номером 90:12:131601:4013, расположенном по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Украинка общей площадью 600 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства;

- с западной стороны с земельным участком с кадастровым номером 90:12:131601:3818, расположенном по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, Перовское сельское поселение, с Украинка, ул. Молодежная общей площадью 33 476 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – Земельные участки (территории) общего пользования;

- с северной стороны 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						Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	595-ПД-12.2025-ГО					7



Земельный участок с кадастровым номером 90:12:131601:4014 находится в границах населенного пункта.

Размещение объекта капитального строительства соответствует требованиям противопожарных, санитарных, экологических норм.

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

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

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

595-ПД-12.2025-ГО

Лист
8

соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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 Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым обследуемый земельный участок с кадастровым номером 90:12:131601:4014 расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Зона застройки индивидуальными жилыми домами включает в себя участки территории города, предназначенные для размещения существующей и планируемой застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками. В зоне допускается размещение объектов социального, культурного, бытового обслуживания, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий и связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую (жилую) среду, согласно видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительными регламентами применительно к территориальной зоне.

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.

Основные и условно разрешенные виды использования земельного участка и планируемого объекта капитального строительства (приведены из Правил землепользования и застройки муниципального образования Перовского 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 3.1.1. Предоставление коммунальных услуг 8.3. Обеспечение внутреннего порядка 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	3.1. Коммунальное обслуживание 6.8. Связь

Име. № подл.	Подп. и дата	Име. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	595-ПД-12.2025-ГО					Лист
										9
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата						

	медицинское обслуживание 3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание <u>4.4. Магазины</u> 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	
--	--	--

Для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, в котором расположен обследуемый земельный участок с к/н 90:12:131601:4014, «Магазины» (код 4.4) относится к условно разрешенному виду использования и в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 17 Правил землепользования и застройки может быть предоставлено разрешение на его применение.

Задачей данной работы является обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования рассматриваемого участка – «Магазины» (код 4.4).

Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта с внутриквартального проезда.

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

Подходы и подъезды к рассматриваемому участку имеют твердое покрытие.

Ко входу в здание, планируемому к размещению на обследуемом участке, 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 Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 «Магазины» (код – 4.4) предусматривает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

Обследуемый участок территориально расположен в северо-западной части села Украинка, административно входящего в Перовское сельское поселение.

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики на начало 2018 года

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.	595-ПД-12.2025-ГО					Лист
											10
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата							

на территории муниципального образования площадью 22491,2 га проживает 16960 чел. при плотности 0,75 чел./га.

Согласно закону № 15 ЗРК в состав Муниципального образования Перовское сельское поселение входят населенные пункты: село Перово – административный центра поселения, село Веселое, село Дубки, село Залесье, село Каштановое, село Кизиловое, село Клиновка, село Ключи, село Константиновка, село Молочное, село Новониколаевка, село Обрыв, село Партизанское, село Теплое, село Топольное, село **Украинка**.

Муниципальное образование Перовское сельское поселение состоит из двух многоконтурных участков, расположенных в центральной и южной части Симферопольского района Республики Крым, и граничат с городом Симферополь. Территория сельского поселения находится в продольной долине между Внешней и Внутренней грядками Крымских гор.

- Западная часть Муниципального образования Перовское сельское поселение граничит:
- на севере с Родниковским сельским поселением;
- на востоке с городским округом Симферополь и Мирновским сельским поселением;
- на юге с Чистенским сельским поселением;
- на западе с Пожарским и Новоселовским сельским поселением.
- Южная часть Муниципального образования Перовское сельское поселение граничит:
- на севере с городским округом Симферополя;
- на востоке с Добровским сельским поселением;
- на юге с Бахчисарайским районом;
- на западе с Чистенским сельским поселением.

Внешние транспортные связи Муниципального образования Перовское сельское поселение с городским округом Симферополь по улице Беспалова, улице Данилова и близлежащими сельскими поселениями осуществляются по автомобильным дорогам общего пользования регионального значения "Симферополь – Бахчисарай – Севастополь" (Севастопольское шоссе), "Симферополь – Николаевка" и по автомобильной дороге общего пользования межмуниципального значения "Симферополь - Николаевка - Чистенькое", а также по железной дороге.

