

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МАКСИМОВА В. И.**

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, с Перевальное, ул. им. Г. Калужина смежно с №19
(90:12:040701:ЗУ1, площадью 621 кв.м.)**

г. Симферополь,
2024г.

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МАКСИМОВА В. И.**

Шифр №53-11/2024

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, с Перевальное, ул. им. Г. Калужина смежно с №19
(90:12:040701:ЗУ1, площадью 621 кв.м.)

Индивидуальный предприниматель



В.И. Максимова

г. Симферополь,
2024г.

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: Симферопольский район, с Перевальное, ул. им. Г. Калужина смежно с №19. Условный номер земельного участка 90:12:040701:3У1. 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 № 1104 от 26.08.2024г. «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Перевальное, ул. им. Г. Калужина смежно с №19».

Категория земель – земли населенных пунктов. Планируемый вид разрешенного использования земельного участка – ведение огородничества (код 13.1). Площадь земельного участка – 621 кв.м. На участке объекты капитального строительства отсутствуют.

Координатное описание характерных точек границ земельного участка

№	X	Y
1	4 958 183,72	5 207 046,80
2	4 958 170,64	5 207 055,20
3	4 958 170,55	5 207 055,26
4	4 958 150,64	5 207 019,45
5	4 958 166,51	5 207 014,39
1	4 958 183,72	5 207 046,80

Рассматриваемый земельный участок (90:12:040701:3У1) расположен в границах населенного пункта – с. Перевальное, 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».

1. Виды разрешенного использования земельного участка

1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешенные виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240) 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240) 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования (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 (приусадебный земельный участок) (в ред. решения 28 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 25.11.2020 № 347) Социальное обслуживание 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) Амбулаторно-поликлиническое Обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание (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 (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 (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240) 13.1 Ведение огородничества	3.1 Коммунальное обслуживание (в ред. решения 22 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 04.08.2020 № 240) 6.8 Связь (в ред. решения 22 (внеочередная) сессия от 04.08.2020 № 240)

Руководствуясь ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым планируется предоставление разрешения на условно разрешенный вид 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, не 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 90:12:040701:3У1 технико-экономическими показателями 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.	621,00
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	621 кв.м.	соответствует
2	Минимальный размер земельного участка:	0,06 га	621 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	-	-	-
4	Максимальное количество этажей	-	-	-
5	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	-
6	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	-

5. Вывод

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Ведение огородничества» (код 13.1), расположенного по адресу: Симферопольский район, с Перевальное, ул. им. Г. Калужина смежно с №19, площадью 621 кв.м., условный номер 90:12:040701:3У1, в соответствии с Постановлением администрации Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым № 1104 от 26.08.2024г. «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Перевальное, ул. им. Г. Калужина смежно с №19».

Координатное описание характерных точек границ земельного участка

№	X	Y
1	4 958 183,72	5 207 046,80
2	4 958 170,64	5 207 055,20
3	4 958 170,55	5 207 055,26

4	4 958 150,64	5 207 019,45
5	4 958 166,51	5 207 014,39
1	4 958 183,72	5 207 046,80

возможно, в связи с тем, что параметры рассматриваемой территории соответствуют значениям, указанные в Правилах землепользования и застройки муниципального образования Добровское сельское поселение 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 РНГП, 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	

53-11/2024

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, с Перевальное, ул. им. Г. Калужина смежно с №19 (условный номер 90:12:040701:ЗУ1, площадью 621 кв.м.)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Директор	Максимова				11.24
Разработал	Максимова				11.24

Заказчик: Салий В. А.

Стадия	Лист	Листов
ЭП	1	6

Общие данные

ИП Максимова В. И.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Б/М



Местоположение объекта



53-11/2024

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, с Перевальное, ул. им. Г. Калужина смежно с №19 (условный номер 90:12:040701:3У1, площадью 621 кв.м.)

