

Пояснительная записка

Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка – магазины (код 4.4), ремонт автомобилей (код 4.9.1.4), общественное питание (код 4.6) для земельного участка с кадастровым номером 90:12:180103:140, площадью 1200+/-12 кв.м, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Укромное, ул. Тарахташская, выполнено на основании статьи 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства», утвержденного Постановлением администрации Симферопольского района Республики Крым от 23.12.2020 г. № 806-п.

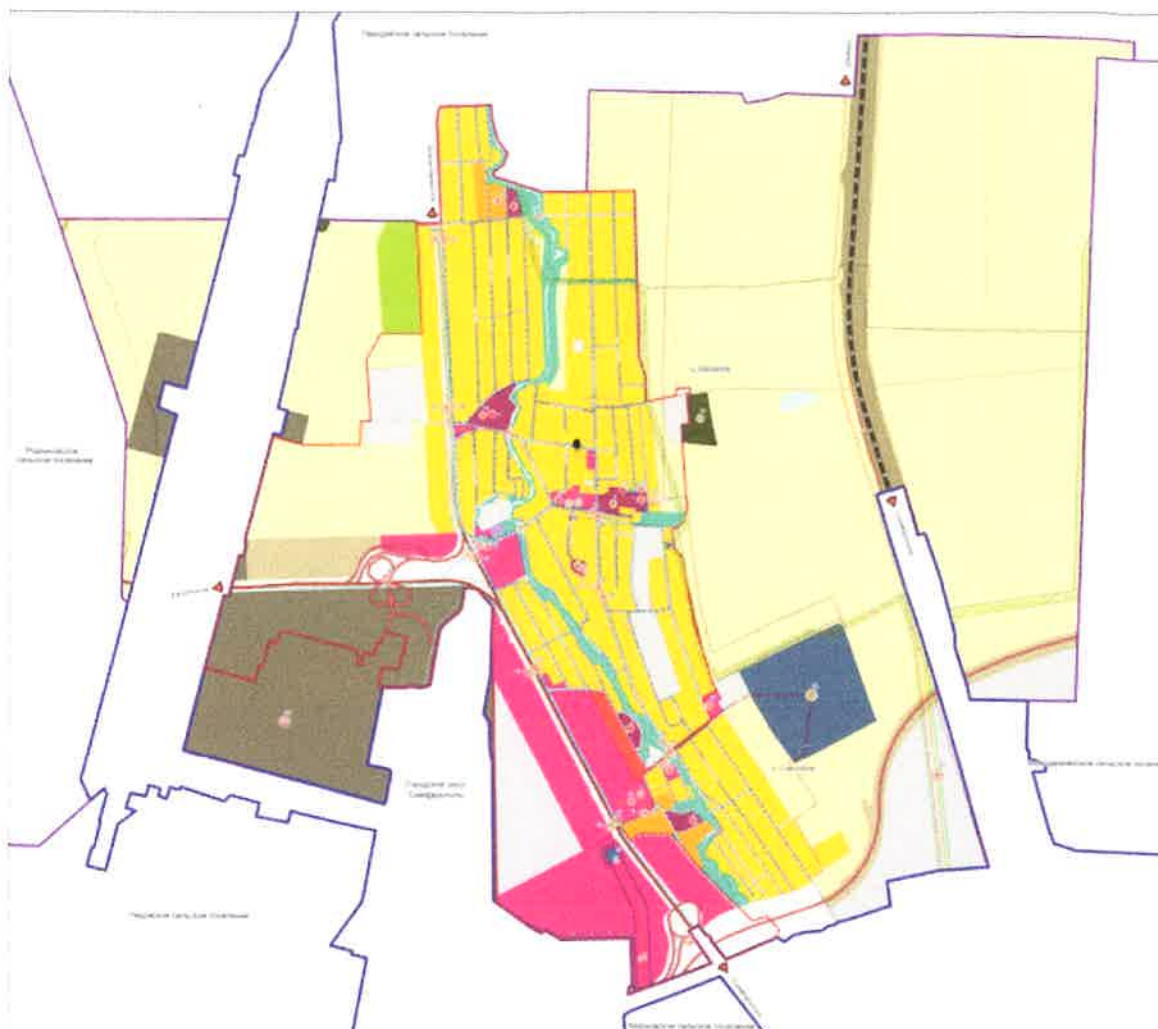
Задачей данной работы является обоснование возможности использования земельного участка с основным видом разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), в части условно разрешенных видов использования: «Магазины» (код 4.4), «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4), «общественное питание» (код 4.6).

1.1 Исходная градостроительная и нормативная документация.

- Федеральный закон РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ «Земельный кодекс РФ»
- Федеральный закон РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ «Градостроительный кодекс РФ»
- Федеральный закон РФ от 22.08.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 19.12.2019);
- СНиП 2.08.02-89* «Проектирование предприятий розничной торговли»;
- Генеральный план Укромновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденный Решением 82 сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым №1057 от 24.10.2018 года;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования Укромновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденные Решением 93 сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 26.06.2019г № 1240 (в редакции Решения 87 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва № 1021 от 20.12.2023 г);
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Укромновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 76 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 23.07.2018 № 983 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Симферопольский район Республики Крым и сельских поселений, входящих в состав Симферопольского района Республики Крым» (в редакции Решения 16 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 30.07.2025 № 194«О рассмотрении протеста прокурора Симферопольского района от 07.02.2025 № Прдр-79-25) .

