

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к заявлениям о возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 90:12:090103:802, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Софиевская, №4 на территории Мирновского сельского совета.

г. Симферополь 2026 г.

Содержание:

1. Характеристика земельного участка;
2. Основные характеристики объекта капитального строительства;
3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства;
4. Выводы и рекомендации.

Целью обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный видов использования земельного участка "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) и отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ участка является возможность использования существующего земельного участка, геологические характеристики которого неблагоприятны для застройки, а также строительство нежилого здания для возможности получения коммерческой выгоды от использования земельного участка с условно разрешенными видами использования "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), «Магазины» (код 4.4) (согласно ст. 39 и 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

1. Характеристика земельного участка

Стабильность и перспективы развития района: Мирновское сельское поселение динамично развивается, идет строительство многоквартирного жилья и индивидуальной жилой застройки. Население города и района увеличивается с каждым годом. С ростом численности населения растет и потребительская способность граждан, появляется необходимость в

строительстве новых магазинов для обеспечения населения всеми необходимыми группами товаров, а также для образования новых рабочих мест для граждан.

Рассматриваемый земельный участок расположен в центральной части села Мирное Симферопольский района.

Мирновское сельское поселение входит в состав муниципального образования Симферопольский район Республики Крым (далее также – Симферопольский район, муниципальный район, район). Мирновское сельское поселение расположено в центральной части Симферопольского района Республики Крым к северо-западу от города Симферополь в долине реки Салгир. Территория сельского поселения расположена в основном по левому берегу реки. Территория сельского поселения граничит:

- на юго-востоке с городским округом Симферополь;
- на западе с Перовским сельским поселением;
- на севере с Укромновским сельским поселением и городским округом Симферополь;
- на северо-востоке с Молодежненским сельским поселением.

Основные внешние транспортные связи Мирновского сельского поселения с городским округом город Симферополь и соседними территориями осуществляются по автомобильным дорогам общего пользования регионального значения Западный обход г. Симферополя, Восточный обход г. Симферополя, Симферополь - Евпатория и Граница с Украиной - Симферополь - Алушта - Ялта.

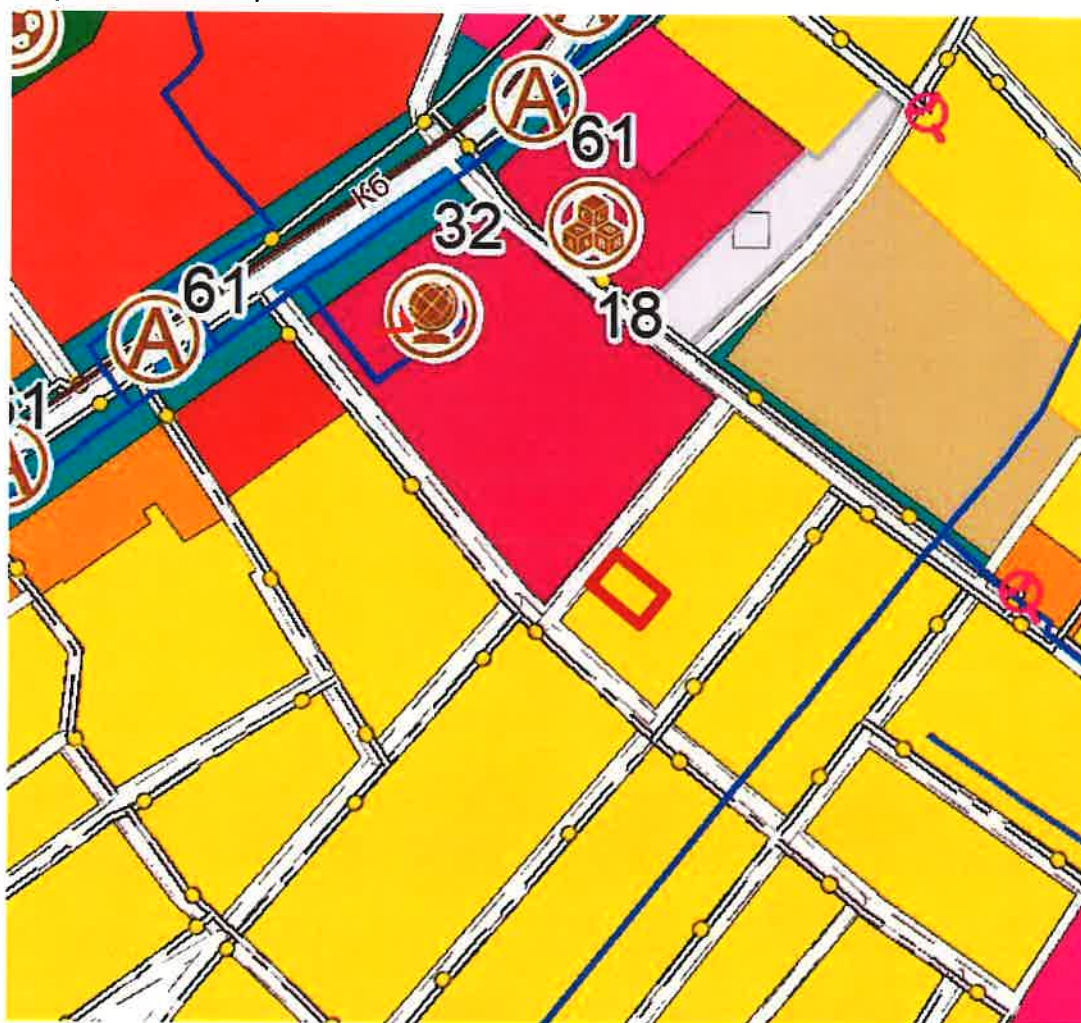
Село Мирное занимает большую часть муниципального образования и расположено в южной части поселения на границе с городом Симферополем. Населенные пункты с. Белоглинка и с. Грушевое своим расположением тяготеют к автомобильной дороге общего пользования регионального значения Симферополь - Евпатория и расположены в северо-восточной части сельского поселения.

С северо-восточной, юго-восточной и юго-западной сторон участок граничит с землями территориальной зоны Ж-1 - **Зона застройки индивидуальными жилыми домами**, а с северо-западной – с землями свободными от застройки - улица Софиевская (согласно данным Правил землепользования и застройки муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденным Решением 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165 (в ред. решения 18 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета

Республики Крым III созыва от 10.09.2025 № 234).

Данный земельный участок общей площадью 1000+/-11 кв.м с кадастровым номером 90:12:090103:802 расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Софиевская, №4 на территории Мирновского сельского совета (см. приложение 1).

Согласно Генеральному плану муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района, утвержденному Решением Симферопольского районного совета от 06.12.2018г. №1104 (В редакции Решения 25 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета от 22.12.2025 № 312) данный земельный участок расположен в границах функциональной зоны «**Зона застройки индивидуальными жилыми домами**» (см. приложение 1).



ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Жилая зона

-  Зона застройки индивидуальными жилыми домами
-  Зона застройки малоэтажными жилыми домами
-  Зона застройки среднетажными жилыми домами
-  Зона застройки многоквартирными жилыми домами

Согласно СП 42.13330.2016 радиус обслуживания населения учреждениями торговли, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, следует принимать не более 800 (- в городах при одно-, двухэтажной застройке). При анализе сложившейся вокруг застройки определено, что в данном радиусе доступности отсутствуют магазины с ассортиментом продовольственных и непродовольственных товаров, принято решение о целесообразности размещения магазина на территории данного земельного участка, что удовлетворит потребность жителей окружающей застройки в необходимых товарах.

Оценка транспортных и пешеходных потоков: данный земельный участок окружен жилой застройкой, зонами транспортной и инженерной инфраструктуры, на расстояние примерно 300 м расположена ближайшая остановка общественного транспорта - данные факторы должны обеспечить большое привлечение потенциальных посетителей в проектируемый объект. Данный земельный участок доступен как пешеходам, так и для автомобилистов, проезжающих по шоссе. На территории заданного земельного участка магазина предусмотрены парковочные места на открытой стоянке автотранспорта с достаточным количеством машиномест.

Проанализировав территорию, было выявлено, что поблизости отсутствуют магазины со схожей группой товаров. Ассортимент этих магазинов недостаточно широк и не может в полной мере удовлетворить современный потребительский спрос.

При условии достаточного ассортимента и невысоких цен реализация товаров будет иметь значительное конкурентное преимущество. Другим весомым моментом, определяющим потенциальный успех проектируемого объекта, является удобство его расположения.

При применении условно разрешенных видов использования земельного участка и создании магазина со встроенными помещениями социального обслуживания и бытового обслуживания будет произведено благоустройства данного участка и прилегающей территории, что благоприятно повлияет на развитие Мирновского сельского поселения в целом.

Согласно Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденным Решением 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165 (в ред. решения 18 (внеочередная) сессии

Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 10.09.2021 № 234) земельный участок с кадастровым номером 90:12:090103:80 расположен в территориальной зоне «Зона 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.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительным регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а также считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям, установленным согласно зонам с особыми условиями использования территории.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования и изменение основных видов разрешенного использования земельного участка, если такие виды разрешенного использования предполагают размещение объектов капитального строительства, от которых

согласно действующему законодательству требуется установление санитарно-защитных зон, при этом в границах такого земельного участка располагается объект капитального строительства жилого назначения.

Основные и условно разрешенные виды использования земельного участка и планируемого объекта реконструкции. (Приведены из Правил землепользования и застройки муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, Градостроительные регламенты).

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

Цель выделения зоны – для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов (без содержания сельскохозяйственных животных) с возможностью размещения объектов капитального строительства сопутствующего социального обслуживания в городах.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства (в ред. решения 95(внеочередная) сессии от 31.07.2019 № 1264)	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	6.8 Связь
3.1 Коммунальное обслуживание (в ред. решения 31 (внеочередная) сессии II созыва от 25.12.2020 № 386)	4.4 Магазины 4.6 Общественное	
5.1.3 Площадки для занятий спортом (в ред. решения 31		

(внеочередная) сессии II созывают 25.12.2020 № 386) 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	питание 4.9 Служебные гаражи (в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256) 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.3 Автомобиль ные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 5.1 Спорт 13.1 Ведение огородничества	
--	---	--

Согласно Статье 37 Правил землепользования и застройки муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым виды использования "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4), которые планируется применять на данном участке, являются для земельного участка с кадастровым номером 90:12:090103:802 условно разрешенными видами использования.

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом от 10 ноября 2020 года N П/0412 (в редакции Приказа Росреестра от 24 декабря 2024 г. N П/0426/24).

Социальное обслуживание (код 3.2) – вид разрешенного использования, предназначенный для Размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для

бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных

некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.

Бытовое обслуживание (код 3.3) – вид разрешенного использования, предназначенный для Размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

Магазины (код 4.4) - вид разрешенного использования, предназначенный для Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Глава XI. Градостроительные регламенты Статья 45. Общие требования
Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
3.2	Социальное обслуживание	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 – 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 (с изменениями и дополнениями) (в ред. решения 10 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 19.02.2025 № 80).
3.3.	Бытовое обслуживание	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 В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц Максимальное количество этажей – 3; - 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 (с изменениями и дополнениями). (в ред. решения 10 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 19.02.2025 № 80).
4.4	Магазины	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 машиномест (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) (в ред. решения 10 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 19.02.2025 № 80)
--	--	---

2. Основные характеристики объекта капитального строительства.

