



## ООО «ПРОЕКТСТРОЙ»

Ассоциация проектировщиков «Содружество профессиональных проектировщиков в строительстве», Ассоциация «СПрофПроект»  
СРО-П-198-25042018

Шифр: 1312-24-2

### ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Ведение огородничества» (код 13.1) на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Краснолесье, ул. Полевая, в районе земельного участка 10А (90:12:040401:ЗУ1, площадью 1 596 кв.м.)

г. Симферополь, 2024 г.



## ООО «ПРОЕКТСТРОЙ»

Ассоциация проектировщиков «Содружество профессиональных проектировщиков в строительстве», Ассоциация «СПрофПроект»  
СРО-П-198-25042018

Шифр: 1312-24-2

### ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Ведение огородничества» (код 13.1) на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Краснолесье, ул. Полевая, в районе земельного участка 10А (90:12:040401:ЗУ1, площадью 1 596 кв.м.)

Директор

Джемалетдинова Ф.И.

Разработал

Верещака Л.В.



г. Симферополь, 2024 г.

## 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. Вывод

### 1. Характеристика земельного участка

Земельный участок расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Краснолесье, ул. Полевая, в районе земельного участка 10А. Условный номер земельного участка 90:12:040401:ЗУ1. Сведения о земельном участке в Единый государственный реестр недвижимости не внесены. Границы земельного участка утверждены в соответствии с Постановлением администрации Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым № 1735 от 07.11.2024 г. «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Краснолесье, ул. Полевая, в районе земельного участка 10А».

Категория земель – земли населенных пунктов. Планируемый вид разрешенного использования земельного участка – ведение огородничества (код 13.1). Площадь земельного участка – 1 596 кв.м. На участке объекты капитального строительства отсутствуют.

### Координатное описание характерных точек границ земельного участка

| №<br>п/п | X, м       | Y, м       |
|----------|------------|------------|
| 1        | 4959500.12 | 5199803.92 |
| 2        | 4959456.38 | 5199812.00 |
| 3        | 4959450.93 | 5199791.92 |
| 4        | 4959472.36 | 5199776.47 |
| 5        | 4959493.50 | 5199761.24 |
| 6        | 4959493.68 | 5199761.47 |
| 7        | 4959500.06 | 5199765.72 |
| 1        | 4959500.12 | 5199803.92 |

Рассматриваемый земельный участок (90:12:040401:ЗУ1) расположен в границах населенного пункта – с. Краснолесье, имеет выход на территорию общего пользования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым (далее - ПЗЗ) участок расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».



**Виды разрешенного использования земельного участка  
Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)**

| Код. Основные виды разрешённого использования                                                                                                                                       | Код. Условно разрешённые виды использования                                                                                                                                                                | Код. Вспомогательные виды использования                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 Для индивидуального жилищного строительства<br>(в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240)        | 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства<br>(приусадебный земельный участок) (в ред. решения 28 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 25.11.2020 № 347) | 3.1 Коммунальное обслуживание<br>(в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240) |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка<br>(в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240)               | 3.2 Социальное обслуживание                                                                                                                                                                                | 6.8 Связь<br>(в ред. решения 22 (внеочередная) сессия от 04.08.2020 № 240)                                                                                 |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования<br>(в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240) | 3.3 Бытовое обслуживание                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                     | 3.5 Образование и просвещение (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240)                                                    |                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                     | 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                     | 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание<br>(в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240)                                   |                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                     | 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                     | 4.4 Магазины                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                     | 4.6 Общественное питание                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                     | 4.9 Служебные гаражи<br>(в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240)                                                          |                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                     | 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<br>(в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240)                                                                     |                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                     | 13.1 Ведение огородничества                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                            |

Руководствуясь ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым планируется предоставление разрешения на условно разрешенный использования земельного участка: «Ведение огородничества» (код 13.1).

**Код 13.1 Ведение огородничества**

Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

1. Минимальный размер земельных участков – 0,06 га;

2. Максимальный размер земельных участков – 0,2 га.

3. Параметры застройки:

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению;

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.

## **2. Основные характеристики объекта капитального строительства**

На земельном участке с условным номером 90:12:040401:3У1 проектом предусмотрено размещение хозяйственной постройки – для хранения инвентаря, которая не является объектом капитального строительства.

