

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

к заявлению о возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) земельного участка 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 разрешенные виды использования земельного участка "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) является возможность использования существующего земельного участка для возможности получения коммерческой выгоды от использования земельного участка с условно разрешенными видами использования (согласно ст. 39 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.

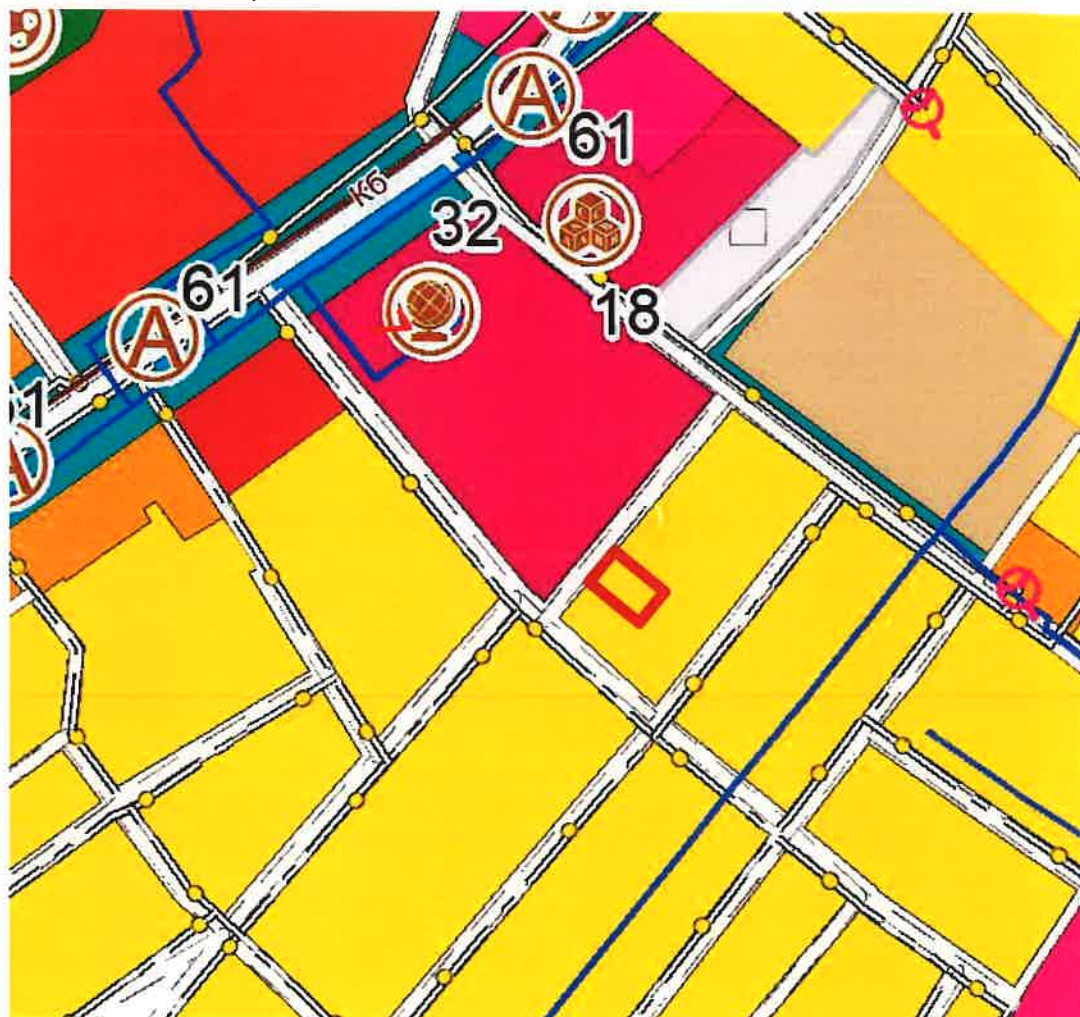
С северо-восточной, юго-восточной и юго-западной сторон участок граничит с землями территориальной зоны Ж-1 - **Зона застройки индивидуальными жилыми домами**, а с северо-западной – с землями свободными от застройки - улица Софиевская (согласно данным Правил землепользования и застройки муниципального 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 среднеэтажными жилыми домами
- Зона застройки многоэтажными 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 10.09.2025 № 234) земельный участок с кадастровым номером 90:12:090103:802 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 градостроительными 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 <b>Социальное обслуживание</b>                                   | 6.8 Связь                               |
| 3.1 Коммунальное обслуживание (в ред. решения 31 (внеочередная) сессии II созыва от 25.12.2020 № 386)         | 3.3 <b>Бытовое обслуживание</b>                                      |                                         |
| 5.1.3 Площадки для занятий спортом (в ред. решения 31 (внеочередная) сессии II созыва от 25.12.2020 № 386)    | 3.5. Образование и просвещение                                       |                                         |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка                                                                      | 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание                       |                                         |
| 12.0 Земельные участки                                                                                        | 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание                          |                                         |
|                                                                                                               | 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание                        |                                         |
|                                                                                                               | <b>4.4 Магазины</b>                                                  |                                         |
|                                                                                                               | 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                                |                                         |