На участке с кадастровым номером 90:12:090103:802 застройка отсутствует. На территории земельного участка планируется строительство нежилого здания магазина со встроенными помещениями бытового обслуживания и социального обслуживания согласно эскизному проекту, отображенному в Приложении 1. Проектируемое здание под использование как магазина состоит из двух пересеченных одноуровневых параллелепипедов, объединенных общей входной площадкой. При проектировании данного магазина произведена инженерная подготовка территории земельного участка с благоустройством территории и организацией парковочного пространства. Проектируемое здание планируется двухэтажным. Общие размеры осевые

размеры составляют 17,4х31,4м. Здание состоит из помещений основного назначения - торгового зала, кабинета соц. Помощи, помещения приема граждан по оказанию соц. помощи, мастерской, мастерской бытового обслуживания и вспомогательных помещений: коридоров, лестничной клетки, насосной, электрощитовой, тамбуров, с/у, кладовой уборочного инвентаря, помещения персонала и помещения хранения товарных запасов. Максимальная высота здания – 10 м. Конструктивная схема здания - монолитный ригельный железобетонный каркас, наружные стены выполнены из заполнения газобетонными блоками толщиной 200 мм.

Фундамент здания выполняется в виде монолитной железобетонной плиты на естественном основании.

Крыша у здания плоская, неэксплуатируемая.

Кровля запроектирована из ПВХ-мембраны. Помещения неотапливаемые.

Проектируемое здание III степени огнестойкости.

Дополнительно стоит отметить, что в результате проведения инженерно-геологических изысканий на земельном участке было выявлено, что частично земельный участок с кадастровым номером 90:12:090103:802 имеет инженерно-геологические характеристики, неблагоприятны для застройки. Техническое заключение по результатам инженерно-геологического обследования, выполненное ИП Сенатос П.Ю. предоставлено в Прилагаемых документах.

В соответствии с положениями части 1 Статьи 40 Градостроительного кодекса РФ запрашивается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а именно:

- уменьшение отступа от юго-западной границы земельного участка - до 1 м,
- уменьшение отступа от юго-восточной границы участка – до 2 м

При разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ участка со стороны прилегающих земельных участков будет запроектировано здание с соблюдением всех требования Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, а также с соблюдением иных требований Правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Технико-экономические показатели объекта:

Этажность	2 этажа;
Площадь застройки:	598,8 м.кв.;
Общая площадь:	1137,7 м.кв

Водоснабжение и водоотведение здания предусмотреть на основании технических условий.

Отопление и вентиляцию здания предусмотреть на основании технических условий.

Электроснабжение здания предусмотреть на основании технических условий.

Рекомендации по проведению Мероприятий обеспечения доступности здания маломобильным группам населения.

В данном общественном здании предусмотрены мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения согласно СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения".

Площадку возле здания выполнить прочной, ровной, шероховатой, без зазоров, не создающей вибрацию при движении.

На участке предусмотреть равномерные уклоны поверхности движения.

Пешеходные дорожки на пути к объектам, посещаемым маломобильными группами населения, отделить от проездов машин бордюрным камнем высотой 150мм,

Обеспечить создание системы средств информационной поддержки на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения

Тактильные информационные поверхности предусмотреть безопасными для рук, а размещенные в полости пола - также для средств реабилитации инвалидов. Эти поверхности не должны усложнять условия движения людей, которые в них нуждаются.

Вход, приспособленный для маломобильных групп населения с поверхности земли организованным твердым покрытием рельефа с уклоном $1:20$ $i=0,05$.

Поверхности покрытий входных площадок - твердые, что не допускает скольжения при намокании.

Входы в здание защищены от атмосферных осадков, входная площадка при входах, доступных МГН, имеет: навес, водоотвод.

Ширина пешеходного пути с учетом встречного движения инвалидов на креслах-колясках не менее 2,0 м от парковочного места для МГН.

Проектными решениями предусмотрено выполнение всех необходимых мероприятий для здания рекреационно-развлекательного комплекса в соответствии с требованиями СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.

Описание системы обеспечения пожарной безопасности.

Пожарная безопасность зданий обеспечена следующими противопожарными мероприятиями: применением несущих и ограждающих строительных конструкций с регламентируемым пределом огнестойкости и пределом распространения огня по этим конструкциям, соответствующим I степени огнестойкости здания, применением негорючих строительных материалов для отделки помещений, через которые проходят пути эвакуации.

Противопожарная защита обеспечивается следующими мероприятиями:

- все конструктивные элементы предусмотрены из несгораемых материалов;
- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности здания;
- применение огнезащитных составов (в том числе антипиренов и огнезащитных красок) и строительных материалов (облицовок) для повышения пределов огнестойкости строительных конструкций;

К зданию обеспечен подъезд пожарных машин в соответствии с требованиями действующих норм. Согласно СП 4.13130.2020 (Системы противопожарной защиты) с одной продольной стороны - к одноэтажным зданиям и сооружениям, а также к многоэтажным зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности Ф3.1 при устройстве наружных лестниц 3-го типа при коридорной планировке зданий. Так как здание двухэтажное и предусмотрено устройство наружной лестницы, принято решение о необходимости одного продольного пожарного проезда вдоль главного фасада здания по организованному внутридворовому проезду.

Расчет парковочных мест для проектируемого здания Согласно требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, п 4.1.5:

Для объекта общественно-делового назначения - Здания сервисного обслуживания принимается По СП 42.13330.2016 Приложение Ж. Согласно "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*". п. 9 Таблица Ж.1

Для Специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы – Предусматривается 1 машино-место на 60 – 70 м² расчетной площади.

Sp- расчетная площадь здания =490,2м²

Из расчета получаем: $N=490,2/70 = 7$ машино-мест на парковке автотранспорта необходимо предусмотреть.

На территории земельного участка расположена проектируемая парковка автотранспорта, на которой предусмотрено 8 парковочных места для обслуживания проектируемого здания, в т.ч. и 1 (10% от общего числа) машино-место с возможностью использования его МГН группы мобильности М4.

Данное количество парковочных мест удовлетворяет требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, а также Правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района и СП 42.13330.2016.

На территории земельного участка размещено 8 парковочных мест, в т.ч. и 1 (10% от общего числа) машино-место с возможностью использования его МГН, что удовлетворяет требованиям Градостроительного регламента Правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, а также требованиям СП 59.13330.2020.

Также при проектировании нежилого здания предусмотрено выполнение всех необходимых мероприятий при строительстве/реконструкции объектов капитального строительства в Зонах с особыми использованиями территории в соответствии с действующим законодательством. Согласно сведениям Публичной кадастровой карты сайта «Росреестр» участок проектирования расположен в границах Зон с особыми условиями использования территории:

- 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым

- 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5739, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым.

Для данного объекта будут выполнены Инженерно-экологические изыскания. В соответствии с выводами и рекомендациями проектом будут

предусмотрены мероприятия, которые позволят соблюсти установленные санитарными правилами гигиенические качества воды, а именно защитить от сброса промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод.

Также земельный участок проектирования расположен в границах Приаэродромной территории аэродрома «Симферополь», а именно в 3, 4, 5, 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома «Симферополь».

В соответствии с данными Приказа Федерального агентства Воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.09.2024 №812-П проектируемый объект капитального строительства соответствует всем требованиям, предъявляемым для строительства в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации "Симферополь".

3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2			5
1	Площадь участка в границах землепользования	м ²	1000+/-11	
2	Площадь застройки	м ²	598,8	

Рассчитаем показатели застройки для заданного земельного участка

Коэффициент застройки рассчитаем по формуле:

$$K_z = P_z / P_u = 598,8 \text{ м}^2 / 1000 \text{ м}^2 = 0,6, \text{ где:}$$

K_z — коэффициент застройки;

P_z — площадь застройки (наружная поверхность стен построек в м²);

P_u — площадь участка (территорию участка формируют по кадастровым показателям).

$$K_{\text{плот.застр}} = P_{\text{общ.застр}} / P_u = 1185,8 \text{ м}^2 / 1000 \text{ м}^2 = 1,2, \text{ где:}$$

$P_{\text{общ.застр}}$ – Суммарная площадь всех этажей здания

P_u — площадь участка

Таблица 1. Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров застройки.

№ п/п	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатель регламентов согласно ПЗЗ			Показатель объекта	Вывод о соответствии/не соответствии градостроительным регламентам
		Код 3,2	Код 3,3	Код 4,4		
1	Минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,08га на 100м ² торговой площади	0,1га на 108м ² торговой площади	Соответствует
2	Максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	1000+/-11 м ²	Соответствует
3	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий	5 м	5 м	5 м	5 м	Соответствует
4	Минимальный отступ от границ участка со стороны прилегающих зем. участков	3 м	3 м	3 м	1 м	Не соответствует
5	Максимальная количество этажей	2	3	2	2	Соответствует
6	Максимальный коэффициент застройки участка	Согласно РНГП 0,7	Согласно РНГП 0,7	Согласно РНГП 0,7	0,6	Соответствует
7	Максимальный коэффициент использования территории	Согласно РНГП 2,0	Согласно РНГП 2,0	Согласно РНГП 2,0	0,5	Соответствует

Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.

Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к территории.

Расчетный по РНГП $K_z=0,7$ (Для объекта общественно-делового назначения - Здания сервисного обслуживания).

Проектный коэффициент застройки рассчитаем по формуле:

$$K_z = P_z / P_u = 598,8 \text{ м}^2 / 1000 \text{ м}^2 = 0,6, \text{ где:}$$

K_z — коэффициент застройки;

P_z — площадь застройки (наружная поверхность стен построек в м²);

P_u — площадь участка (территорию участка формируют по кадастровым показателям).

Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории.

Расчетный по РНГП $K_{исп.т}=2$ (Для объекта общественно-делового назначения - Здания сервисного обслуживания в зоне А).

$$\text{Проектный } K_{исп.т} = S_p / S_y = 490,2 / 1000 = 0,5,$$

Где S_p - расчетная площадь здания = 490,2 м².

Из данного расчета следует, что показатели планируемого к застройке здания удовлетворяют всем требованиям и Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, и Правил землепользования и застройки муниципального образования Мирновское

сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, кроме п. 4 Таблицы 1.

5. Выводы.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:090103:802, расположенный по адресу Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Софиевская, №4 на территории Мирновского сельского совета возможно использовать с условно разрешенными видами использования "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), «Магазины» (код 4.4) и с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ участка с соблюдением требований Статьи 39 и статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, так как:

- размещение здания Магазина такой площади в данном районе не нарушает целостность ландшафта окружающей местности;
- при строительстве объекта будет обеспечена пожарная безопасность здания и окружающей застройки за счет устройства противопожарных стен, а также соблюдения нормативного противопожарного расстояния до соседних зданий;
- здание обеспечено всеми средствами утилизации и не оказывает вредного воздействия на окружающую среду;
- от проектируемого объекта капитального строительства согласно действующему законодательству не требуется установление санитарно-защитных зон;
- проектируемое здание магазина планируется на земельном участке, располагающемся в условиях сложившейся застройки с соблюдением всех градостроительных регламентов и требований по обеспечению доступа маломобильных групп населения;
- отклонение от предельного параметра разрешенного строительства по пункту 4 таблицы 1 «Сравнение показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки» позволит использовать земельный участок с геологическими условиями, неблагоприятными для застройки, согласно условно разрешенным видам разрешенного использования;
- при разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ участка до проектируемого здания будет запроектировано здание с соблюдением всех требования Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;
- площадь земельного участка позволяет произвести строительство данного здания магазина с отклонением от предельных параметров разрешенного

строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ участка до проектируемого здания с соблюдением всех остальных действующих регламентов Правил землепользования и застройки муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым;

- при применении условно разрешенных видов использования и строительстве магазина со встроенными помещениями бытового обслуживания и социального обслуживания повышается стоимость земельного участка, будут привлечены средства в рекреационное развитие данного участка, а также появляется возможность его использования для получения прибыли.
- разрешение на отклонение от предельного параметра разрешенного строительства, а также строительство объекта на участке с условно разрешенными видами разрешенного использования возможно с соблюдением действующих градостроительных регламентов, а также регламентов по обеспечению пожарной безопасности.

