

Содержание:

№ п.п.	Наименование	Примечание
	Содержание	
1.1	Основания для подготовки заключения	
1.2	Существующее положение	
1.3	Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции	
1.4	Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта	
1.5	Заключение	
	Приложения	

						1623-25			
						Республика Крым, Симферопольский район, с Доброе, ул Славянская, 31			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Джемалетдинов						-	1	
Разработал	Джемалетдинов								
						Содержание	ИП Джемалетдинов Э.Р.		

1.1 Основания для подготовки заключения

- на основании ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- на основании постановления Администрации Симферопольского района Республики Крым от 04.02.2026 № 150-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Симферопольского района Республики Крым»;
- на основании Правил землепользования и застройки муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки и картой функционального зонирования земельный участок с кадастровым номером 90:12:040102:143, площадью 1 001,0 кв. м расположен в территориальной зоне «Ж-1» (Зона застройки индивидуальными жилыми домами), в границах муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым представлен на рисунке 1.

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		2

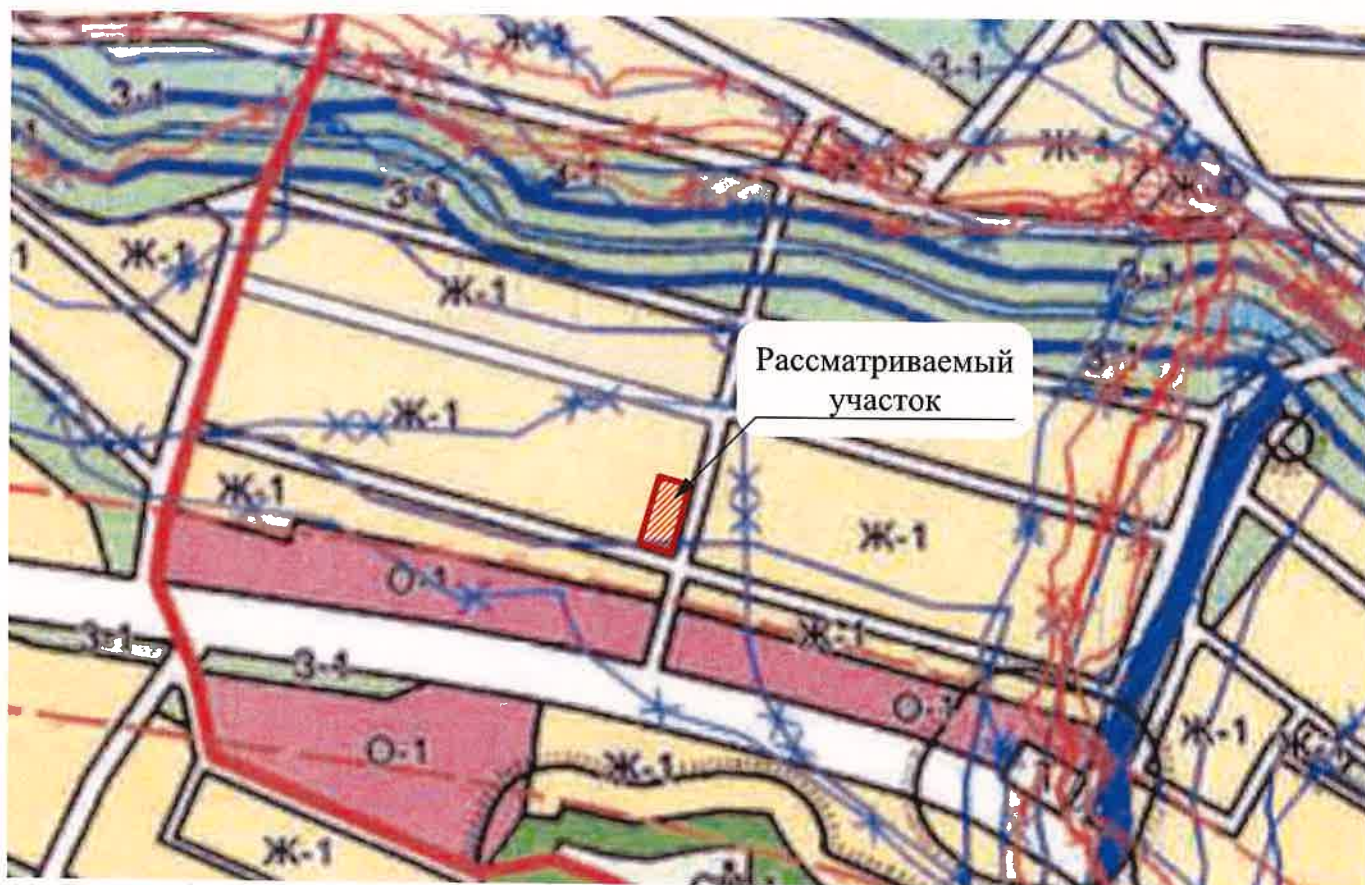


Рисунок 1 - Фрагмент карты градостроительного зонирования

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

Градостроительным регламентом в зоне индивидуальной жилой застройки установлены следующие виды разрешённого использования земельных участков (в границах населенных пунктов):

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	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь
Изм. Кол.уч Лист №Док. Подп. Дата	Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	

	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		
--	--	--	--

Целью обосновывающих материалов является получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Симферопольского района Республики Крым» в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:12:040102:143, для добавления условных видов разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)», «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Общественное питание (код 4.6)».

Для условно разрешенных видов использования земельного участка «Магазины (код 4.4)», «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Общественное питание (код 4.6)» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

«Бытовое обслуживание (код 3.3)»

Минимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;

Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м; от красной линии проездов - не менее 3 м.