Экономико-географическое положение, природные факторы, явились определяющими при формировании элементов социальной инфраструктуры и пространственно-планировочной организации территории Муниципального образования Перовское сельское поселение. Находясь, в непосредственной близости к городу Симферополю, сельское поселение имеет ряд особенностей в уровне развития социальной сферы и экономики. Близость к городу и развитая транспортная инфраструктура обеспечивают миграционные потоки трудовых ресурсов и более полное культурно-бытовое обслуживание населения, что имеет важное значение для

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

595-ПД-12.2025-ГО

определения уровня урбанизации и распространения городского образа жизни на сельскую местность. Данный факт является одним из стимулов активного приобретения горожанами загородного жилья на территории сельского поселения.

Демографическая ситуация в Муниципальном образовании Перовское сельское поселение за счёт положительного механического прироста имеет положительную тенденцию увеличения.

На перспективу генеральным планом сельского поселения предусмотрено создание на территории сельского поселения новых садоводств, что повлечёт за собой увеличение численности группы сезонного населения. Планируется, что численность сезонного населения увеличится до 19,3 тыс. человек.

Для поддержания сложившихся положительных процессов в демографической ситуации, сохранения и поддержания демографического потенциала Муниципального образования Перовское сельское поселение необходимо достижение высоких темпов экономического роста, реализация национальных и региональных социальных проектов в области демографической политики, улучшения здравоохранения, образования, обеспечения населения доступным жильем, поддержания семьи и детства.

Прогнозом на период до 2035 года определены следующие приоритеты социального развития Муниципального образования Перовское ссельское поселение.

- повышение уровня жизни населения Муниципального образования Перовское сельское поселение, в т.ч. на основе развития социальной инфраструктуры;
- улучшение состояния здоровья населения на основе доступной широким слоям населения медицинской помощи и повышения качества медицинских услуг;
- развитие жилищной сферы в сельском поселении;
- создание условий для гармоничного развития подрастающего поколения в Муниципальном образовании Перовское сельское поселение;
- сохранение культурного наследия.

Состав и объем необходимых учреждений определен, исходя из современного состояния сложившейся системы обслуживания и решения задачи наиболее полного удовлетворения потребностей жителей муниципального района в учреждениях различных видов обслуживания.

Практически вся сеть предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания является частной и кооперативной, поэтому ее развитие полностью определяется рыночными законами и связана со спросом населения и рентабельностью функционирования учреждений.

Торговля на территории Муниципального образования Перовское сельское поселение осуществляется в 32 магазинах, общая площадь которых составляет 2800 кв. м, из них на продовольственные магазины приходится 11 %, на непродовольственные магазины - 8 %, на непродовольственные магазины - 8 %, на непродовольственные магазины - 8 %.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	595-ПД-12.2025-ГО	Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		12

прочие магазины составляют 23 %, магазины товаров повседневного спроса 58 %.

Таким образом, в крымской столице и прилегающих к ней селах постоянно развиваются все сферы экономической деятельности, в том числе и предприятия торговли, 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, особенно в поселениях Крыма с положительной демографической ситуацией, каковым является рассматриваемый район, в котором находится обследуемый земельный участок.

Присвоением условно разрешенного вида использования обследуемого земельного участка позволит частично решить проблему нехватки магазинов товаров первой необходимости и повышенного спроса у населения, 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. Все это способствует повышению жизненного уровня населения.

Таким образом, предоставление разрешения на условно разрешенные виды использования «Магазины» (код 4.4) 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

Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта. Площадь участка позволяет обеспечить планируемый к размещению магазин парковочными местами для клиентов и персонала, разместить на территории зеленые насаждения, элементы благоустройства, освещения в темное время суток.

Расчет стоянок автомобилей

Планируемая общая площадь здания 150 кв.м., из них торговая площадь составит не более 100 кв.м.

В соответствии с Таблицей Ж.1 Приложения Ж СП 42.13330.2016 норма расчета стоянок автомобилей для магазинов-складов (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркетов)

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	595-ПД-12.2025-ГО					13

составляет 1 (одно) машино-место на 30-35 кв.м. расчетной площади.