|                                 |         |                              |  |
|---------------------------------|---------|------------------------------|--|
| (территории) общего пользования | 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       |  |
|                                 |         |                              |  |

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                                                                 | <p>Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению</p> <p>Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению</p> <p>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</p> <p>Максимальное количество этажей – 2.</p> <p>Параметры застройки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн);</li> <li>- Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);</li> <li>- Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для</li> </ul> |

|      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                      | <p>организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Nm/м);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kоз);</li> <li>- Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kдет.пл);</li> <li>- 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).</li> </ul> |
| 3.3. | Бытовое обслуживание | <p>Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;</p> <p>Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;</p> <p>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</p> <p>В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц</p> <p>Максимальное количество этажей – 3;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Kотн);</li> <li>- Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Kисп);</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|     |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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);</li> <li>- Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kоз);</li> <li>- Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kдет.пл);</li> <li>- 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).</li> </ul> |
| 4.4 | Магазины | <p>Минимальный размер земельных участков:<br/> 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<br/> Максимальное количество этажей – 2;<br/> Параметры застройки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Kотн);</li> <li>- Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Kисп);</li> <li>- 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);</li> <li>- Расчетный показатель озеленения земельного</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Кдет.пл);</li> <li>- 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)</li> </ul> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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 магазина со встроенными помещениями бытового и социального обслуживания состоит из двух пересеченных разноуровневых 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 15,4х30,4м. 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 – 11,2 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.

При разрешении на применение условно разрешенных видов использования будет запроектировано нежилое здание с соблюдением всех требований 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: 551 м.кв.;

**Общая площадь: 978,3 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 м<sup>2</sup> расчетной площади.

Sр- расчетная площадь здания =455,6м<sup>2</sup>

Из расчета получаем:  $N=455,6/70 = 7$  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.

| N<br>п/п | Наименование показателя                     | Единица измерения | Количество | Примечание |
|----------|---------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
| 1        | 2                                           |                   |            | 5          |
| 1        | Площадь участка в границах землепользования | м <sup>2</sup>    | 1000+/-11  |            |
| 2        | Площадь застройки                           | м <sup>2</sup>    | 551        |            |

Рассчитаем показатели застройки для заданного земельного участка

Коэффициент застройки рассчитаем по формуле:

$$K_3 = P_3 / P_y = 551 \text{ м}^2 / 1000 \text{ м}^2 = 0,6, \text{ где:}$$

$K_3$  — коэффициент застройки;

$P_3$  — площадь застройки (наружная поверхность стен построек в м<sup>2</sup>);

$P_y$  — площадь участка (территорию участка формируют по кадастровым показателям).

$$K_{\text{плот.застр}} = P_{\text{общ.застр.}} / P_y = 1047 / 1000 \text{ м}^2 = 1,0, \text{ где:}$$

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

$P_y$  — площадь участка

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

| №<br>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 | 0,08 га на 100 м <sup>2</sup> торговой площади | 0,12 га на 93 м <sup>2</sup> торговой площади | Соответствует                                                      |
| 2        | Максимальный размер земельного участка                                    | не подлежит установлению            | не подлежит установлению | не подлежит установлению                       | 1000+/-11 м <sup>2</sup>                      | 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                                            | 3 м                                           | 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  $K_3=0,7$  (Для объекта общественно-делового назначения - Здания сервисного обслуживания).