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

Максимальное количество этажей - 3;

Параметры застройки:

- Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн);
- Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		4

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

- Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания ($K_{оз}$);

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

- Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания ($K_{взр.пл}$), 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).

«Магазины (код 4.4)»

Минимальный размер земельных участков:

Для магазинов:

до 250 кв.м торговой площади - 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади;

свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади - 0,08 - 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади; Максимальный размер земельных участков - не устанавливается.

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м; от красной линии проездов - не менее 3 м.

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

Максимальное количество этажей - 2;

Параметры застройки:

- Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории ($K_{отн}$);

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист 5
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		

- 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 (Nm/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).

«Общественное питание (код 4.6)»

Максимальная вместимость объектов общественного питания - 150 мест .

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;

Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;

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.

Максимальное количество этажей - 3;

Параметры застройки:

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

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		

- 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 (Nm/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).

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		7

1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 90:12:040102:143 расположен в центре муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Рассматриваемый участок граничит:

- с северо-запада - с земельным участком с кн 90:12:040102:284 с ВРИ "индивидуальное жилищное строительство";
- с северо-востока - с земельным участком с кн 90:12:040102:4028 с ВРИ "индивидуальное жилищное строительство";
- с юго-востока - с улицей Славянская с кн 90:12:000000:14108;
- с юго-запада - с улицей Славянская с кн 90:12:000000:14108.

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 2.

