

04.09.2025

Технико-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с.Заречное, в районе ул. Садовая, с видом разрешенного использования – «ведение огородничества (код 13.1)» (условный номер 90:12:040301:3У1, площадь 700 кв.м.)



Кадастровый инженер

Пономаренко Андрей Вадимович

Номер аттестата 82-15-352

e-mail: andreycrimea92@gmail.com

295048, РФ, Республика Крым, г. Симферополь,

ул. Старозенитная, д. 9, кв. 77

тел. +7 (978) 852 57 42

Введение

Цель настоящей работы – определение возможности использования земельного участка с условным номером 90:12:040301:3У1 с видом разрешенного использования – «ведение огородничества».

1. Общие сведения об объекте

Земельный участок с условным номером 90:12:040301:3У1 расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Заречное, в районе ул. Садовая.

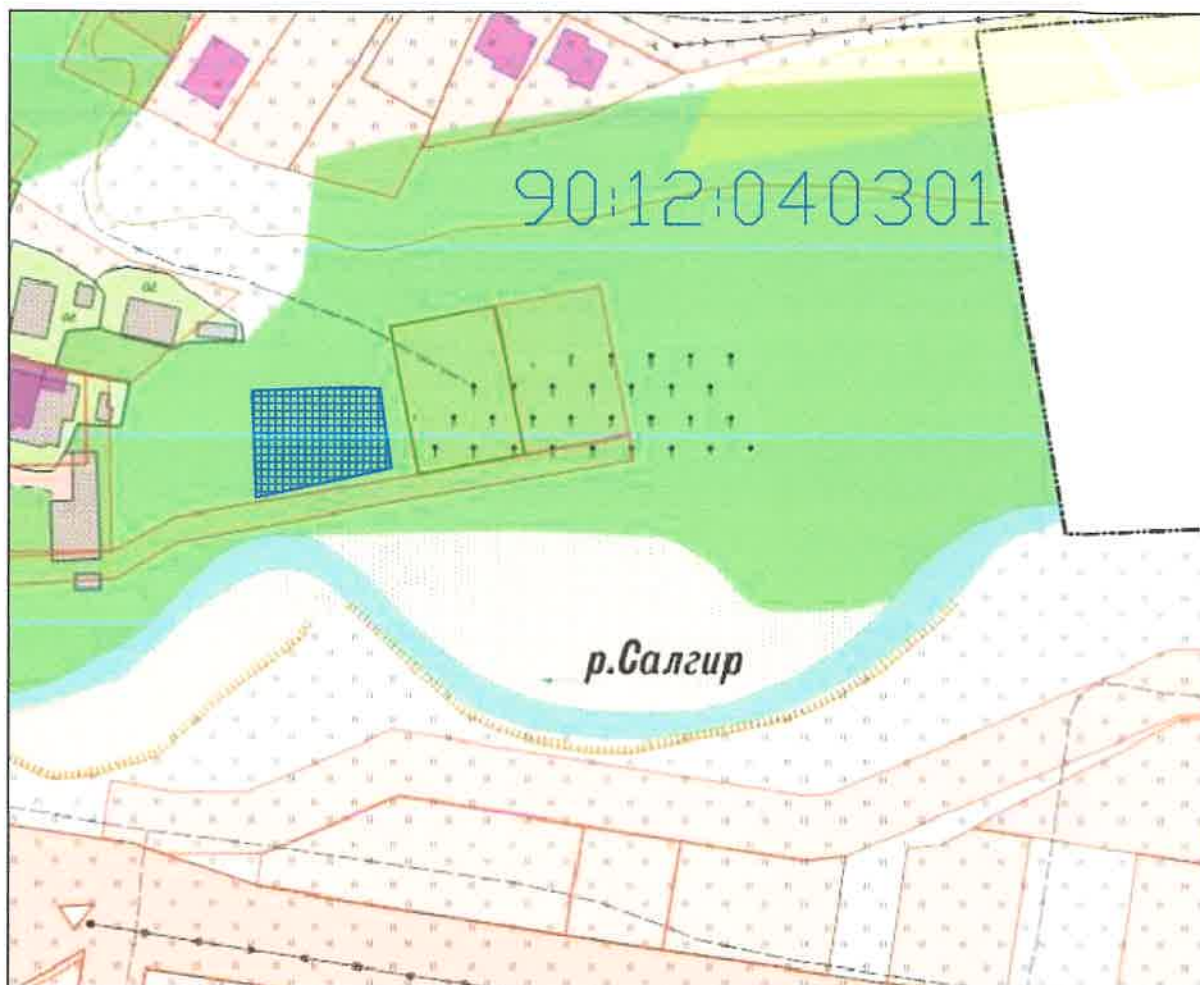
Площадь земельного участка – 700 кв.м. Сведения о границах земельного участка утверждены Постановлением Администрации Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Заречное, в районе ул. Садовая, №1553 от 26 августа 2025 года. На момент составления технико-экономического обоснования границы земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости не внесены. Координаты земельного участка представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1 Координаты земельного участка, СК-63

