

Содержание:

1. Характеристика земельного участка
2. Основные характеристики объекта капитального строительства
3. Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта
4. Аналитика показателей застройки и предельно допустимых параметров
5. Описание решений по благоустройству территории
6. Вывод

1. Характеристика земельного участка

Земельный участок расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Мирное, ул Белова, 24 б. Кадастровый номер земельного участка 90:12:090103:5231. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования земельного участка – Коммунальное обслуживание; склад. Площадь земельного участка – 1727,00 кв.м. На участке присутствует существующий объект капитального строительства – нежилое здание (кн 90:12:090103:5247), расположенное по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Мирновское, село Мирное, улица Белова, д 24б.

Рассматриваемый земельный участок (кн 90:12:090103:5231) доступен как предполагаемым посетителям – пешеходам, проживающим в границах поселка, так и посетителям, передвигающимся на собственном транспорте.

Изучив представленные материалы и проведя сравнительный анализ, было выявлено, что ассортимент существующих аналогичных объектов в с Мирное Симферопольского района недостаточно широк и не может в полной мере обеспечить современный потребительский спрос, целесообразно разместить объекты торгового обслуживания – два магазина, объекты бытового обслуживания и кафе на 50 мест на земельном участке с кадастровым номером: 90:12:090103:5231.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым (далее - ПЗЗ) участок расположен в территориальной зоне П-2 «коммунально-складская зона».

1. Виды разрешенного использования земельного участка

1.1. Коммунально-складская зона (П-2)

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешенные виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.7.1 Хранение автотранспорта (в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256) 3.1 Коммунальное обслуживание 4.9 Служебные гаражи (в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256) 6.1 Недропользование 6.3 Лёгкая промышленность 6.4 Пищевая промышленность (в ред. решения 62 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 22.06.2022 № 730)	3.3 Бытовое обслуживание 3.9 Обеспечение научной деятельности 3.10 Ветеринарное обслуживание 4.3 Рынки 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 6.6 Строительная промышленность 11.2 Специальное пользование водными объектами	-

6.7 Энергетика 6.8 Связь 6.9 Склад 7.2 Автомобильный транспорт 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования		
--	--	--

Руководствуясь ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым планируется предоставление разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка: «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Магазины (код 4.4)», «Общественное питание (код 4.6)».

Код 3.3 Бытовое обслуживание

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)

Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;

Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц

Максимальное количество этажей – 3;

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4

Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Код 4.4 Магазины

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

Минимальный размер земельных участков:

Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади; свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади;

Максимальный размер земельных участков – не устанавливается

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц

Максимальное количество этажей – 2; Параметры застройки:

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6 Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4 Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Код 4.6 Общественное питание

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

Максимальная вместимость объектов общественного питания - 150 мест

Минимальный размер земельных участков:

При числе мест, га на 100 мест:

до 50 мест – 0,25 га;

свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;

Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;

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

Максимальное количество этажей – 3;

Параметры застройки:

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) – 0,8

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка ($K_{пз}$) – 2,4.

Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

2. Основные характеристики объекта капитального строительства

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:090103:5231 проектом предусмотрено размещение объектов торгового обслуживания – двух магазинов, объектов бытового обслуживания, кафе на 50 мест в существующем нежилом здании (кн 90:12:090103:5247), расположенном по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Мирновское, село Мирное, улица Белова, д 246.

Здание имеет сложную форму в плане. Здание одноэтажное, состав и площадь помещений обусловлены из расчета, что помещения магазина будут применять такую форму продажи – самообслуживание или открытую выкладку товаров. Максимальная высота здания – 5,0 м.

Конструктивная схема здания – монолитный железобетонный каркас.

Фундаменты – монолитный ленточный.

Наружные стены здания – из мелкоштучного камня – ракушечника.

В здании необходимо предусмотреть автоматическую систему пожаротушения.