Технико-экономические показатели объекта:

Площадь застройки - размещение объектов капитального строительства на участке не планируется, в связи с чем, данный параметр не указывается.

Общая площадь здания - размещение объектов капитального строительства на участке не планируется, в связи с чем, данный параметр не указывается.

Количество этажей - размещение объектов капитального строительства на участке не планируется, в связи с чем, данный параметр не указывается.

Этажность - размещение объектов капитального строительства на участке не планируется, в связи с чем, данный параметр не указывается.

## **3. Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта**

На рассматриваемой территории не планируется размещение машино-мест. Территория предназначена для выращивания растений, деревьев и отдыха.

## **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.             | 1 596  |
| 2     | Площадь застройки          | кв.м.             | -      |
| 3     | Общая площадь здания       | кв.м.             | -      |
| 4     | Строительный объем         | куб.м.            | -      |
| 5     | Количество этажей          | шт.               | -      |
| 6     | Этажность                  | шт.               | -      |

В соответствии с Томом 2 «Градостроительный регламент» Правил землепользования и застройки муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым градостроительные регламенты устанавливаются применительно к объектам капитального строительства. Так как на земельном участке планируется размещать объекты, не являющиеся капитальными, коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки не указываются и не применяются в данном расчете.



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                                                                                                      | 0,2 га                          | 1 596 кв.м.                          | соответствует                |
| 2     | Минимальный размер земельного участка                                                                                                       | 0,06 га                         | 1 596 кв.м.                          | соответствует                |
| 3     | Минимальный отступ от границ земельного участка<br>Минимальный отступ от красной линии улиц<br>Минимальный отступ от красной линии проездов | -                               | -                                    | соответствует                |
| 4     | Максимальное количество этажей                                                                                                              | -                               | -                                    | соответствует                |
| 5     | Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз)                                                                                  | не подлежит установлению        | не подлежит установлению             | соответствует                |
| 6     | Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)                                                                       | не подлежит установлению        | не подлежит установлению             | соответствует                |

## 5. Вывод

Представление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Ведение огородничества» (код 13.1), расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Краснолесье, ул. Полевая, в районе земельного участка 10А площадью 807 кв.м., условный номер земельного участка 90:12:040401:3У1, соответствии с Постановлением администрации Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым № 1735 от 07.11.2024 г. «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Краснолесье, ул. Полевая, в районе земельного участка 10А»

### Координатное описание характерных точек границ земельного участка

| № п/п | X, м       | Y, м       |
|-------|------------|------------|
| 1     | 4959500.12 | 5199803.92 |
| 2     | 4959456.38 | 5199812.00 |
| 3     | 4959450.93 | 5199791.92 |
| 4     | 4959472.36 | 5199776.47 |
| 5     | 4959493.50 | 5199761.24 |
| 6     | 4959493.68 | 5199761.47 |
| 7     | 4959500.06 | 5199765.72 |
| 1     | 4959500.12 | 5199803.92 |

Возможно, в связи с тем, что параметры рассматриваемой территории соответствуют значениям, указанным в Правилах землепользования и застройки муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Изучив представленные материалы и проведя анализ земельного участка, было выявлено, что предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Ведение огородничества» (код 13.1):

- не нарушит нормы действующего законодательства, в соответствии с требованиями РНП, строительными нормами и правилами, техническими регламентами;

- негативное воздействие на окружающую среду не будет оказано;

- права граждан, проживающих на прилегающих территориях, а также права иных субъектов, граничащих с рассматриваемым участком, не будут нарушены.

Учитывая вышеизложенное, присвоение участку условно разрешенный вид использования земельного участка: «Ведение огородничества» (код 13.1) не противоречит действующей градостроительной документации и нормативно-правовым документам.

