



ООО «ПРОЕКТСТРОЙ»

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

Шифр: 1449-25

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 р-н, с. Пионерское, ул. Арабатская (90:12:040904:ЗУ1, площадью 1 000 кв.м.)

г. Симферополь, 2025 г.



ООО «ПРОЕКТСТРОЙ»

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

Шифр: 1449-25

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 р-н, с. Пионерское, ул. Арабатская (90:12:040904:ЗУ1, площадью 1 000 кв.м.)

Директор

Разработал



Джемалетдинова Ф.И.

Верещака Л.В.

г. Симферополь, 2025 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 р-н, с. Пионерское, ул. Арабатская. Условный номер земельного участка 90:12:040904: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 № 2106 от 23.12.2024 г. «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Пионерское, ул. Арабатская».

Категория земель – земли населенных пунктов. Планируемый вид разрешенного использования земельного участка – ведение огородничества (код 13.1). Площадь земельного участка – 1 000 кв.м. На участке объекты капитального строительства отсутствуют.

Координатное описание характерных точек границ земельного участка

№ п/п	X, м	Y, м
1	4962739.03	5198165.67
2	4962729.77	5198161.64
3	4962708.37	5198152.64
4	4962704.37	5198150.96
5	4962712.26	5198126.35
6	4962749.29	5198142.10
1	4962739.03	5198165.67

Рассматриваемый земельный участок (90:12:040904:ЗУ1) 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».

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 (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)	3.1 Коммунальное обслуживание (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)	3.2 Социальное обслуживание 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)	6.8 Связь (в ред. решения 22 (внеочередная) сессия 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)	3.4.1 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	

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 90:12:040904:3У1 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.	1 000
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	1 000 кв.м.	соответствует
2	Минимальный размер земельного участка	0,06 га	1 000 кв.м.	соответствует
3	Минимальный отступ от границ земельного участка Минимальный отступ от красной линии улиц 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 р-н, с. Пионерское, ул. Арабатская, площадью 1 000 кв.м., условный номер земельного участка 90:12:040904:ЗУ1, в соответствии с Постановлением администрации Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым № 2106 от 23.12.2024 г. «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Пионерское, ул. Арабатская»

Координатное описание характерных точек границ земельного участка

№ п/п	X, м	Y, м
1	4962739.03	5198165.67
2	4962729.77	5198161.64
3	4962708.37	5198152.64
4	4962704.37	5198150.96
5	4962712.26	5198126.35
6	4962749.29	5198142.10
1	4962739.03	5198165.67

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 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	

