

Содержание:

№ п.п.	Наименование	Примечание
	Содержание	
1.1	Основания для подготовки заключения	
1.2	Существующее положение	
1.3	Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции	
1.4	Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта	
1.5	Заключение	

						1999-26			
						Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Симферопольский, с.п. Добровское, с Перевальное, ул Краснодарская, з/у 4			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемого условно разрешенного вида использования соблюдаются требования технических регламентов	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Джемалетдинов						-	1	
Разработал	Джемалетдинов								
						Содержание	ИП Джемалетдинов Э.Р.		

1.1 Основания для подготовки заключения

- на основании ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- на основании постановления Администрации Симферопольского района Республики Крым от 04.02.2026 № 150-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Симферопольского района Республики Крым»;
- на основании Правил землепользования и застройки муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки и картой функционального зонирования земельный участок с кадастровым номером 90:12:041901:612, площадью 600,0 кв. м расположен в территориальной зоне «Ж-1» (Зона застройки индивидуальными жилыми домами), в границах муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

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

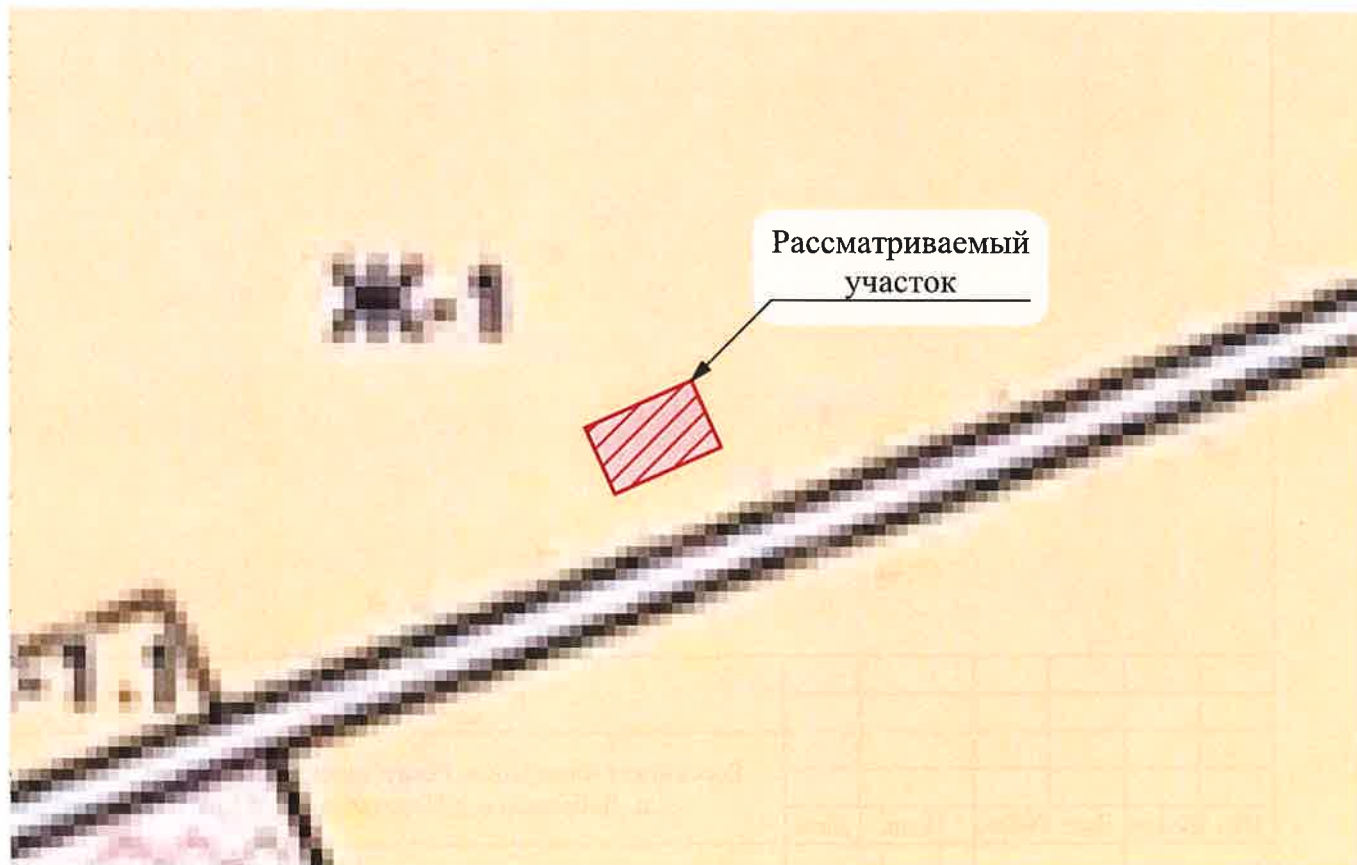


Рисунок 1 - Фрагмент карты градостроительного зонирования

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

Градостроительным регламентом в зоне застройки индивидуальными жилыми домами установлены следующие виды разрешённого использования земельных участков:

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 3.2 Социальное обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.5 Образование и просвещение 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.9 Служебные гаражи 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 5.1 Спорт 13.1 Ведение огородничества	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь

Целью обосновывающих материалов является получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Симферопольского района Республики Крым» в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:12:041901:612, для добавления условно разрешенных видов использования: «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Магазины (код 4.4)»

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

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.