Технико-экономические показатели объекта:

Площадь застройки – 268,79 кв.м.;

Общая площадь здания – 223,00 кв.м.;

Количество этажей – 1 этаж

Этажность – 1 этаж

3. Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта

Проектом предусмотрено размещение парковочных мест для временного хранения автотранспорта работников и посетителей объекта в границах проектируемой территории.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» Приложение Ж

(рекомендуемое) нормы расчета стоянок автомобилей предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчетных единиц:

1. Объекты коммунально-бытового обслуживания: химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др. на 1-2 рабочих места приемщика.

Итого: 2 машино/места.

2. Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) – на 40-50 кв.м. общей площади.

Магазин продовольственных товаров, общей площадью – 32,07 кв.м.

Итого: $52,05/50 = 1,4$ (2) машино-места.

3. Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе) на 4-5 Посадочных места;

Проектом предусмотрено кафе на 50 посадочных мест.

Итого: 10 машино/мест.

В соответствии с СП 59.13330.2016 п.5.2.1 на стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять с расчетом. При числе мест:

- до 100 включительно – 5%, но не менее одного места.

Согласно СП 113.13330.2016 п.5.1.5 габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) 6,0х3,6м.

Общее количество машино-мест для МГН – 2, в т.ч. количество машино-мест для инвалидов, передвигающихся на кресле коляске - 2.

Общее количество машино-мест – 14

4. Аналитика показателей застройки и предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Кол-во
1	Площадь земельного участка	кв.м.	1727,00
2	Площадь застройки	кв.м.	268,79
3	Общая площадь здания	кв.м.	223,00
4	Строительный объем	куб.м.	1 343,5
5	Количество этажей	шт.	1
6	Этажность	шт.	1

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»

Приложение Б.

Коэффициент застройки – отношение площади занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала)

Коэффициент застройки для рассматриваемого земельного участка:

$K_z = P_z / P_u = 268,79 / 1727,00 = 0,16$, где

K_z – коэффициент застройки

P_z – площадь застройки

P_u – площадь участка

Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала)

Коэффициент плотности застройки для рассматриваемого земельного участка:

$$K_{п.з.} = P_{общ.з.} / P_y = 268,79 / 1727,00 = 0,16, \text{ где}$$

$K_{п.з.}$ – коэффициент плотности застройки

$P_{общ.з.}$ – суммарная площадь всех этажей здания

P_y – площадь участка

Сравнительная таблица показателей предельных (минимальных) и (или) максимальных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства

№ п/п	Параметры	Показатели в соответствии с ПЗЗ	Показатели в соответствии с проектом	Соответствие/ несоответствие
1	Максимальный размер земельного участка	Для объектов общественного питания свыше 50 до 150 мест – 0,15 га; Для магазинов до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м.	1727,00 кв.м.	соответствует
2	Минимальный размер земельного участка:	2800 кв.м.	1727,00 кв.м.	соответствует
3	Минимальные отступы от границ земельного участка 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 строительства по красной линии улиц	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 строительства по красной линии улиц	В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц	соответствует
4	Максимальное количество этажей	2 этажа	1 этаж	соответствует
5	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного	0,6	0,16	соответствует
6	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	2,4	0,16	соответствует

5.Описание решений по благоустройству территории

Вся пешеходная зона предусматривает асфальто-бетонное покрытие. На указанной территории предусмотрено озеленение.

6.Вывод

Размещение нежилого здания, общей площадью 223,00 кв.м. для организации объектов торгового обслуживания – двух магазинов, объектов бытового обслуживания и кафе на 50 мест возможно в связи с тем, что:

- предельные параметры, указанные в ПЗЗ соответствуют параметрам проектируемого объекта;
- также ассортимент существующих объектов и услуг недостаточно широк и не может в полной мере обеспечить современный потребительский спрос;
- предоставление разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка: ««Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Магазины (код 4.4)», «Общественное питание (код 4.6)», расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Мирное, ул Белова, 24 б (кадастровый номер 90:12:090103:5231) позволит повысить стоимость земельного участка, а также создаст новые рабочие места для местного населения и увеличит доход в бюджет местного населения.