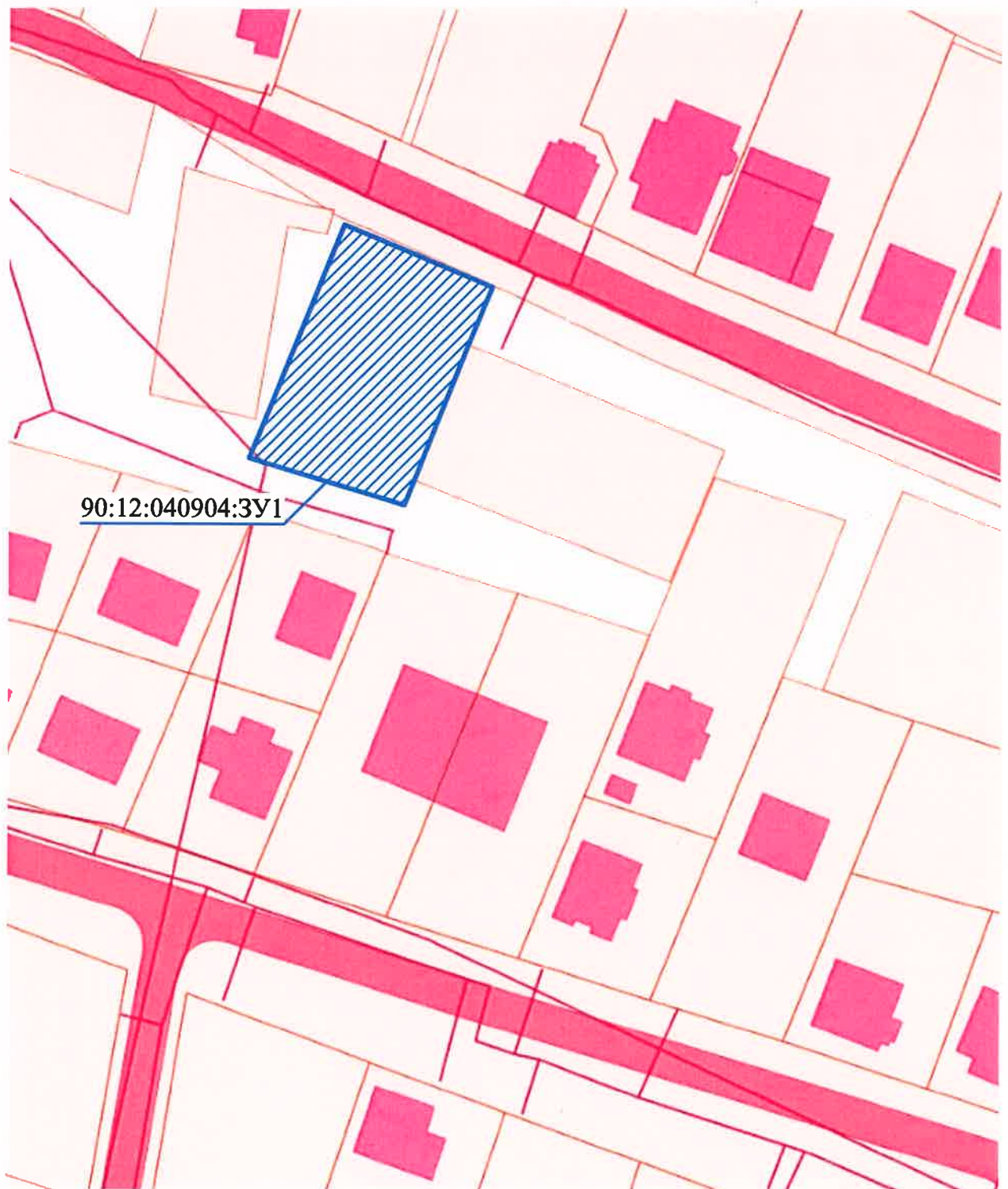
						1449-25			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Ведение огородничества» (код 13.1) на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Пионерское, ул. Арабатская (90:12:040904:3У1, площадью 1 000 кв.м.)			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Проверил	Джемалетдинов						ЭП	1	6
Разработал	Верещака								
						Общие данные	ООО "Проектстрой"		

Ситуационный план Б/М



						1449-25		
						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 р-н, с. Пионерское, ул. Арабатская (90:12:040904:3У1, площадью 1 000 кв.м.)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Джемалетдинов					ЭП	2	6
Разработал	Верещака					Ситуационный план Б/М		
						ООО "Проектстрой"		

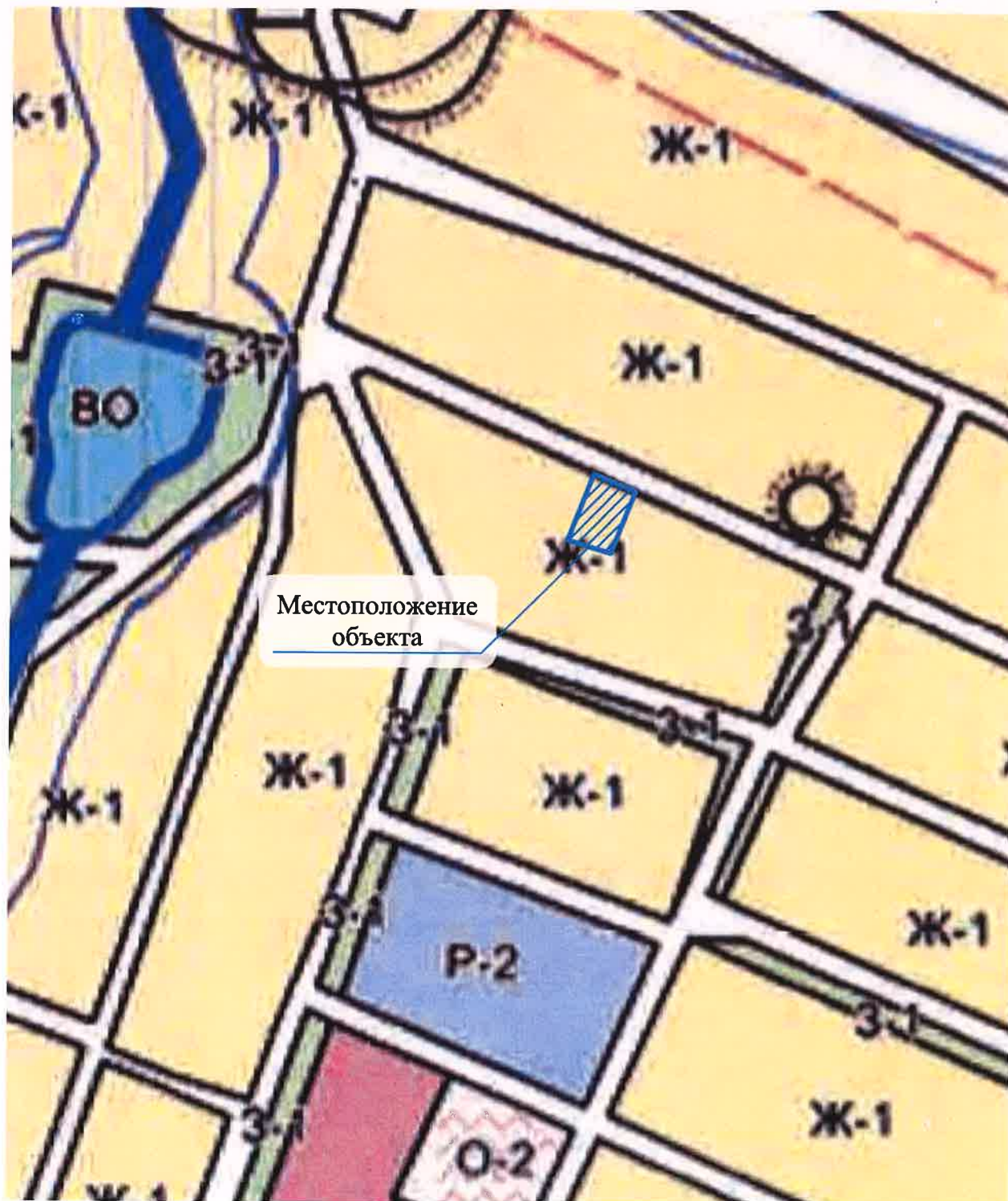
Фрагмент публичной кадастровой карты Б/М