Проектный коэффициент застройки рассчитаем по формуле:

$$K_3 = ПЗ/ПУ = 551\text{м}^2/1000\text{м}^2 = 0,6, \text{ где:}$$

$K_3$  — коэффициент застройки;

$ПЗ$  — площадь застройки (наружная поверхность стен построек в  $\text{м}^2$ );

$ПУ$  — 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).

$$\text{Проектный } K_{исп.т} = S_p/S_y = 455,6/1000 = 0,5,$$

Где  $S_p$  - расчетная площадь здания  $=455,6\text{м}^2$ .

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) с соблюдением требований Статьи 39 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;
- при разрешении на применение условно разрешенных видов разрешенного использования будет запроектировано здание с соблюдением всех требования Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;
- площадь земельного участка позволяет произвести строительство данного здания магазина с соблюдением всех 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.
- 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), а также строительство нежилого здания возможны и позволят использовать земельный для ведения коммерческой деятельности с соблюдением требований ст 39 ГрК РФ.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ  
проектируемого здания

| №<br>п/п | Наименование предельно-разрешенного параметра                             | Показатель регламентов<br>согласно ПЗЗ |                          |                                              | Показатель<br>объекта                       | Вывод о<br>соответствии/не<br>соответствии<br>градостроитель-<br>ным<br>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 <sup>2</sup> торговой площади | 0,12га на 93м <sup>2</sup> торговой площади | Соответствует                                                                       |
| 2        | Максимальный размер земельного участка                                    | не подлежит установлению               | не подлежит установлению | не подлежит установлению                     | 1000+/-11 м <sup>2</sup>                    | Соответствует                                                                       |
| 3        | Минимальный отступ от красной линии улиц до здания                        | 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                                          | 3 м                                         | 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                                                                       |

| №<br>п/п | Наименование            | Ед.<br>изм.    | Количество | Примечание                              |
|----------|-------------------------|----------------|------------|-----------------------------------------|
| 1        | Общая площадь           | м <sup>2</sup> | 978,3      | Согласно Приложению Г СП 118.13330.2012 |
| 2        | Площадь помещений       | м <sup>2</sup> | 965,3      |                                         |
| 3        | Расчетная площадь       | м <sup>2</sup> | 455,6      |                                         |
| 4        | Этажность               | эт.            | 2          |                                         |
| 5        | Количество этажей       | эт.            | 2          |                                         |
| 6        | Площадь застройки       | м <sup>2</sup> | 551        |                                         |
| 7        | Торговая площадь        | м <sup>2</sup> | 93         |                                         |
| 8        | Строительный объем      | м <sup>3</sup> | 4 503,6    |                                         |
| 9        | Количество рабочих мест | чел.           | 6          |                                         |
| 10       | Количество посетителей  | чел.           | 31         |                                         |
| 11       | Вместимость             | чел.           | 37         |                                         |
| 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;

Симферополь;

- на северо-востоке с Молодеженским 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

| №<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |        |
|            |         |             |       |       |      | Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) земельного участка с кадастровым номером 90:12:090103:802, расположенного 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    | 9      |
|            |         |             |       |       |      | ИП Малодыренко Д.Ю.<br>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 <a href="#">Развернуть</a> |
| 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 "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) земельного участка с кадастровым номером 90:12:090103:802, расположенного 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    | 9      |
|            |         |      |             |       |      | ИП Малодыренко Д.Ю.<br>Симферополь 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |        |
|            |         |      |             |       |      | Ситуационная схема                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |        |

