

ИП Лукина Наталья Ивановна

ИНН 910507536336 ОГРНИП 321911200046454

295000, Респ. Крым, г.Симферополь, ул.Севастопольская/ул.Сергеева-Ценского, 8/1, каб.88
+7978-78-97-205

Заказчик: Бойко Е.Г.

Получение разрешения на условно разрешенный вид использования
образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Республика
Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. Гранатовая, 9-А
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

г.Симферополь

2024 г.

ИП Лукина Наталья Ивановна

ИНН 910507536336 ОГРНИП 321911200046454

295000, Респ. Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская/ул.Сергеева-Ценского, 8/1, каб.88
+7978-78-97-205

Заказчик: Бойко Е.Г.

«Получение разрешения на условно разрешенный вид использования образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Доброе, ул. Гранатовая, 9-А»

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

ТЭО-32/12-2024-СР

Разработал



Н.И.Лукина

г.Симферополь 2024

Содержание:

1.	Пояснительная записка	
1.	Общие положения	3
2.	Характеристика рассматриваемой территории	5
2.1.	Сведения об ограничениях использования территории	5
3.	Градостроительное обоснование использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка.....	5

1. Общие положения.

Технико-экономическое обоснование выполнено с целью определение возможности использования образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Доброе, ул. Гранатовая, 9-А в соответствии с условно разрешенными видами использования земельного участка «ведение огородничества (код 13.1)».

Предлагаемое целевое использование земельного участка предполагает развитие жилой застройки, создание дополнительного озеленения Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым.

Базовая нормативно-правовая документация:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».
4. СП 118.3330.2012* «Общественные здания и сооружения».
5. Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
6. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
7. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171.
8. Генеральный план Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденный решением 85 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 06.12.2018 №1076.
9. Правила землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 89 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 13.03.2019 №1161.
10. Местные нормативы градостроительного проектирования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 76 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 23.07.2018 №983.

Термины и определения.

земельный участок - часть земной поверхности, которая имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

2. Характеристика рассматриваемой территории.

Рассматриваемая территория расположена в центральной части муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым. Рельеф территории спокойный, имеется травянистый покров. Площадь 985 кв.м.

На территории отсутствуют объекты капитального строительства.

Образуемый земельный участок обеспечен доступом за счет прилегающих земель общего пользования

2.1 Сведения об ограничениях использования территории.

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в отношении образуемого земельного участка установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- ЗОУИТ с реестровым номером 90:00-6.321 «Водоохранная зона р. Салгир (2 этап) с притоками 1-го и 2-го порядка»;

- ЗОУИТ с реестровым номером 90:00-6.653 «Зона слабого подтопления территории Симферопольского района Республики Крым р. Салгир»;

- ЗОУИТ с реестровым номером 90:00-6.268 Водоохранная зона р. Салгир (1 этап).

Использование земельного участка допускается с ограничениями, предусмотренными ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации

3. Градостроительное обоснование использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка.

В соответствии с действующим Генеральным планом муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, образуемый земельный участок размещен в функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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)».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, образуемый земельный участок относится к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1). Для указанной территориальной

зоны установлен следующий перечень видов разрешенного использования:

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешенные виды использования	Код. Вспомогательны е 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 Амбулаторно поликлиническое обслуживание 3.4.1 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

Для испрашиваемого вида разрешенного использования установлен следующий градостроительный регламент:

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.

На образуемом земельном участке не планируется размещение объектов капитального строительства. Планируется размещение деревянной беседки, предназначенной для отдыха, не имеющей прочной связи с землей, а также цветочной оранжереи, не имеющей прочной связи с землей.

№ п/п	Параметры	Показатели в соответствии с ПЗЗ	Показатели в соответствии с проектом	Соответствие/ несоответствие
1	Максимальный размер земельного участка	0,2 га	985 кв.м.	соответствует
2	Минимальный размер земельного участка:	0,06 га	985 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	-	Размещение ОКС не планируется	соответствует
4	Максимальное количество этажей	-	Размещение ОКС не планируется	соответствует
5	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного	Не подлежит установлению	Размещение ОКС не планируется	соответствует
6	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	Не подлежит установлению	Размещение ОКС не планируется	соответствует

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

4. Заключение

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Ведение огородничества» (код 13.1), расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, с. Доброе, ул. Гранатовая, 9-А, площадью 985 кв.м., в соответствии с Постановлением администрации Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым № 1882 от 22.11.2024 г. «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка»

Координатное описание характерных точек границ земельного участка

№	X	Y
1	4 961 674,47	5 201 853,70
2	4 961 660,80	5 201 871,83
3	4 961 647,67	5 201 889,28
4	4 961 631,25	5 201 875,69
5	4 961 658,15	5 201 838,36
1	4 961 674,47	5 201 853,70

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):