Разрешение на применение условно разрешенных видов разрешенного использования "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), «Магазины» (код 4.4) и отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, а также строительство нежилого здания возможны и позволят использовать земельный участок геологические условия которого неблагоприятны для застройки, для ведения коммерческой деятельности с соблюдением требований ст 39, 40 ГрК РФ.

Индивидуальный предприниматель Сенатос Павел Юрьевич
СРО И-006-91070888225-0433 (выписка № 10708888225-20260320-2203 от 20.03.2026)

Заказчик – Мищенко Ольга Андреевна

«Строительство не жилого здания по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Мирное, ул. Софиевская, № 4 на территории Мирновского сельского совета, кадастровый номер земельного участка 90:12:090103:802»

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ
ИНЖЕНЕРНО – ГЕОЛОГИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ**

Индивидуальный
предприниматель



П.Ю. Сенатос

2026 г.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	«Строительство не жилого здания по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Мирное, ул. Софиевская, № 4 на территории Мирновского сельского совета, кадастровый номер земельного участка 90:12:090103:802»	«Рит.		Лист	Листов		
Разраб.	Сенатос П.Ю.							1	26		
Провер.	Сенатос П.Ю.					ИП Сенатос					
Утверд.	Сенатос П.Ю.										

1. ВВЕДЕНИЕ

В марте-апреле 2026 г. ИП Сенатос Павел Юрьевич было выполнено инженерно-геологическое обследование по объекту: **«Строительство нежилого здания по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Мирное, ул. Софиевская, № 4 на территории Мирновского сельского совета, кадастровый номер земельного участка 90:12:090103:802».**

Исполнитель: ИП Сенатос Павел Юрьевич (ОГРНИП 319911200061669; ИНН 910708888225). Адрес: 295053, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Мате Залки, дом 23А, квартира 13. Тел.: +7 978 786-52-79. Электронная почта: pasha15_91@mail.ru

Заказчик: Мищенко Ольга Андреевна.

Цель инженерно-геологических работ:

– изучение инженерно-геологических и гидрогеологических условий участка, прогноз возможных их изменений;

В ходе инженерно-геологических работ были выполнены следующие работы:

Камеральные – обработка данных фондовых материалов, составление инженерно-геологического отчета.

Местоположение объекта: Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Мирное, ул. Софиевская, № 4 на территории Мирновского сельского совета, кадастровый номер земельного участка 90:12:090103:802.

Камеральная обработка инженерно-геологических материалов выполнена инженером-геологом Сенатос П.Ю.

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

2. ФИЗИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ И ТЕХНОГЕННЫЕ УСЛОВИЯ

В административном отношении участок изысканий находится по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Мирное, ул. Софиевская, № 4 на территории Мирновского сельского совета, кадастровый номер земельного участка 90:12:090103:802 (рисунок 1 и 2).

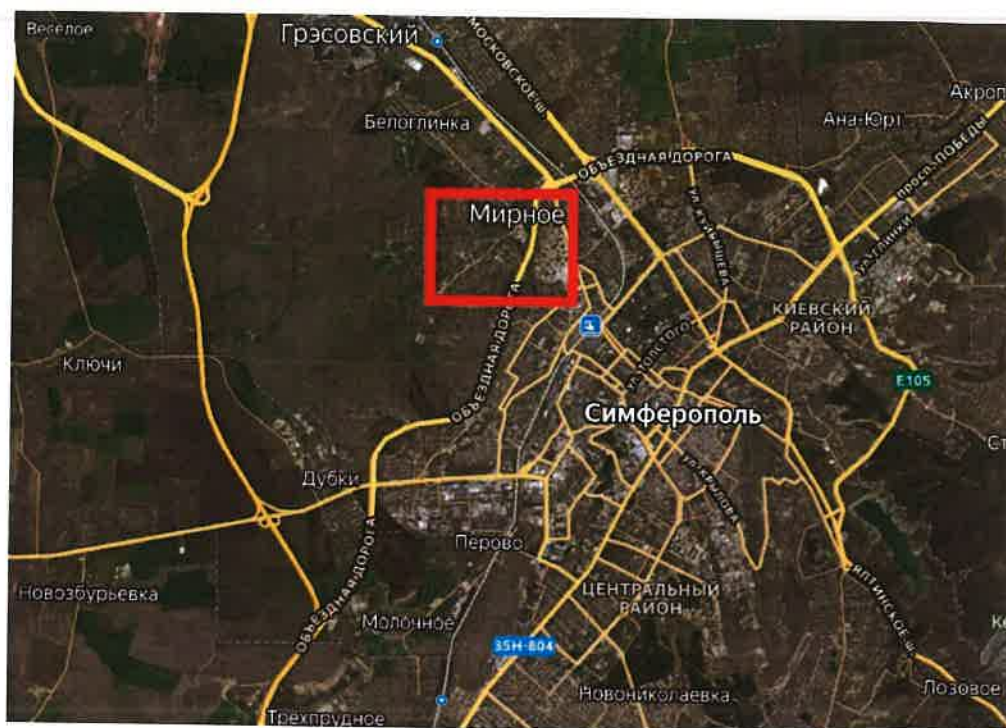


Рисунок 1. Обзорная схема района работ

В геоморфологическом отношении исследуемый район расположен в центральной части Крымского полуострова находясь, таким образом, на стыке Горного и Равнинного Крыма, между Внутренней и Внешней грядами Предгорья в пределах Северной продольной депрессии, с эрозионно-денудационным рельефом плиоцен-четвертичного возраста (рисунок 3), которую дренирует р. Салгир и ее притоки рр. Славянка и Малый Салгир. [28]

Рельеф участка изысканий в значительной степени техногенно-преобразованный, с уклонами 3-7° в северо-западном направлении.

Абсолютные отметки площадки изысканий составляют: +253,95 – +257,06 м. над уровнем моря.

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

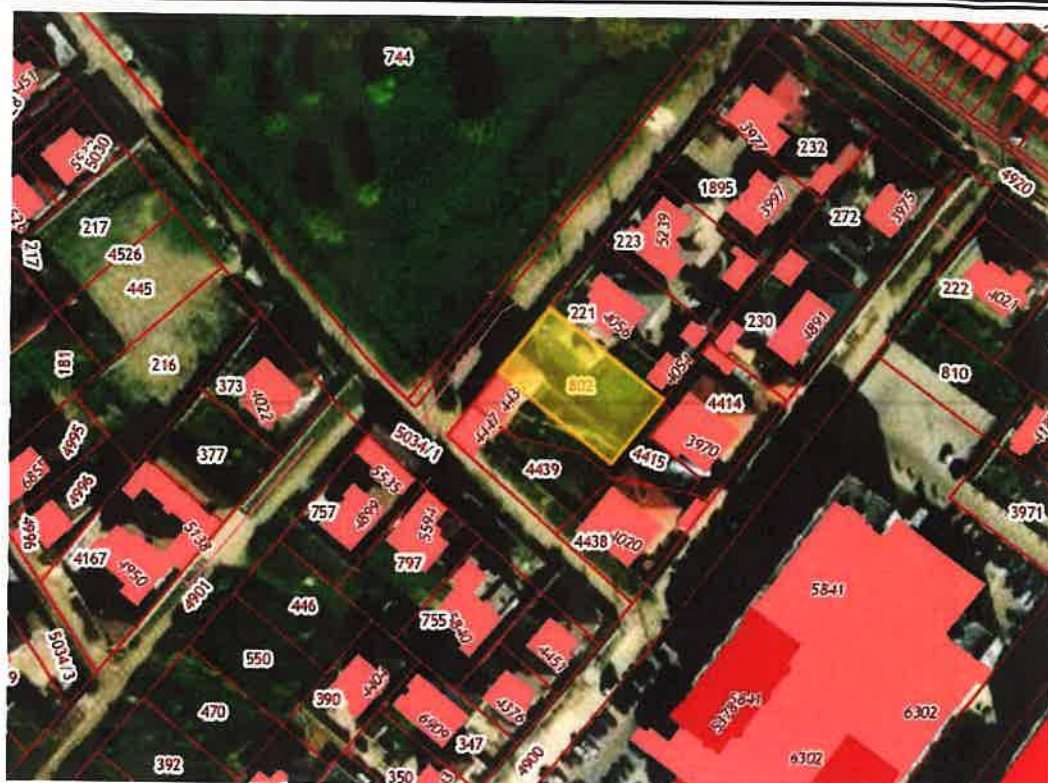


Рисунок 2. Обзорная схема участка работ

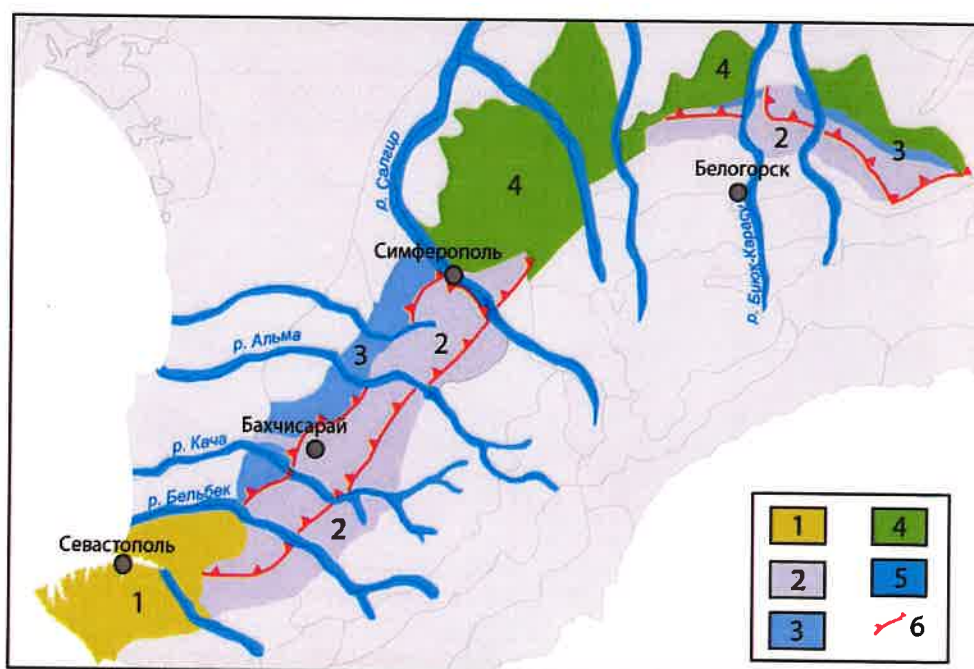


Рисунок 3. Морфоструктуры Предгорного Крыма (по Вахрушеву, 2003)

Условные обозначения: 1 – Холмистые равнины на неогеновых известняках и мергелях; 2 – Полого-волнистые наклонные равнины на палеогеновых и неогеновых известняках, песчаниках, глинах; 3 – Моноклинально-глыбовые низкогорья на неогеновых известняках; 4 – Полого-волнистые наклонные равнины на палеогеновых и неогеновых известняках, песчаниках, глинах; 5 – Террасированные речные долины; 6 – Уступы куэст.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

Климат. В соответствии с районированием территории по воздействию климата на технические изделия и материалы (ГОСТ 16350-80, Схема климатического районирования СНиП 23-01-99), рассматриваемая территория относится к умеренно теплой с мягкой зимой – к III-Б климатической зоне.