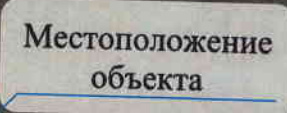


# ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ

| № листа | Наименование                                      | Примечание |
|---------|---------------------------------------------------|------------|
| 1       | Общие данные                                      |            |
| 2       | Ситуационный план Б/М                             |            |
| 3       | Фрагмент публичной кадастровой карты Б/М          |            |
| 4       | Фрагмент карты градостроительного зонирования Б/М |            |
| 5       | Схема существующего положения, М 1:500            |            |
| 6       | Генеральный план, М 1:500                         |            |

|            |               |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |      |        |
|------------|---------------|------|-------|-------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|--------|
|            |               |      |       |       |      | 1312-24-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |      |        |
|            |               |      |       |       |      | Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Ведение огородничества» (код 13.1) на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Краснолесье, ул. Полевая, в районе земельного участка 10А (90:12:040401:ЗУ1, площадью 1 596 кв.м.) |                   |      |        |
| Изм.       | Копуч.        | Лист | №Док. | Подп. | Дата |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Стадия            | Лист | Листов |
| Проверил   | Джамалетдинов |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ЭП                | 1    | 6      |
| Разработал | Верещака      |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |      |        |
|            |               |      |       |       |      | Общие данные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ООО "Проектстрой" |      |        |
|            |               |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |      |        |
|            |               |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |      |        |

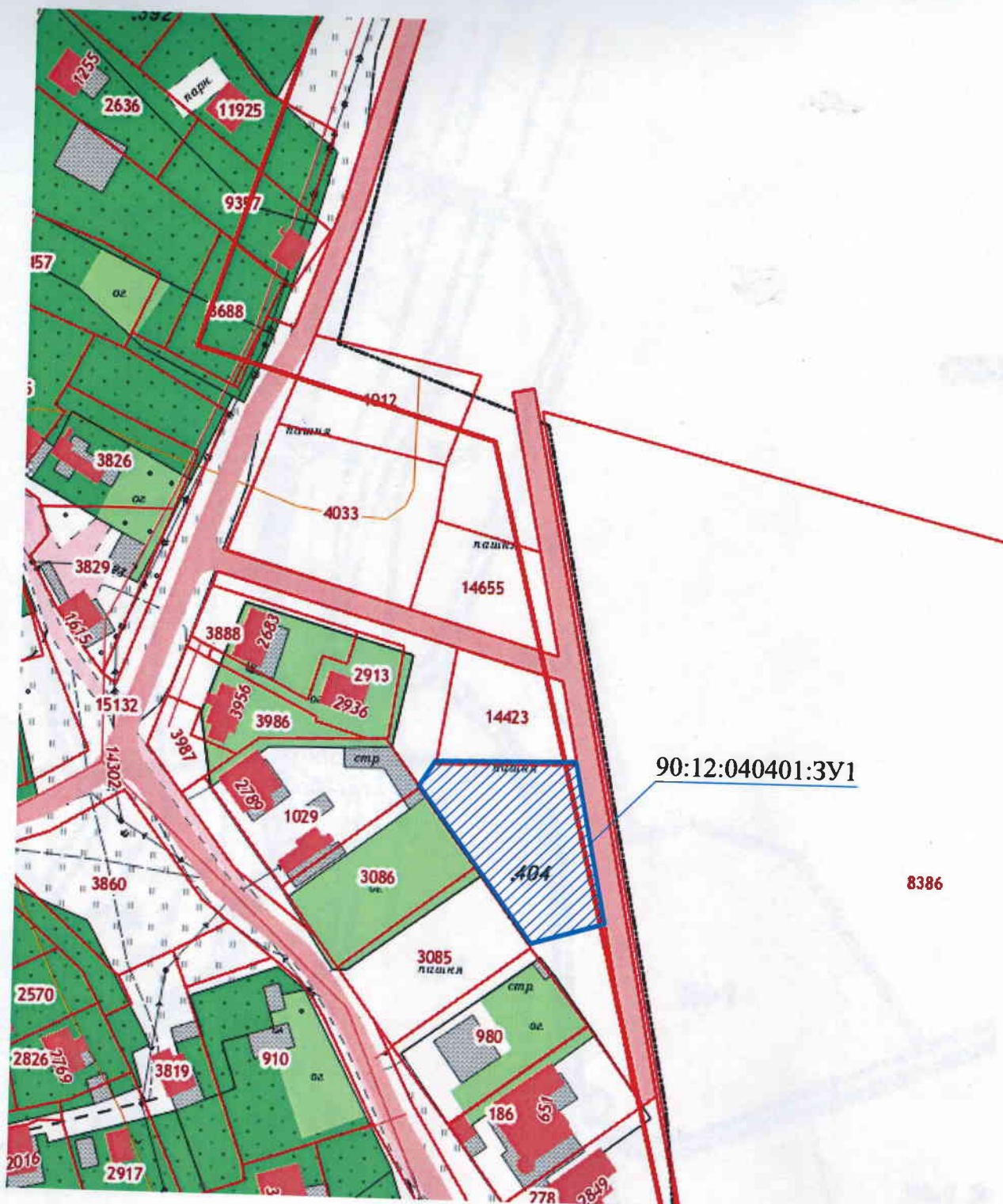




ООО "Проектстрой"