На земельном участке (кадастровый номер 90:12:090103:5231) расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Мирное, ул Белова, 24 б с видами разрешенного использования - коммунальное обслуживание, склад, отступ от границы участка проходит по красной линии улицы в условиях сложившейся застройки, что не противоречит градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения.

Учитывая вышеизложенное, присвоение участку условно-разрешенных видов использования: «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Магазины (код 4.4)», «Общественное питание (код 4.6)», не противоречит действующей градостроительной документации и нормативно-правовым документам.

Ведомость чертежей основного комплекта

№ листа	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Ситуационный план Б/М	
3	Генеральный план М 1:500	
4	Фрагмент карты градостроительного зонирования, Б/М	
5	Фрагмент публичной кадастровой карты Б/М	
6	План на отм. ±0,000 М 1:100	
7	Фасады 1-4 и 4-1 М 1:100	
8	Фасады А-В и В-А М 1:100	
9	Ведомость наружной отделки фасада М 1:200	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

- 1.Площадь участка - 1 727,00 м²
- 2.Площадь застройки - 268,79 м²
- 3.Процент застройки - 16,0 %
- 4.Количество этажей - 1 этаж
- 5.Этажность - 1 этаж
- 6.Общая площадь здания - 223,00 м²

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

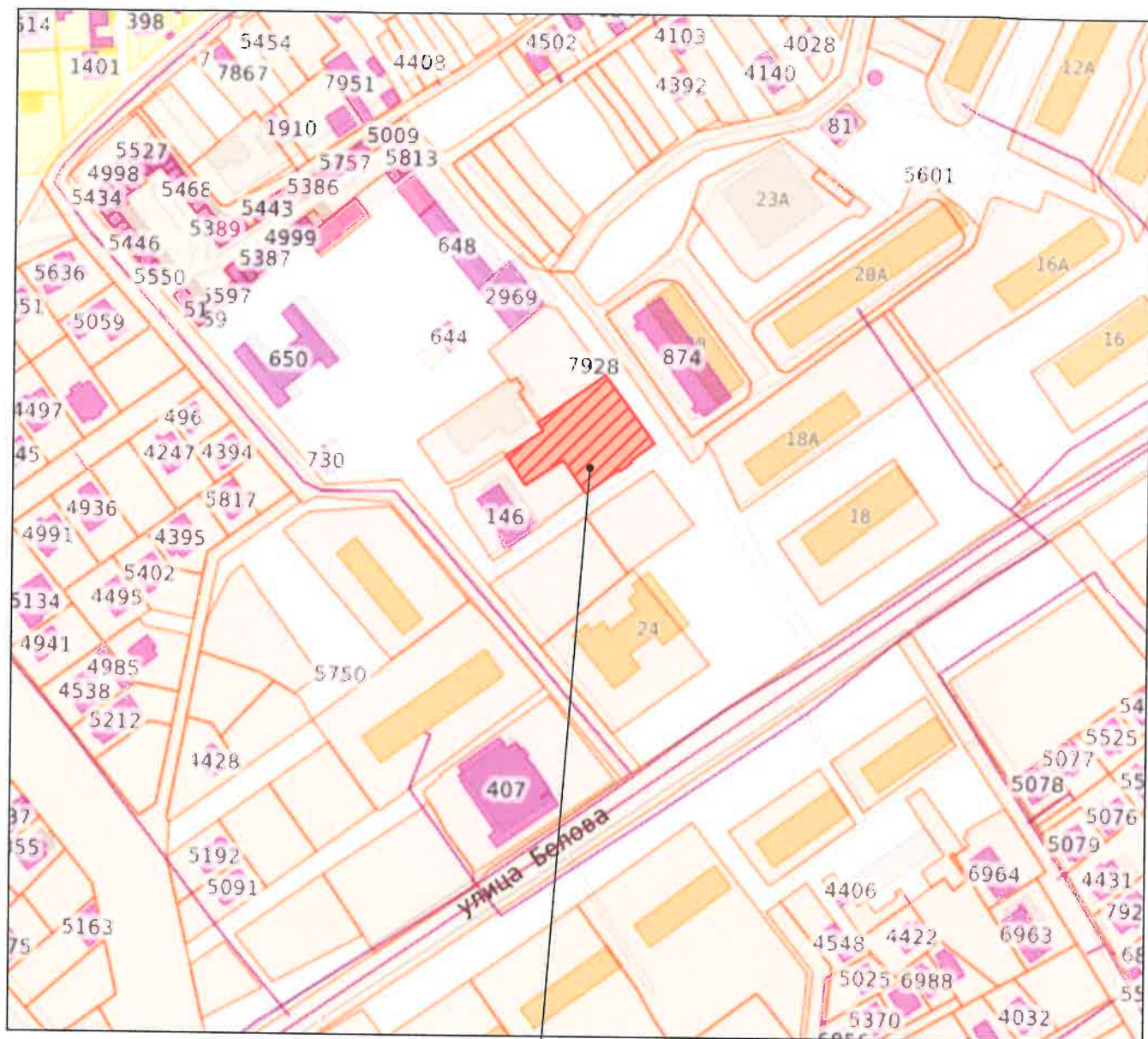
- Строительно-климатический район - IVB
 Сейсмичность - 7 баллов
 Степень огнестойкости - III
 Класс последствий (ответственности) - СС1
 Категория сложности объекта - II