Фрагмент публичной кадастровой карты



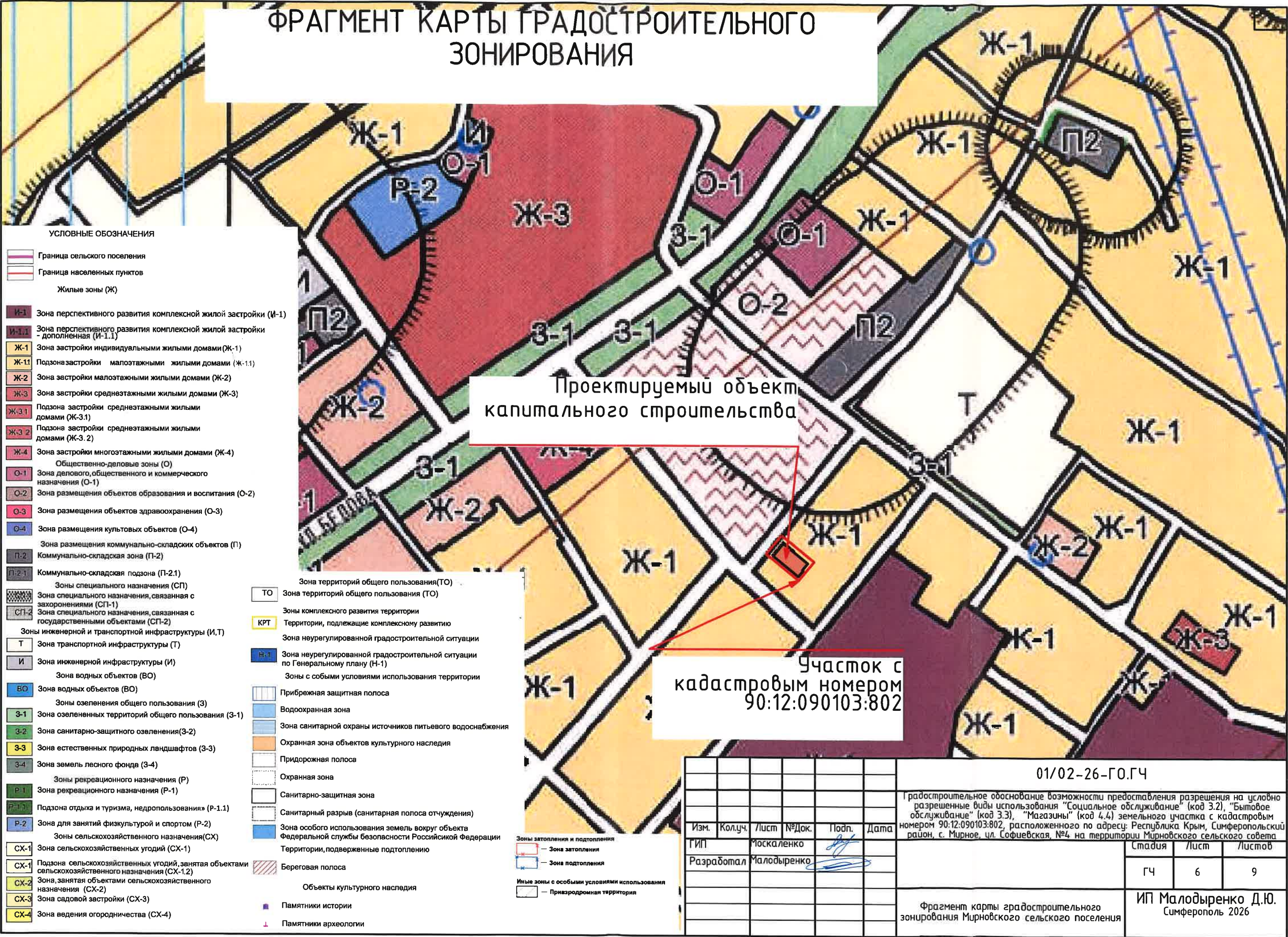
Проектируемый объект  
капитального строительства