Участок изысканий входит в Крымское предгорье, занимающее северную часть горного Крыма и находящееся под влиянием моря и степей.

Это определяет климатические условия, характеризующиеся умеренно-жарким, засушливым летом, тёплой продолжительной осенью и умеренно-мягкой, с частыми оттепелями малоснежной зимой.

Главные климатические показатели данного района по данным метеорологических исследований следующие:

Таблица 1. Температура воздуха по месяцам, (°C)

Температура	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
Средняя	-1,0	-0,7	3,6	10,2	15,2	19,2	21,5	21,0	16,6	10,7	6,3	2,4	10,6
Дневная максимальная	2	4	7	14	20	23	26	26	21	15	9	5	14
Ночная минимальная	-3	-2	0	5	10	13	16	15	11	7	3	0	6

Таблица 2. Среднегогодовое количество осадков, (мм)

январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	год
42	33	37	33	44	53	55	41	37	32	45	53	505

Таблица 3. Относительная влажность воздуха, (%)

январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	год
83	82	77	69	68	66	64	63	68	75	82	85	74

Таблица 4. Повторяемость ветра разных направлений, (%)

С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
6,7	21,2	17,3	9,3	13,7	12,5	12,4	6,9	3,7

Главные климатические показатели данного района по обобщенным данным метеорологических исследований следующие:

- среднегодовая температура воздуха $+10,5^{\circ}\text{C}$;
- средняя температура июля $+22,1^{\circ}\text{C}$;
- средняя температура января $+1,0^{\circ}\text{C}$;
- заморозки первые осенние – 2-я декада октября;
- заморозки последние весенние – 2-я декада апреля;
- безморозный период – 184 дня;
- сумма осадков, мм:
среднегодовая норма осадков – 510;
в период с температурой выше 10°C – 240;
- Коэффициент увлажнения:
В.В.Докучаева – 0,85;
Г.Н.Высоцкого – 0,56.

Нормативная глубина промерзания почвы для глинистых грунтов – 0,50 м, согласно п.5.5.3. СП 22.13330-2011, а в особо холодные зимы глубина промерзания может достигать 0,80 м.

Почва. Характер почвенного покрова Крыма отражает многообразие физико-географических условий полуострова и многовековую хозяйственную деятельность человека. Особенно благоприятны для полеводства почвы степных равнин, предгорий, а также аллювиальные почвы речных долин. В северной и центральной частях Крымских степей преобладают южные малогумусные черноземы, а также темнокаштановые почвы. Для более высокой степной части характерны карбонатные малогумусные черноземы. На склонах Главной гряды Крымских гор, под широколиственными лесами и крымской сосной преобладают бурые горнолесные почвы. На безлесных плоскогорных вершинах эти почвы сменяются горнолуговыми черноземовидными почвами. Для территории изысканий характерны бурые горные остепненные почвы. (рисунок 4).

На участке изысканий почвенно-растительный предполагается фрагментарно, мощность: до 0,40 м.

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		7

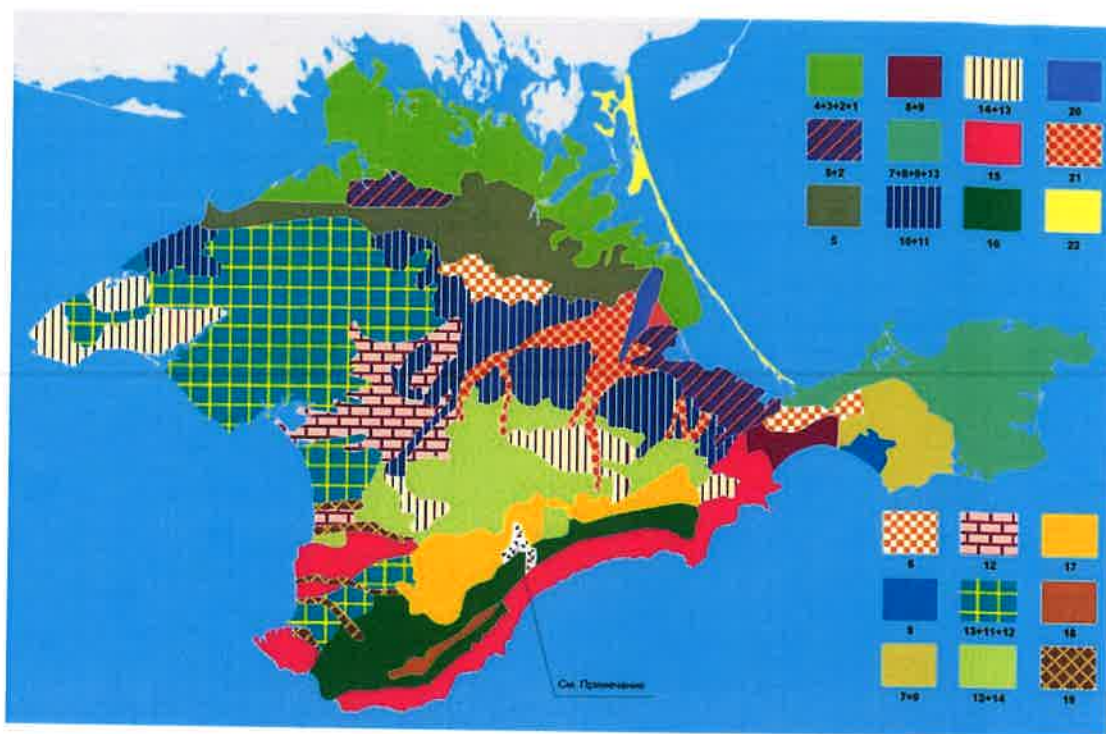


Рисунок 4. Почвенная карта Крыма (по И.Я. Половицкому и П.Г. Гусеву)

Условные обозначения к рисунку 4:

- 1 – солончаки; 2 – солонцы на лессовидных отложениях; 3 – каштаново-луговые солонцеватые;
- 4 – лугово-каштановые солонцеватые; 5 – темно-каштановые солонцеватые; 6 – черноземы южные слабо- и среднесолонцеватые; 7 – черноземы солонцеватые на сарматских и майкопских глинах;
- 8 – темно-каштановые солонцеватые на майкопских глинах; 9 – солонцы на майкопских глинах;
- 10 – черноземы южные; 11 – черноземы южные мицелярно-карбонатные; 12 – черноземы южные мицелярно-карбонатные на красно-бурых глинах; 13 – черноземы карбонатные на элювии и делювии карбонатных пород; 14 – дерново-карбонатные; 15 – коричневые; 16 – бурые горно-лесные; 17 – бурые горные остепненные; 18 – горно-луговые; 19 – аллювиально-луговые и черноземно-луговые;
- 20 – черноземно-луговые солонцеватые; 21 – лугово-черноземные; 22 – дерново-песчаные почвы.

Растительность. Растительность Крыма очень разнообразна. Яркий контраст представляют расположенные в северной части полуострова почти сплошь распаханые сухие ковыльные степи, центральная горная область с лесами и южное побережье с теплолюбивой субтропической растительностью.

Для участка изысканий характерна травянистая растительность и мелкий кустарник.

Техногенные нагрузки. Территория изысканий находится в зоне частной жилой застройки г. Симферополь. Подземные и надземные коммуникации проходят по границам участка.

3. ГЕОЛОГИЧЕСКОЕ СТРОЕНИЕ

В геотектоническом плане, на основании Государственной геологической карты (издание 2005 г. под редакцией С.В. Белецкого) участок приурочен к зоне Куэстовой моноклинали (рисунок 5). [25]

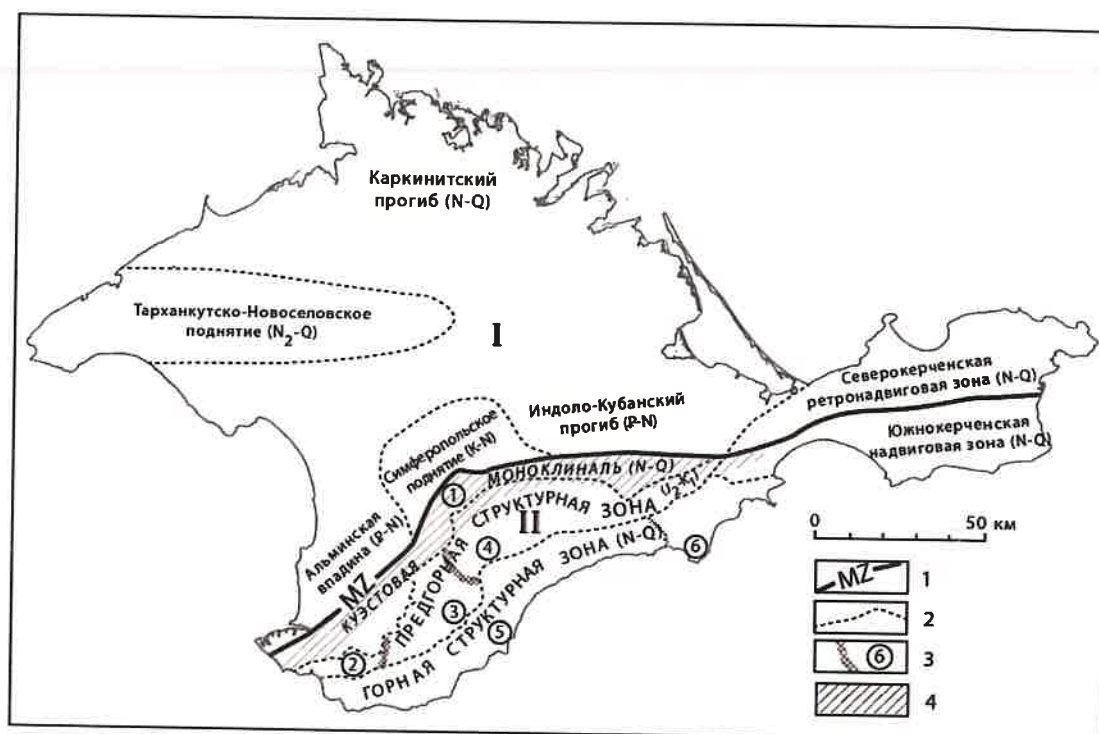


Рисунок 5. Схема тектонического районирования Крыма (издание 2005 г под редакцией С.В. Белецкого)

Условные обозначения к рисунку 5:

Структуры I порядка: I – Скифская плита (PZ3); II – Горнокрымский террейн (T3-K1), ныне Горнокрымская складчато-надвиговая область (J-K1+N-Q). Условные обозначения в легенде: 1 – граница структур I порядка (MZ – Предгорная сутура); 2 – граница структур II порядка; 3 – граница структур III порядка: 1 – Симферопольский погребенный вал, 2 – Чернореченское поперечное опускание, 3 – Альминское поперечное поднятие, 4 – Салгирское поперечное опускание, 5 – Алуштинская структурная подзона, 6 – Меганомская структурная подзона. 4 – перекрытый мезо-кайнозойским чехлом Битакский краевой прогиб. Участок изысканий отмечен красной точкой.