Фрагмент Генерального плана Укромновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым



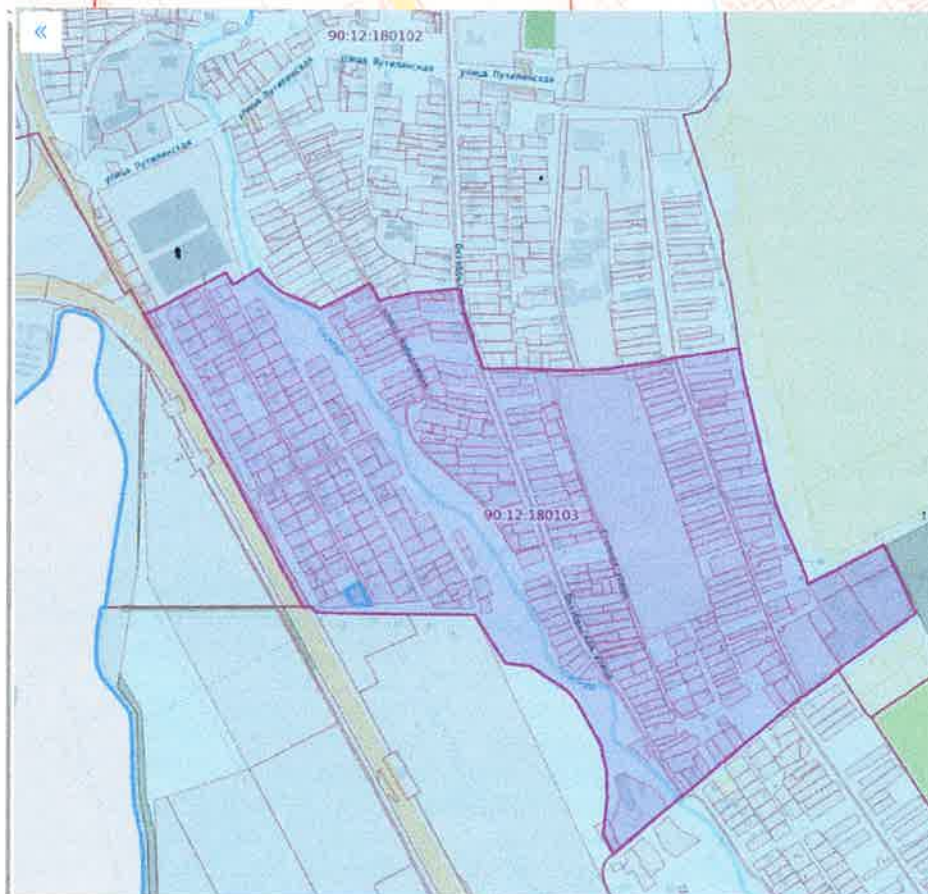


1.3 Местоположение и характеристики Участка

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:180103:140, расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Укромное, ул. Тарахташская, категория земель – «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1).