Участок с  
кадастровым номером  
90:12:090103:802

|            |        |             |        |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |        |
|------------|--------|-------------|--------|-------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|
|            |        |             |        |       |      | 01/02-26-ГО.ГЧ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |        |
|            |        |             |        |       |      | Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) земельного участка с кадастровым номером 90:12:090103:802, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Софиевская, №4 на территории Мирновского сельского совета |      |        |
| Изм.       | Колуч. | Лист        | № Док. | Подп. | Дата |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |        |
| ГИП        |        | Москаленко  |        |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |        |
| Разработал |        | Малодыренко |        |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |        |
|            |        |             |        |       |      | Стадия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Лист | Листов |
|            |        |             |        |       |      | ГЧ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5    | 9      |
|            |        |             |        |       |      | Выкопировка из публичной кадастровой карты                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |        |
|            |        |             |        |       |      | ИП Малодыренко Д.Ю.<br>Симферополь 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |        |

ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница сельского поселения
- Граница населенных пунктов
- Жилые зоны (Ж)
- И-1 Зона перспективного развития комплексной жилой застройки (И-1)
- И-1.1 Зона перспективного развития комплексной жилой застройки - дополненная (И-1.1)
- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
- Ж-1.1 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1.1)
- Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)
- Ж-3 Зона застройки среднетажными жилыми домами (Ж-3)
- Ж-3.1 Подзона застройки среднетажными жилыми домами (Ж-3.1)
- Ж-3.2 Подзона застройки среднетажными 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 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)
- КРТ Зоны комплексного развития территории
- КРТ Территории, подлежащие комплексному развитию
- 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 "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) земельного участка с кадастровым номером 90:12:090103:802, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Софиевская, №4 на территории Мирновского сельского совета |      |        |
| Изм.       | Кол.уч. | Лист        | №Док. | Подп. | Дата | Смадия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Лист | Листов |
| Гип        |         | Москаленко  |       |       |      | ГЧ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6    | 9      |
| Разработал |         | Малодыренко |       |       |      | ИП Малодыренко Д.Ю. Симферополь 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |        |
|            |         |             |       |       |      | Фрагмент карты градостроительного зонирования Мирновского сельского поселения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |        |

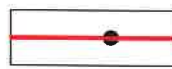
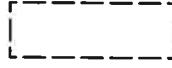
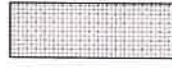
## Экспликация зданий и сооружений

| № 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 РНП    |
|-------|---------------------------------------------------|----------------|------------|--------------|
| 1     | Площадь участка                                   | м <sup>2</sup> | 1 000      |              |
| 2     | Площадь застройки                                 | м <sup>2</sup> | 551        |              |
| 3     | Коэффициент застройки                             |                | 0,6        | не более 0,7 |
| 4     | Коэффициент плотности застройки                   |                | 1,0        | -            |
| 5     | Коэффициент использования территории              |                | 0,5        | не более 2   |
| 6     | Площадь проездов и площадок с твердым покрытием   | м <sup>2</sup> | 449        |              |
| 7     | Площадь озеленения                                | м <sup>2</sup> | -          |              |
| 8     | Количество машино-мест на парковке автотранспорта | шт             | 8          | 8            |