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

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м; от красной линии проездов - не менее 3 м.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц.

Максимальное количество этажей - 2;

Параметры застройки:

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

– Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);

– Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания ($N_{м/м}$);

– Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания ($K_{оз}$);

– Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания ($K_{дет.пл}$);

– Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания ($K_{взр.пл}$)), 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).

Для условно разрешенного вида использования земельного участка «Бытовое обслуживание (код 3.3)» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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;

– Расчетный

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

– Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);

– Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Nm/м);

– Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз);

– Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Кдет.пл);

– Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл)», значения которых определяются согласно соответствующих подпунктов пункта 4.1. раздела 4 «Часть I. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципального образования и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований» приложения «Региональные нормы градостроительного проектирования Республики Крым» к постановлению Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (с изменениями и дополнениями).

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

1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 90:12:041901:612 расположен в селе Перевальное, Добровского сельского поселения Симферопольского района, Республики Крым.

Рассматриваемый участок граничит:

- с северо-запада - с земельным участком с кн 90:12:041901:613 с ВРИ "Для индивидуального жилищного строительства";
- с северо-востока - с земельным участком с кн 90:12:041901:706 с ВРИ "Для индивидуального жилищного строительства" и с земельным участком с кн 90:12:041901:707 с ВРИ "Для индивидуального жилищного строительства";
- с юго-востока - с земельным участком с кн 90:12:041901:611 с ВРИ "Для индивидуального жилищного строительства, магазины, бытовое обслуживание";
- с юго-запада - с земельным участком с кн 90:12:041901:1611 с ВРИ "Земельные участки (территории) общего пользования" - ул. Краснодарская.

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 2.



Рисунок 2 - Космоснимок рассматриваемой территории.

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

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:041901:612 имеет категорию земель «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства», площадь - 600,0 кв.м.

1.2.2 Планировочные ограничения земельного участка

Планировочные ограничения земельного участка указаны на рисунке 3.