Широким развитием пользуются аллювиально-делювиальные и аллювиально-пролювиальные отложения. Меньшее значение имеют отложения гравитационного, оползневого и аллювиального комплексов. В зависимости от вещественного состава различаются: щебнисто-дресвяные образования, суглинки с обломками, песчано-щебнистые с обломочным материалом, глина с включениями щебня и др. [25]

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		9

СТК-1 – Современные биогенно-минеральные образования (${}_hQ_h$)

СГК-II – Современные техногенные образования (tQ_h)

СГК-III – Делювиальные отложения

верхнего плиоцена – голоцена ($dQ_N^3 - Q_h$)

СГК-IV – Пролувиальные отложения

верхнего плиоцена – голоцена ($pQ_N^3-Q_h$)

ИГЭ-2 – pQ_{N^3} - Q_h – Гравийно-галечный грунт из гравия и гальки осадочных горных пород и кварца, с заполнителем из суглинка песчанистого, легкого, коричневого и светло-коричневого цвета. Указанный слой ожидается начиная с глубин от 2,10 до 5,50 м. Предполагаемая мощность слоя: от 4,50 до 7,90 м.

4. ФИЗИКО-МЕХАНИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ГРУНТОВ

Физические свойства грунтов ИГЭ-1 и ИГЭ-2 приведены по архивным данным [34]

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		11

СГК-III – $dQ_N^3-Q_h$ – ИГЭ-1 – Глина серая и бурая, полутвердая, легкая, сильнонабухающая, запесоченная, с гравием и галькой кварца, с включениями оксидов железа и марганца, с прослоями и линзами гравийных грунтов.

Таблица 4.1 Физико-механические свойства грунтов ИГЭ-1*

Наименование характеристик	Размерность	Грунт при ест. влажности
Предел текучести	%	38,30
Предел раскатывания	%	16,60
Число пластичности	%	21,70
Влажность	%	16,90
Показатель текучести (консистенции)	д.ед	0,01
Плотность частиц грунта	г/см ³	2,74
Плотность грунта	г/см ³	1,954
Плотность сухого грунта	г/см ³	1,673
Пористость	%	39,0%
Коэффициент пористости	д.ед	0,639
Степень влажности	д.ед	0,722
Удельное сцепление	МПа	0,056
Угол внутреннего трения	град	22,233
Модуль деформации	МПа	17,683

*физико-механические свойства грунтов даны по архивным данным

СГК-II – $pQ_N^3-Q_h$ – ИГЭ-2 – Гравийно-галечный грунт из гравия и гальки осадочных горных пород и кварца, с заполнителем из суглинка песчанистого, легкого, коричневого и светло-коричневого цвета.

Таблица 4.2 Физико-механические свойства грунтов ИГЭ-2*

Наименование характеристик	Размерность	Грунт при естественной влажности	Грунт в состоянии водонасыщения
Предел текучести	%	27,35	-
Предел раскатывания	%	16,40	-
Число пластичности	%	10,95	-
Влажность	%	8,87	-
Показатель текучести (консистенции)	д.ед	-0,706	-
Плотность частиц грунта	г/см ³	2,690	-
Плотность грунта	г/см ³	2,255	-
Плотность сухого грунта	г/см ³	2,071	-
Пористость	%	23,0%	-
Коэффициент пористости	д.ед	0,299	-
Степень влажности	д.ед	0,798	-
Удельное сцепление	МПа	0,033	0,009
Угол внутреннего трения	град	37	35
Модуль деформации	МПа	43,22	38,16

*физико-механические свойства грунтов даны по архивным данным

Ввиду значительного количества крупнообломочных частиц в слое ИГЭ-1 оценка прочностных и деформационных характеристик данного грунта производилась с привлечением лабораторных методов (изучение физических свойств), а так же – «Методики по определению прочностных и деформационных характеристик крупнообломочных грунтов по данным определения их физических свойств». Применение данной методики объясняется тем, что из-за большого количества крупнообломочного материала, лабораторные испытания не позволяющие произвести исследования с достаточной точностью, т.к. крупнообломочный материал будет создавать естественные помехи при использовании колец.

Согласно ГЭСН-81-02-01-2020 грунты слоя II относятся к группе по разработке – 9-а, грунты ИГЭ-Н – 35-г, грунты ИГЭ-1 – к группе 8-д, грунты ИГЭ-2 – к группе 6-б. [25]

5. КОРРОЗИОННЫЕ СВОЙСТВА ГРУНТОВ

Согласно таблице В.1 приложения В СП 28.13330-2012, по данным архивных материалов, грунты зоны аэрации, по содержанию сульфатов в пересчете на ионы SO_4^{2-} среднеагрессивны к бетону марки W4 (по ГОСТ 10178, ГОСТ 31108) и неагрессивны ко всем остальным маркам бетона. [25]

Согласно таблицы В.2. приложения В СП 28.13330-2012, по содержанию хлоридов грунты среднеагрессивны к арматуре в железобетонных конструкциях из бетонов марок W4-W6, и неагрессивны к арматуре в железобетонных конструкциях остальных марок бетона. [25]

6. СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ГРУНТЫ

Специфические грунты Специфические грунты представлены современными биогенно-минеральными образованиями – почвенно-растительным слоем II, современными техногенными образованиями – слоем ИГЭ-Н и сильнонабухающими глинами слоя ИГЭ-1.

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		13

У слоя ИГЭ-1, согласно архивным данным, зафиксировано относительное свободное набухание 0,088-0,214 Δh . Показатели давления набухания – 0,210-0,238 МПа.

Данные грунты не рекомендуются к использованию в качестве основания для строительства, их распространение отображено на Карте фактического материала (Графические приложения).

7. ГИДРОГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В гидрогеологическом отношении, согласно Схематической карты гидрогеологического районирования Крыма (Е.А. Ришес), участок изысканий относится к Провинции А – юго-восточная часть Причерноморского артезианского бассейна, к 4-й гидрогеологической области – Симферопольского поднятия.

По литературным данным и данным архивных материалов, грунтовые воды в пределах участка изысканий не предполагаются. [25]

Согласно СП 11-105-97 ч. II приложения И, территория изысканий относится к III области (по наличию процесса подтопления – неподтопляемая), к III-A району (по условиям развития процесса – неподтопляемые в силу геологических, гидрогеологических, топографических и других естественных причин), к III-A-1 участку (по времени развития процесса – подтопление отсутствует и не прогнозируется в будущем).

8. ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ ПРОЦЕССЫ И ЯВЛЕНИЯ

Район изысканий по сложности инженерно-геологических условий (геоморфологических – один геоморфологический элемент; геологических – три ИГЭ грунтов; геологические и инженерно-геологические процессы – незарегулированность поверхностного стока, наличие высокой сейсмичности, карстовая опасность, наличие специфических грунтов, относится к третьей (сложной) категории сложности, согласно прил. Б СП 11-105-97 (I).

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		14

Из современных активных геологических и инженерно-геологических процессов и явлений в процессе изысканий отмечаются:

- незарегулированность поверхностного стока;
- высокая сейсмичность;
- карстовая опасность;
- наличие специфических грунтов;

Территория находится в стабильном состоянии.

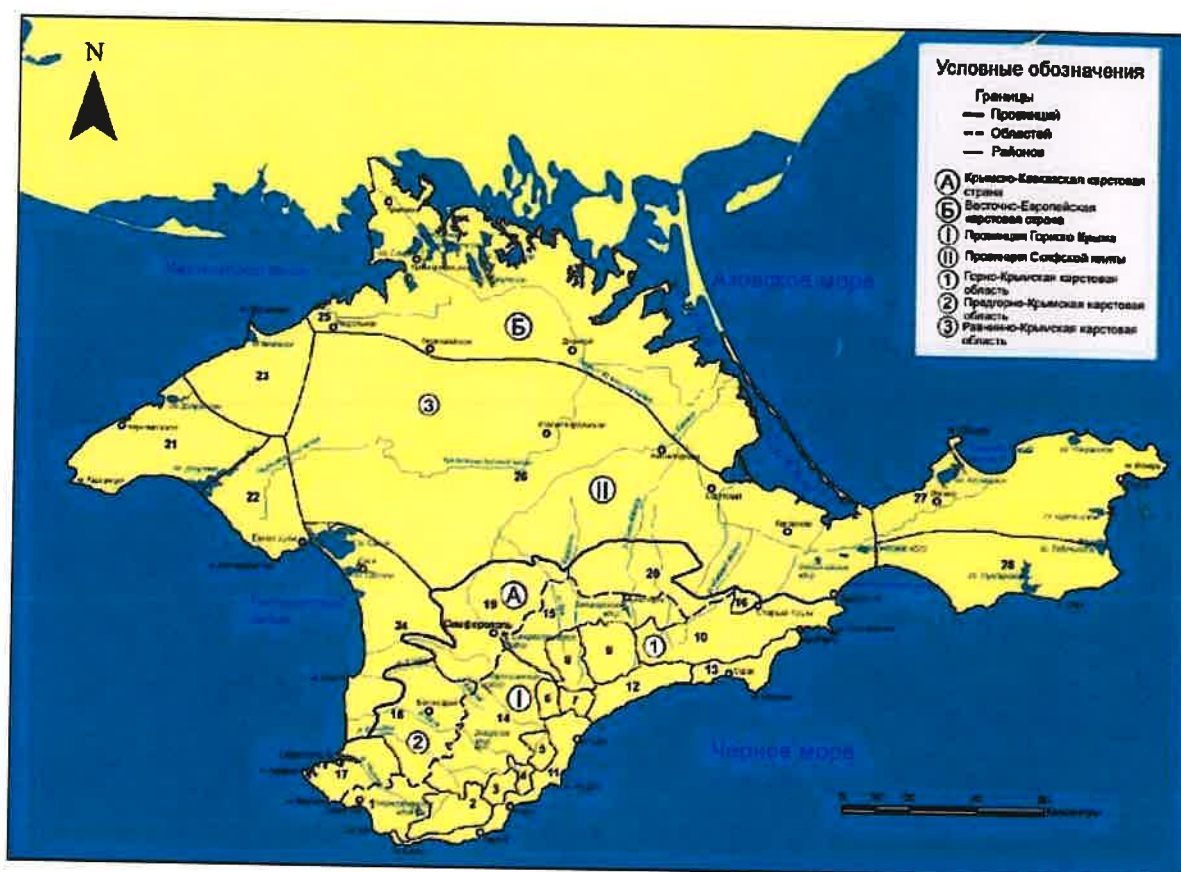


Рисунок 6. Районирование карста Крымского полуострова (Б.А. Вахрушев)

[33]

А – Крымско-Кавказская карстовая страна. I – Провинция Горного Крыма. 1 – Горно-Крымская карстовая область, карстовые районы: 1 – Байдарско-Балаклавский; 2 – Ай-Петринский; 3 – Ялтинский; 4 – Никитско-Гурзуфский; 5 – Бабуганский; 6 – Чатырдагский; 7 – Демерджиинский; 8 – Долгоруковский; 9 – Карабийский; 10 – Восточно-Крымский; 11 – Западно-Южнобережный; 12 – Восточно-Южнобережный; 13 – Судакский; 14 – Качинско-Курцовский; 15 – Салгирско-Индольский; 16 – Агармышский; 2 – Предгорно-Крымская карстовая область, карстовые районы: 17. Севастопольский; 18. Бахчисарайский; 19 – Симферопольский; 20 – Белогорский; Б – Восточно-Европейская карстовая страна. II – Провинция Скифской плиты. 3 – Равнинно-Крымская карстовая область, карстовые районы: 21 – Западно-Тарханкутский; 22 – Восточно-Тарханкутский; 23 – Северно-Тарханкутский; 24 – Альминский; 25 – Присивашский; 26 – Центрально-Крымский; 27 – Северо-Керченский; 28 – Южно-Керченский.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

Незарегулированность поверхностного стока. В пределах участка нет защитных лотков для сбора и отвода поверхностных вод. Сбор и отвод вод не зарегулирован.

