

**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. Мирное
(90:12:090801:ЗУ1, площадью 739 кв.м.)**

г. Симферополь,
2025г.

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МАКСИМОВА В. И.**

Шифр №17-04/2025

**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. Мирное
(90:12:090801:ЗУ1, площадью 739 кв.м.)**

Индивидуальный предприниматель



В.И. Максимова

г. Симферополь,
2025г.

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, с. Мирное. Условный номер земельного участка 90:12:090801:3У1. Сведения о земельном участке в Единый государственный реестр недвижимости не внесены. Границы земельного участка утверждены в соответствии с Постановлением администрации Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым №95/02-33/25 от 10 апреля 2025 г. «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка».

Категория земель – земли населенных пунктов. Планируемый вид разрешенного использования земельного участка – ведение огородничества (код 13.1). Площадь земельного участка – 739 кв.м. На участке объекты капитального строительства отсутствуют.

Координатное описание характерных точек границ земельного участка

№	X	Y
н1	4 971 095,87	5 184 244,17
н2	4 971 094,63	5 184 276,85
н3	4 971 071,02	5 184 276,57
н4	4 971 071,13	5 184 275,22
н5	4 971 072,99	5 184 257,71
н6	4 971 074,16	5 184 243,91
н1	4 971 095,87	5 184 244,17

Рассматриваемый земельный участок (90:12:090801:3У1) расположен в границах населенного пункта – с. Мирное, имеет выход на территорию общего пользования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Мирновское 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 95 (внеочередная) сессии от 31.07.2019 № 1264) 3.1 Коммунальное обслуживание (в ред. решения 31 (внеочередная) сессии II созыва от 25.12.2020 № 386) 5.1.3 Площадки для занятий спортом (в ред. решения 31 (внеочередная) сессии II созыва от 25.12.2020 № 386) 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	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 (в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256) 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 5.1 Спорт 13.1 Ведение огородничества	6.8 Связь
---	---	-----------

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 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 90:12:090801:3У1 технико-экономическим показателям 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.	739,00
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 Мирновского 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	739 кв.м.	соответствует
2	Минимальный размер земельного участка:	0,06 га	739 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: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, площадью 739 кв.м., условный номер 90:12:090801:ЗУ1, в соответствии с Постановлением администрации Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым №95/02-33/25 от 10 апреля 2025 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
н1	4 971 095,87	5 184 244,17
н2	4 971 094,63	5 184 276,85
н3	4 971 071,02	5 184 276,57
н4	4 971 071,13	5 184 275,22
н5	4 971 072,99	5 184 257,71
н6	4 971 074,16	5 184 243,91
н1	4 971 095,87	5 184 244,17

возможно, в связи с тем, что параметры рассматриваемой территории соответствуют значениям, указанные в Правилах землепользования и застройки муниципального образования Мирновское 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	