Площадь земельного участка – 1199+/-12 кв.м

Схема размещения земельного участка в границах квартала

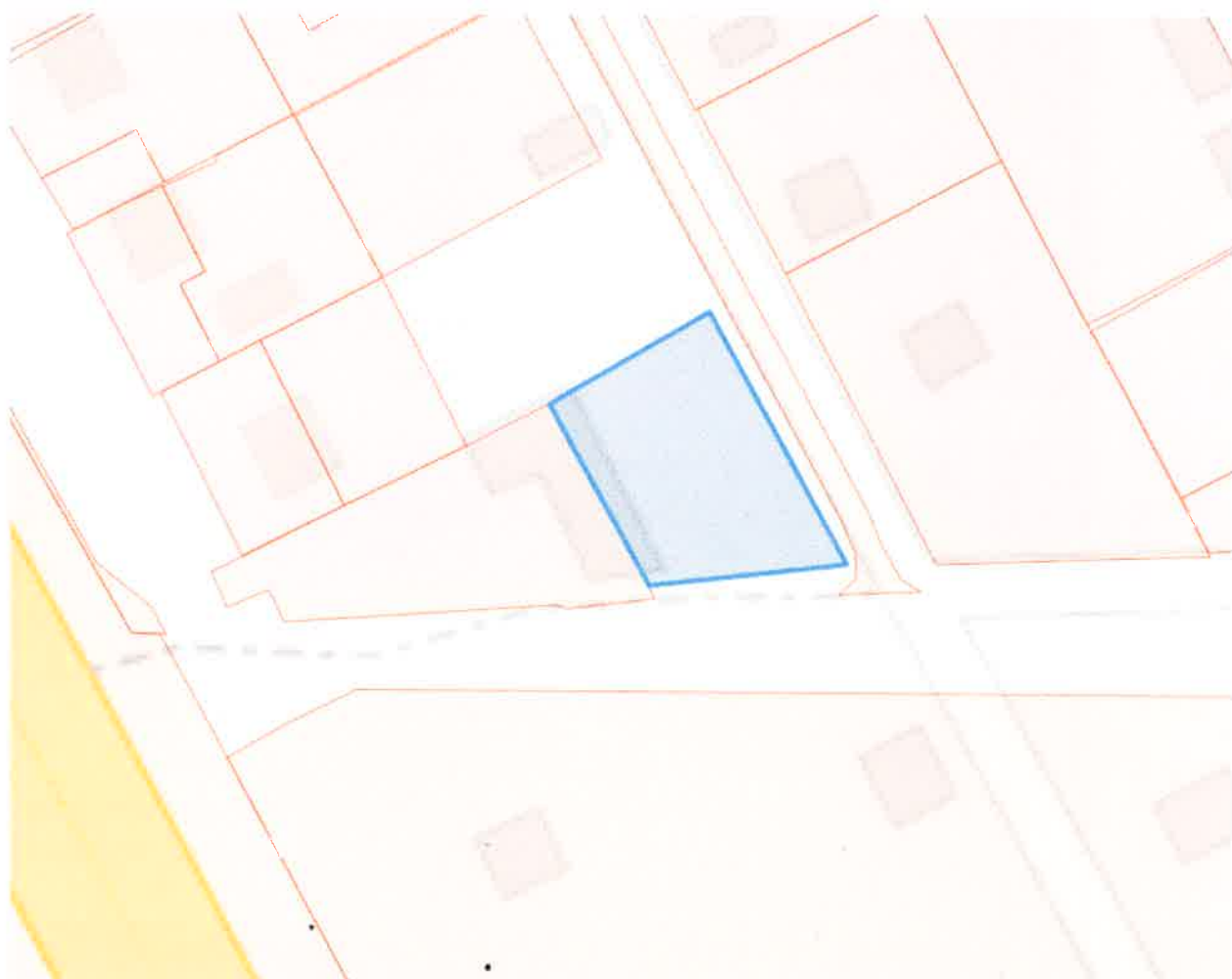


Земельный участок с кадастровым номером 90:12:180103:140 имеет смежные границы со следующими земельными участками:

90:12:180103:1744 с видом разрешенного использования – Заправка транспортных средств; автомобильные мойки; ремонт автомобилей;

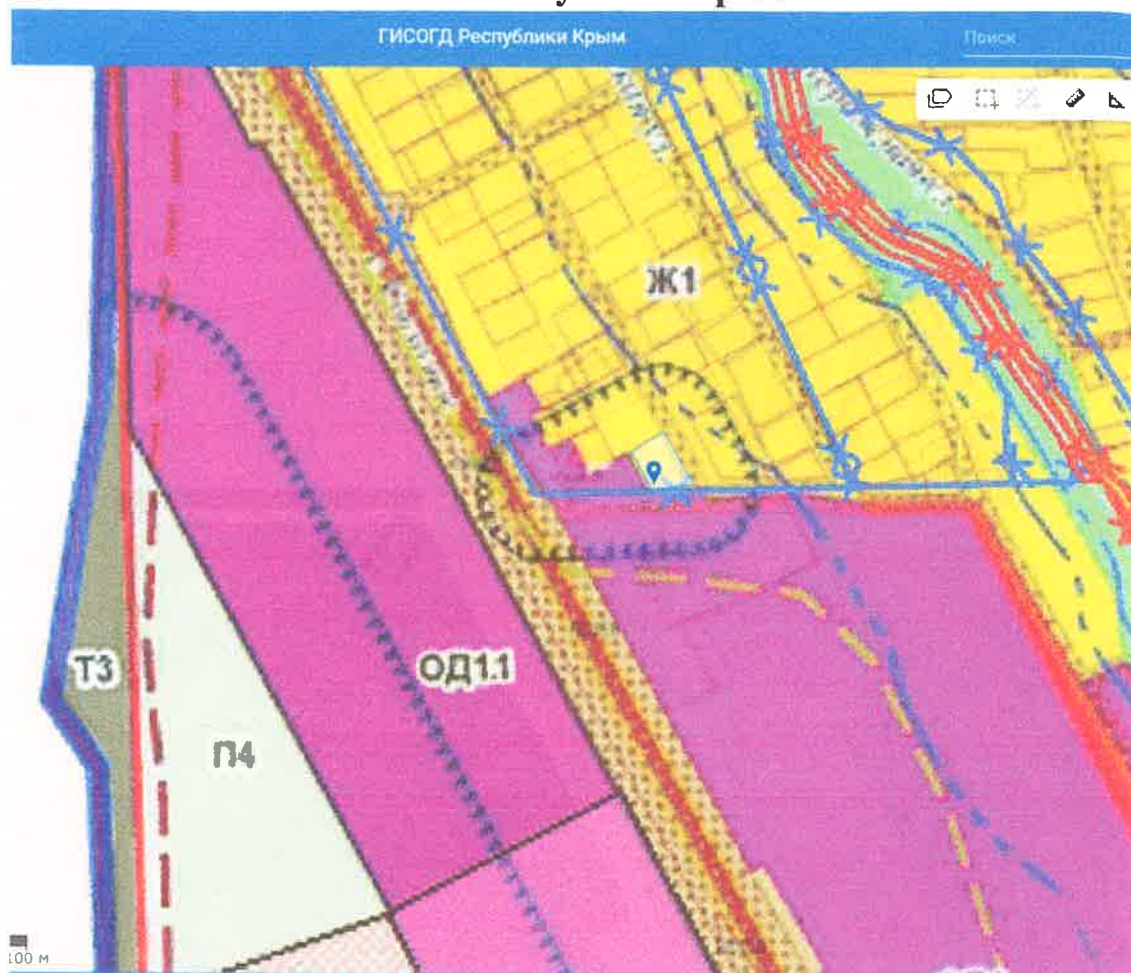
90:12:180103:1696 с видом разрешенного использования - Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Схема расположения земельного участка с отображением смежно расположенных участков (ситуационный план)