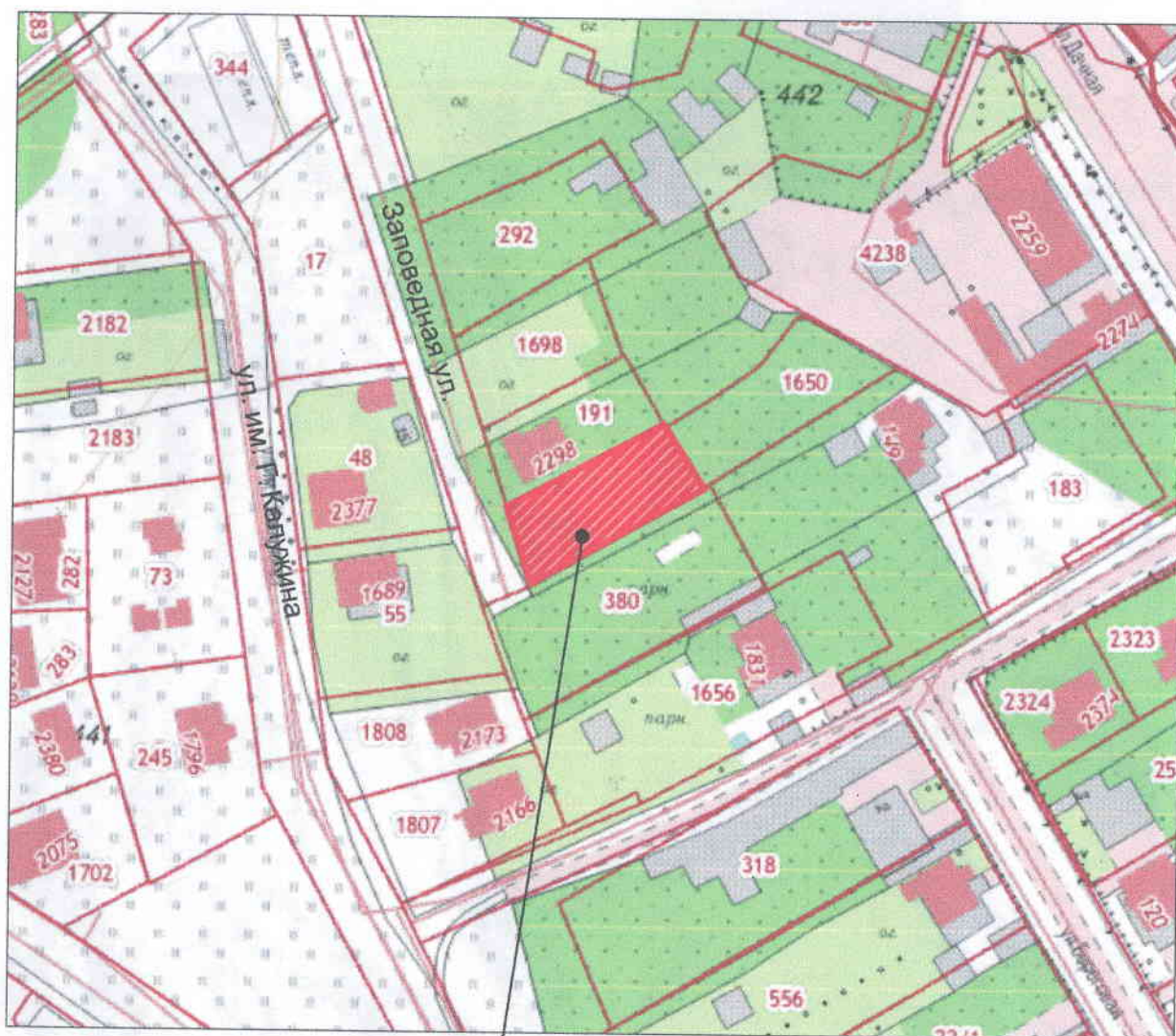
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Директор	Максимова				11.24
Разработал	Максимова				11.24

Заказчик: Салий В. А.

Ситуационный план б/м

Стадия	Лист	Листов
ЭП	2	6

ИП Максимова В. И.