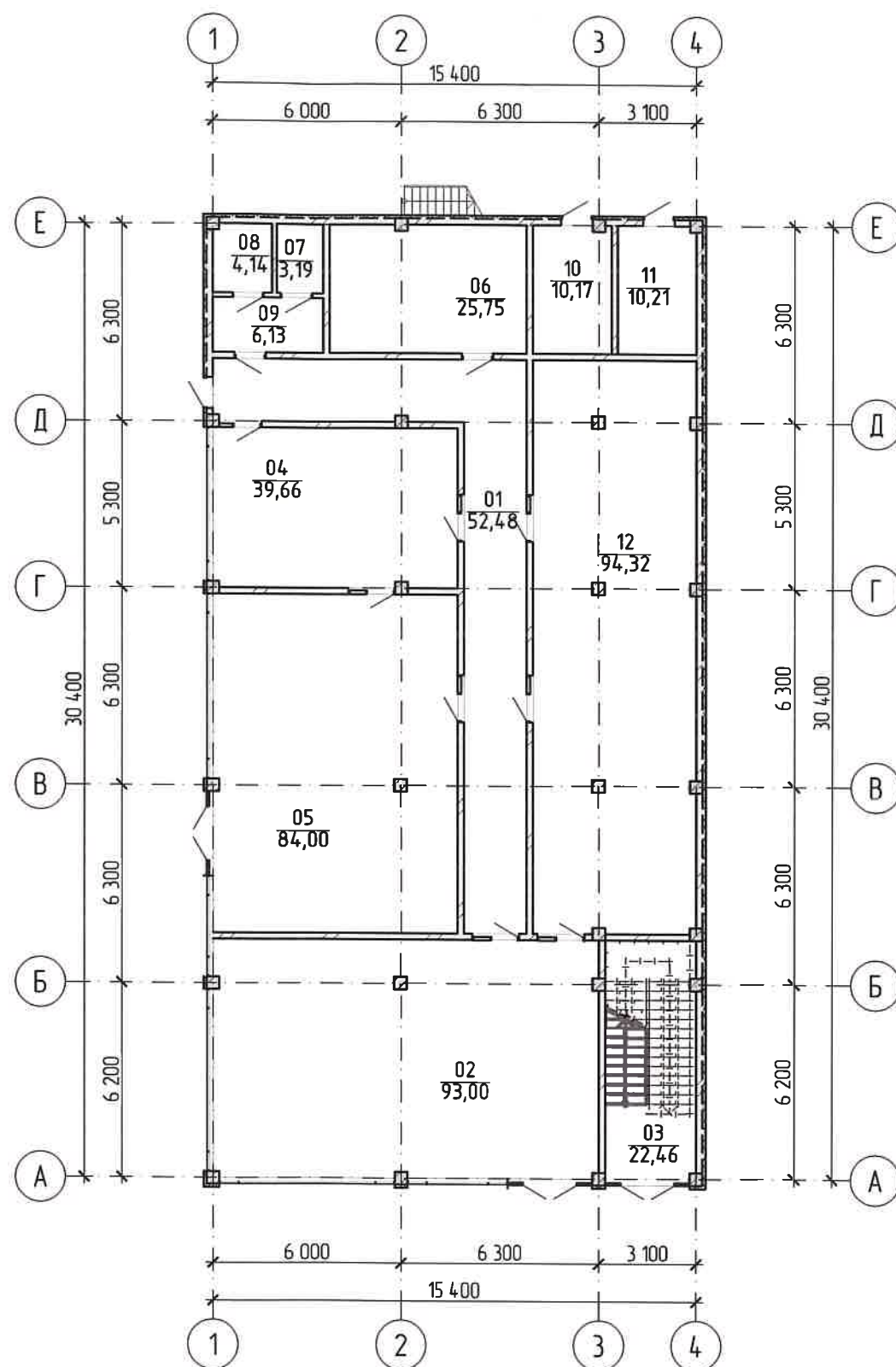
## Условные обозначения:

-  - 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

(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)

|            |         |      |             |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |        |
|------------|---------|------|-------------|-------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|
|            |         |      |             |       |      | 01/02-26-ГО.ГЧ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |        |
|            |         |      |             |       |      | Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) земельного участка с кадастровым номером 90:12:090103:802, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Софиевская, №4 на территории Мирновского сельского совета |      |        |
| Изм.       | Кол.уч. | Лист | №Док.       | Подп. | Дата |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |        |
| ГП         |         |      | Москаленко  |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |        |
| Разработал |         |      | Малодыренко |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |        |
|            |         |      |             |       |      | Стадия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Лист | Листов |
|            |         |      |             |       |      | ГЧ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7    | 9      |
|            |         |      |             |       |      | Схема планировочной организации земельного участка, Техничко-экономические показатели по генплану (2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |        |
|            |         |      |             |       |      | ИП Малодыренко Д.Ю.<br>Симферополь 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |        |