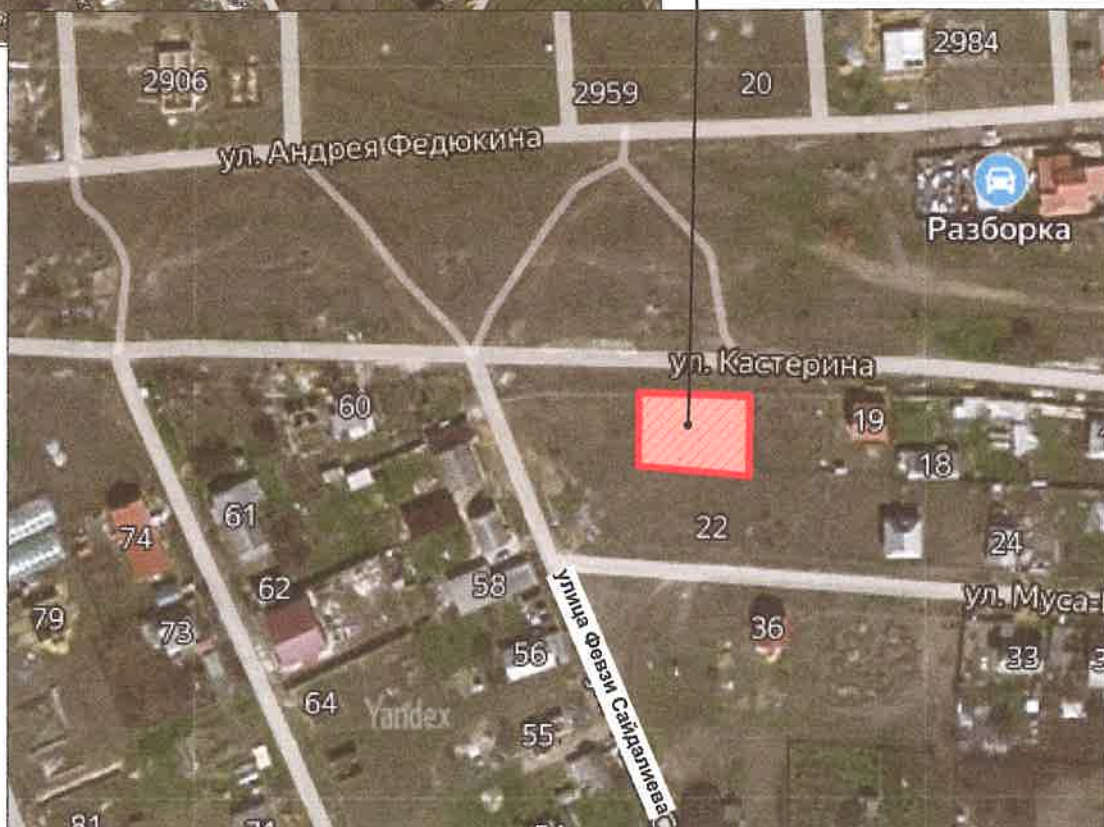
						17-04/2025			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «ведение огородничества (код 13.1)» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное (Условный номер 90:12:090801:3У1, площадью 739 кв.м.)			
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Литовченко У.А.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			04.25		ЭП	1	6
Разработал		Максимова			04.25				
						Общие данные	ИП Максимова В.И.		

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Б/М



Местоположение объекта



						17-04/2025			
						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. Мирное (Условный номер 90:12:090801:3У1, площадью 739 кв.м.)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Литовченко У.А.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			04.25		ЭП	2	6
Разработал		Максимова			04.25	Ситуационный план б/м	ИП Максимова В.И.		