В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Укромновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденные Решением 93 сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 26.06.2019г № 1240 (в редакции Решения 87 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва № 1021 от 20.12.2023 г); рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне – Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

Фрагмент карты градостроительного зонирования Укромновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым



Градостроительным регламентом территориальной зоны - Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) предусмотрены следующие виды разрешенного использования:

2.1 Для индивидуального жилищного строительства 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (в ред. решения 91 сессии Симферопольского районного совета II созыва от 06.03.2024 № 1049) 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 5.1.3 Площадки для занятий спортом 7.2 Автомобильный транспорт 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории	3.2.3 Оказание услуг связи 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 242) 4.6 Общественное питание 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	2.7.1 Хранение автотранспорта 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
--	--	---

1.4 Необходимые мероприятия по соблюдению режимов охраны памятников истории и культуры.

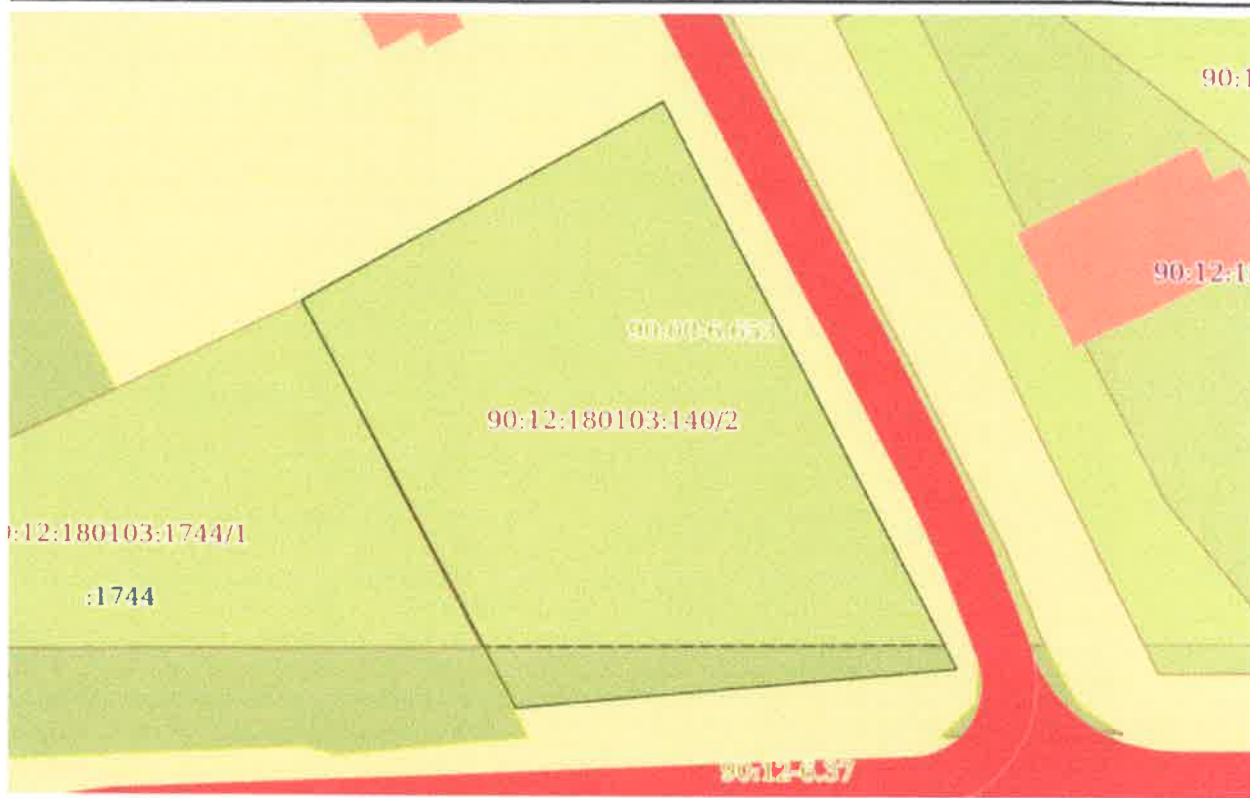
Согласно сведениям из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 90:12:180103:140 не расположен в охранных зонах с соблюдением режимов памятников истории и культуры.