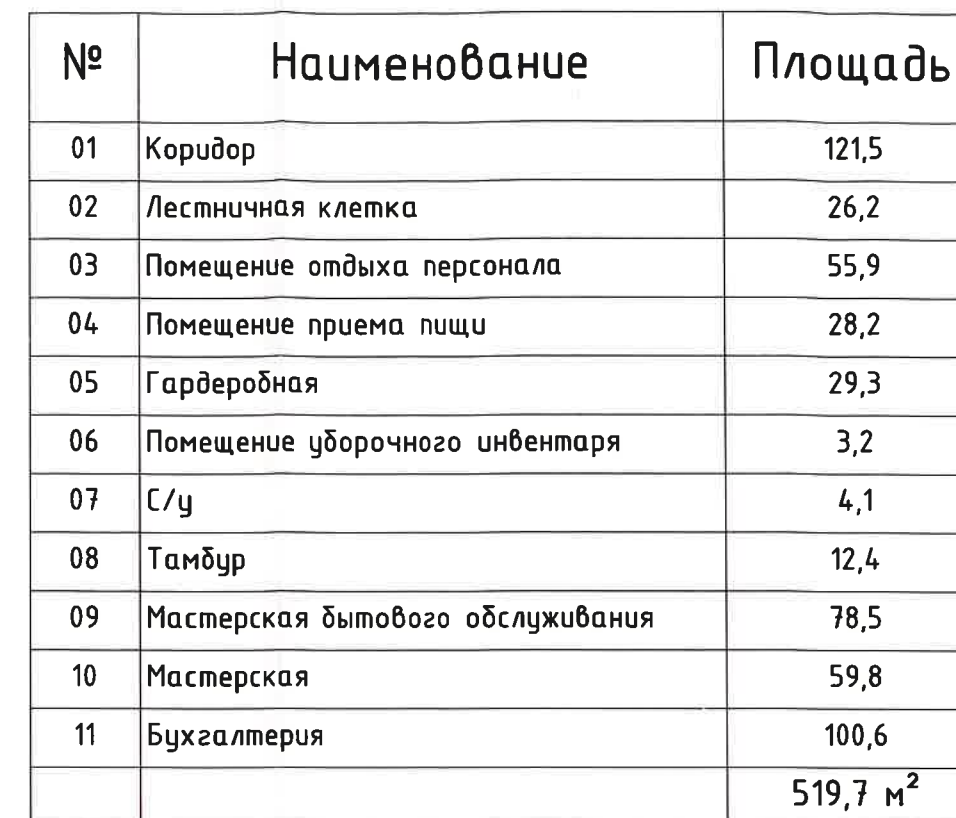
# План этажа на отм. 0,000 М1:200



## Экспликация

| №  | Наименование                                     | Площадь  |
|----|--------------------------------------------------|----------|
| 01 | Коридор                                          | 52,5     |
| 02 | Торговый зал                                     | 93,0     |
| 03 | Лестничная клетка                                | 22,5     |
| 04 | Кабинет соц. помощи                              | 39,7     |
| 05 | Помещение приема граждан по оказанию соц. помощи | 84,0     |
| 06 | Тех помещение                                    | 25,8     |
| 07 | Помещение уборочного инвентаря                   | 3,2      |
| 08 | С/у                                              | 4,1      |
| 09 | Тамбур                                           | 6,1      |
| 10 | Насосная                                         | 10,2     |
| 11 | Электрощитовая                                   | 10,2     |
| 12 | Помещение хранения товарных запасов              | 94,3     |
|    |                                                  | 445,6 м² |

|            |         |             |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |
|------------|---------|-------------|-------|-------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
|            |         |             |       |       |      | 01/02-26-ГО.ГЧ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |      |
|            |         |             |       |       |      | Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования "Социальное обслуживание" (код 3.2), "Бытовое обслуживание" (код 3.3), "Магазины" (код 4.4) земельного участка с кадастровым номером 90:12:090103:802, расположенного 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 |
| Гип        |         | Москаленко  |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ГЧ     | 8    |
| Разработал |         | Малодыренко |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        | 9    |
|            |         |             |       |       |      | ИП Малодыренко Д.Ю.<br>Симферополь 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |      |
|            |         |             |       |       |      | Экспликация , План этажа на отм. 0,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |      |

[illegible]