ФРАГМЕНТ ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ

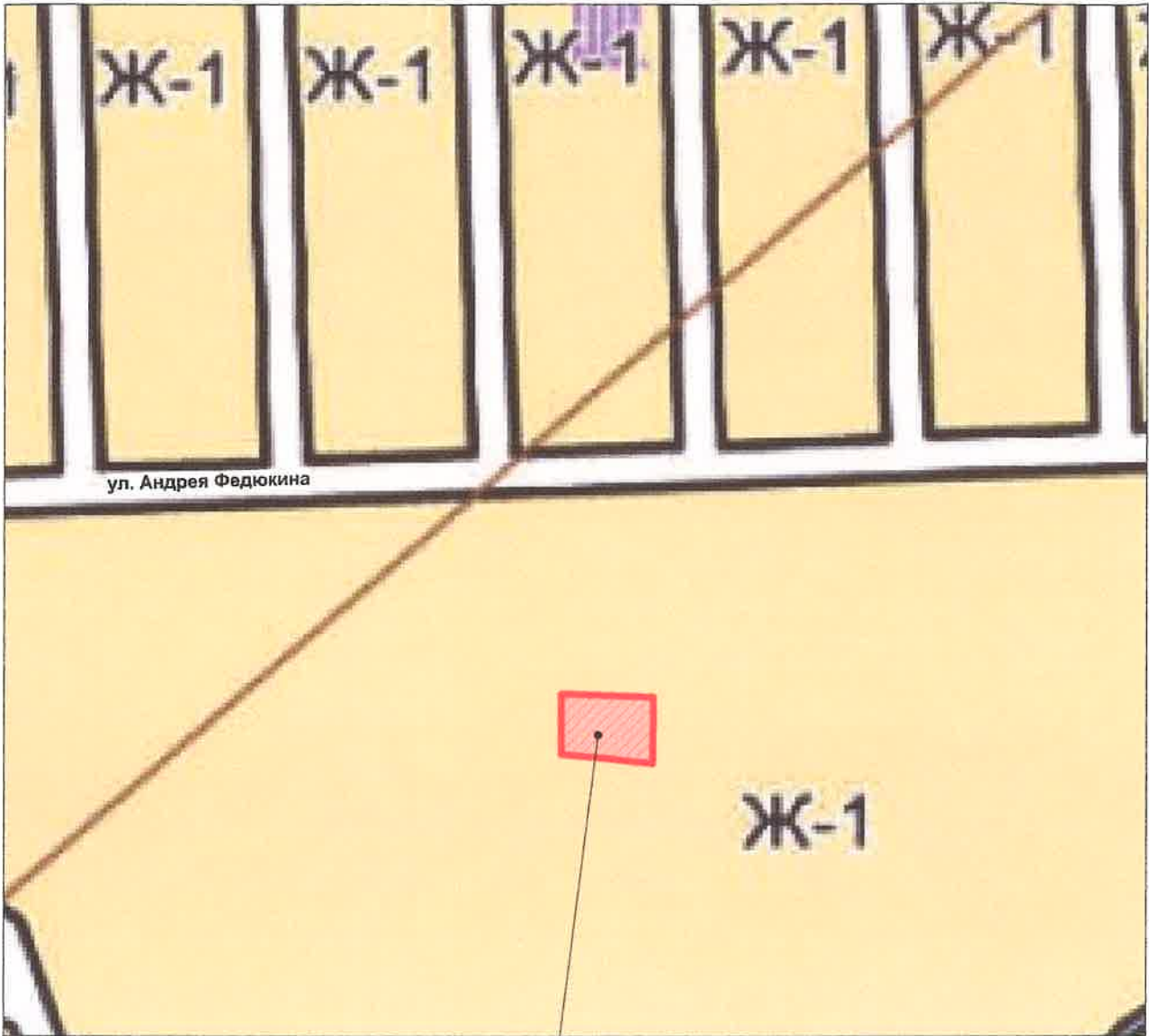
Б/М



90:12:090801:3У1

						17-04/2025			
						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. Мирное (Условный номер 90:12:090801:3У1, площадью 739 кв.м.)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Литовченко У.А.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			04.25		ЭП	3	6
Разработал		Максимова			04.25				
						Фрагмент публичной кадастровой карты б/м	ИП Максимова В.И.		

ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
МИРНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
Б/М