1.5 Ограничения в использовании или ограничения права или обременения на земельный участок с кадастровым номером 90:12:180103:140, согласно сведениям ЕГРН.

90:12:180103:140

90:12:180103:140

ного участка



Сведения об ограничениях права на объект недвижимости	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 13.09.2019 № 229 выдан: Федеральное Агентство Водных Ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления,

подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 90:00-6.653; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона слабого подтопления территории Симферопольского района Республики Крым р. Салгир; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории.

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса отсутствуют Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта(план) Зона публичного сервитута по мероприятию: "Строительство системы водоснабжения с.Укромное, Симферопольского района" от 01.11.2016 № б/н выдан: ООО "Краснодарское БТИ"; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах запрещается: 1) посадка высокоствольных деревьев; 2) запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а так же применение ядохимикатов и удобрений; Реестровый номер границы: 90.12.2.82.

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь" от 24.02.2021 № 112-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В седьмой подзоне, в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном

воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами; Реестровый номер границы: 90:00-6.960; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Седьмая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"; Тип зоны: Охранная зона транспорта.

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь" от 24.02.2021 № 112-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения (от 176,25 м до 442,86 м); Реестровый номер границы: 90:00-6.957; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"; Тип зоны: Охранная зона транспорта.

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь" от 24.02.2021 № 112-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности изложены в Воздушном кодексе ст. 47 в редакции ФЗ от 11.06.2021 №191-ФЗ.; Реестровый номер границы: 90:00-6.927; Вид объекта

реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"; Тип зоны: Охранная зона транспорта. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь" от 24.02.2021 № 112-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», не относящиеся к инфраструктуре аэропорта, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, исходя из их радиуса максимального поражения; Реестровый номер границы: 90:00-6.961; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"; Тип зоны: Охранная зона транспорта. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь" от 24.02.2021 № 112-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В шестой подзоне запрещается размещать полигоны для твердых бытовых отходов (ТБО), скотобойни, фермы, скотомогильники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора, рыбные хозяйства и прочие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Также в шестой подзоне

	запрещается вспашка сельскохозяйственных земель в светлое время суток; Реестровый номер границы: 90:00-6.959; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"; Тип зоны: Охранная зона транспорта. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь" от 24.02.2021 № 112-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны также установлено ограничение абсолютной высоты размещаемых объектов (от 162,52 м до 288,0 м); Реестровый номер границы: 90:00-6.958; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"; Тип зоны: Охранная зона транспорта.
--	--

1.6 Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка- магазина (код 4.4), ремонт автомобилей (код 4.9.1.4), общественное питание (код 4.6)

Потребительский рынок сегодня — это существенная часть экономики, затрагивающая интересы всего населения. Рациональная организация торгового обслуживания, оптимальное размещение предприятий торговли обеспечивает экономический эффект в сфере производства и потребления.

Целью развития потребительского рынка является удовлетворение покупательского спроса населения в качественных товарах и услугах.

Малый бизнес играет немалую роль в решении экономических и социальных задач сельского поселения, так как способствует созданию новых рабочих мест, насыщению потребительского рынка товарами и услугами, формированию конкурентной среды, обеспечивает экономическую

самостоятельность населения, стабильность налоговых поступлений. Развитие предпринимательства в настоящее время в перспективе может стать одной из приоритетных задач социально-экономического развития Укромновского сельского поселения. Поступления налогов и сборов от субъектов предпринимательства играет важную роль в формировании доходной части бюджета. Увеличение доходной части местного бюджета за счет уплаты земельного налога, налога на прибыль, НДФЛ сотрудников. Увеличение числа субъектов предпринимательской деятельности влечёт за собой создание новых рабочих мест.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:180103:140, расположен в кадастровом квартале 90:12:180103, который включает в себя 478 земельных участков и 775 объектов капитального строительства.

Исходя из этих данных, мы видим потенциал застраивания территорий в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона).

Предполагаемый срок строительства нежилого здания магазина, кафе, станции технического обслуживания автомобилей (СТО) 2026-2027 год.

Строительство объекта предполагается за счет 100 % средств собственника без привлечения инвесторов и без использования бюджетных средств.

Проектом предусматривается создание современного, экологически безопасного автосервиса на 1-3 рабочих поста для оказания услуг по техническому обслуживанию и текущему ремонту автомобилей жителям района, а также размещение магазина по реализации широкого ассортимента товаров, размещение кафе.

Вопрос альтернативного использования данной территории сведен к рассмотрению «нулевого» варианта, то есть к сохранению современного состояния землепользования. При «нулевом варианте» (отказе от намечаемой деятельности) на данной территории возможно только размещение жилого дома и обслуживающих хозпостроек, ведущее к утрате положительного для социально-экономического развития муниципального образования.