						08-02/2026			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами разрешенного использования: «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Магазины (код 4.4)», «Общественное питание (код 4.6)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Мирное, ул Белова, 24 б (кадастровый номер 90:12:090103:5231)			
Изм.	Коп.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата	Заказчик: Забаев Д. М.	Стадия	Лист	Листов
Директор	Максимова				02.26		ЭП	1	9
Разработал	Максимова				02.26	Общие данные	ИП Максимова В.И.		

Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами разрешенного использования: «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Магазины (код 4.4)», «Общественное питание (код 4.6)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Мирное, ул Белова, 24 б
(кадастровый номер 90:12:090103:5231)

ИП Максимова В.И.

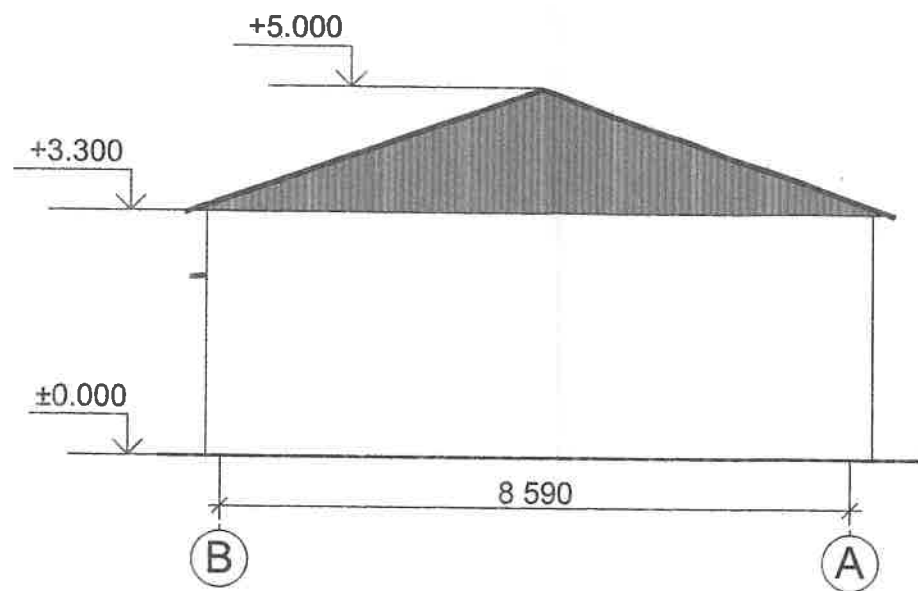
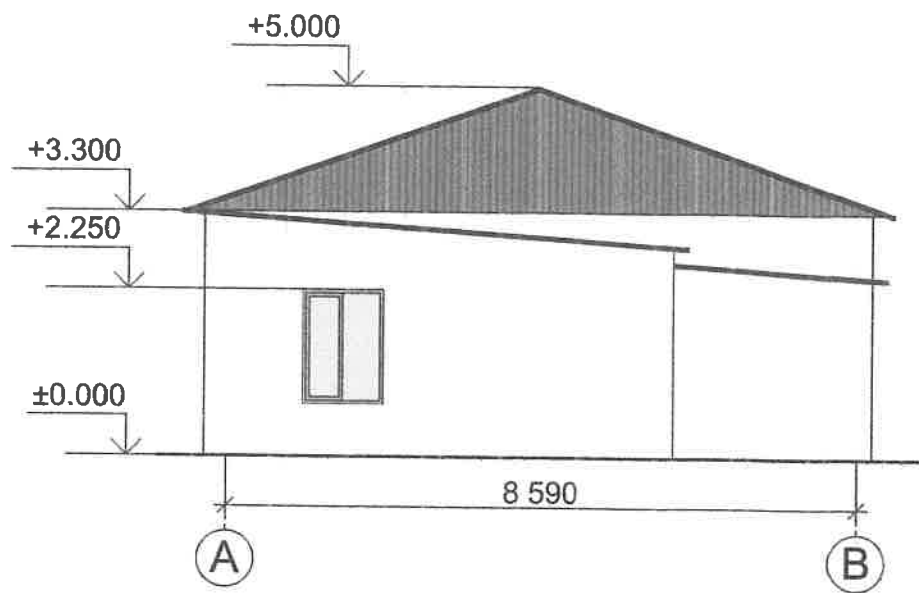
ФРАГМЕНТ ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ, Б/М



90:12:090103:5231

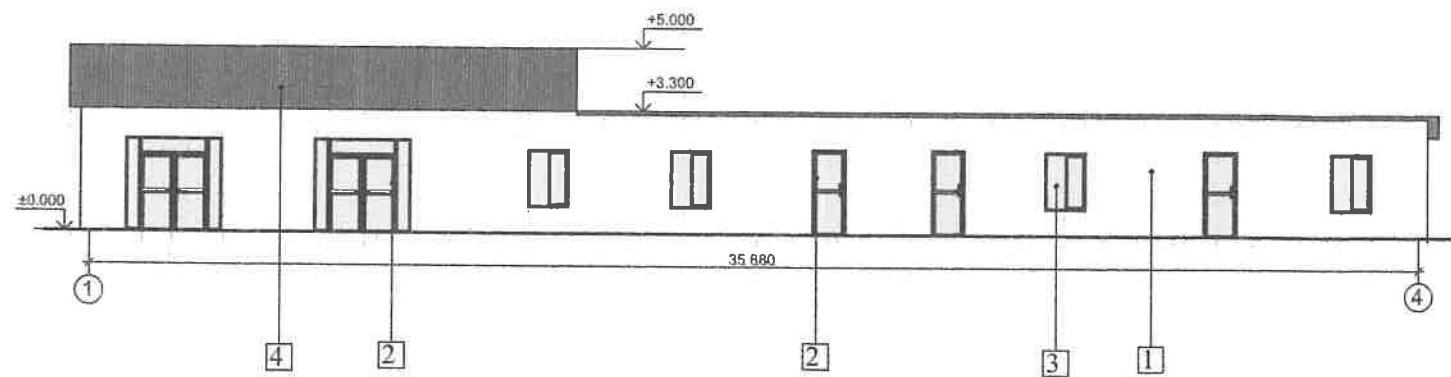
						08-02/2026			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами разрешенного использования: «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Магазины (код 4.4)», «Общественное питание (код 4.6)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Мирное, ул Белова, 24 б (кадастровый номер 90:12:090103:5231)			
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата	Заказчик: Забаев Д. М.	Стадия	Лист	Листов
Директор	Максимова				02.26		ЭП	5	9
Разработал	Максимова				02.26	Фрагмент публичной кадастровой карты б/м	ИП Максимова В.И.		