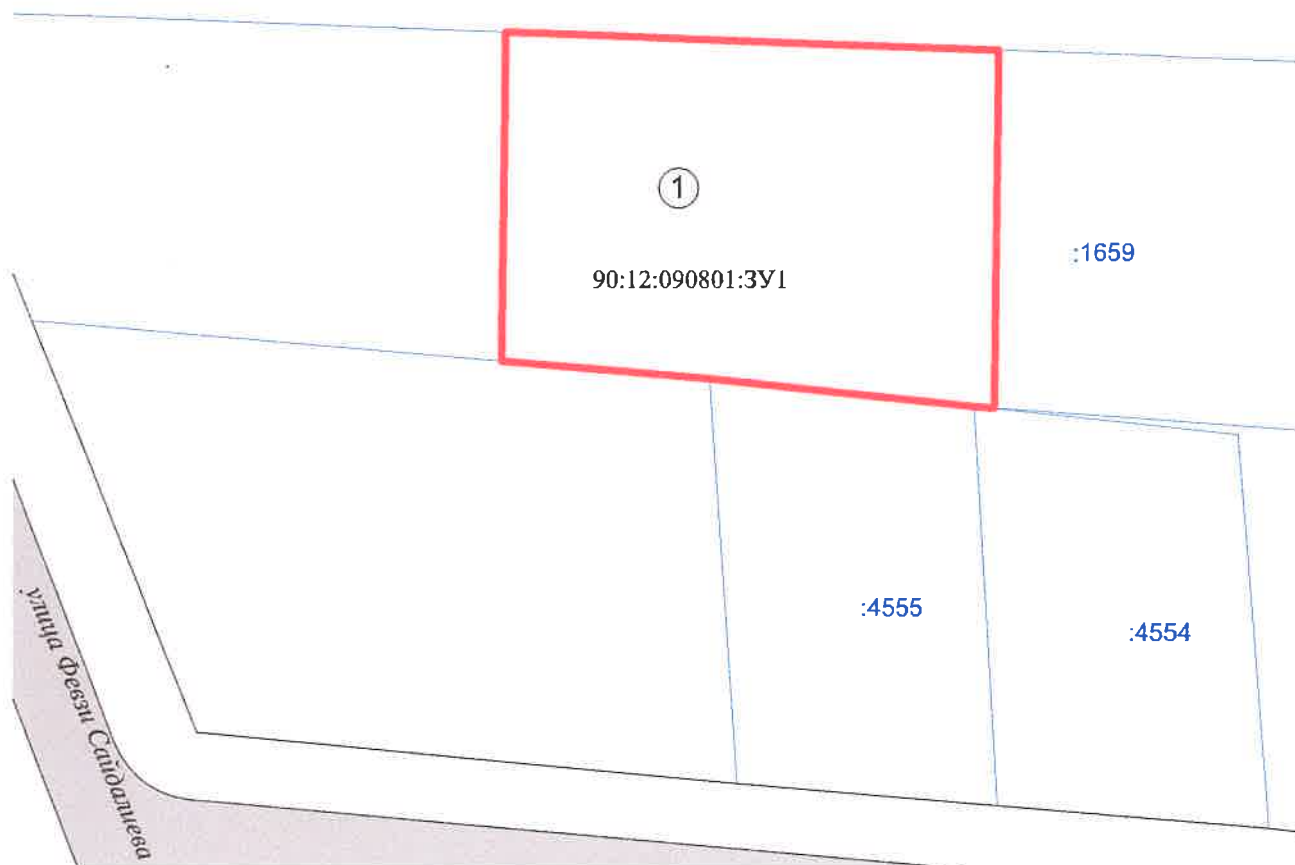
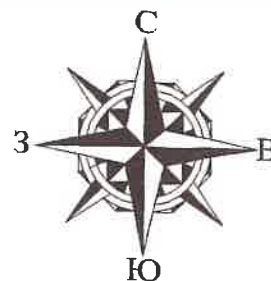


Местоположение объекта

						17-04/2025				
						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. Мирное (Условный номер 90:12:090801:3У1, площадью 739 кв.м.)				
Изм.	Коп.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата	Заказчик: Литовченко У.А.		Стадия	Лист	Листов
Директор	Максимова				04.25			ЭП	4	6
Разработал	Максимова				04.25	Фрагмент карты градостроительного зонирования Мирновского сельского поселения б/м		ИП Максимова В.И.		

