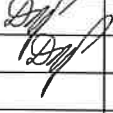


Содержание:

№ 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	

						1827-26		
						Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Симферопольский, с.п. Мирновское, с Мирное, ул Умера Адаманова, з/у 65		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
Проверил	Джемалетдинов					Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемого условно разрешенного вида использования соблюдаются требования технических регламентов	Стадия	Лист
Разработал	Джемалетдинов						-	1
						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 Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки и картой функционального зонирования земельный участок с кадастровым номером 90:12:090801:2220, площадью 763,0 кв. м расположен в территориальной зоне «Ж1» (Зона застройки индивидуальными жилыми домами), в границах муниципального образования Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования Мирновского 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

Градостроительным регламентом в зоне индивидуальной жилой застройки установлены следующие виды разрешённого использования земельных участков:

Код. Основные виды разрешённого 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) 3.1 Коммунальное обслуживание (в ред. решения 31 (внеочередная) сессии II созыва от 25.12.2020 № 386) 5.1.3 Площадки для занятий спортом (в ред. решения 31 (внеочередная) сессии II созыва от 25.12.2020 № 386) 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	3.2 Социальное обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.5. Образование и просвещение 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное 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 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 5.1 Спорт 13.1 Ведение огородничества	6.8 Связь

Целью обосновывающих материалов является получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Симферопольского района Республики Крым» в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:12:090801:2220, для добавления условно разрешенных видов использования: «Образование и просвещение (код 3.5)», Магазины (код 4.4.)), «Общественное питание (код 4.6)».

Для условно разрешенного вида использования земельного участка «Образование и просвещение (код 3.5)» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2

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

Минимальный размер земельных участков:

Дошкольные образовательные организации:

на 1 место при вместимости учреждения: до 100 мест - 44 кв.м/место; свыше 100 мест - 38 кв.м/место;

Общеобразовательные организации:

на 1 учащегося при вместимости организации: от 40 до 400 - 55 кв.м/место;

от 400 до 500 - 65 кв.м/место;

от 500 до 600 - 55 кв.м/место;

от 600 до 800 - 45 кв.м/место;

от 800 до 1100 - 36 кв.м/место;

от 1100 до 1500 - 23 кв.м/место;

от 1500 до 2000 - 18 кв.м/место;

свыше 2000 - 16 кв.м/место

Для образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования:

Учреждения среднего профессионального образования:

на 1 учащегося при вместимости учреждения:

до 300 - 75 кв.м/на 1 учащегося;

от 300 до 900 - 50-65 кв.м/на 1 учащегося;

от 900 до 1600 - 30-40 кв.м/на 1 учащегося;

Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;

Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений - 25 м при осуществлении нового строительства дошкольных образовательных и образовательных (начального общего и среднего (полного) общего образования) организаций.

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования - не менее 10 м; от красной линии проездов - не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц

Максимальное количество этажей для дошкольных и общеобразовательных организаций - 3;

Максимальное количество этажей для учреждений среднего, высшего профессионального образования - 4;

Параметры застройки:

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

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

- Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);
- Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Nm/м);
- Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kоз);
- Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kдет.пл);
- Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kвзр.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)

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:

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

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;

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

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)

Для условно разрешенного вида использования земельного участка «Общественное питание (код 4.6)» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)

Максимальная вместимость объектов общественного питания - 150 мест

Минимальный размер земельных участков:

При числе мест, га на 100 мест:

до 50 мест - 0,25 га;

свыше 50 до 150 мест - 0,15 га;

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

Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 10 м; от красной линии проездов - не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц

Максимальное количество этажей - 3; Параметры застройки:

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

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

1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 90:12:090801:2220 расположен в южной части муниципального образования Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Рассматриваемый участок граничит:

- с севера - с земельным участком с кн 90:12:090801:2541; с ВРИ "Для индивидуального жилищного строительства";
- с востока - с земельным участком с кн 90:12:090801:1295 с ВРИ "Для индивидуального жилищного строительства";
- с юга - ул. Умера Адаманова с кн 90:12:090801:5531;
- с запада - ул. Давида Гордона с кн 90:12:090801:5558.

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 2.



Рисунок 2 - Космоснимок рассматриваемой территории.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:090801:2220 имеет категорию земель «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства», площадь - 763,0 кв.м.