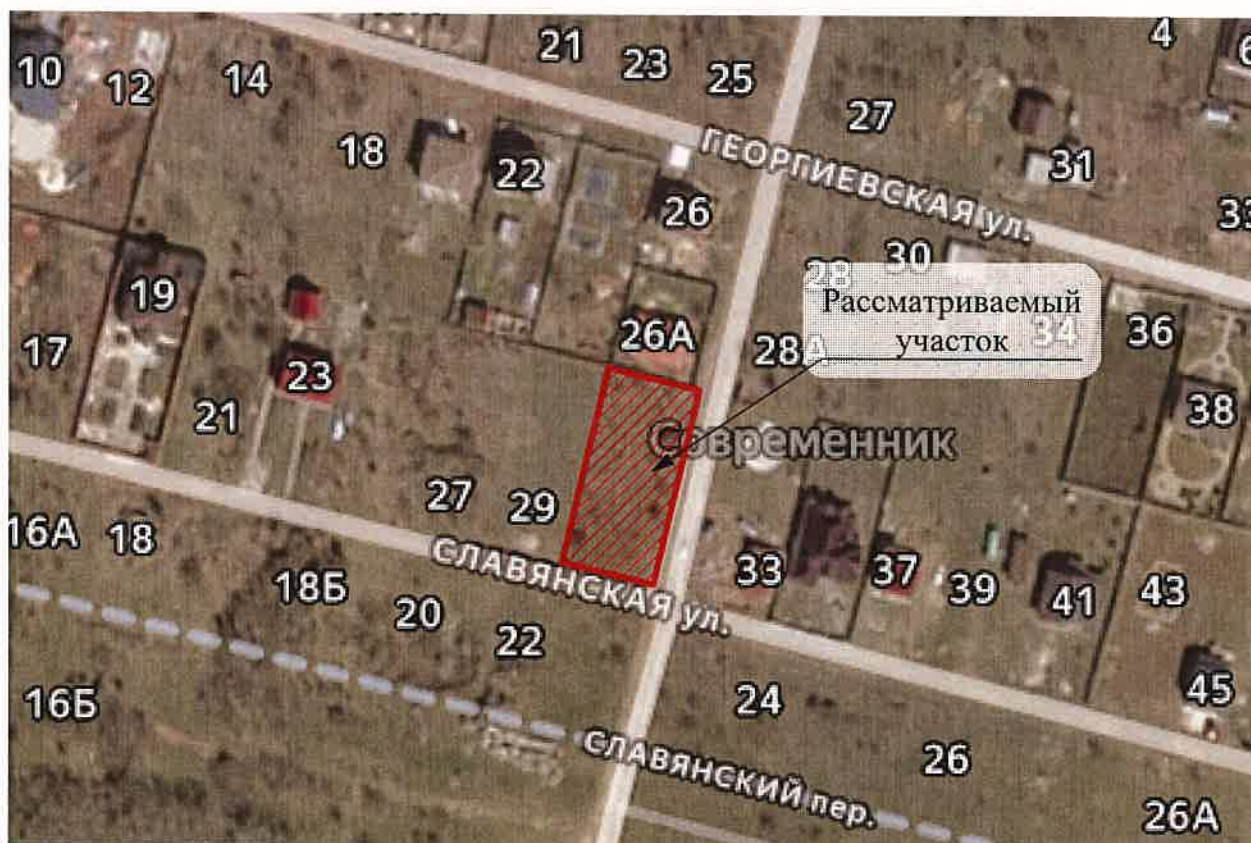


Рисунок 2 - Космоснимок рассматриваемой территории.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:040102:143 имеет категорию земель «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «индивидуальное жилищное строительство», площадь - 1 001,0 кв.м.

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		

1.2.2 Планировочные ограничения земельного участка

Планировочные ограничения земельного участка указаны на рисунке 3.