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

М 1:500



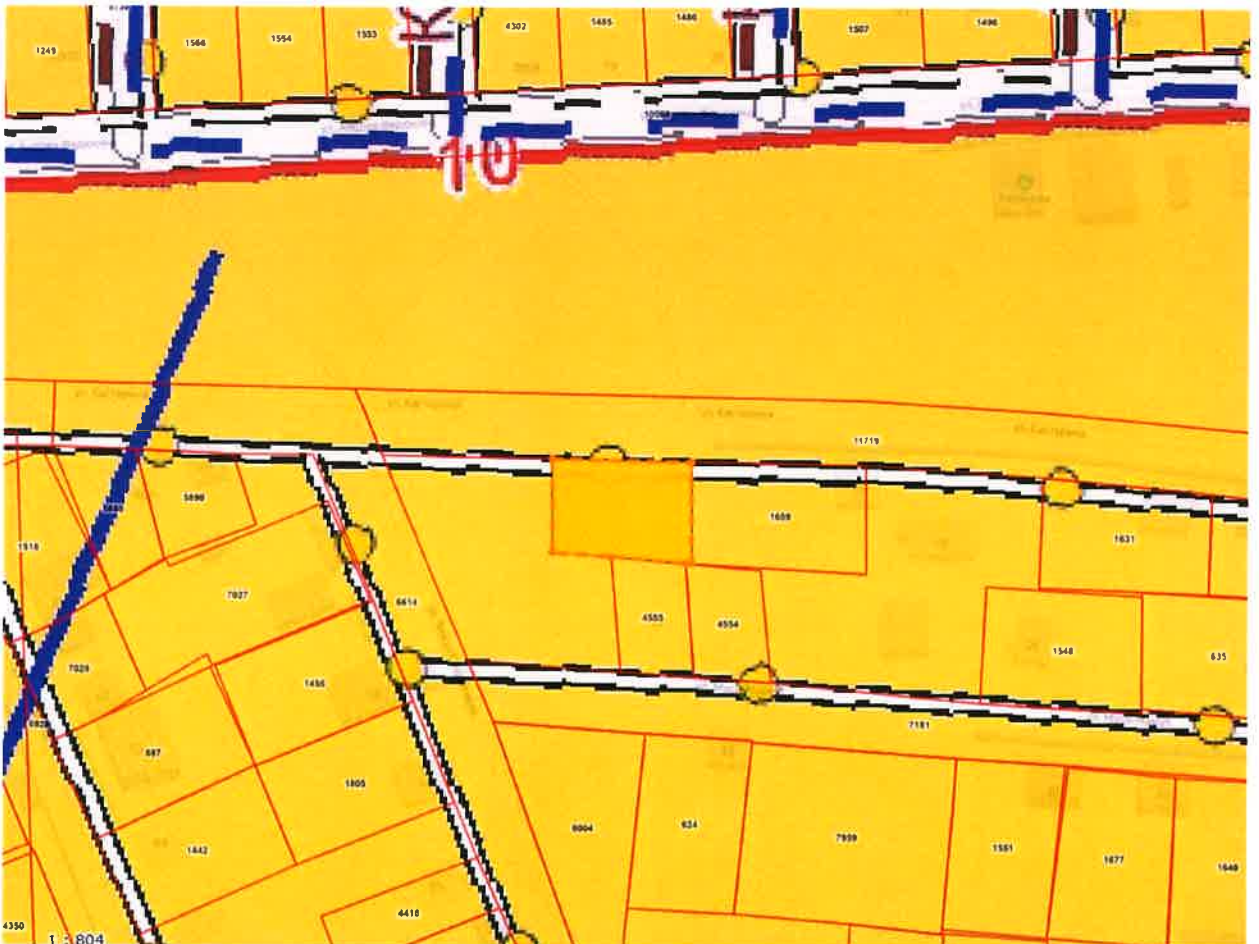
ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ п/п	Наименование	Условный номер объекта
1	Земельный участок	90:12:090801:3У1

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

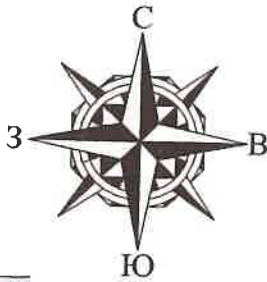
- - Граница земельного участка
- - Границы соседних земельных участков

						17-04/2025			
						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. Мирное (Условный номер 90:12:090801:3У1, площадью 739 кв.м.)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Литовченко У.А.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			04.25		ЭП	5	6
Разработал		Максимова			04.25				
						Схема существующего положения М 1:500	ИП Максимова В.И.		



14390

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
М 1:500



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.
③	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	739,00	
2	Площадь застройки	м²	-	
3	Площадь озеленения	м²	516,86	
4	Площадь асфальтового покрытия	м²	30,12	
5	Площадь покрытия тротуарной плиткой	м²	192,02	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Некапитальное строение (хозяйственная постройка)
- Граница участка
- Границы соседних земельных участков
- Деревья, кустарники
- Асфальто-бетонное покрытие
- Тротуарная плитка
- Озеленение

						17-04/2025			
						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. Мирное (Условный номер 90:12:090801:3У1, площадью 739 кв.м.)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Литовченко У. А.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			04.25		ЭП	6	6
Разработал		Максимова			04.25	Генеральный план М 1:500	ИП Максимова В.И.		