# Фрагмент публичной кадастровой карты Б/М



90:12:040401:3У1

8386

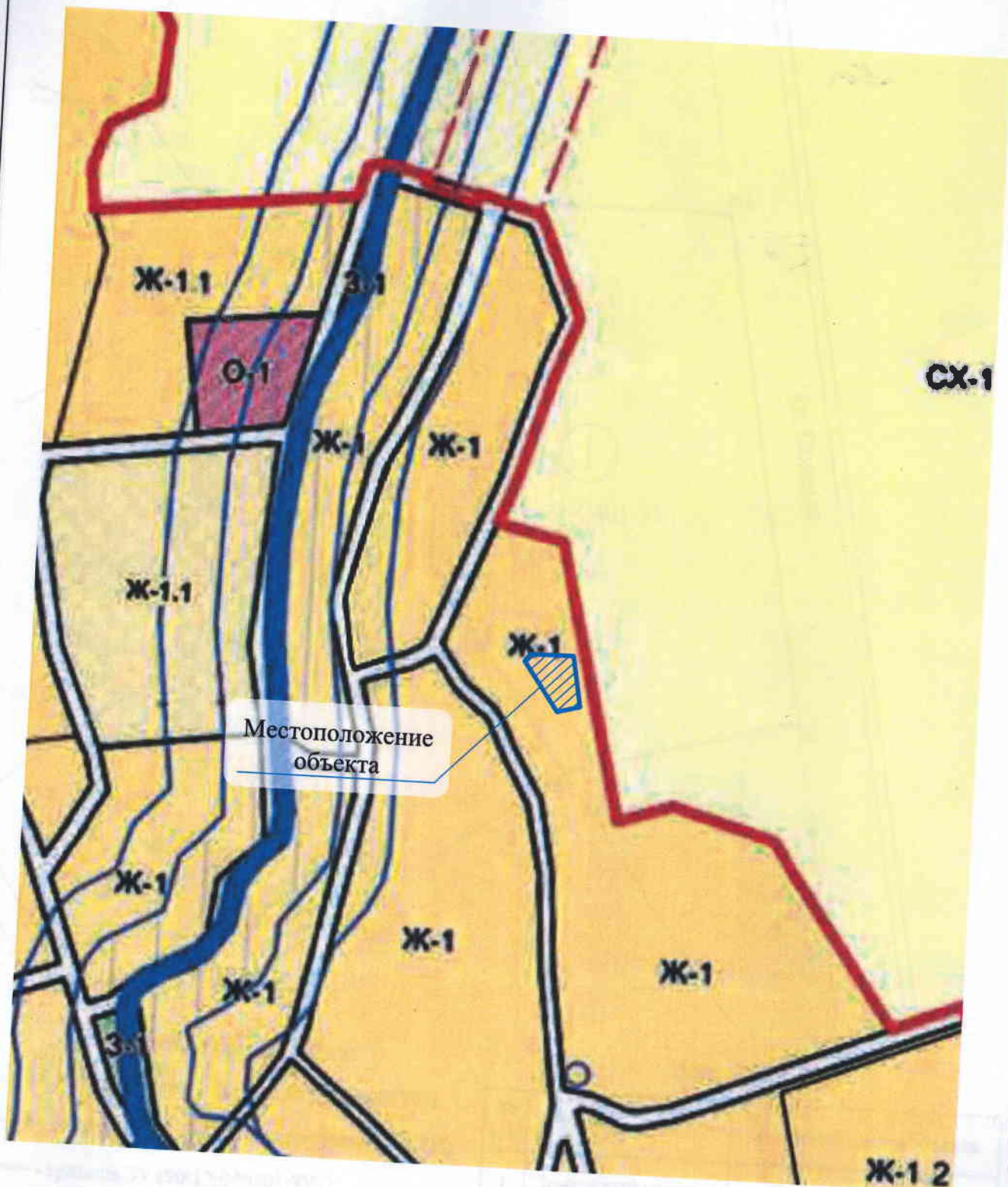
1312-24-2

Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Ведение огородничества» (код 13.1) на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Краснолесье, ул. Полевая, в районе земельного участка 10А (90:12:040401:3У1, площадью 1 596 кв.м.)