Количество необходимых машино-мест для проектируемого магазина составит:
 $150 \text{ кв.м.} / 30 = 5 \text{ машино-мест.}$

Также обследуемый участок возможно обеспечить свободным подъездом специального автотранспорта: скорой помощи, службы МЧС России.

Подходы и подъезды к рассматриваемому участку имеют твердое покрытие.

Планируемое к размещению здание возможно подключить к необходимым для полноценного функционирования инженерным системам обязательным согласованием с ресурсоснабжающими организациями.

Площадь и конфигурация земельного участка позволяют разместить магазин, который будет соответствовать эстетическим, техническим, санитарно-гигиеническим, экологическим нормам и требованиям.

Таким образом, рассматриваемому земельному участку возможно установление вида разрешённого использования «Магазин» (код 4.4).

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

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:131601:4014 находится в границах населенного пункта.

К земельным участкам с видом разрешенного использования «Магазины» (код – 4.4.) согласно статье 37 Правил землепользования и застройки предъявляются следующие 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;
Максимальный размер земельных участков – не устанавливается»

Согласно Выписке из ЕГРН от 28.02.2025г. площадь обследуемого земельного участка составляет 600 кв.м., что достаточно для размещения магазина торговой площадью не более 75 кв.м., что соответствует градостроительному регламенту.

«2) 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.

3) Максимальное количество этажей – 2;

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	Земельный участок с кадастровым номером 90.12.151001:4014 находится в границах населенного пункта.
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	К земельным участкам с видом разрешенного использования «Магазины» (код – 4.4.) согласно статье 37 Правил землепользования и застройки предъявляются следующие требования:
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	«1) Минимальный размер земельных участков:
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади; выше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади; Максимальный размер земельных участков – не устанавливается»
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	Согласно Выписке из ЕГРН от 28.02.2025г. площадь обследуемого земельного участка составляет 600 кв.м., что достаточно для размещения магазина торговой площадью не более 75кв.м., что <u>соответствует градостроительному регламенту.</u>
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	«2) 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.
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	3) Максимальное количество этажей – 2;
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Езам. инв. №	Подп. и дата	
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Е		

4) *Параметры застройки:*

4.1) *Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6*

4.2) *Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4»*

На обследуемом земельном участке планируется строительство предприятия торговли (магазина). При проектировании и дальнейшем строительстве необходимо соблюсти предельно разрешенные параметры в части минимальных отступов от красных линий, расчетных показателей коэффициентов застройки и плотности застройки земельного участка. При этом необходимо рационально и технологически обоснованно организовать зоны по непосредственному обслуживанию клиентов, их транспорта, его временному хранению, а также торговых и подсобных помещений. Проектирование и дальнейшее строительство объектов капитального строительства вести в строгом соответствии с требованиями действующих технических регламентов, применяемых к объектам данного типа, с учетом площади и конфигурации земельного участка.

Таким образом на рассматриваем земельном участке с точки зрения технических регламентов допустимо размещение магазина.

8. Выводы:

Результаты экспертизы градостроительной, технической, санитарно-эпидемиологической и правоустанавливающей документации, а также материалы визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 90:12:131601:4014, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с.Украинка для определения возможности присвоения данному земельному участку условно разрешенного вида использования земельного участка «Магазины» (код 4.4. согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым. Градостроительные регламенты) позволяют сделать выводы и дать следующие рекомендации:

1. Рассматриваемый земельный участок **соответствует** градостроительным и техническим регламентам.
2. Размещение магазина на данном земельном участке не создаст угрозу экологической безопасности района, не окажет негативного действия на окружающую среду.
3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» (код 4.4.) рассматриваемому земельному участку позволит создать благоприятную среду для приезжающих туристов и местных жителей, принести поселению доход в виде налоговых отчислений, создать новые рабочие места.