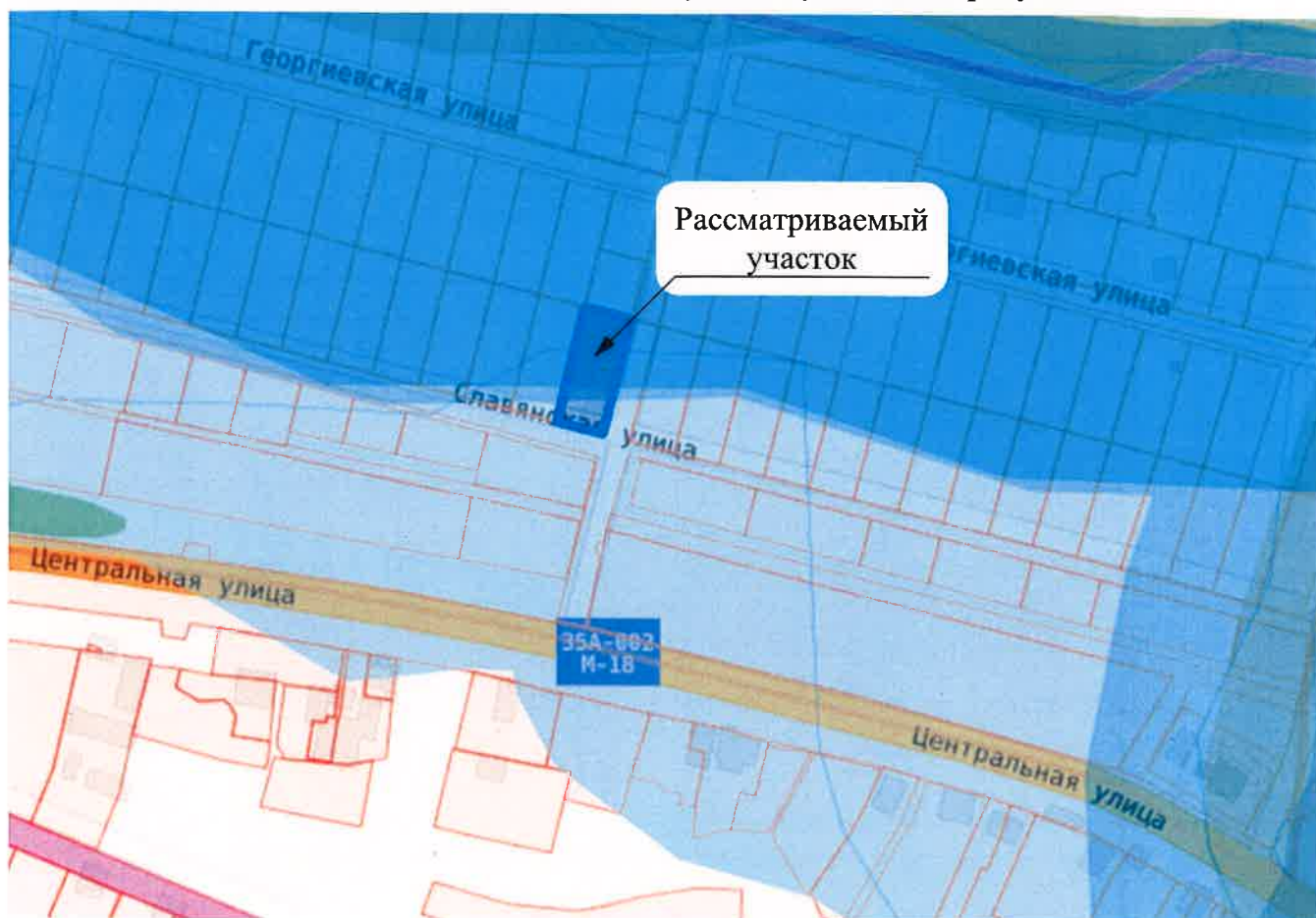


Рисунок 3 - Планировочные ограничения земельного участка с кн 90:12:010103:6548

Планировочные ограничения земельного участка заключаются в отступе в 5 м от границы земельного участка со стороны, выходящей на улицу в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Рассматриваемый земельный участок расположен в ЗОУИТ:

90:00-6.268 - Водоохранная зона р.Салгир (1 этап)

90:00-6.321 - Водоохранная зона р. Салгир (2 этап) с притоками 1-го и 2-го порядка

90:00-6.653 - Зона слабого подтопления территории Симферопольского района Республики Крым р. Салгир

90:00-6.740 - Зона умеренного подтопления территории Симферопольского района Республики Крым р. Салгир

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		9

1.3. Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству.

На земельном участке с кн 90:12:040102:143 планируется строительство одноэтажного здания прямоугольной формы в плане с площадью застройки 254,1 кв.м и общей площадью 228,48 кв.м в северо-западной части участка с целью размещения коммерческого здания, в состав которого входят - магазин, парикмахерская и кафе. Ширина участка составляет 20,14 м, что позволяет разместить требуемое пятно застройки с соблюдением противопожарных требований. При данном расположении здания с его северо-восточной стороны располагается парковка, в т.ч. и для МГН (см. схему земельного участка с отображением местоположения планируемого к размещению объекта).