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

Планировочные ограничения земельного участка указаны на рисунке 3.

Рисунок 3 - Планировочные ограничения земельного участка с кн 90:12:090801:2220

90:00-6.889 - Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-35 кВ
Центральная 1-Перово 1 (прав) отп. Заветное

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

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

На земельном участке с кн 90:12:090801:2220 планируется строительство одноэтажного здания прямоугольной формы в плане с площадью застройки 146,5 кв.м в северо-восточной части участка с целью размещения коммерческого здания. Ширина участка позволяет разместить требуемое пятно застройки с соблюдением противопожарных требований. При данном расположении здания с его западной стороны располагается парковка, в т.ч. машино-место 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 северной стороны - 3,060 м;
- с восточной - 3,000 м;
- с южной - 10,000 м
- с западной - 10,000 м.

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

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

Заключение

Согласно ПЗЗ Мирновского сельского поселения земельный участок с кадастровым номером 90:12:090801:2220, площадью 763 кв.м, расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Симферопольский, с.п. Мирновское, с Мирное, ул Умера Адаманова, з/у 65, 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 Мирновского сельского поселения, считаем возможным предоставить разрешение на добавление условно разрешенных видов использования земельного участка с кн 90:12:090801:2220 - «Образование и просвещение (код 3.5)», Магазины (код 4.4.)», «Общественное питание (код 4.6)».