|                                          |               |      |       |       |      |                   |      |        |
|------------------------------------------|---------------|------|-------|-------|------|-------------------|------|--------|
| Изм.                                     | Колуч         | Лист | №Док. | Подп. | Дата |                   |      |        |
| Проверил                                 | Джемалетдинов |      |       |       |      | Стадия            | Лист | Листов |
| Разработал                               | Верещака      |      |       |       |      | ЭП                | 3    | 6      |
| Фрагмент публичной кадастровой карты Б/М |               |      |       |       |      | ООО "Проектстрой" |      |        |



# Фрагмент карты градостроительного зонирования Б/М



1312-24-2

Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Ведение огородничества» (код 13.1) на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Краснолесье, ул. Полевая, в районе земельного участка 10А (90:12:040401:ЗУ1, площадью 1 596 кв.м.)

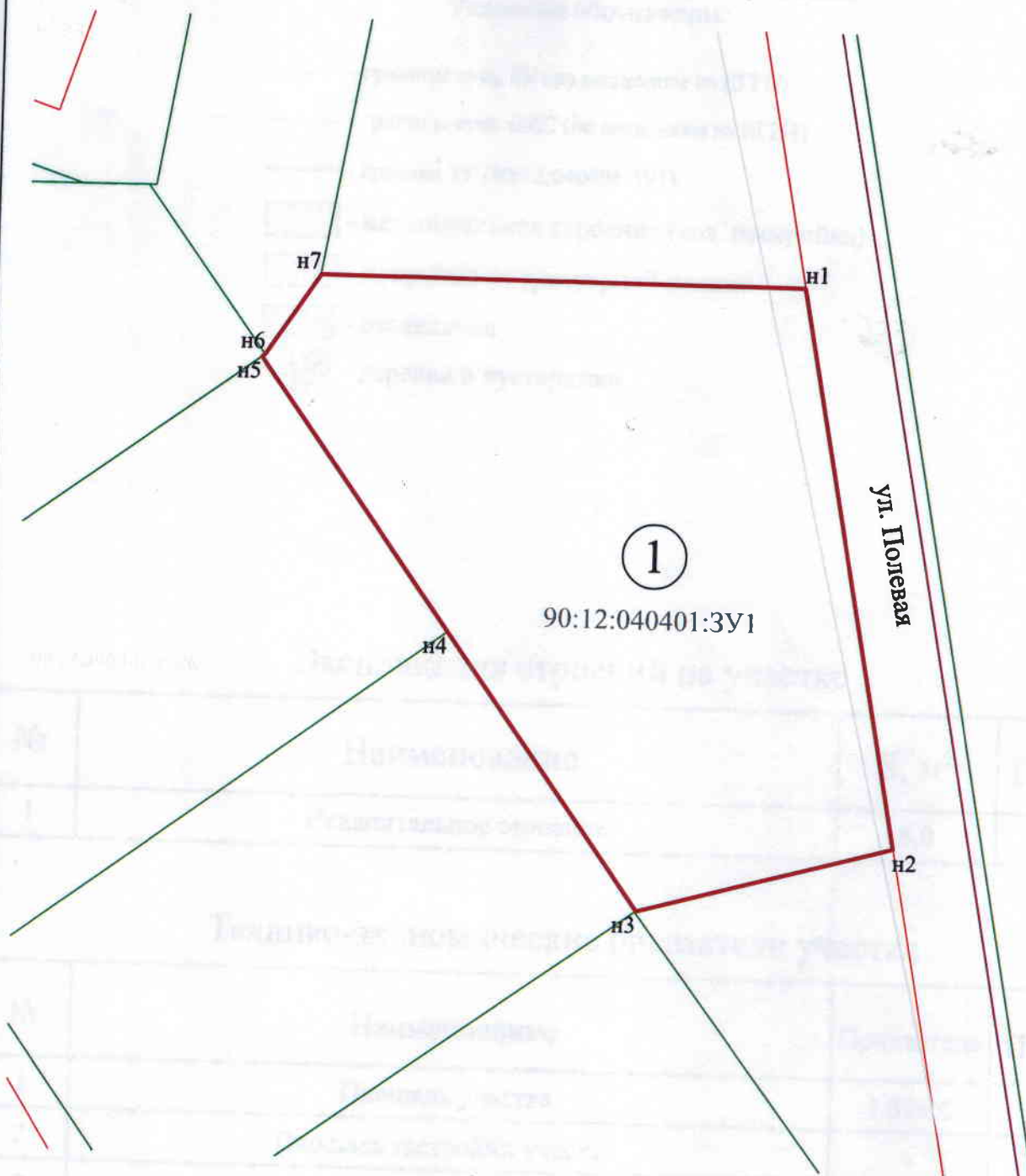
| Изм.       | Колуч.        | Лист | №Док. | Подп. | Дата |
|------------|---------------|------|-------|-------|------|
| Проверил   | Джемалетдинов |      |       |       |      |
| Разработал | Верещака      |      |       |       |      |