Согласно рассмотренных правоустанавливающих документов и градостроительных регламентов присвоение земельному участку с кадастровым номером 90:12:131601:4014

Име. № подл	Подп. и дата	Име. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист 15
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	595-ПД-12.2025-ГО					

условно разрешенного вида использования земельного участка объекты «Магазины» (код 4.4. согласно) возможно в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и 17 Правил землепользования и застройки муниципального образования Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» (код 4.4.) в отношении рассматриваемого земельного участка не противоречит нормам действующего законодательства

В результате реализации запрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка 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



Иванов К.В.

Инва. № подл.	Подп. и дата				Взам. инв. №	Инва. № дубл.	Подп. и дата	Инва. № подл.	Подп. и дата	Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	595-ПД-12.2025-ГО					16

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 муниципального образования Перовского 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.»
16. Постановление Министров Республики Крым № 171 от 26.04.2016г. об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым
17. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

595-ПД-12.2025-ГО

Ситуационная схема

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	28.02.2025
Кадастровый номер	90:12:131601:4014
Кадастровый квартал	90:12:131601
Адрес	Республика Крым, р-н Симферопольский, с Украинака
Площадь уточненная	600 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	999 526,95 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 665,88 руб./кв. м

Земельный участок с к/н 90:12:131601:4014

Условные обозначения:



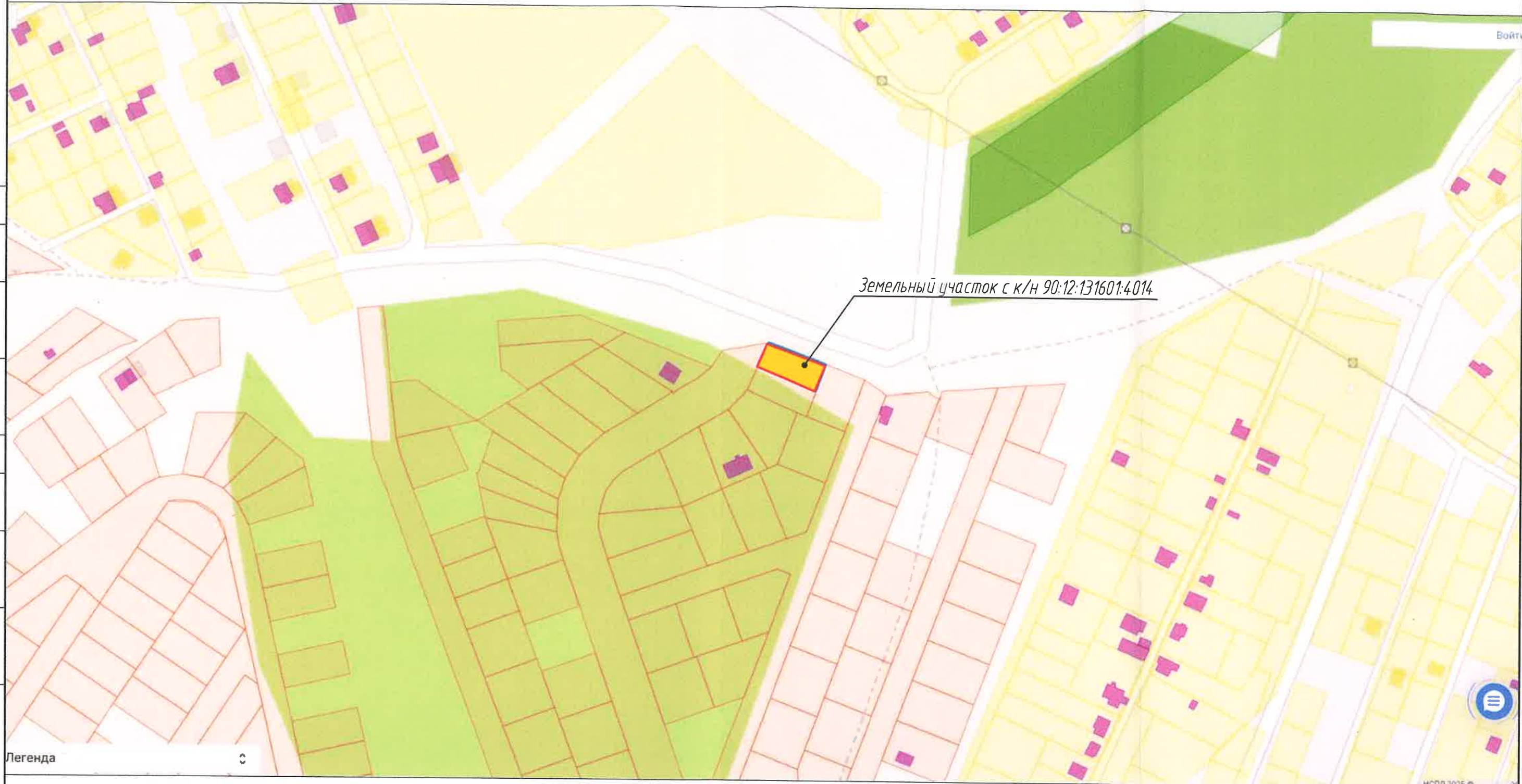
- Земельный участок с к/н 90:12:131601:4014