Таким образом, предоставление земельному участку с кадастровым номером 90:12:180103:140 разрешения на условно разрешенные виды использования – магазины (код 4.4), ремонт автомобилей (код 4.9.1.4), общественное питание (код 4.6) позволит обеспечить население продовольственными и непродовольственными товарами в районе расположения объекта, а также предоставлению качественных, быстрых и безопасных для окружающей среды услуг по ремонту автомобилей, что положительно отразится на формировании доходной части бюджета поселения, а также условиях конкурентной политики. Использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:180103:140 для ведения

предпринимательской деятельности является целесообразным и наиболее эффективным.

1.7 Обоснование возможности предоставления разрешения на установление условно разрешенного вида использования земельного участка - магазины (код 4.4), ремонт автомобилей (код 4.9.1.4), общественное питание (код 4.6).

Рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне- Зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), с видом разрешенного использования – «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), который является одним из основных видов разрешенного использования в этой территориальной зоне.

Вид разрешенного использования – «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (с изменениями и дополнениями) предусматривает размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости), выращивание сельскохозяйственных культур, размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Укромновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым в территориальной зоне – «Зоне застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1), виды разрешенного использования – «Магазины» (код 4.4), Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4), общественное питание (код 4.6) является условно разрешёнными видами использования земельного участка.

Вид разрешенного использования – «Магазины» (код 4.4) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования с классификатором видов разрешенного использования земельных участков классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (с изменениями и дополнениями) предусматривает размещение объектов

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

В соответствии с Приложением «Д» «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков» (СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)

При торговой площади до 250 кв.м норма площади земельного участка составляет 0,08 га на 100 кв.м торговой площади, соответственно площадь земельного участка на 1 квадратный метр торговой площади составляет:

$$10000 \text{ кв.м.} \cdot 0,08 / 100 \text{ кв.м} = 8 \text{ кв.м}$$

$$1199 / 8 = 149,9 \text{ кв.м}$$

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:180103:140 возможно размещение магазина, торговой площадью 149,9 кв.м

Данным проектом предусмотрено размещение автомагазина площадью 66,9 кв.м, магазина с широким ассортиментом товара площадью 64,8 кв.м, общая площадь торговых помещений составляет 131,7 кв.м.

Вид разрешенного использования- Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования с классификатором видов разрешенного использования земельных участков классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (с изменениями и дополнениями) предусматривает размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Данным проектом предусмотрено размещение СТО площадью 169,7 кв.м.

Вид разрешенного использования – Общественное питание (код 4.6)- в соответствии с классификатором видов разрешенного использования с классификатором видов разрешенного использования земельных участков классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (с изменениями и дополнениями) предусматривает размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Данным проектом предусмотрено размещение кафе площадью 64,8 кв.м.

Сводная таблица

Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ «Магазины» (код 4.4)	Показатели регламентов согласно ПЗЗ «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4)	Показатели регламентов согласно ПЗЗ «Общественное питание» (код 4.6)	Показатели застройки объекта по проекту	Вывод о соответствии градостроительным регламентам
Максимальное количество технологических постов для СТО	—	3 шт.	—	2 шт	Соответствует
Минимальные размеры ЗУ	Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади- 0,08 га на 100 кв.м торговой площади	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	0,1199 га	Соответствует
Максимальные размеры ЗУ	0,5 га	0,5 га	0,5 га	0,1199 га	Соответствует
Минимальный отступ от границ ЗУ	3 м	3 м	3 м	3 м	Соответствует
Минимальный отступ от красной линии улиц	5 м	10 м	5 м	10 м	Соответствует
Минимальный отступ от красной	-	5 м	-	10 м	Соответствует

линии проездов					
Предельное количество этажей	2	2	3	1	Соответствует
Максимальный процент застройки	60%	60%	80%	31%	Соответствует
Максимальный коэффициент плотности застройки ЗУ	2,4	1,8	2,4	0,31	Соответствует

В соответствии с "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) в жилых зонах допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов.

Таким образом, предоставление рассматриваемому земельному участку разрешения на условно разрешенный вид использования – магазины (код 4.4), ремонт автомобилей (код 4.9.1.4), общественное питание (код 4.6) не противоречит действующим Правилам землепользования и застройки муниципального образования Родниковское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым и действующему законодательству Российской Федерации.

Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта, размещения парковочных мест для посетителей и сотрудников магазина и других требуемых сооружений.

Участок имеет возможность инженерного обеспечения.

1.8 Информация об обеспеченности объекта инфраструктурой:

В соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п) предусматривается 1 машино-место на 40-50 кв.м общей площади.

$131,74/50=3$ машино-места.

Для предприятий общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе) количество машино-мест рассчитывается из расчета 1 машино-место на 4-5 посадочных мест.