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства составляют:

- с северо-западной стороны - 3,000 м;
- с северо-восточной - 3,695 м;
- с юго-восточной - 10,025 м
- с юго-западной - 10,000 м.

Планировочное и объемно-пространственное решение проектируемого объекта капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, утвержденных ПЗЗ (см. сводная таблица).

Сводная таблица

Наименование параметра	Значение по ПЗЗ «Магазины (код 4.4)»	Значение по ПЗЗ «Бытовое обслуживание (код 3.3)»	Значение по ПЗЗ «Общественное питание (код 4.6)»	Значение по проекту	Примечание
Минимальные размеры з/у	до 250 кв.м торговой площади - 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади	не подлежит установлению	При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест - 0,25 га; свыше 50 до 150 мест - 0,15 га;	0,1001 га	Соблюдено
Максимальные размеры з/у	не устанавливается	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,1001 га	Соблюдено
Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства	5 м	5 м	10 м	10 м	Соблюдено
Минимальный отступ от красной линии проездов	3 м	3 м	5 м	-	Соблюдено
Максимальное количество этажей	2 эт.	3 эт.	3 эт.	1 эт.	Соблюдено
Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн)	не более 0,8	не более 0,8	не более 0,8	0,25	Соблюдено
Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)	не более 2,4	не более 2,4	не более 2,4	0,22	Соблюдено

Заключение

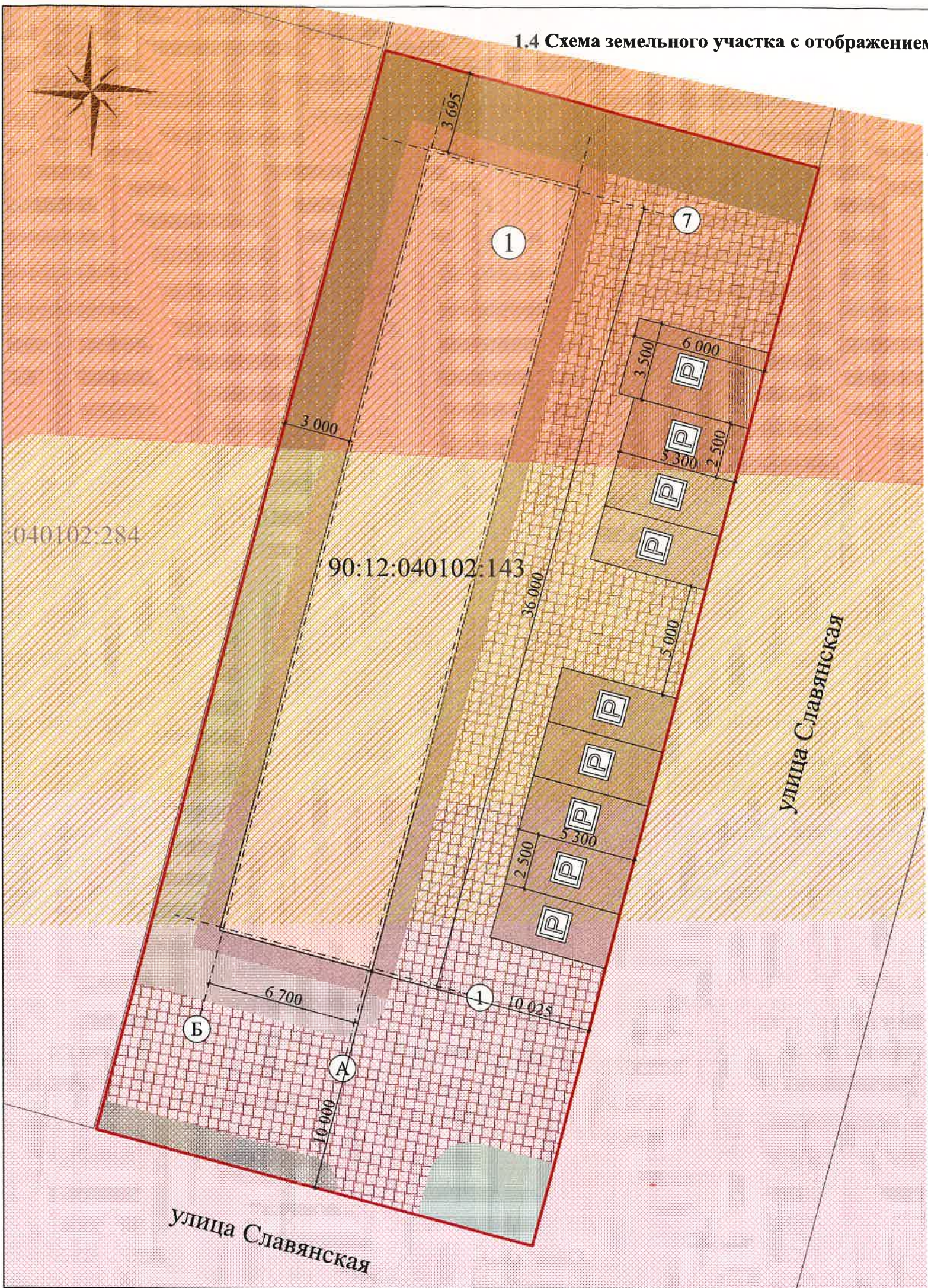
Учитывая все обоснования, предоставление условно разрешенных видов использования «Магазины (код 4.4)», «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Общественное питание (код 4.6)» для земельного участка с кадастровым номером 90:12:040102:143, площадью 1 001,0 кв.м, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Доброе, ул Славянская, 31, не нарушает требования технических регламентов. Т.е. планируемые изменения не повлекут нарушения требований технических регламентов, прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, не приведут к риску причинения вреда объектам капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках. Требования технических регламентов: Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 №123-ФЗ», Федеральный закон «О техническом регулировании» от 27.12.2002 №184-ФЗ соблюдены.