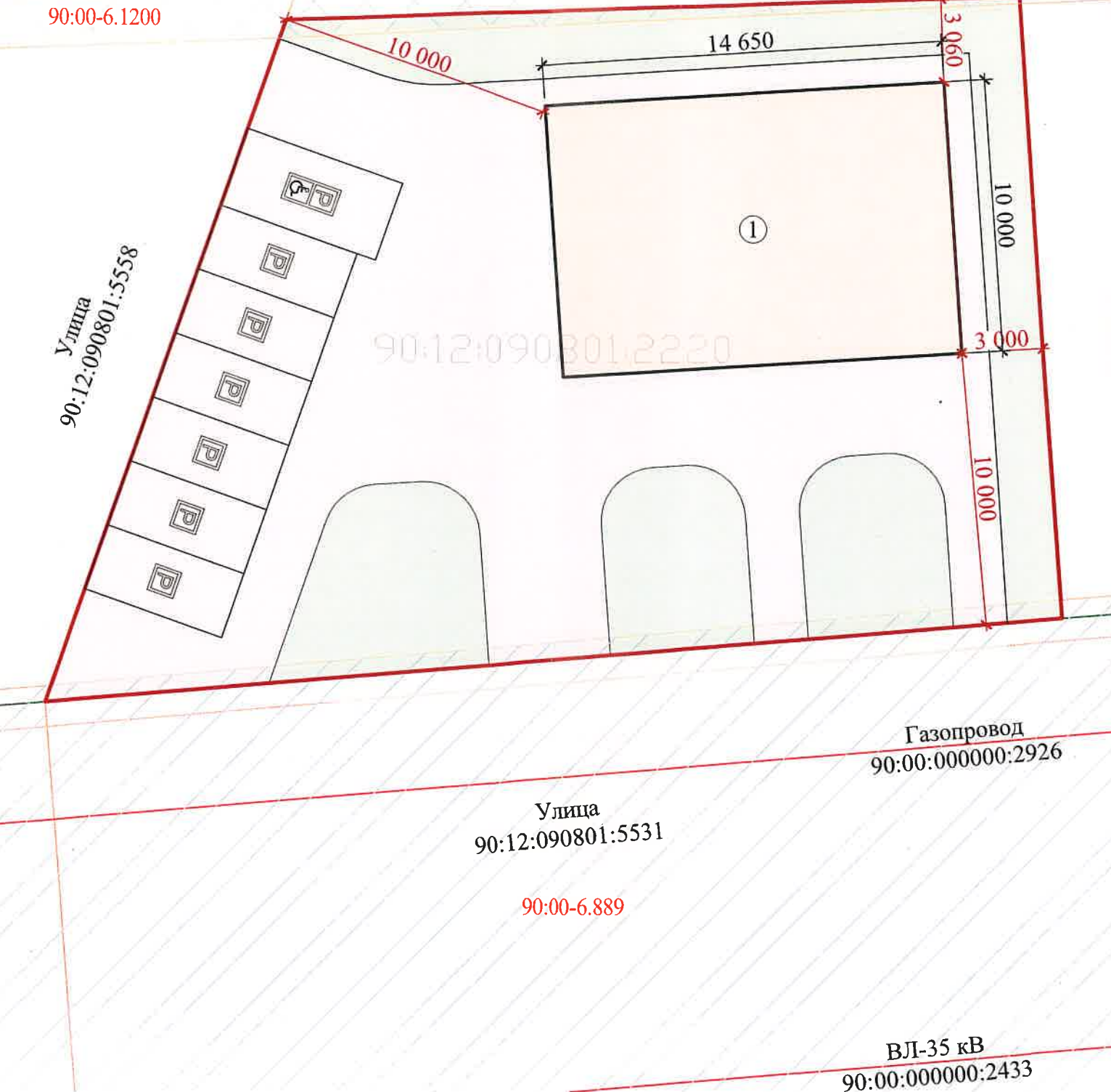


Джемалетдинов Э.Р.

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
							13
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		

1.4 Схема земельного участка с отображением планируемого к размещению объекта

90:12:090801:2541



Условные обозначения:

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

Примечания:

- Рассматриваемый земельный участок полностью расположен в ЗОУИТ:
90:00-6.1253 - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь
90:00-6.1248 - Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь
90:00-6.927 - Приаэродромная территория аэродрома «Симферополь»
90:00-6.961 - Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь»
90:00-6.959 - Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь»
- Рассматриваемый земельный участок частично расположен в ЗОУИТ:
90:00-6.1200 - Охранная зона сооружения связи (33,3% в ВОК-24 на участке Госграница-Армянск-Симферополь)
90:00-6.889 - Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-35 кВ Центральная 1-Перово 1 (прав) отп. Заветное

Экспликация строений на участке

№	Наименование	S, м²	Примеч.
1	Коммерческое здание	146,5	проект.

Технико-экономические показатели участка

№ поз.	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь участка	м²	763,0
2	Площадь застройки участка	м²	146,5
3	Расчетная площадь здания	м²	124,5
4	Площадь твёрдых покрытий	м²	403,3
5	Площадь озеленения	м²	213,2
6	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн)	-	0,19
7	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)	-	0,16

1827-26					
Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Симферопольский, с.п. Мирновское, с Мирное, ул Умера Адаманова, з/у 65					
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Проверил	Джемалетдинов	24			
Разработал	Джемалетдинов	12			
Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемого условно разрешенного вида использования соблюдаются требования технических регламентов				Стадия	Лист
Схема земельного участка с отображением планируемого к размещению объекта. М 1:200				-	12
				Листов	
				ИП Джемалетдинов Э.Р.	

Сводная таблица

Наименование параметра	Значение по ПЗЗ «Образование и просвещение (код 3.5)»	Значение по ПЗЗ «Магазины (код 4.4)»	Значение по ПЗЗ «Общественное питание (код 4.6)»	Значение по проекту	Примечание
Минимальный размер земельных участков	для образовательных кружков - отсутствуют	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	При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест - 0,25 га; свыше 50 до 150 мест - 0,15 га.	0,0763 га	Соблюдено
Максимальный размер земельных участков		не устанавливается	не подлежит установлению	0,0763 га	Соблюдено
Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении стр-ва		5 м	10 м	10 м	Соблюдено
Минимальный отступ от красной линии проездов до зданий, строений, сооружений при осуществлении стр-ва		3 м	5 м	-	Соблюдено
Максимальное количество этажей		2 эт.	3 эт.	1 эт.	Соблюдено
Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котп)	0,8			0,19	Соблюдено
Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)	2,4			0,16	Соблюдено
Расчетный показатель обеспеченности машино-местами, в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Nm/м)	Согласно приложению Ж к СП 42.13330.2016			7 м/м	Соблюдено
Расчетный показатель озеленения з/у, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз)	не менее 25%			213,2 кв.м	Соблюдено

Примечание: Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Кдет.пл) и Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл)» применяются к расчетной площади комплексов апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апарт-отелей, а также к расчетной площади зданий жилого назначения.