				596-ПП-12.2025-ГО			
				Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования "Магазины" (код 4.4) земельного участка с кадастровым номером 90-12-1316014-014, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с.Ужанинка			
Изм.	Кол.	Имя Фамилия	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработчик	1	Иванов		12.25	П	2	
Зав.г.п.							
Гл.спец.					Ситуационная схема АРХИТЕКТОР		
Нач.отд.							
Н.контр.							
ГИП		Иванов		12.25			

Копировал

Формат АЗ

Фрагмент публичной кадастровой карты



Легенда

Условные обозначения:



- Земельный участок с к/н 90:12:131601:4-014

						596-ПП-12.2025-ГО			
						Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования "Магазины" (код 4.4) земельного участка с кадастровым номером 90:12:131601:4-014, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с.Украинка			
Изм.	Кол.	Лист	М. 001.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработчик					12.25.		П	3	
Зав. гр.									
Гл. спец.									
Нач. отд.									
Н.контр.									
ГИП					12.25.	Фрагмент публичной кадастровой карты	АРХИТЕКТОР		

Копировал

Формат А3

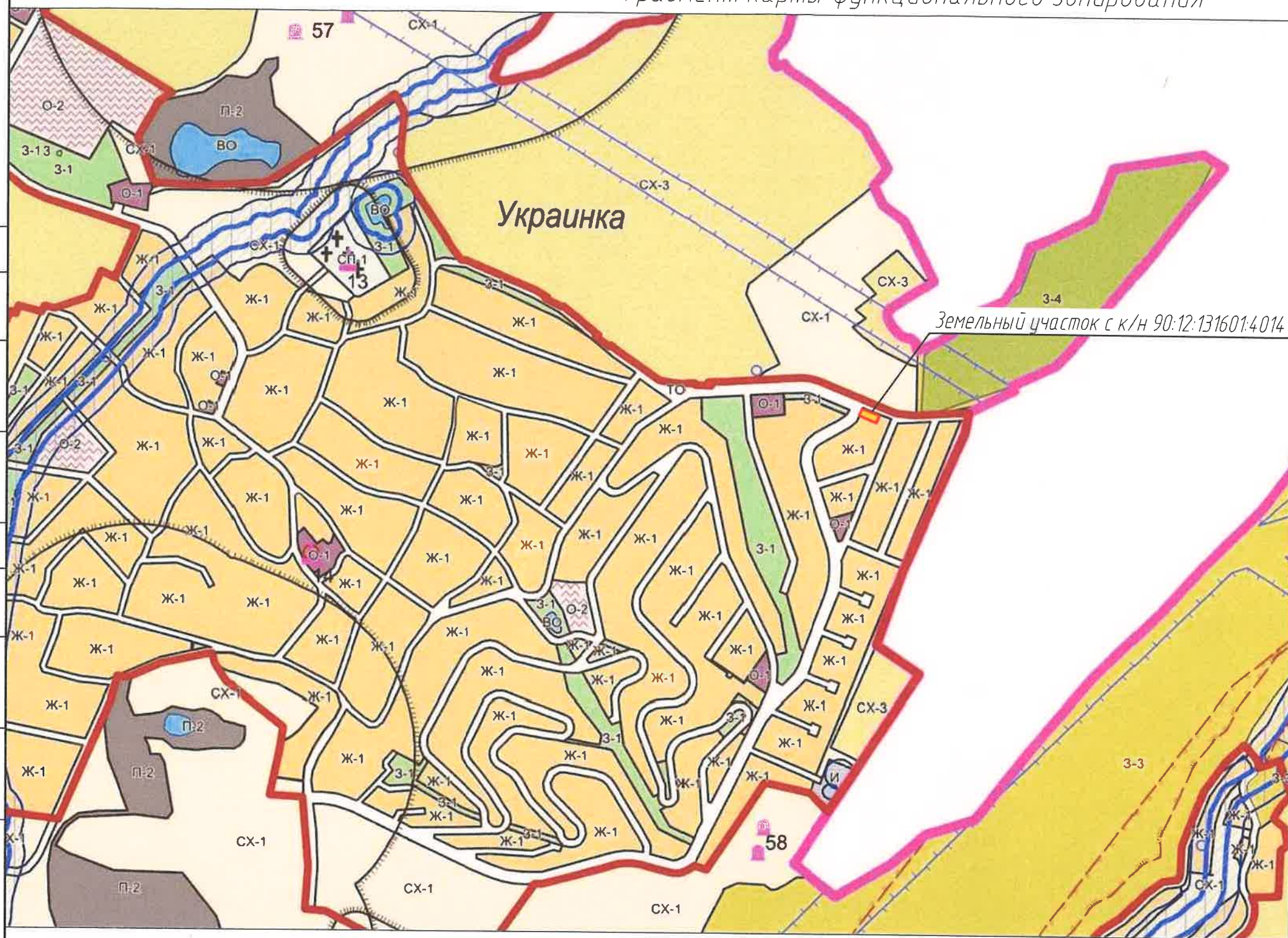
СОГЛАСОВАНО

В ЗАМ. ИНВ. Н

ПОДПИСЬ И ДАТА

ИНВ. И ПОДЛ.

Фрагмент карты функционального зонирования



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница сельского поселения
- Граница населенных пунктов
- 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 для Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации или полных кавалеров ордена Славы (Ж-1.2)
 - Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)
 - Ж-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)