№	X	Y	Длина	Угол	Внутренний
1	4 960 558,42	5 204 339,25	19,05	172°36'36"	100°03'55"
2	4 960 539,53	5 204 341,70	32,81	258°13'03"	094°23'33"
3	4 960 532,83	5 204 309,58	25,25	358°27'24"	079°45'39"
4	4 960 558,07	5 204 308,90	23,94	088°26'39"	090°00'46"
5	4 960 558,72	5 204 332,83	6,43	092°40'32"	175°46'07"
			107,48		540°00'00"

Земельный участок с условным номером 90:12:040301:3У1 расположен в границах села Заречное Симферопольского муниципального округа Республики Крым. Входит в состав Добровского сельского поселения. Доступ на земельный участок осуществляется с улицы Садовой через земли общего пользования.

Фрагмент публичной кадастровой карты



Масштаб 6/м



- граница земельного участка с условным номером 90:12:040301:3У1

Рисунок 1.1 – расположение земельного участка на публичной кадастровой карте

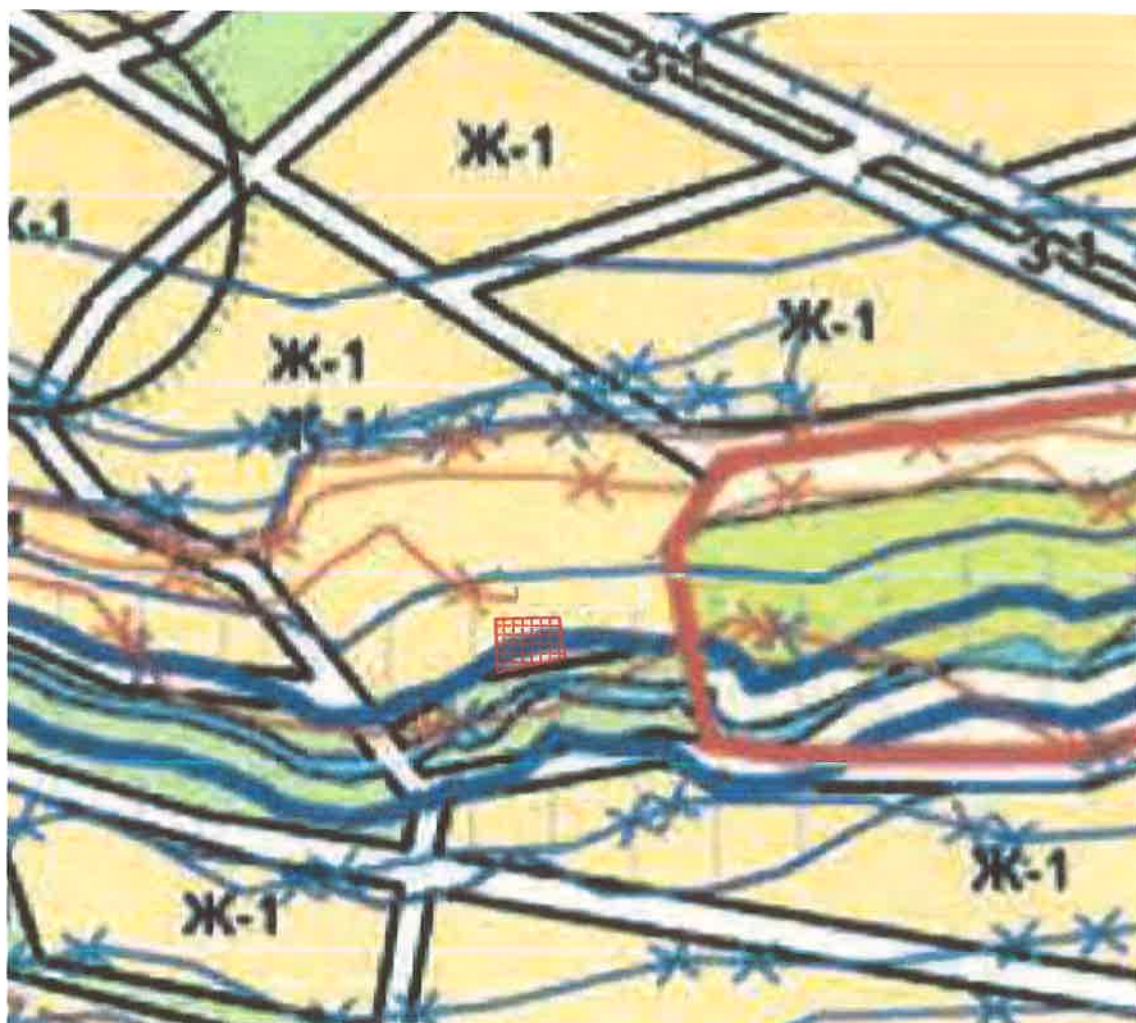
1.1. Описание земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района (градостроительными регламентами)