| Статья | Лист | Листов |
|--------|------|--------|
| ЭП     | 4    | 6      |

Фрагмент карты градостроительного зонирования Б/М

ООО "Проектстрой"

# Схема существующего положения, М 1:500



## Условные обозначения:

- границы суц. ЗУ (по сведениям из ЕГРН)
- границы суц. ОКС (по сведениям из ЕГРН)
- граница ЗУ (90:12:040401:3У1)

## Экспликация:

| № п/п | Наименование      | Условный номер объекта |
|-------|-------------------|------------------------|
| 1     | Земельный участок | КН 90:12:040401:3У1    |

|            |               |      |       |       |      |
|------------|---------------|------|-------|-------|------|
|            |               |      |       |       |      |
|            |               |      |       |       |      |
|            |               |      |       |       |      |
| Изм.       | Колуч.        | Лист | №Док. | Подп. | Дата |
| Проверил   | Джемалетдинов |      |       |       |      |
| Разработал | Верещака      |      |       |       |      |
|            |               |      |       |       |      |
|            |               |      |       |       |      |
|            |               |      |       |       |      |

1312-24-2

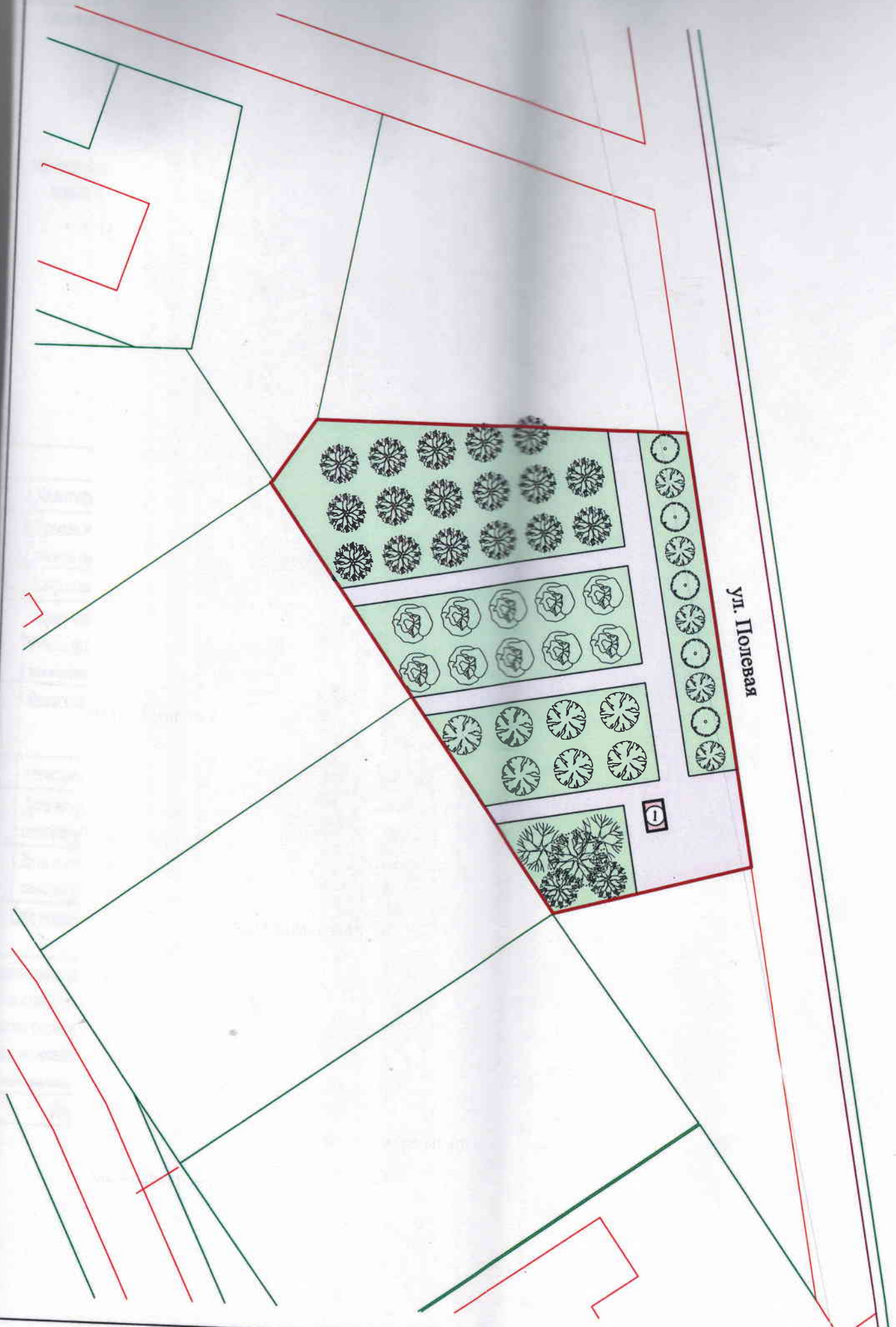
Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Ведение огородничества» (код 13.1) на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Краснолесье, ул. Полевая, в районе земельного участка 10А (90:12:040401:3У1, площадью 1 596 кв.м.)