90:12:040904:3У1

						1449-25		
						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 р-н, с. Пионерское, ул. Арабатская (90:12:040904:3У1, площадью 1 000 кв.м.)		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Проверил	Джемалетдинов						ЭП	3
Разработал	Верещака							6
						Фрагмент публичной кадастровой карты Б/М		
						ООО "Проектстрой"		

Фрагмент карты градостроительного зонирования Б/М



						1449-25			
						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 р-н, с. Пионерское, ул. Арабатская (90:12:040904:3У1, площадью 1 000 кв.м.)			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Проверил	Джемалетдинов			<i>РД</i>			ЭП	4	6
Разработал	Верещака			<i>РД</i>					
						Фрагмент карты градостроительного зонирования Б/М		ООО "Проектстрой"	

Схема существующего положения, М 1:500



Условные обозначения:

- - границы сущ. ЗУ (по сведениям из ЕГРН)
- - границы сущ. ОКС (по сведениям из ЕГРН)
- - граница ЗУ (90:12:040904:ЗУ1)

Экспликация:

№ п/п	Наименование	Условный номер объекта
1	Земельный участок	КН 90:12:040904:ЗУ1

						1449-25		
						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 р-н, с. Пионерское, ул. Арабатская (90:12:040904:ЗУ1, площадью 1 000 кв.м.)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
Проверил	Джемалетдинов					Стадия	Лист	Листов
Разработал	Верещака					ЭП	5	6
						Схема существующего положения, М 1:500		
						ООО "Проектстрой"		

Генеральный план, М 1:500

ул. Арабатская

Условные обозначения:

- границы сущ. ЗУ (по сведениям из ЕГРН)
- границы сущ. ОКС (по сведениям из ЕГРН)
- граница ЗУ (90:12:040904:ЗУ1)
- некапитальное строение (хоз. постройка)
- покрытие из тротуарной плитки
- озеленение
- деревья и кустарники

Экспликация строений на участке

№	Наименование	S, м²	Примеч.
1	Некапитальное строение	6,0	проект.

Технико-экономические показатели участка

№	Наименование	Показатель	Примеч.
1	Площадь участка	1 000,0	м²
2	Площадь застройки участка	-	м²
3	Площадь твёрдых покрытий	250,4	м²
4	Площадь озеленения	743,6	м²
5	Коэффициент застройки земельного участка	-	
6	Коэффициент плотности застройки земельного участка	-	

						1449-25		
						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 р-н, с. Пионерское, ул. Арабатская (90:12:040904:ЗУ1, площадью 1 000 кв.м.)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
Проверил	Джемалетдинов							
Разработал	Верещака							
						Стадия	Лист	Листов
						ЭП	6	6
						Генеральный план, М 1:500		
						ООО "Проектстрой"		