ФАСАДЫ А-В и В-А М 1:100



						08-02/2026		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами разрешенного использования: «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Магазины (код 4.4)», «Общественное питание (код 4.6)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Мирное, ул Белова, 24 б (кадастровый номер 90:12:090103:5231)		
Изм.	Коп.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Забаев Д. М.	Стадия	Лист
Директор		Максимова			02.26		ЭП	8
Разработал		Максимова			02.26	Фасады А-В и В-А М 1:100	ИП Максимова В.И.	

ВЕДОМОСТЬ НАРУЖНОЙ ОТДЕЛКИ ФАСАДА М 1:200

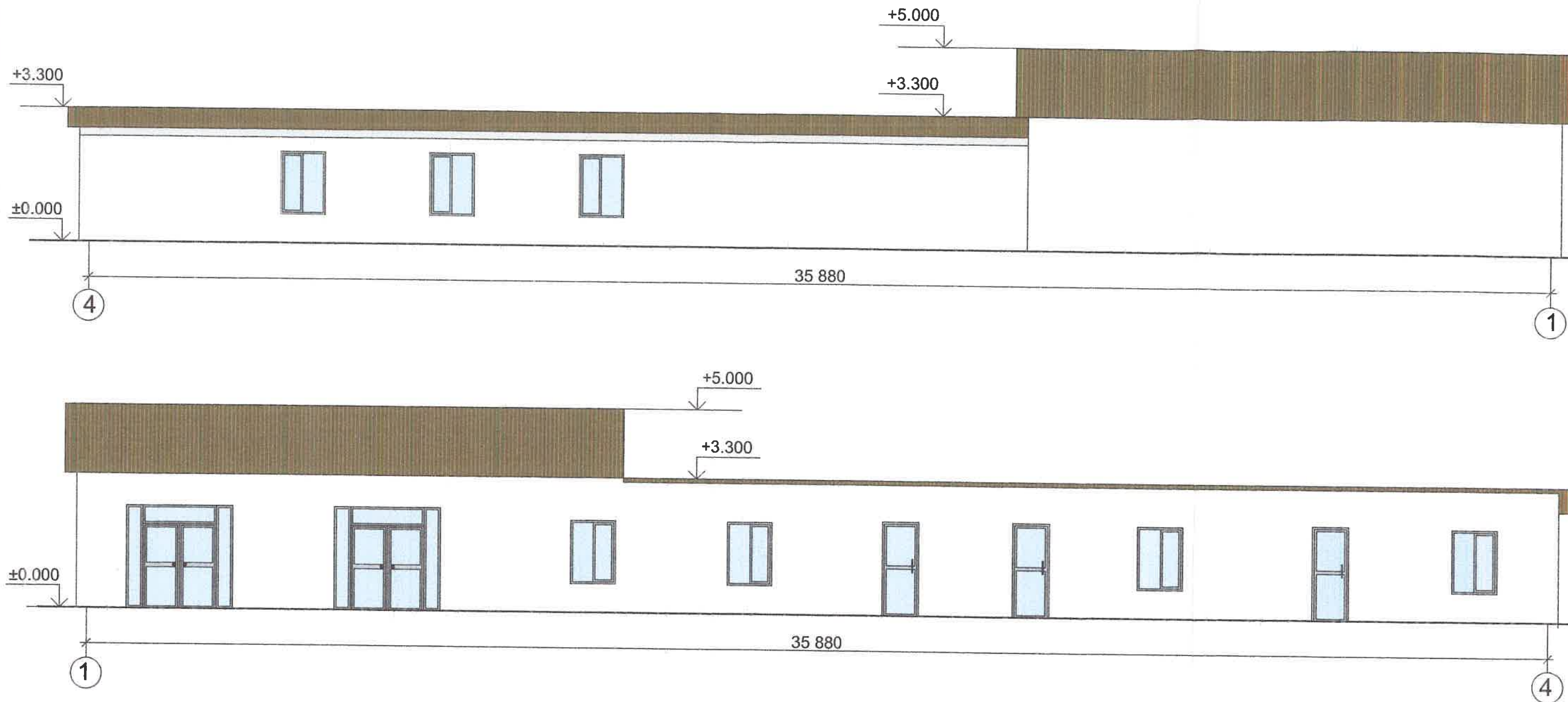


ЭКСПЛИКАЦИЯ

1	Поверхность стен		Декоративная фасадная краска
2	Двери		Металлопластиковый профиль типа RENAУ
3	Окна		Металлопластиковый профиль типа RENAУ
4	Кровля		Металлические панели

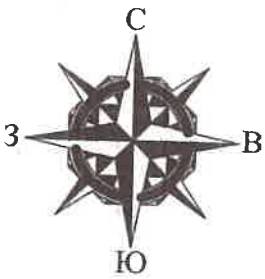
						08-02/2026		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами разрешенного использования: «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Магазины (код 4.4)», «Общественное питание (код 4.6)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Мирное, ул Белова, 24 б (кадастровый номер 90:12:090103:5231)		
Изм.	Коп.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата	Заказчик: Забаев Д. М.	Стадия	Лист
Директор	Максимова				02.26		ЭП	9
Разработал	Максимова				02.26	Ведомость наружной отделки фасада М 1:200	ИП Максимова В.И.	

ФАСАДЫ 1-4 и 4-1 М 1:100



						08-02/2026			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами разрешенного использования: «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Магазины (код 4.4)», «Общественное питание (код 4.6)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Мирное, ул Белова, 24 б (кадастровый номер 90:12:090103:5231)			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Забаев Д. М.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			02.26		ЭП	7	9