| Стадия | Лист | Листов |
|--------|------|--------|
| ЭП     | 5    | 6      |

Схема существующего положения, М 1:500

ООО "Проектстрой"





### Условные обозначения:

-  - границы сущ. ЗУ (по сведениям из ЕГРН)
-  - границы сущ. ОКС (по сведениям из ЕГРН)
-  - граница ЗУ (90:12:040401:ЗУ1)
-  - некапитальное строение (хоз. постройка)
-  - покрытие из тротуарной плитки
-  - озеленение
-  - деревья и кустарники

### Экспликация строений на участке

| № | Наименование           | S, м <sup>2</sup> | Примеч. |
|---|------------------------|-------------------|---------|
| 1 | Некапитальное строение | 6,0               | проект. |

### Технико-экономические показатели участка

| № | Наименование                                       | Показатель | Примеч.        |
|---|----------------------------------------------------|------------|----------------|
| 1 | Площадь участка                                    | 1 596,0    | м <sup>2</sup> |
| 2 | Площадь застройки участка                          | -          | м <sup>2</sup> |
| 3 | Площадь твёрдых покрытий                           | 360,5      | м <sup>2</sup> |
| 4 | Площадь озеленения                                 | 1 229,5    | м <sup>2</sup> |
| 5 | Коэффициент застройки земельного участка           | -          |                |
| 6 | Коэффициент плотности застройки земельного участка | -          |                |

|            |               |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |                   |
|------------|---------------|------|-------|-------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-------------------|
|            |               |      |       |       |      | 1312-24-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |                   |
|            |               |      |       |       |      | Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Ведение огородничества» (код 13.1) на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Краснолесье, ул. Полевая, в районе земельного участка 10А (90:12:040401:ЗУ1, площадью 1 596 кв.м.) |  |  |                   |
| Изм.       | Копуч         | Лист | №Док. | Подп. | Дата |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |                   |
|            |               |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |                   |
| Проверил   | Джемалетдинов |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  | Стадия            |
| Разработал | Верещака      |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  | Лист              |
|            |               |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  | Листов            |
|            |               |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  | ЭП                |
|            |               |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  | 6                 |
|            |               |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  | 6                 |
|            |               |      |       |       |      | Генеральный план, М 1:500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  | ООО "Проектстрой" |
|            |               |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |                   |