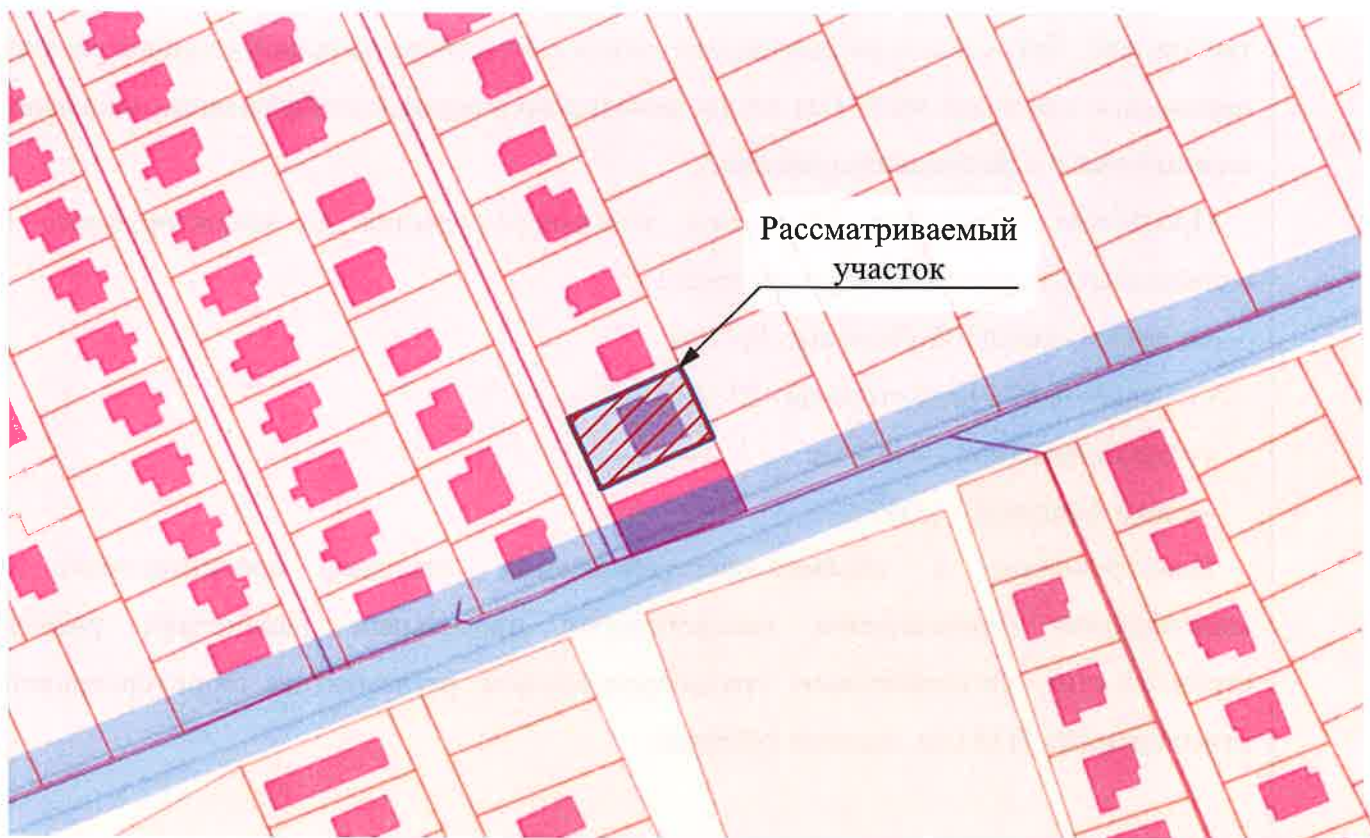


Рисунок 3 - Планировочные ограничения земельного участка с кн 90:12:041901:612

На рассматриваемом земельном участке ЗОУИТ отсутствуют.

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

На земельном участке с кн 90:12:041901:612 планируется строительство одноэтажного здания прямоугольной формы в плане с площадью застройки 24,0 кв.м и общей площадью 21,6 кв.м в юго-западной части участка с целью размещения коммерческого здания. Ширина участка позволяет разместить требуемое пятно застройки с соблюдением противопожарных требований. При данном расположении здания с его северо-западной стороны располагается парковка, в т.ч. и для МГН (см. схему земельного участка с отображением местоположения планируемого к размещению объекта).

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства составляют:

- с северо-западной стороны - 9,370м;
- с северо-восточной стороны - 21,995м;
- с юго-восточной - 4,000 м;
- с юго-западной - 5,000 м.

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

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

Сводная таблица										
Наименование параметра			Значение по ПЗЗ «Магазины (код 4.4)»		Значение по ПЗЗ «Бытовое обслуживание (код 3.3)»		Значение по проекту		Примечание	
Минимальный размер земельных участков			Для магазинов до 250 кв.м торговой площади - 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади		не устанавливается		0,06 га		Соблюдено	
Максимальный размер земельных участков			не устанавливается		не устанавливается		0,06 га		Соблюдено	
Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении стр-ва			5 м		5 м		5 м		Соблюдено	
Минимальный отступ от красной линии проездов до зданий, строений, сооружений при осуществлении стр-ва			3 м		3 м		-		Соблюдено	
Максимальное количество этажей			2 эт.		3 эт.		1 эт.		Соблюдено	
Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн)			0,7		0,7		0,32		Соблюдено	
Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)			2		2		0,29		Соблюдено	
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)			Согл. приложению Ж к СП 42.13330.2016		Согл. приложению Ж к СП 42.13330.2016		3 м/м (в т.ч. и для МГН)		Соблюдено	
Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз)			согласно действующим сводам правил		согласно действующим сводам правил		159,6 м²		Соблюдено	
					Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов					Лист
										8
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата					

Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Кдет.пл)	<*>	<*>	-	Соблюдено
Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл)»	<*>	<*>	-	Соблюдено

Примечание:

<*> расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками, спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) применяется к расчетной площади комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов, а также к расчетной площади зданий жилого назначения.

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

Заключение

Согласно ПЗЗ Добровского сельского поселения земельный участок с кадастровым номером 90:12:041901:612, площадью 600 кв.м, расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Симферопольский, с.п. Добровское, с Перевальное, ул Краснодарская, з/у 4, расположен в территориальной зоне "Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)".

Согласно пункту 3 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ:

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

Принимая во внимание соответствие цели использования земельного участка, градостроительной документации, технических регламентов, а также реализацию основных приоритетов развития Добровского сельского поселения, считаем возможным предоставить разрешение на добавление условно разрешенных видов использования земельного участка с кн 90:12:041901:612 - «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Магазины (код 4.4)».



Джемалетдинов Э.Р.

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

1.4 Схема земельного участка с отображением планируемого к размещению объекта



№ поз.	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь участка	м²	600,0
2	Площадь застройки участка	м²	191,7
3	Расчетная площадь зданий	м²	172,5
4	Площадь твёрдых покрытий	м²	248,7
5	Площадь озеленения	м²	159,6
6	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн)	-	0,32
7	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)	-	0,29

№	Наименование					S, м²	Примеч.				
1	Коммерческое здание					24,0	<u>проект.</u>				
2	Жилой дом с кн 90:12:041901:1179					167,7	<u>сущ.</u>				
						1999-26					
						Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Симферопольский, с.п. Добровское, с Перевальное, ул Краснодарская, з/у 4					
Изм.	Копуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата						
Проверил	Джемалетдинов					Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемого условно разрешенного вида использования соблюдаются требования технических регламентов			Стадия	Лист	Листов
Разработал	Джемалетдинов								-	9	
						Схема земельного участка с отображением планируемого к размещению объекта. М 1:200			ИП Джемалетдинов Э.Р.		