Высокая сейсмичность. В сейсмическом отношении участок изысканий относится к сейсмически опасным районам. Согласно карте А ОСР-2015 и СП 14.13330.2014 фоновая (средняя) сейсмичность участка для уровня риска «А» составляет 8 баллов при повторяемости 1 раз в 500 лет с вероятностью 0,90 не превышения этой величины в ближайшие 50 лет.

Согласно таблице 1 главы СП 14.133300.2014, все грунты площадки изысканий относятся к II (второй) категории по сейсмическим свойствам.

Карстовая опасность. Согласно карты Районирования карста Крымского полуострова (рисунок 6), исследуемый участок относится провинции Скифской плиты, к Равнинно-Крымской карстовой области, к Симферопольскому карстовому району. Район имеет низкий уровень потенциальной карстоопасности. [28]

Согласно табл. 5.1-5.2 СП 11-105-97 (часть II), категория устойчивости территории по интенсивности карстообразования: V-Г.

Наличие специфических грунтов. У слоя ИГЭ-1, согласно архивным данным, зафиксировано относительное свободное набухание 0,088-0,214 Δh . Показатели давления набухания – 0,210-0,238 МПа. Данные грунты не рекомендуются к использованию в качестве основания для строительства, их распространение отображено на Карте фактического материала (Графические приложения).

8.1 Прогноз развития неблагоприятных процессов и явлений

При отсутствии эффективной инженерной и режимно-геологической защиты грунтового основания возможна активизация неблагоприятных инженерно-геологических процессов:

- при незарегулированности поверхностного стока, выпадении значительного количества атмосферных осадков и утечках из водонесущих коммуникаций;

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		16

- при строительстве на набухающих грунтах;
- при выполнении строительно-монтажных работ с нарушением технологии (при организации котлованов, подрезке склонов);

Кроме того, необходимо учесть возможность выпадения глыбового материала из стенок котлована и обвального обрушения подрезки.

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		17

9. РЕКОМЕНДАЦИИ

- Основанием фундаментов проектируемых сооружений могут служить грунты ИГЭ-2.
- В отдельных зонах участка ведение строительных работ не рекомендуется. Указанные зоны отображены в Графических приложениях (Лист 1).
- Зарегулировать поверхностный сток в пределах участка – организовать сбор и отвод вод с территории.
- Строительные работы проводить в сухое время года.
- В период строительства необходимо вести геологический контроль и при необходимости вносить изменения в проект.

							Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			18

10. МЕТРОЛОГИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИЗЫСКАНИЙ

Изыскательские работы выполнялись в соответствии с действующими нормативными документами и требованиями по их метрологическому обеспечению.

Рекогносцировочное обследование местности проводилось в соответствии с требованиями СП 47.13330.2012, СП 11-105-97.

Буровые работы осуществлялись буровой установкой УРБ 2А-2 в соответствии с действующими нормативами: СП 47.13330.2012, СП 11-105-97, СП 47.13330-2016.

Плановая и высотная привязки инженерно-геологических скважин осуществлялась в соответствии с СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства».

Документирование инженерно-геологических выработок проводилось в соответствии с СТП 17.3.3.18-82 ПО «Стройизыскания» «Описание горных выработок в полевых условиях».

Отбор образцов для лабораторных определений физико-механических свойств грунтов производился в соответствии с ГОСТ 12071-84 «Грунты. Отбор, упаковка, транспортирование и хранение образцов».

Лабораторные испытания проводились на поверенном, калиброванном и аттестованном оборудовании, удовлетворяющим требованиям ГОСТ 166-89, ГОСТ 577-68, ГОСТ 9696-82 и т.д.

Определение свойств грунтов выполнялось согласно:

- ГОСТ 30416-2012 «Грунты. Лабораторные испытания. Общие положения»;
- ГОСТ 5180-2015 «Грунты. Методы лабораторного определения физических характеристик»;
- ГОСТ 12248-2010 «Грунты. Методы лабораторного определения характеристик прочности и деформируемости».
- ГОСТы 26423-85 ÷ 26428-85 Химический анализ водных вытяжек грунта;

Статистическая обработка выполнялась на основе ГОСТ 20522-2012 «Грунты. Методы статистической обработки результатов испытаний»,

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		19

Сейсмическая интенсивность территории и категории грунтов по сейсмическим свойствам приведены в соответствии с картой А ОСР-2015 СП14.13330.2014.

При написании отчета руководствовались СП 47.13330.2012, СНиП 2.01.09-91, СП 131.13330.2016, СП 22.13330.2011, СП 22.13330-2011, СП 11-105-97 (I-II), СП 28.13330-2012, СП 50-101-2004, ГОСТ 20522-2012, ГОСТ 21.602-96 и др.

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		20

1. ГОСТ 25100-2011	Грунты. Классификация
2. ГОСТ 23161-2012	Грунты. Методы лабораторного определения характеристик просадочности
3. ГОСТ 5180-2015	Грунты. Методы лабораторного определения физических характеристик
4. ГОСТ 12248-2010	Грунты. Методы лабораторного определения характеристик просадочности и деформируемости
5. ГОСТ 12536-2014	Грунты. Методы лабораторного определения гранулометрического (зернового) и микроагрегатного состава
6. ГОСТ 20522-2012	Грунты. Методы статистической обработки результатов испытаний
7. ГОСТ 12071-2014	Грунты. Отбор, упаковка, транспортирование и хранение образцов
8. ГОСТ 30416-2012	Грунты. Лабораторные испытания. Общие положения
9. ГОСТ 9.602-2005	Единая система защиты от коррозии и старения. Сооружения подземные. Общие требования к защите от коррозии
10. СП 11-105-97. Часть I	Инженерно-геологические изыскания для строительства. Общие правила производства работ
11. СП 11-105-97. Часть II	Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила производства работ в районах развития опасных геологических и инженерно-геологических процессов
12. СП 11-105-97. Часть III	Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила производства работ в районах распространения специфических грунтов
13. СП 11-105-97. Часть V	Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила производства работ в районах с особыми природно-техногенными условиями
14. СП 14.13330.2014	Строительство в сейсмических районах
15. СП 20.13330.2011	Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85
16. СП 28.13330.2012	Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85
17. СП 47.13330.2012	Инженерные изыскания для строительства. Основные

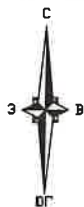
- положения. Актуализированная редакция СНиП 47.13330.2012
18. СП 131.13330.2012 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99* (с Изменением N 2)
19. ГЭСН 2001-01 Сборник 1. Земляные работы
20. ГОСТ 31861-2012 Вода. Общие требования к отбору проб
21. СП 116.13330.2012 Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения

22. Атлас. Автономная республика Крым – Симферополь-Киев, 2003. – 80 с.
23. Ведь И.П. Климатический атлас Крыма. – Симферополь: Таврия-Плюс 2000. – 110 с.
24. Геологическая карта СССР. Масштаб 1:200 000 серия крымская. Киев 1973.
25. Гидрогеология СССР, том VIII, Крым – Москва, Недра, 1970. – 364 с.
26. Державна геологічна карта України. Масштаб 1:200 000. Кримська серия С. Білецький, В. Семененко.
27. Инженерно-геологическая карта Украинской ССР. Масштаб 1:500 000. Киев, 1985
28. Юдин В.В. Геологическая карта Горного и Предгорного Крыма. – Симферополь, 2009.
29. Методика оценки прочности и сжимаемости крупнообломочных грунтов с пылеватым и глинистым заполнителем и пылеватых глинистых грунтов с крупнообломочными включениями, ДальНИИС Госстроя СССР, Москва, 1989 г.
30. Чуринов и др. Подземные воды и оползни ЮБК. ГосГеологИздат, Москва, 1962 г.
31. Пчелинцев В.Ф., Погребов Н.Ф. Оползневые явления на Южном берегу Крыма, 1935 г.
32. Ерыш И.Ф, (в соавторстве) Монография «Оползни и другие геодинамические процессы Горноскладчатых областей Украины. Крымский регион, часть I, главы I-VIII, Изд. «Задуга», Киев, 2006 г.
33. Инструкция по проектированию зданий и сооружений в районах г. Москвы с проявлением карстово-суффозионных процессов (актуализация 17.06.2011 г.), г. Москва, 2011 г.

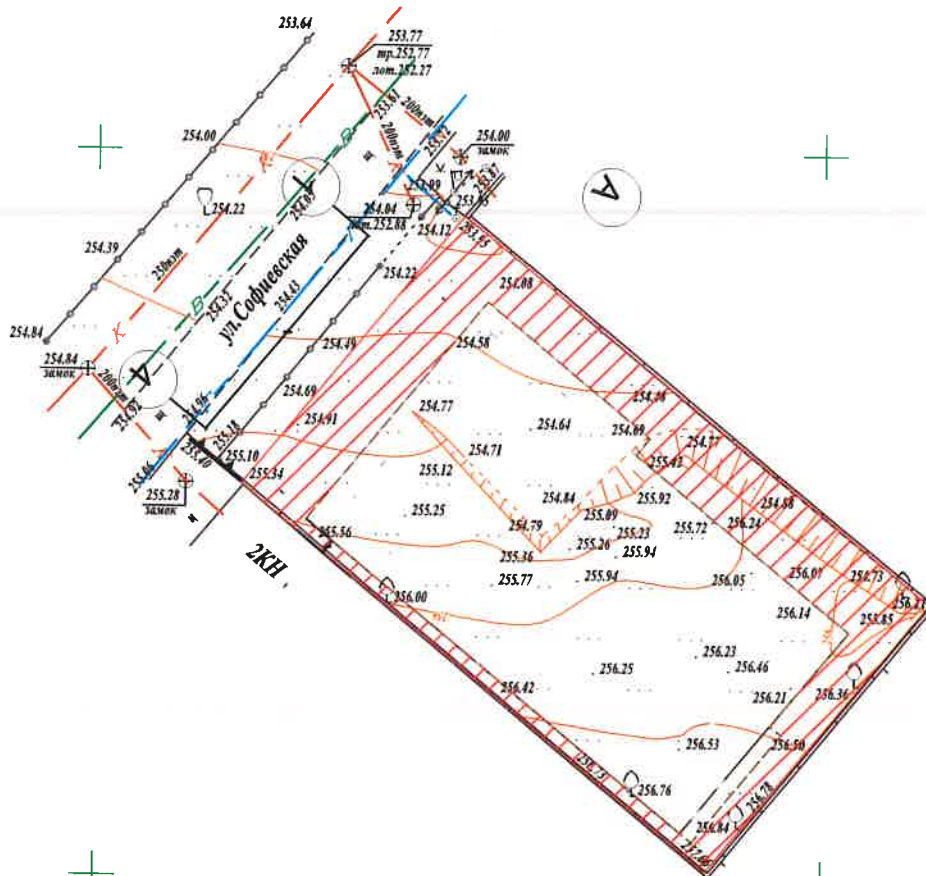
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		Л/

ПРИЛОЖЕНИЕ А. ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ СРО

						Лист 23
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



Масштаб 1:500



— область распространения специфических грунтов, не рекомендованных для использования в качестве основания



граница земельного участка

Система координат-63 г.
Система высот-Балтийская

«Строительство нежилого здания по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Мирное, ул. Софиевская, № 4
на территории Мирновского сельского совета, кадастровый номер земельного участка 90:12:090103:802»

Инженерно-геологическое
обследование

Карта фактического
материала

СТАДИЯ ЛИСТ ЛИСТОВ

ПД 1 1

ИП Сенатос

Формат А4

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. инв. №
Разработал	Сенатос П.Ю.	
Н.контр	Сенатос П.Ю.	
Утвердил	Сенатос П.Ю.	