Джемалетдинов Э.Р.

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
							14
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		

1.4 Схема земельного участка с отображением планируемого к размещению объекта



Условные обозначения:

- граница участка

- асфальтное покрытие

- озеленение

- проектируемый коммерческое здание

- покрытие из тротуарной плитки

- парковка

- парковка для инвалидов
- 90:00-6.268 Водоохранная зона р.Салгир (1 этап)

- 90:00-6.321 Водоохранная зона р.Салгир (2 этап) с притоками 1-го и 2-го порядка

- 90:00-6.653 Зона слабого подтопления территории Симферопольского района Республики Крым р. Салгир

- 90:00-6.740 Зона умеренного подтопления территории Симферопольского района Республики Крым р. Салгир

Экспликация строений на участке

№	Наименование	S, м²	Примеч.
1	Коммерческое здание - магазин	254,1	проект.

Технико-экономические показатели участка

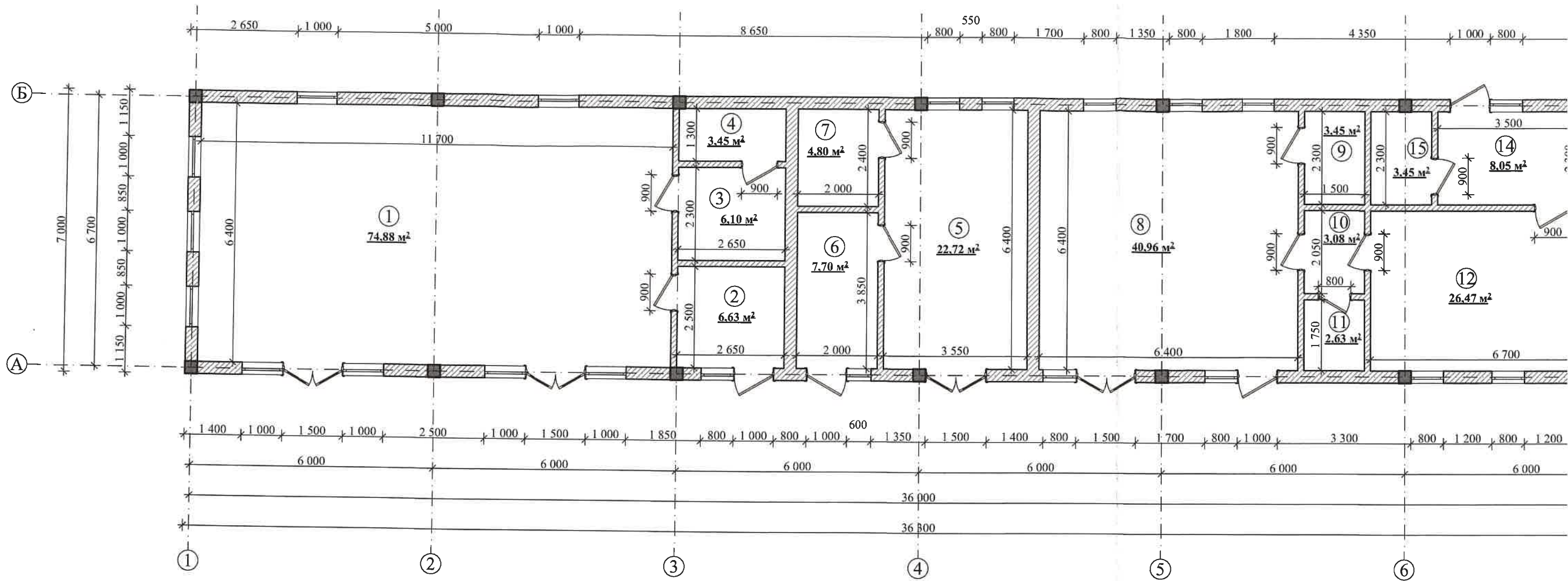
№ поз.	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь участка	м²	1 001,0
2	Площадь застройки участка	м²	254,10
3	Расчетная площадь проектируемого здания	м²	217,59
4	Площадь твёрдых покрытий	м²	554,23
5	Площадь озеленения	м²	192,67
6	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории	-	0,25
7	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории	-	0,22

1623-25

Республика Крым, Симферопольский район, с Доброе, ул Славянская, 31

Изм.	Копуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Джемалетдинов					Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	-	13
Разработал	Джемалетдинов					Схема земельного участка с отображением планируемого к размещению объекта. М 1:500		ИП Джемалетдинов Э.Р.

План этажа, М 1:100



Экспликация помещений

№ пом.	Наименование	Площадь м²	Примеч.	№ пом.	Наименование	Площадь м²	Примеч.
1	Торговый зал	74,88		10	Раздаточная	3,08	
2	Помещение для хранения товара	6,63		11	Моечная	2,63	
3	Помещение для персонала	6,10		12	Холодный/горячий цех	26,47	
4	Санузел	3,45		13	Холодильная камера	3,22	
5	Зал парикмахерской	22,72		14	Помещение для персонала	8,05	
6	Помещение для хранения товара	7,70		15	Санузел для персонала	3,45	
7	Санузел	4,80		Итого (полезная площадь):		217,59 м²	
8	Зал общественного питания	40,96					
9	Санузел для посетителей	3,45					

Примечание:

- Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный).
- Площадь этажа следует измерять на уровне пола в наружных стенах.
- За условную отметку 0.000 принят уровень пола первого этажа.

Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Республика Крым, Симферополь
Проверил	Джемалетдинов	20/12				Материалы, подтверждающие, что проект разработан в соответствии с требованиями технических условий и нормативных документов.
Разработал	Джемалетдинов	20/12				план