 - Ж-3.1 Подзона застройки индивидуальными жилыми домами в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3.1)
- Общественно-деловые зоны (О)**
 - О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)
 - О-1.1 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1.1)
 - О-2 Зона размещения объектов образования и воспитания (О-2)
 - О-3 Зона размещения объектов здравоохранения (О-3)
 - О-3.1 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами в зоне размещения объектов здравоохранения (О-3.1)
- Зона размещения коммунально-складских объектов (П)**
 - П-2 Коммунально-складская зона (П-2)
 - П-2.3 Коммунально-складская и жилая подзона (П-2.3)
- Зоны специального назначения (СП)**
 - Зона специального назначения, связанная с захоронениями (СП)
- Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (И, Т)**
 - Т Зона транспортной инфраструктуры (Т)
 - И Зона инженерной инфраструктуры (И)
- Зона водных объектов (ВО)**
 - ВО Зона водных объектов (ВО)
- Зоны озеленения общего пользования (З)**
 - З-1 Зона озелененных территорий общего пользования (З-1)
 - З-1.3 Подзона озелененных территорий общего пользования (З-1.3)

Условные обозначения:



- Земельный участок с к/н 90:12:131601:4014

596-ПП-12.2025-ГО			
Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования "Магазины" (код 4.4) земельного участка с кадастровым номером 90:12:131601:4014, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Украинка			
Изм. Кол. Лист	Изд. Лист	Подпись	Дата
Разработчик	И.И.И.		12.25
Зав.гр.			
Гл.спец.			
Нач.отд.			
Н.контр.			
ГИП			12.25
Фрагмент карты функционального зонирования		Стадия	Лист
		П	4
Копировал		Формат А3	

АРХИТЕКТОР

СОГЛАСОВАНО

В ЗАМ. ИНВ. N

ПОДПИСЬ И ДАТА

ИНВ. N ПОДЛ.