Изм.	Колич	Лист	Листок	Подпись	Дата

Сравнение показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки
(Согласно Правилам землепользования и застройки Мирновского сельского поселения
Симферопольского района Республики Крым)

№ п/п	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатель регламентов согласно ПЗЗ			Показатель объекта	Вывод о соответствии/не соответствии градостроительным регламентам
		Код 3,2	Код 3,3	Код 4,4		
1	Минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,08га на 100м ² торговой площади	0,1га на 108м ² торговой площади	Соответствует
2	Максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	1000+/-11 м ²	Соответствует
3	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий	5 м	5 м	5 м	5 м	Соответствует
4	Минимальный отступ от границ участка со стороны прилегающих зем. участков	3 м	3 м	3 м	1 м	Не соответствует
5	Максимальная количество этажей	2	3	2	2	Соответствует
6	Максимальный коэффициент застройки участка	Согласно РНГП 0,7	Согласно РНГП 0,7	Согласно РНГП 0,7	0,6	Соответствует
7	Максимальный коэффициент использования территории	Согласно РНГП 2,0	Согласно РНГП 2,0	Согласно РНГП 2,0	0,5	Соответствует

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
проектируемого здания

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Общая площадь	м ²	1 137,7	Согласно Приложению Г СП 118.13330.2012
2	Площадь помещений	м ²	1 097,4	
3	Расчетная площадь	м ²	490,2	
4	Этажность	эт.	2	
5	Количество этажей	эт.	2	
6	Площадь застройки	м ²	598,8	
7	Торговая площадь	м ²	108	
8	Строительный объем	м ³	5 305,5	
9	Количество рабочих мест	чел.	6	
10	Количество посетителей	чел.	42	
11	Вместимость	чел.	48	
12	Высота здания	м	11,200	

Общие сведения.

Мирновское сельское поселение входит в состав муниципального образования Симферопольский район Республики Крым (далее также - Симферопольский район, муниципальный район, район). Мирновское сельское поселение расположено в центральной части Симферопольского района Республики Крым к северо-западу от города Симферополь в долине реки Салгир. Территория сельского поселения расположена в основном по левому берегу реки. Территория сельского поселения граничит:

- на юго-востоке с городским округом Симферополь;
- на западе с Перовским сельским поселением;
- на севере с Укромновским сельским поселением и городским округом

Симферополь;

- на северо-востоке с Молодежненским сельским поселением.

В состав Мирновского сельского поселения входит 3 населённых пункта: село Мирное, село Белоглинка, село Грушевое. Административным центром муниципального образования Мирновское сельское поселение Республики Крым является село Мирное.

Основные внешние транспортные связи Мирновского сельского поселения с городским округом город Симферополь и соседними территориями осуществляются по автомобильным дорогам общего пользования регионального значения Западный обход г. Симферополя, Восточный обход г. Симферополя, Симферополь - Евпатория и Граница с Украиной - Симферополь - Алушта - Ялта.

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Ситуационная схема.	
3	Фрагмент публичной кадастровой карты.	
4	Фрагмент карты функционального зонирования.	
5	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	
6	План этажа на отм. 0,000 М 1:100	
7	План этажа на отм. +4,350 М 1:100	

						01/02-26-ГО.ГЧ		
						1. радиостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 90:12:090103:802, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Софиевская, №4 на территории Мирновского сельского совета		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
ГИП		Москаленко						
Разработал		Малодыренко						
						Стадия	Лист	Листов
						ГЧ	3	8
						ИП Малодыренко Д.Ю. Симферополь 2026		

Общие данные, ТЭП



СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	10.03.2016
Кадастровый номер	90:12:090103:802
Кадастровый квартал	90:12:090103
Адрес	Республика Крым, р-н Симферопольский, с Мирное, ул Софиевская, № 4 на территории Развернуть
Площадь уточненная	1 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства

Участок с кадастровым номером
90:12:090103:802

Условные обозначения



участок проектирования



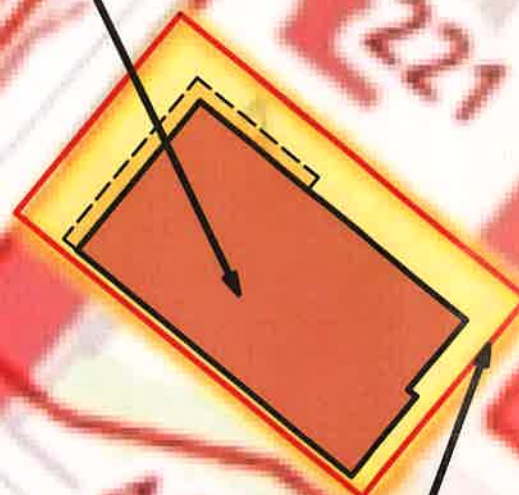
Проектируемый объект
капитального строительства

						01/02-26-ГО.ГЧ		
						Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 90:12:090103:802, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Софиевская, №4 на территории Мирновского сельского совета		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
ГИП			Москаленко					
Разработал			Малодыренко					
						Стадия	Лист	Листов
						ГЧ	4	8
						Ситуационная схема		
						ИП Малодыренко Д. Ю. Симферополь 2026		

Фрагмент публичной кадастровой карты



Проектируемый объект
капитального строительства



ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

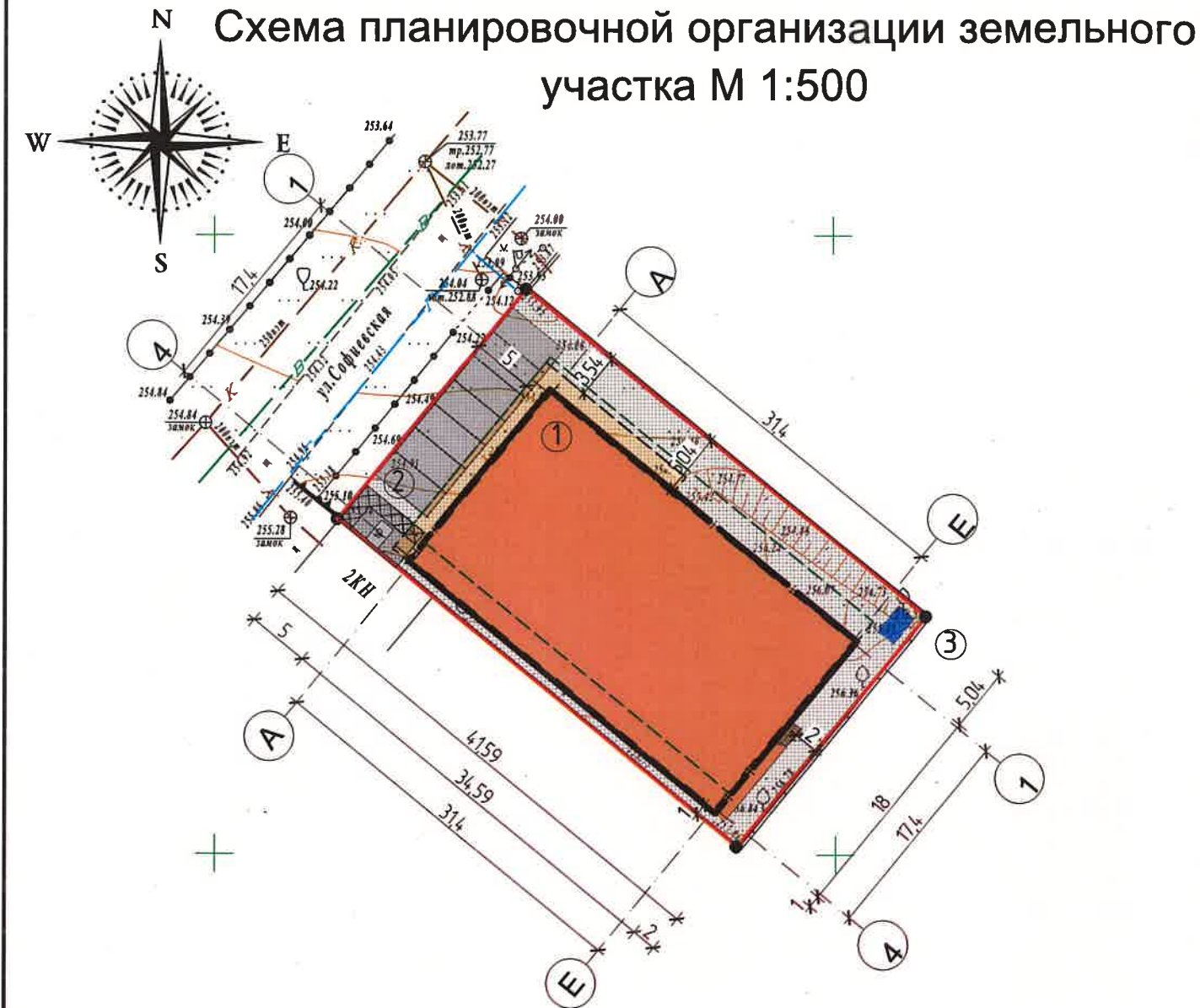
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Граница сельского поселения
 - Граница населенных пунктов
 - Жилые зоны (Ж)
 - Ж-1 Зона перспективного развития комплексной жилой застройки (Ж-1)
 - Ж-1.1 Зона перспективного развития комплексной жилой застройки - дополненная (Ж-1.1)
 - Ж-1.2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1.2)
 - Ж-1.3 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1.3)
 - Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)
 - Ж-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)
 - Ж-3.1 Подзона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3.1)
 - Ж-3.2 Подзона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3.2)
 - Ж-4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)
 - Общественно-деловые зоны (О)
 - О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)
 - О-2 Зона размещения объектов образования и воспитания (О-2)
 - О-3 Зона размещения объектов здравоохранения (О-3)
 - О-4 Зона размещения культовых объектов (О-4)
 - Зона размещения коммунально-складских объектов (П)
 - П-2 Коммунально-складская зона (П-2)
 - П-2.1 Коммунально-складская подзона (П-2.1)
 - Зоны специального назначения (СП)
 - СП-1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями (СП-1)
 - СП-2 Зона специального назначения, связанная с государственными объектами (СП-2)
 - Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (И,Т)
 - Т Зона транспортной инфраструктуры (Т)
 - И Зона инженерной инфраструктуры (И)
 - ВО Зона водных объектов (ВО)
 - ВО Зона водных объектов (ВО)
 - Зоны озеленения общего пользования (З)
 - З-1 Зона озелененных территорий общего пользования (З-1)
 - З-2 Зона санитарно-защитного озеленения (З-2)
 - З-3 Зона естественных природных ландшафтов (З-3)
 - З-4 Зона земель лесного фонда (З-4)
 - Зоны рекреационного назначения (Р)
 - Р-1 Зона рекреационного назначения (Р-1)
 - Р-1.1 Подзона отдыха и туризма, недропользования (Р-1.1)
 - Р-2 Зона для занятий физкультурой и спортом (Р-2)
 - Зоны сельскохозяйственного назначения (СХ)
 - СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)
 - СХ-1.1 Подзона сельскохозяйственных угодий, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ-1.1)
 - СХ-1.2 Подзона сельскохозяйственных угодий, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ-1.2)
 - СХ-2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ-2)
 - СХ-3 Зона садовой застройки (СХ-3)
 - СХ-4 Зона ведения огородничества (СХ-4)

- ТО Зона территорий общего пользования (ТО)
- ТО Зона территорий общего пользования (ТО)
- КРТ Зоны комплексного развития территории
- КРТ Территории, подлежащие комплексному развитию
- Н-1 Зона неурегулированной градостроительной ситуации по Генеральному плану (Н-1)
- Н-1 Зона неурегулированной градостроительной ситуации по Генеральному плану (Н-1)
- Зоны с особыми условиями использования территории
- Прибрежная защитная полоса
- Водоохранная зона
- Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
- Охранная зона объектов культурного наследия
- Придорожная полоса
- Охранная зона
- Санитарно-защитная зона
- Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения)
- Зона особого использования земель вокруг объекта Федеральной службы безопасности Российской Федерации
- Территории, подверженные подтоплению
- Береговая полоса
- Объекты культурного наследия
- Памятники истории
- Памятники археологии