В соответствии с Приложением 3 Пособия к СНиП 2.08.02-89 «Проектирование предприятий общественного питания» площадь помещений специализированных закусочных и предприятий быстрого обслуживания (котлетные, сосисочные, бифштексные и т.д), мучные (пельменные, пирожковые, пончиковые и тд)- на 50 мест посетителей предусмотрено 84 кв.м. Соответственно на 1 посадочное место предусмотрена площадь $84/50=1,68$ кв.м.

Проектная площадь зала для посетителей составляет 16,8 кв.м. Из расчета получается зал на 10 посадочных мест.

Соответственно, для подсчета машино-мест, предназначенных для посетителей кафетерия необходимо $10 \text{ мест} / 5 = 2$ машино-места.

Для ремонтных мастерских (СТО) количество машино-мест рассчитывается из расчета 1-2 машино-места на 1 рабочее место приемщика:

$2 * 2 = 4$ машино-места,

где: 2- количество мест приемщиков

В том числе, следует выделять 10 % мест, но не менее одного места, для инвалидов (согласно СП 59.13330.2016, п. 5.2)

Исходя из вышеизложенного, на данной территории необходимо предусмотреть не менее 10 машино-мест, в т.ч и для МГН.

Габариты машино-места следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) - 5,3 х 2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами-колясками - 6,0 х 3,6 м.

Расстояние между транспортными средствами должно составлять от 0,8 до 1 м.

В соответствии с СП 113.13330-2012 минимальный габаритный радиус должен составлять для автомобилей 6 м.

Площадь парковки на 9 машино-места и 1 машино-место для маломобильных групп населения составляет 210 кв.м.

1.9 Информация по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

В соответствии с СП 35-10-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения», СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» для доступа к планируемому объекту маломобильных групп населения приняты следующие мероприятия: входы в здания осуществляются с отметки земли, площадка выполнена из прочного, ровного, шероховатого покрытия.

Покрытие из рыхлых материалов, в том числе песка и гравия на участке отсутствует. На участке предусмотрены равномерные уклоны поверхности движения.

Дверные проемы в помещениях не имеют порогов и перепадов высот пола.

На всех путях эвакуации и путях перемещения МГН установлены тактильные указатели по ГОСТ Р 52875-2007.

Входные дверные блоки в объект оборудованы смотровыми панелями из ударостойкого прозрачного материала на высоте 1,6 м.

Ширина полотен дверей в пределах ном проектирования - не менее 0,9 м.

1.10 Информация по соблюдению требований пожарной безопасности

Требования пожарной безопасности сформированы в соответствии с п. 7.1.11 СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы», СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

В одноэтажных магазинах торговой площадью до 150 кв.м – отдельно стоящих, встроенно-пристроенных, пристроенных или встроенных в здания иного назначения, допускается предусматривать один выход из зала, второй допускается предусматривать из торгового зала через группу неторговых помещений, исключая кладовые (СНиП 31-06-2009).

Эвакуация людей осуществляется непосредственно наружу, что исключает нанесение вреда жизни и здоровью вследствие опасных факторов пожара.

В предприятиях с торговой площадью до 250 кв.м допускается предусматривать дополнительные выходы в зал для подачи товаров из кладовых, смежных с торговым залом (СНиП 31-06-2009).

Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные к друг другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа (Приказ МЧС России от 24.04.2013 № 288 (ред. 14.02.2020) «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемнопланировочным и конструктивным решениям».

Противопожарные разрывы между общественными зданиями, сооружениями допускается не предусматривать (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники) (Приказ МЧС России от 24.04.2013 № 288 (ред. От 14.02.2020) «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Требования объемнопланировочным и конструктивным решениям».

В соответствии с п.8.6. СП 4.13130.2013 ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

- 3,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно;
- 4,2 метра - при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно;
- 6,0 метров - при высоте здания более 46 метров

Строительные конструкции приняты с пределом огнестойкости, соответствующие СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объекта защиты».

Пожарная безопасность проектируемых зданий обеспечивается следующими мероприятиями:

- на основании НПБ 155-02 в помещениях установить по два огнетушителя ОП-3 и ОВ-2 из расчета 2 шт. на каждые 50 кв.м;
- деревянные конструкции обработать огнезащитными красками ДСА-1 (сертификат ИА 1 016.7-8379-03) доведя предел огнестойкости до 0,75 часа;
- забор воды для пожаротушения осуществляется из ближайших источников водоснабжения;
- в соответствии с п.8.1, 8.3 СП 4.13130.2013, к зданиям класса функциональной пожарной опасности Ф1 высотой менее 13 м допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей, с одной стороны.
- размещение площадки для хранения первичных средств пожаротушения, средств индивидуальной защиты, площадью 10 кв.м.

К проектируемому зданию подъезд пожарных машин по твердому покрытию осуществляется со стороны ул. Кезлевская, так как участок угловой, подъезд пожарных автомобилей возможен с двух сторон, ширина проездов не менее 5 м (при нормируемой ширине 3,5 м при высоте зданий 12 м). Согласно п. 8.7 СП 4.13130.2013, в общую ширину противопожарного проезда, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

Тупиковых проездов не предусмотрено. Устройство подъездов обеспечивает необходимый маневр пожарных автомобилей. Конструкция дорожной одежды, асфальтированных площадок, тротуаров рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей, обеспечивает необходимый маневр пожарной техники (п. 8.9 СП 4.13130.2013).

