

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МАКСИМОВА В. И.**

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**о возможности размещения объекта с условно-разрешенным
видом разрешенного использования:**

**«Ведение огородничества» на земельном участке, расположенном по
адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Строгоновка,
ул. Подгорная
(90:12:170603:3У1, площадью 1000 кв.м.)**

г. Симферополь,
2025г.

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МАКСИМОВА В. И.**

Шифр №38-08/2025

**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. Строгоновка, ул. Подгорная
(90:12:170603:ЗУ1, площадью 1000 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. Строгоновка, ул. Подгорная. Условный номер земельного участка 90:12:170603:ЗУ1. Сведения о земельном участке в Единый государственный реестр недвижимости не внесены. Границы земельного участка утверждены в соответствии с Постановлением администрации Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым № 933 от 5 августа 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. Площадь земельного участка – 1000 кв.м. На участке объекты капитального строительства отсутствуют.

Координатное описание характерных точек границ земельного участка

№	X	Y
1	4 970 505,740	5 197 309,610
2	4 970 513,608	5 197 329,212
3	4 970 500,223	5 197 334,297
4	4 970 497,412	5 197 344,770
5	4 970 498,226	5 197 350,062
6	4 970 485,637	5 197 357,243
7	4 970 470,239	5 197 328,891
1	4 970 505,740	5 197 309,610

Рассматриваемый земельный участок (90:12:170603:ЗУ1) расположен в границах населенного пункта – с. Строгоновка, имеет выход на территорию общего пользования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Трудовское 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 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 5.1.3 Площадки для занятий спортом 7.2 Автомобильный транспорт 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0.1 Улично-дорожная сеть Благоустройство территории	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (в ред решения 91 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 06.03.2024 № 1048) 3.2.3 Оказание услуг связи 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 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 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях *Ведение огородничества	2.7.1 Хранение автотранспорта 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
---	--	--

*Согласно Решения Симферопольского районного совета 12 сессии III созыва № 132 от 16 апреля 2025 г. «О внесении изменений в решение 93 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 26.06.2019 № 1239 «Об утверждении правил землепользования и застройки Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым»» дополнен раздел "Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами" условно разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства «ведение огородничества».

Руководствуясь ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым планируется предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка: «Ведение огородничества».

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 90:12:170603:3У1 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.	1000,00
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 Трудовского 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	1000 кв.м.	соответствует
2	Минимальный размер земельного участка:	0,06 га	1000 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 участка	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», расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Строгоновка, ул. Подгорная, площадью 1000 кв.м., условный номер 90:12:170603:3У1, в соответствии с Постановлением администрации Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым № 933 от 5 августа 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
1	4 970 505,740	5 197 309,610
2	4 970 513,608	5 197 329,212
3	4 970 500,223	5 197 334,297
4	4 970 497,412	5 197 344,770
5	4 970 498,226	5 197 350,062
6	4 970 485,637	5 197 357,243
7	4 970 470,239	5 197 328,891

1	4 970 505,740	5 197 309,610
---	---------------	---------------

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

- 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» 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	

						38-08/2025		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «ведение огородничества» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Строгоновка, ул. Подгорная (Условный номер 90:12:170603:ЗУ/1, площадью 1000 кв.м.)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
Директор		Максимова			08.25			Стадия
Разработал		Максимова			08.25	Заказчик: Ахаева Э. С.		Лист
								Листов
								ЭП
								1
								6
						Общие данные		ИП Максимова В.И.

						38-08/2025		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «ведение огородничества» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Строгоновка, ул. Подгорная (Условный номер 90:12:170603:3У1, площадью 1000 кв.м.)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
Директор	Максимова				08.25	Заказчик: Ахаева Э. С.	Стадия	Лист
Разработал	Максимова				08.25		ЭП	2
						Ситуационный план б/м	ИП Максимова В.И.	

38-08/2025

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Директор		Максимова			08.25
Разработал		Максимова			08.25

Стадия	Лист	Листов
ЭП	3	6

ИП Максимова В.И.

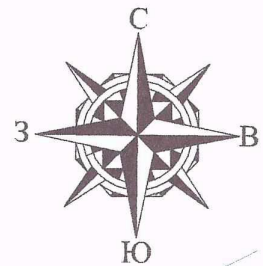
ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТРУДОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ Б/М



Местоположение объекта

						38-08/2025		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «ведение огородничества» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Строгоновка, ул. Подгорная (Условный номер 90:12:170603:ЗУ1, площадью 1000 кв.м.)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Ахаева Э. С.	Стадия	Лист
Директор	Максимова				08.25		ЭП	4
Разработал	Максимова				08.25	Фрагмент карты градостроительного зонирования Трудовского сельского поселения б/м		Листов
								6
							ИП Максимова В.И.	

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ М 1:500



ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ п/п	Наименование	Условный номер объекта
1	Земельный участок	90:12:170603:3У1

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - Граница земельного участка
- - Границы соседних земельных участков

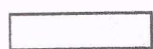
						38-08/2025				
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «ведение огородничества» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Строгоновка, ул. Подгорная (Условный номер 90:12:170603:3У1, площадью 1000 кв.м.)				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	Заказчик: Ахаева Э. С.		Стадия	Лист	Листов
Директор	Максимова				08.25			Схема существующего положения М 1:500	ЭП	5
Разработал	Максимова				08.25	ИП Максимова В.И.				

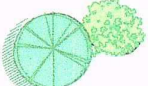
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН М 1:500

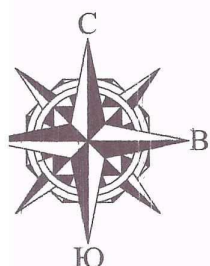
3-



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

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



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по генплану	Наименование	Площадь м ²	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.:	м ²	1000,00	
2	Площадь застройки	м ²	-	
3	Площадь озеленения	м ²	725,29	
4	Площадь асфальтового покрытия	м ²	30,00	
5	Площадь покрытия тротуарной плиткой	м ²	244,71	

38-08/2025

Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом разрешенного использования: «ведение огородничества» на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Строгоновка, ул. Подгорная (Условный номер 90:12:170603:3У1, площадью 1000 кв.м.)

Изм.	Копуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Директор	Максимова				08.25
Разработал	Максимова				08.25

Заказчик: Ахаева Э. С.

Стадия	Лист	Листов
ЭП	6	6

Генеральный план М 1:500

ИП Максимова В.И.