Проектируемый объект
капитального строительства

Участок с
кадастровым номером
90:12:090103:802

						01/02-26-ГО.ГЧ			
						Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 90:12:090103:802, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Софиевская, №4 на территории Мирновского сельского совета			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Москаленко							
Разработал		Малодыренко					ГЧ	6	8



Условные обозначения:

- граница участка проектирования
- проектируемое нежилое здание
- консольно выступающая часть второго этажа
- границы места допустимого размещения объектов капитального строительства (Согласно Правилам землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района)
- Мощение плиткой

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Магазин со встроенными помещениями бытового обслуживания и социального обслуживания	Проект.
2	Парковка автотранспорта	Проект.
3	Хоз. площадка (мусорные баки)	Проект.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ по генеральному плану участка

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Норма РНГП
1	Площадь участка	м ²	1 000	
2	Площадь застройки	м ²	598,8	
3	Коэффициент застройки		0,6	не более 0,7
4	Коэффициент плотности застройки		1,2	-
5	Коэффициент использования территории		0,5	не более 2
6	Площадь проездов и площадок с твердым покрытием	м ²	401,2	
7	Площадь озеленения	м ²	-	
8	Количество машино-мест на парковке автотранспорта	шт	8	8

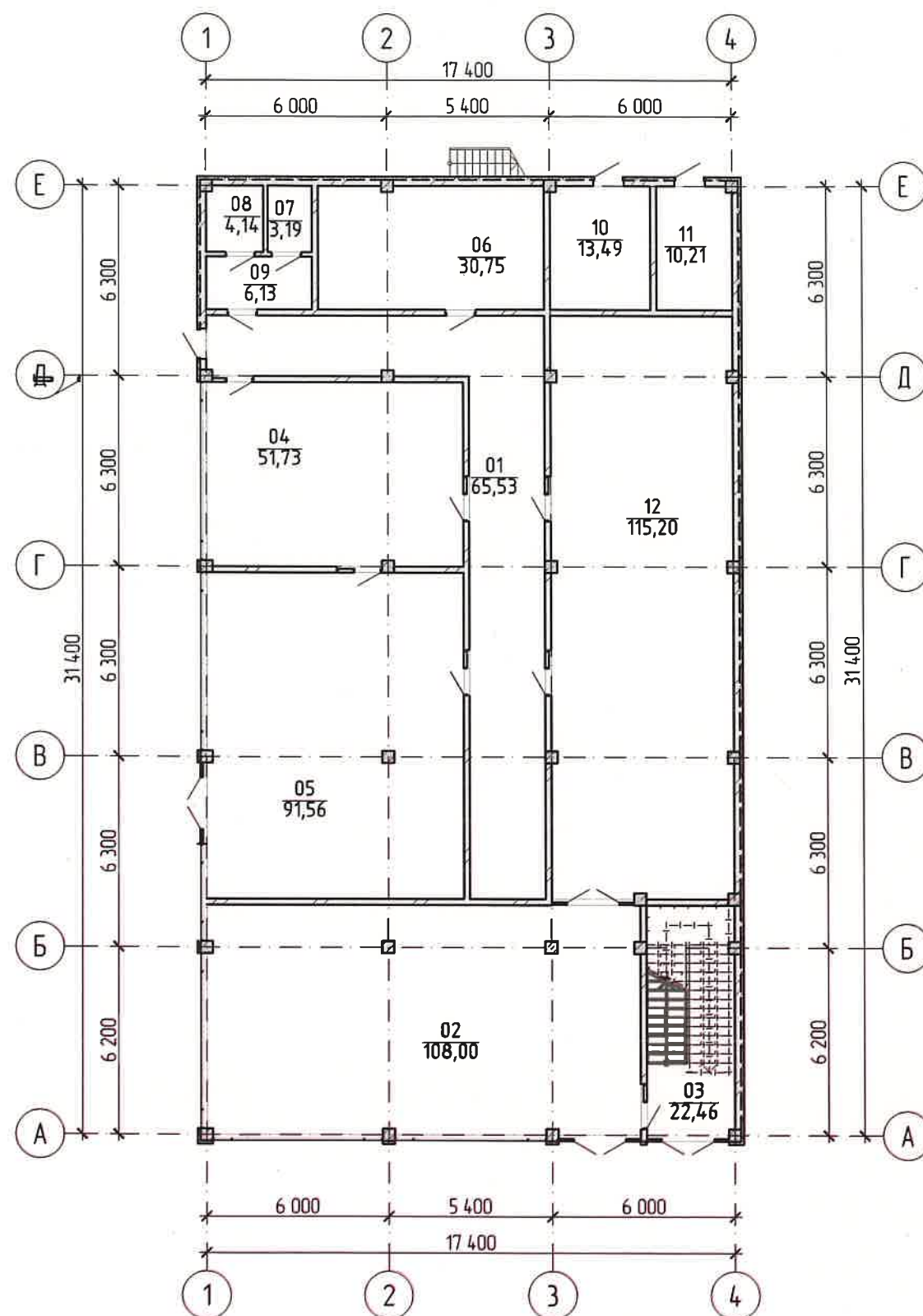
01/02-26-ГО.ГЧ

1 градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 90:12:090103:802, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Софиевская, №4 на территории Мирновского сельского совета

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Гип	Москаленко					ГЧ	7	8
Разработал	Малодыренко							
Схема планировочной организации земельного участка, Техничко-экономические показатели по генплану (2)							ИП Малодыренко Д.Ю. Симферополь 2026	

(Указать сведения о развитии территории в границах земельного участка в виде схемы планировочной организации земельного участка (СПОЗУ) с отображением планируемого размещения различных объектов (здания, строения, сооружения, дороги, растения и т.д.) на проектируемой территории)

План этажа на отм. 0,000 М1:200



Экспликация

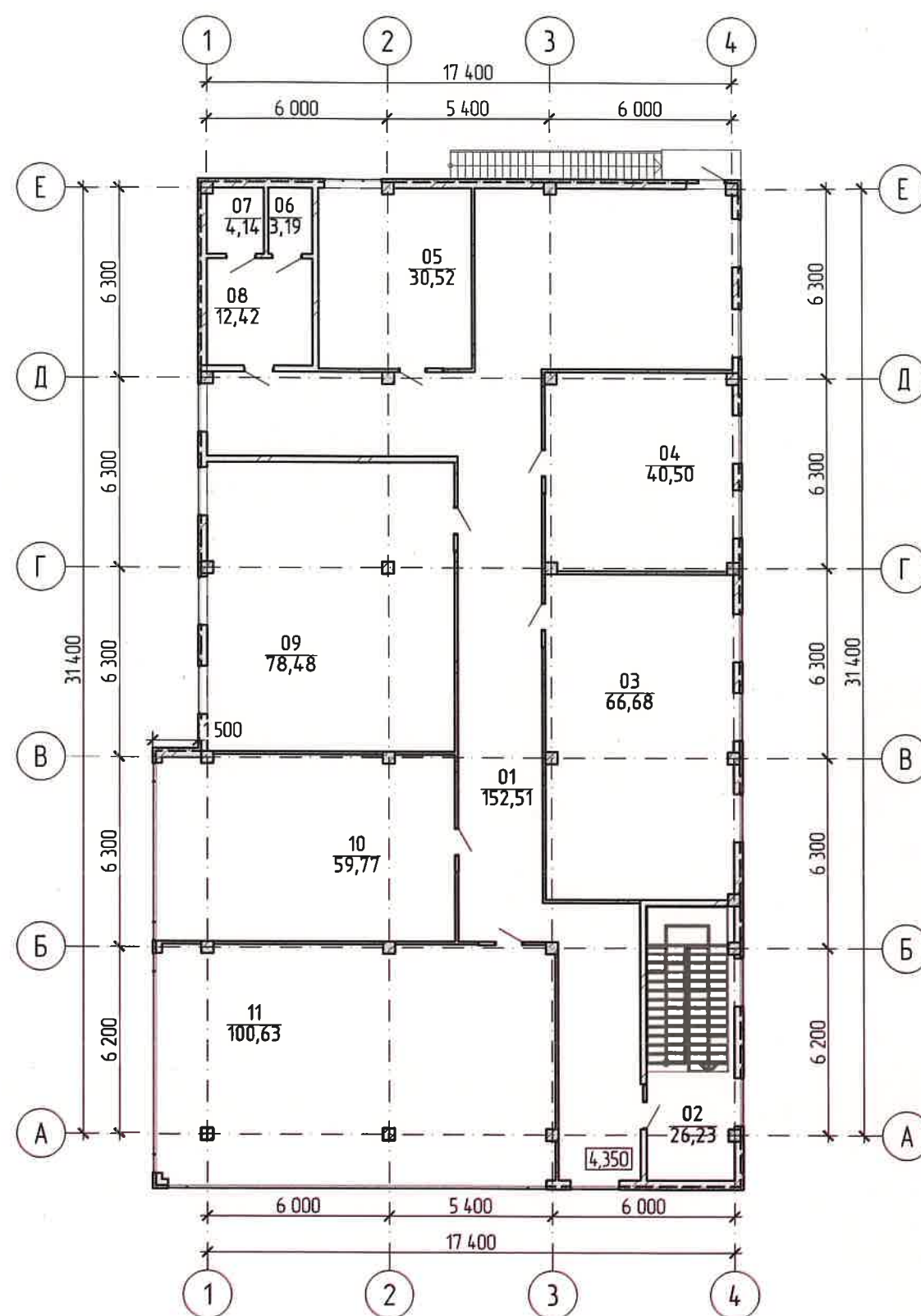
№	Наименование	Площадь
01	Коридор	65,5
02	Торговый зал	108,0
03	Лестничная клетка	22,5
04	Кабинет соц. помощи	51,7
05	Помещение приема граждан по оказанию соц. помощи	91,6
06	Тех. помещение	30,8
07	Помещение уборочного инвентаря	3,2
08	С/у	4,1
09	Тамбур	6,1
10	Насосная	13,5
11	Электрощитовая	10,2
12	Помещение хранения товарных запасов	115,2
		522,4 м²

01/02-26-ГО.ГЧ

Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 90:12:090103:802, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Софиевская, №4 на территории Мирновского сельского совета

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Москаленко				ГЧ	8	8
Разработал		Малодыренко				ИП Малодыренко Д.Ю. Симферополь 2026		
Экспликация, План этажа на отм. 0,000								

План этажа на отм. +4,350 М1:200



Экспликация

№	Наименование	Площадь
01	Коридор	152,5
02	Лестничная клетка	26,2
03	Помещение отдыха персонала	66,7
04	Помещение приема пищи	40,5
05	Гардеробная	30,5
06	Помещение уборочного инвентаря	3,2
07	С/у	4,1
08	Тамбур	12,4
09	Мастерская бытового обслуживания	78,5
10	Мастерская	59,8
11	Бухгалтерия	100,6
		575,0 м²

						01/02-26-ГО.ГЧ		
						1. радиостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 90:12:090103:802, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Софиевская, №4 на территории Мирновского сельского совета		
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
ГИП		Москаленко					ГЧ	9
Разработал		Малодыренко						8
						ИП Малодыренко Д.Ю. Симферополь 2026		
						План этажа на отм. +4,350, Экспликация		