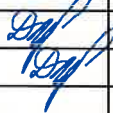


Содержание:

№ 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	

						1834-26				
						Республика Крым, р-н Симферопольский, с Софиевка, ул Воронежская, №109				
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемого условно разрешенного вида 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 Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки и картой функционального зонирования земельный участок с кадастровым номером 90:12:010401:1687, площадью 1 200,0 кв. м расположен в территориальной зоне «Ж-1» (Зона застройки индивидуальными жилыми домами), в границах муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

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



Рисунок 1 - Фрагмент карты градостроительного зонирования

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

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 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.9 Служебные гаражи 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 5.1 Спорт 13.1 Ведение огородничества	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь

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 90:12:010401:1687, для добавления условного вида разрешенного использования: «Магазины (код 4.4)».

Для условно разрешенного вида использования земельного участка «Магазины (код 4.4)» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		

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 (Котн);

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 (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от 06.09.2024 № 507).

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

1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 90:12:010401:1687 расположен в юго-западной части муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Рассматриваемый участок граничит:

- с северо-запада - с земельным участком с кн 90:12:010401:1578 с ВРИ "ведение огородничества";
- с северо-востока - с земельным участком с кн 90:12:010401:96 с ВРИ "индивидуальное жилищное строительство";
- с юго-востока - с ул. Воронежская;
- с юго-запада - с земельным участком с кн 90:12:010401:661 с ВРИ "для индивидуального жилищного строительства".

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 2.



Рисунок 2 - Космоснимок рассматриваемой территории.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:010401:1687 имеет категорию земель «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования- «для индивидуального жилищного строительства», площадь - 1 200,0 кв.м.

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
							5
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 90:12:010401:1687

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:

90:00-6.1248 - Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь

90:00-6.1253 - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь

90:00-6.959 - Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь»

90:00-6.961 - Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь»

90:00-6.958 - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь»

90:00-6.927 - Приаэродромная территория аэродрома «Симферополь»

90:00-6.960 - Седьмая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь»

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

На земельном участке с кн 90:12:010401:1687 планируется строительство одноэтажного здания прямоугольной формы в плане с площадью застройки 45,1 кв.м и общей площадью 38,9 кв.м в северо-западной части участка с целью размещения коммерческого здания - магазина. Ширина участка составляет 23,725 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 - 18,150 м;
- с северо-восточной - 7,900 м;
- с юго-восточной - 28,500 м
- с юго-западной - 3,500 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).

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

Сводная таблица

Наименование параметра	Значение по ПЗЗ «Магазины (код 4.4)»	Значение по проекту	Примечание
Минимальный размер земельных участков	Для магазинов до 250 кв.м торговой площади - 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади	0,12 га	Соблюдено
Максимальный размер земельных участков	не устанавливается	0,12 га	Соблюдено
Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении стр-ва	5 м	28,5 м	Соблюдено
Минимальный отступ от красной линии проездов до зданий, строений, сооружений при осуществлении стр-ва	3 м	-	Соблюдено
Максимальное количество этажей	2 эт.	1 эт.	Соблюдено
Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котп)	не более 0,7	0,18	Соблюдено
Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)	2	0,03	Соблюдено
Расчетный показатель обеспеченности машино-местами, в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Nm/м)	Согл. приложению Ж к СП 42.13330.2016	2 м/м (в т.ч. и для МГН)	Соблюдено
Расчетный показатель озеленения з/у, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз)	Согл. действующим сводам правил	579,9 кв.м	Соблюдено

Примечание: расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками применяется к расчетной площади комплексов апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апарт-отелей, а также к расчетной площади зданий жилого назначения.

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

Заключение

Согласно ПЗЗ Гвардейского сельского поселения земельный участок с кадастровым номером 90:12:010401:1687, площадью 1 200 кв.м, расположен по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Софиевка, ул Воронежская, №109, расположен в территориальной зоне "Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)".

Согласно пункту 3 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ: в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека (в том числе зданий пожарных депо) и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В жилых зонах допускается ведение гражданами садоводства для собственных нужд.

Принимая во внимание соответствие цели использования земельного участка, градостроительной документации, технических регламентов, а также реализацию основных приоритетов развития Гвардейского сельского поселения, считаем возможным предоставить разрешение на добавление условно разрешенного вида использования земельного участка с кн 90:12:010401:1687 - «Магазины (код 4.4)».



Джемалетдинов Э.Р.

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		



-  - граница участка
-  - покрытие из тротуарной плитки
-  - озеленение
-  - существующий жилой дом
-  - проектируемый объект
-  - парковка
-  - парковка для инвалидов

№	Наименование	S, м²	Примеч.
1	Коммерческое здание - магазин	45,1	<u>проект.</u>
2	Жилой дом с кн 90:12:010401:6987 (2 эт., в т.ч. 1 подземный)	169,5	сущ.

№ поз.	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь участка	м ²	1 200,0
2	Площадь застройки участка	м ²	214,6
3	Расчетная площадь проектируемого здания	м ²	37,8
4	Площадь твёрдых покрытий	м ²	405,5
5	Площадь озеленения	м ²	579,9
6	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории	-	0,18
7	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории	-	0,03

Республика Крым, р-н Симферопольский, с Софиевка, ул Воронежская, №109

Стадия	Лист	Листов
-	9	

ИП Джемалетдинов Э.Р.

И. Воронцовская