Свободные подъезды пожарных автомобилей обеспечиваются ко всем зданиям, сооружениям.

1.11 Технико-экономические показатели застройки

На рассматриваемом земельном участке необходимо предусмотреть озеленение территории не более 15 % общей площади участка, площадью 180 кв.м.

А также на прилегающей к зданиям территории необходимо предусмотреть площадку площадью 15 кв.м для контейнера-мусоросборника.

Архитектурно-планировочное решение по размещению объектов в пределах границ земельного участка принято с учетом существующего рельефа местности, окружающей застройки и соответствует требованиям нормативных документов.

Параметры рассматриваемого земельного участка позволяют произвести размещение магазина, кафе, станции технического обслуживания

(СТО) в полном соответствии с действующими пожарными, санитарными, экологическими нормами.

Технико-экономические показатели	
Площадь земельного участка	1199+/-12 кв.м
Площадь застройки из них:	366,2 кв.м
Общая площадь планируемого к размещению магазина	64,8 кв.м (торговая площадь 56,7 кв.м)
Общая площадь планируемого к размещению автомагазина	66,9 кв.м (торговая площадь 58,4 кв.м)
Общая площадь планируемого к размещению кафе	64,8 кв.м
Общая площадь планируемого к размещению СТО	169,7 кв.м
Площадь озеленения	180 кв.м
Площадь территории под контейнером-мусоросборником	15 кв.м
Площадь территории, занятой для хранения первичных средств пожаротушения, средств индивидуальной защиты	10 кв.м
Количество парковочных мест	10 (площадь 140,9 кв.м)

2.Вывод:

1. Главное преимущество расположения магазина, кафе, станции технического обслуживания в спальном районе — пешая доступность к местам проживания большого количества людей.

2. При размещении объекта капитального строительства возможно соблюдение действующих пожарных, санитарных, экологических норм, а также требований по обеспечению маломобильных групп населения.

3. Кол-во этажей проектируемых зданий (магазина, кафе, СТО) – одноэтажные, что соответствует ПЗЗ и высотным характеристикам окружающей застройки.

4. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка- магазина (код 4.4), ремонт автомобилей (код 4.9.1.4), общественное питание (код 4.6) земельному участку с кадастровым номером 90:12:180103:140, расположенному по адресу: Республика Крым, р-н. Симферопольский, с. Укромное, ул. Тарахташская не противоречит Правилам землепользования и застройки муниципального образования Укромновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым и будет способствовать улучшению инфраструктуры и сферы обслуживания населения Укромновского сельского поселения.

Схема планировочной организации земельного участка

N
0 00'00"



Экспликация зданий и сооружений

Площадь планируемого к размещению СТО	169,7 кв.м
Площадь планируемого к размещению автомагазина	66,9 кв.м
Площадь планируемого к размещению магазина продуктов	64,8 кв.м
Площадь планируемого к размещению кафе	64,8 кв.м

Технико-экономические показатели

Площадь земельного участка	1199 кв.м
Площадь застройки	366,2 кв.м
Общая площадь планируемого к размещению СТО	169,7 кв.м
Общая площадь планируемого к размещению автомагазина	66,9 кв.м (торговая площадь 58,4 кв.м)
Общая площадь планируемого к размещению магазина продуктов	64,8 кв.м (торговая площадь 56,7 кв.м)
Общая площадь планируемого к размещению кафе	64,8 кв.м
Коэффициент застройки земельного участка (КЗ)	0,31
Коэффициент плотности застройки земельного участка (КПЗ)	0,31
Площадь озеленения	180,0 кв.м
Площадь территории под контейнерно-мусорооборачивающим	15 кв.м
Площадь территории под контейнерно-мусорооборачивающим	10 кв.м
Площадь территории под контейнерно-мусорооборачивающим	10 (площадь 140,9 кв.м)

Условные обозначения

—	граница рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 90:12:180103:140
—	основные пути движения пожарной техники
—	основные пути движения мусорооборачивающей техники
—	основные пути автомобильного транспорта
1	проектируемое нежилое здание СТО
2	проектируемое нежилое здание автомагазина
3	проектируемое нежилое здание магазина продуктов
4	проектируемое нежилое здание кафе
—	планируемое асфальтное покрытие проезжей части, рассматриваемой территории
—	планируемое озеленение, рассматриваемой территории
—	планируемая площадка для первичных средств пожаротушения
—	планируемая контейнерная площадка ТБО
—	парковочное место / парковочное место для инвалидов

Листов	№ 10	Подпись	Дата
Разработчик	Илькович М.В.	18.04.2025	
Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Украинское, ул. Таракташская Кадастровый номер: 90:12:180103:140			
Технико-экономические обоснование		Масштаб	Листы
ИП Ильковича М.В.		М 1:250	
		г. Симферополь	2026 г.