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района (далее – ПЗЗ) земельный участок с условным номером 90:12:040301:3У1 расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1). Виды разрешенного использования, которые предусмотрены в территориальной зоне Ж-1, представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2. Виды разрешенного использования, предусмотренные в границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Основные виды разрешённого 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) 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) 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	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)

На рисунке 1.2 представлена выкопировка из фрагмента карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.



Масштаб 6/м



- граница земельного участка с условным номером 90:12:040301:ЗУ1

Рисунок 1.2 – Выкопировка из ПЗЗ

Земельный участок расположен в зоне подтопления р. Салгир.

В соответствии с пунктом 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления,

химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Земельный участок, попадающий в зону подтопления (затопления) р. Салгир, планируется к освоению с учетом всех ограничений, предъявляемым к данной зоне.

Целью работы является определение возможности использования земельного участка с условным номером 90:12:040301:3У1 с видом разрешенного использования – «ведение огородничества».

Ведение огородничества 13.1

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.

Минимальный размер земельных участков – 0,06 га;

Максимальный размер земельных участков – 0,2 га;

Параметры застройки:

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

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

2. Техничко-экономические показатели земельного участка

Техничко-экономические показатели земельного участка приведены в таблице 1.3

Таблица 1.3 – Техничко-экономические показатели земельного участка

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	700,00
2	Площадь застройки	м ²	-
3	Общая площадь здания	м ²	-
4	Строительный объем	м ³	-
5	Количество этажей	шт.	-
6	Этажность	шт.	-
7	Количество машино-мест	шт.	-

На земельном участке с условным номером 90:12:040301:3У1 проектом предусмотрено размещение некапитальной хозяйственной постройки для хранения инвентаря.

Площадь застройки – данный параметр не указан, т.к. размещение объектов капитального строительства на участке не планируется;

Общая площадь здания - данный параметр не указан, т.к. размещение объектов капитального строительства на участке не планируется;

Строительный объем - данный параметр не указан, т.к. размещение объектов капитального строительства на участке не планируется;

Количество этажей - данный параметр не указан, т.к. размещение объектов капитального строительства на участке не планируется;

Этажность - данный параметр не указан, т.к. размещение объектов капитального строительства на участке не планируется;

Количество машино-мест - данный параметр не указан, т.к. территория предназначена для отдыха и выращивания для собственных нужд сельскохозяйственных культур.

Таблица 1.4 – Показатели предельных минимальных (максимальных) размеров земельного участка и предельных показателей параметров разрешенного использования объектов капитального строительства

№ п/п	Параметр	Показатель в соответствии с градостроительными регламентами	Показатели в соответствии с проектом	Соответствие градостроительным регламентам
1	Максимальный размер земельных участков	0.2 га	0,07 га	соответствует
2	Минимальный размер земельных участков	0.06 га	0,07 га	соответствует
3	Максимальный коэффициент застройки земельного участка	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	соответствует
4	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	соответствует
5	Количество этажей	-	-	соответствует
6	Минимальные отступы от границ земельного участка	-	-	соответствует

Согласно действующих Правил землепользования и застройки муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района градостроительные регламенты устанавливаются относительно объектов капитального строительства. На земельном участке с условным номером 90:12:040301:3У1 не планируется размещение объектов капитального строительства, следовательно, такие показатели как максимальный коэффициент застройки земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка не применяются в данном расчете.