Разработал		Максимова			02.26	Фасады 1-4 и 4-1 М 1:100	ИП Максимова В.И.		

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
М 1:500



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по генплану	Наименование	Площадь м²	Примечание
①	Нежилое здание	223,00	проект.
②	Открытая автостоянка на 14 м/м	199,39	проект.
③	Зона отдыха	77,71	проект.

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ГЕНПЛАНУ

Номер п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка, в т.ч.:	м²	1727,00	
2	Площадь застройки	м²	268,79	
3	Площадь открытой автостоянки на 14 м/м	м²	199,38	
4	Площадь озеленения	м²	540,96	
5	Площадь асфальтового покрытия	м²	717,87	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемое здание
- Граница участка
- Покрытие асфальтовое
- Деревья, кустарники
- Урна
- Лавка

						08-02/2026			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами разрешенного использования: «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Магазины (код 4.4)», «Общественное питание (код 4.6)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Мирное, ул Белова, 24 Б (кадастровый номер 90:12:090103:5231)			
Изм.	Коп.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата	Заказчик: Забаев Д. М.	Стадия	Лист	Листов
Директор	Максимова				02.26		ЭП	3	9
Разработал	Максимова				02.26	Генеральный план М 1:500	ИП Максимова В.И.		

						08-02/2026			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенными видами разрешенного использования: «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Магазины (код 4.4)», «Общественное питание (код 4.6)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Мирное, ул Белова, 24 б (кадастровый номер 90:12:090103:5231)			
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата	Заказчик: Забаев Д. М.	Стадия	Лист	Листов
Директор	Максимова				02.26		ЭП	4	9
Разработал	Максимова				02.26	Фрагмент карты градостроительного зонирования Муниципального образования Мирновское сельское поселение Б/М	ИП Максимова В.И.		