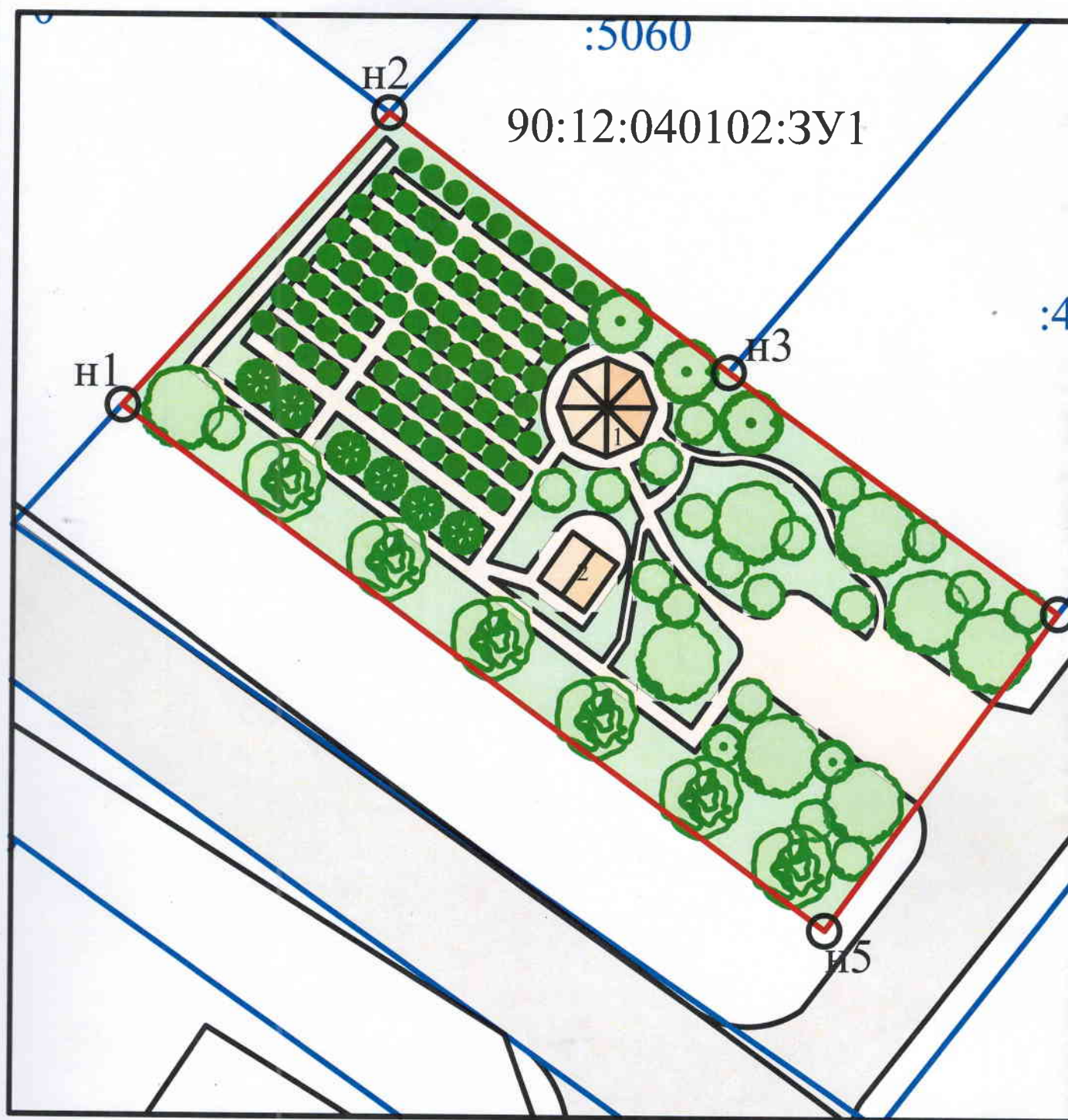
- не нарушит нормы действующего законодательства, в соответствии с требованиями РНГП, строительными нормами и правилами, техническими регламентами;

- 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.

Схема планировочной организации
земельного участка
М 1:500

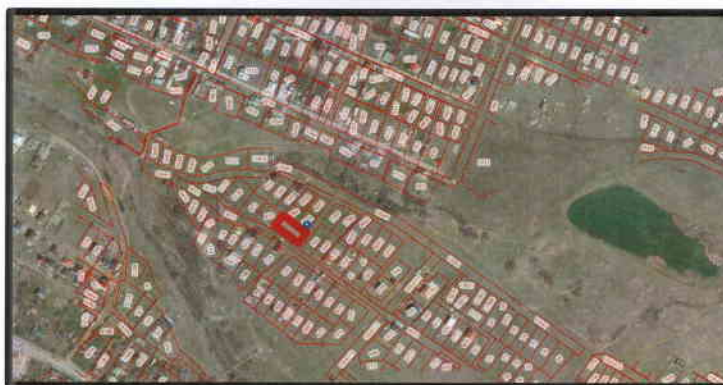


- 1 - Некапитальное сооружение - садовая беседка
2 - Некапитальное сооружение - оранжерея каркасного типа
- Граница земельного участка
— Границы земельных участков из ЕГРН
— Объекты капитального строительства из ЕГРН
○_{H2} Характерные точки

КООРДИНАТНОЕ ПИСАНИЕ ЗУ

н 1	4961674,47	5201853,70
н 2	4961660,80	5201871,83
н 3	4961647,67	5201889,28
н 4	4961631,25	5201875,69
н 5	4961658,15	5201838,36

892



H4

ТЭП к СПОЗУ	
Площадь земельного участка	985 кв.м
Площадь озеленения	840,32 кв.м
Площадь мощения	133,08 кв.м
Количество некапитальных строений	2 шт

					ТЭО -32/12-24-СР		
					Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом использования "ведение огородничества" - 13.1" на земельном участке, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с Доброе, ул. Гранатовая, 9-А		
Изм.	Колуч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		
Разработал	Дядиченко					Стадия	Лист
Проверил	Лукина					ТЭО	6
						Листов	7
						ИП Лукина	