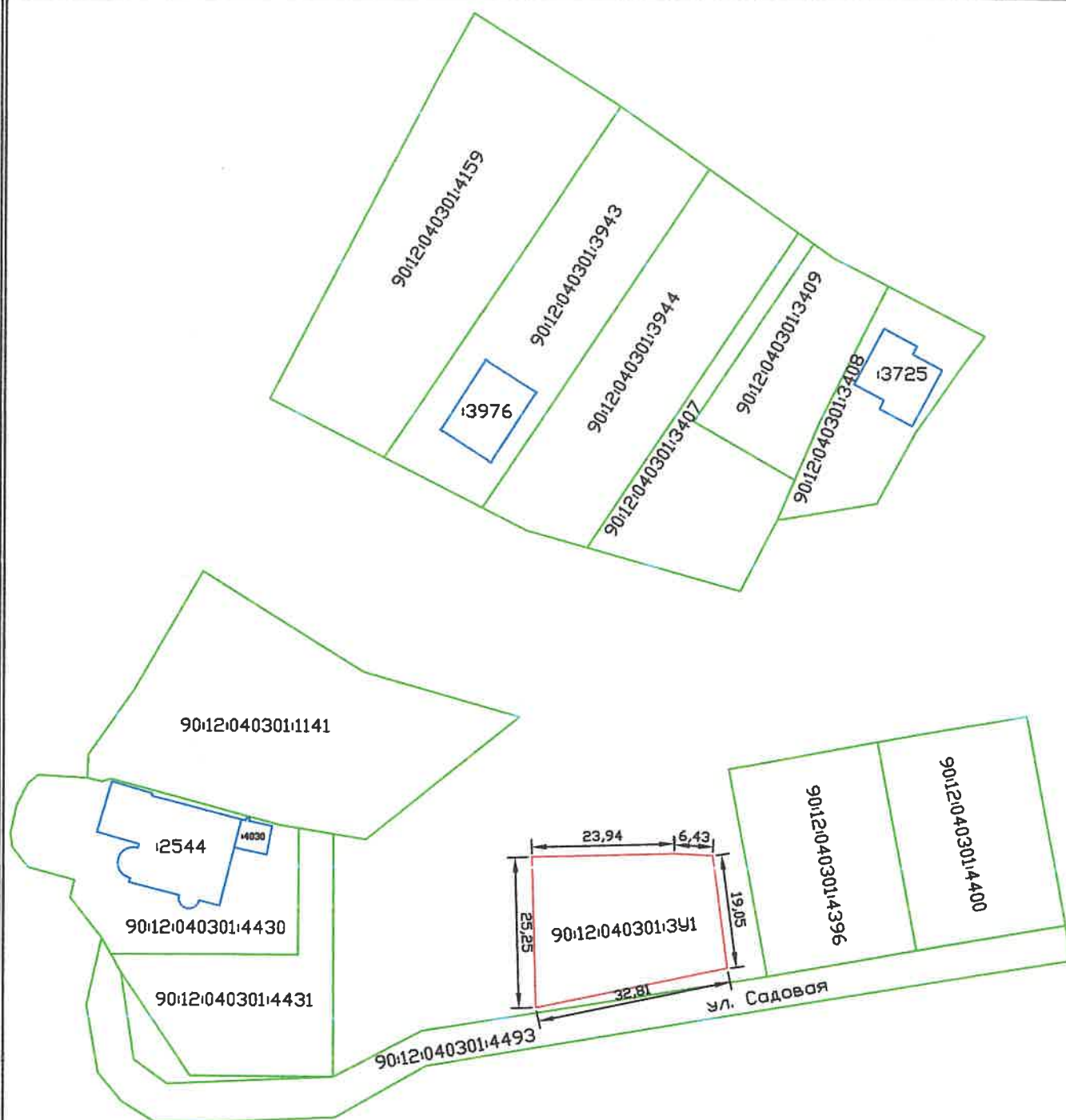
Заключение

Изучив предоставленные материалы, а также действующие Правила землепользования и застройки муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района (градостроительные регламенты), **предоставление условно-разрешенного вида использования земельного участка «ведение огородничества» (код 13.1) земельному участку с условным номером 90:12:040301:ЗУ1, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Заречное, в районе ул. Садовая, площадью 700 кв.м., образуемого на основании Постановления Администрации Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым «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. Заречное, в районе ул. Садовая, №1553 от 26 августа 2025 года, предоставляется возможным в связи с тем, что параметры и расположение земельного участка соответствуют требованиям Правил землепользования и застройки муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района.**

Приложения:

- Схема существующего положения земельного участка в масштабе 1:1000;
- Генеральный план земельного участка в масштабе 1:500;
- Ситуационный план земельного участка;
- Постановление Администрации Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым №1553 от 26.08.2025 г.;
- Копия паспорта Прокопович А.С.

Схема существующего положения земельного участка



Условные обозначения:

- - граница земельного участка;
- - границы соседних земельных участков;
- - границы объектов капитального строительства.

Масштаб 1:1000

Генеральный план

Экспликация зданий и сооружений

Номер	Наименование	Площадь, м²	Примечание
1	Некапитальное сооружение (хозяйственная постройка)	9.0 м²	проект.