Б/М

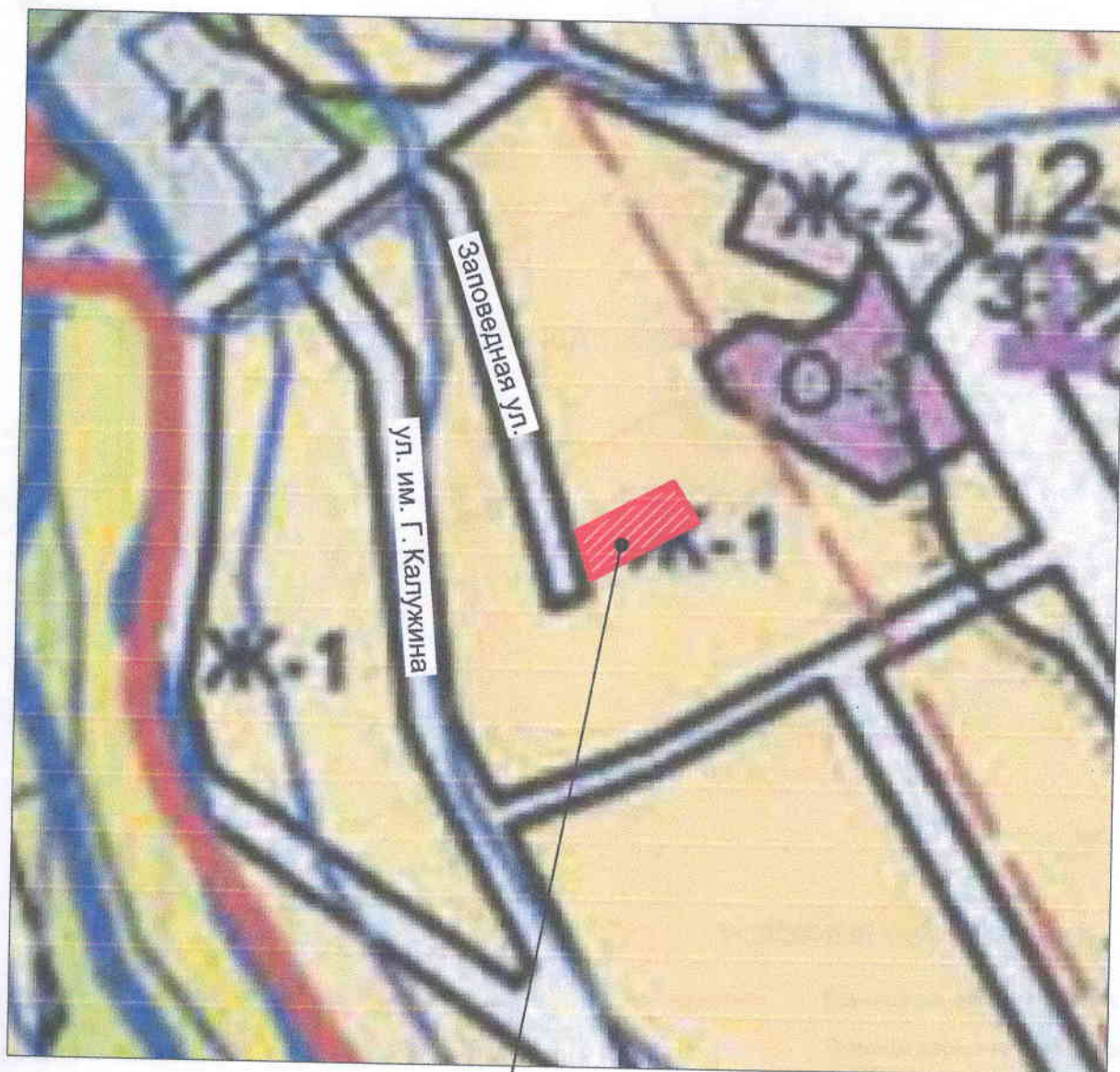
90:12:040701:3Y1

Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «ведение озорудничества (код 13.1)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Перевальное, ул. им. Г. Калужина смежно с №19 (условный номер 90:12:040701:3У1, площадью 621 кв.м.)

Стадия	Лист	Листов
ЭП	3	6

ИП Максимова В. И.

ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
ДОБРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СИМФЕРОПОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
Б/М