Показатели по генплану

№ п.п.	Наименование	Ед. измерения	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м²	700	
2	Площадь застройки	м²		
3	Площадь озеленения	м²	581	
4	Площадь асфальтового покрытия	м²		
5	Площадь грунтового покрытия	м²	110	
6	Площадь под некапитальными сооружениями	м²	9	

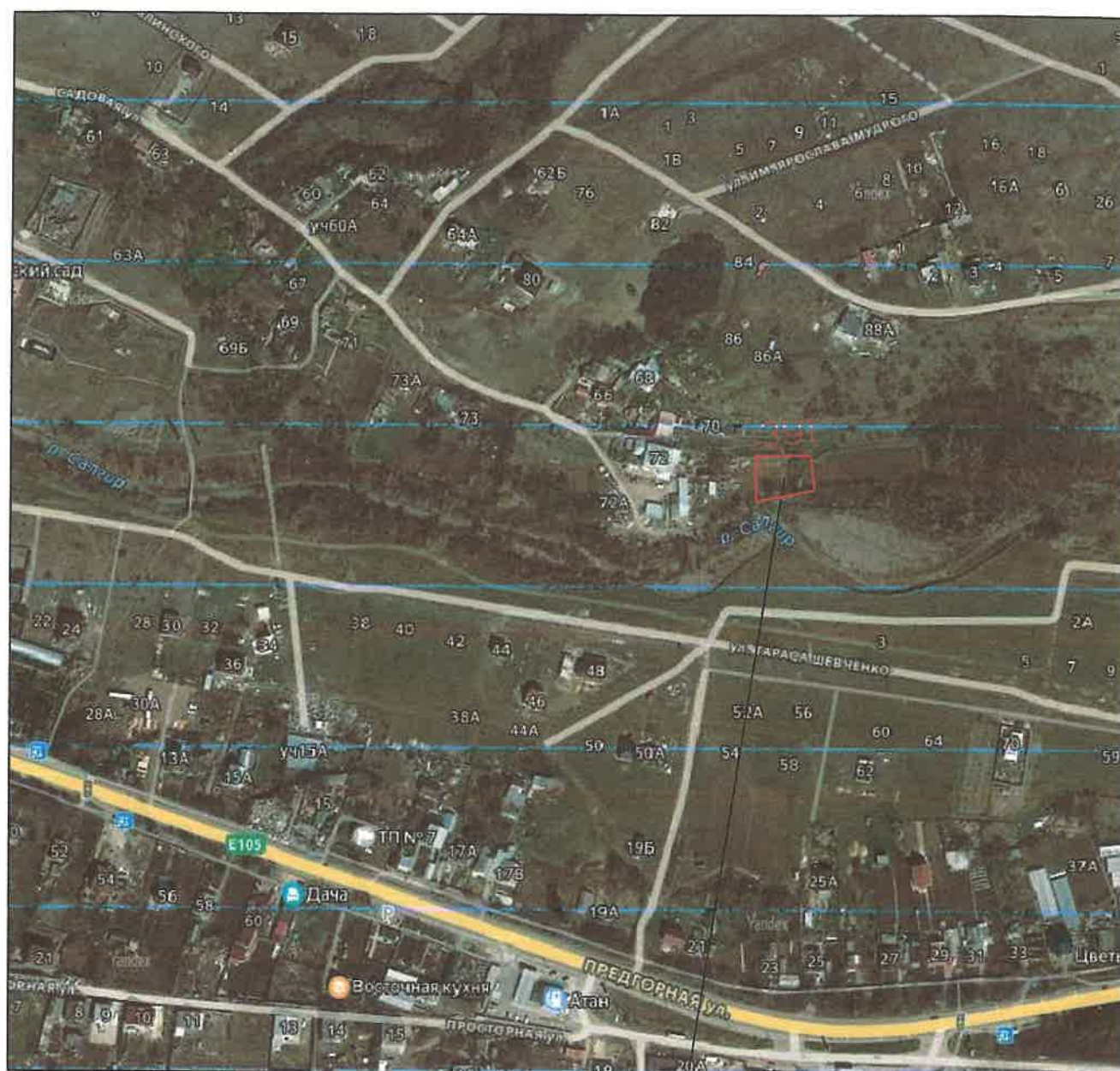


Условные обозначения:

- граница земельного участка;
- границы соседних земельных участков;
- ① - некапитальные строения (хозяйственные постройки);
- деревья, кустарники;
- грунтовое покрытие.

Масштаб 1:500

Ситуационный план земельного участка



космические снимки Яндекс (yandex.ru/maps)

местоположение земельного участка

Масштаб б/м