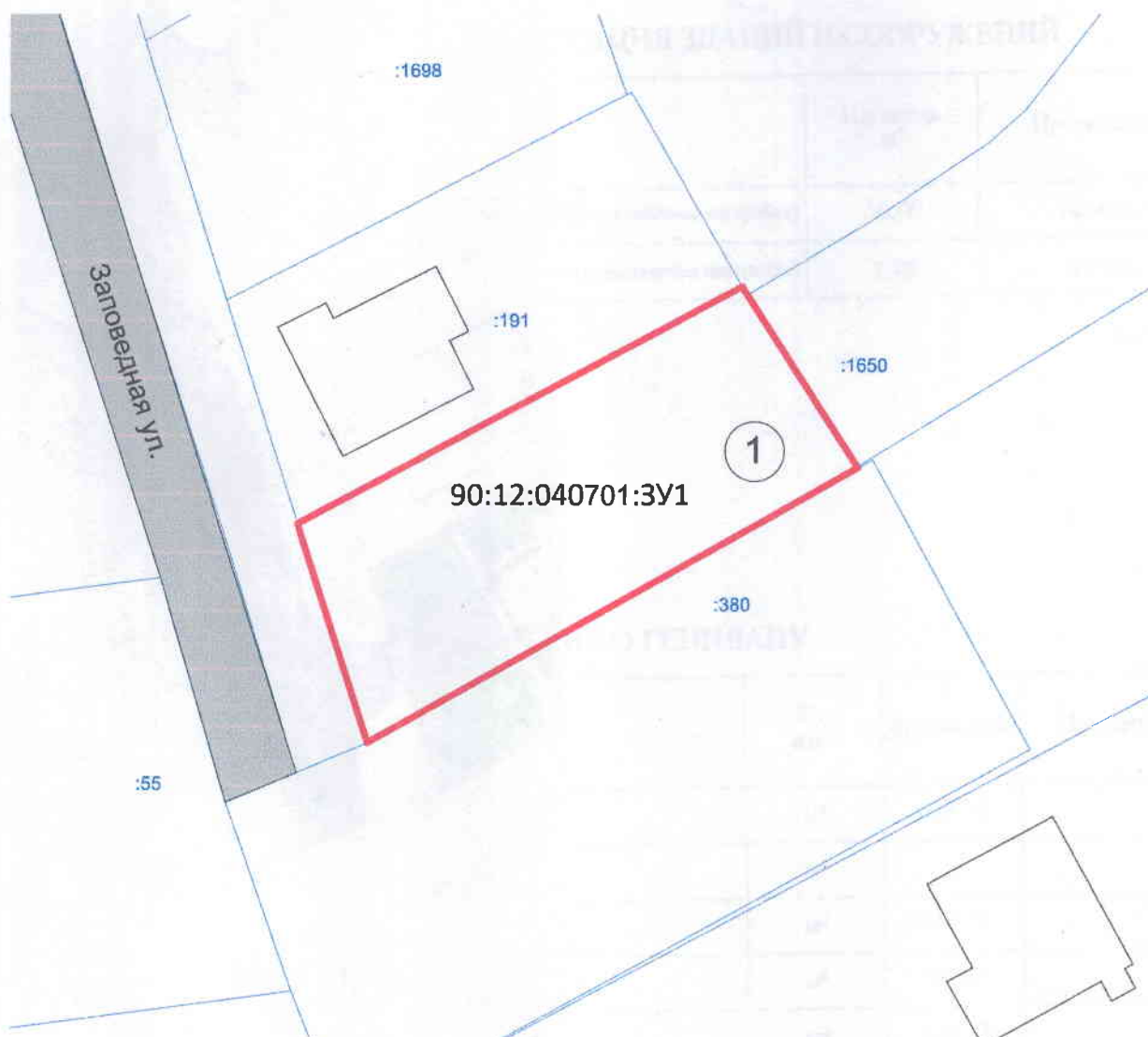


Местоположение объекта

						53-11/2024		
						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, с Перевальное, ул. им. Г. Калужина смежно с №19 (условный номер 90:12:040701:ЗУ1, площадью 621 кв.м.)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик Салий В. А.	Стадия	Лист
Директор	Максимова				11.24		ЭП	4
Разработал	Максимова				11.24	Фрагмент карты градостроительного зонирования Добровского сельского поселения б/м		Листов
								6
						ИП Максимова В. И.		

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - Граница земельного участка
- - Границы соседних земельных участков
- Объект капитального строительства

ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ п/п	Наименование	Условный номер объекта
1	Земельный участок	90:12:040701:3У1

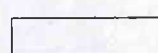
						53-11/2024			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «ведение огородничества (код 13.1)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с Перевальное, ул. им. Г. Калужина смежно с №19 (условный номер 90:12:040701:3У1, площадью 621 кв.м.)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Салий В. А.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			11.24		ЭП	5	6
Разработал		Максимова			11.24				
						Схема существующего положения М 1:500	ИП Максимова В. И.		

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - Некапитальное строение (хозяйственная постройка)
-  - Граница участка
-  - Границы соседних земельных участков
-  - Объект капитального строительства

-  - Деревья, кустарники
-  - Асфальто-бетонное покрытие
-  - Тротуарная плитка
-  - Озеленение



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по генплану	Наименование	Площадь м²	Примечание
①	Некапитальное строение (Хозяйственная постройка)	50,00	проект.
②	Некапитальное строение (Хозяйственная постройка)	3,75	проект.

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ГЕНПЛАНУ

Номер п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка, в т.ч.:	м²	621,00	
2	Площадь застройки	м²	-	
3	Площадь озеленения	м²	446,52	
4	Площадь асфальтового покрытия	м²	29,62	
5	Площадь покрытия тротуарной плиткой	м²	144,82	

ытие

						53-11/2024			
						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, с Перевальное, ул. им. Г. Капжукина смежно с №19 (условный номер 90:12:040701:3У1, площадью 621 кв.м.)			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Салий В. А.	Стадия	Лист	Листов
Директор	Максимова				11.24		ЭП	6	6
Разработал	Максимова				11.24	Генеральный план М 1:500	ИП Максимова В. И.		