

17.11.2025

Технико-экономическое обоснование о возможности использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Заречное, ул. Салгирная, смежно с №11А с видом разрешенного использования – «ведение огородничества (код 13.1)»
(условный номер 90:12:040301:3У1, площадь 892 кв.м.)

Кадастровый инженер

Пономаренко Андрей Вадимович

Номер аттестата 82-15-332

e-mail: andreycrimea92@gmail.com



95048, 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 район, с. Заречное, ул. Салгирная, смежно с №11А.

Площадь земельного участка – 892 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 район, с. Заречное, ул. Салгирная, смежно с №11А, №1811 от 22 сентября 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	4 961 031,95	5 203 317,39	16,95	101°09'27"	092°49'28"
2	4 961 028,67	5 203 334,02	45,56	190°07'34"	091°01'53"
3	4 960 983,82	5 203 326,01	2,25	190°15'33"	179°52'00"
4	4 960 981,61	5 203 325,61	20,19	279°46'46"	090°28'47"
5	4 960 985,04	5 203 305,71	48,34	013°58'54"	085°47'52"
			133,29		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 Салгирная через земли общего пользования.

Фрагмент публичной кадастровой карты



Масштаб б/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 б/м



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

Рисунок 1.2 – Выкопировка из ПЗЗ

Целью работы является определение возможности использования земельного участка с условным номером 90:12:040301:ЗУ1 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:

- Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн);
- Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);
- Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Nm/м);
- Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз);
- Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Кдет.пл);
- Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл), значения которых определяются согласно соответствующих подпунктов пункта 4.1. раздела 4 «Часть I. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципального образования и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований» приложения «Региональные нормы градостроительного проектирования Республики Крым» к постановлению Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (с изменениями и дополнениями).

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	892
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	0,0892 га	соответствует
2	Минимальный размер земельных участков	0.06 га	0,0892 га	соответствует
3	Максимальный коэффициент застройки земельного участка	-	-	соответствует
4	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	-	-	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.

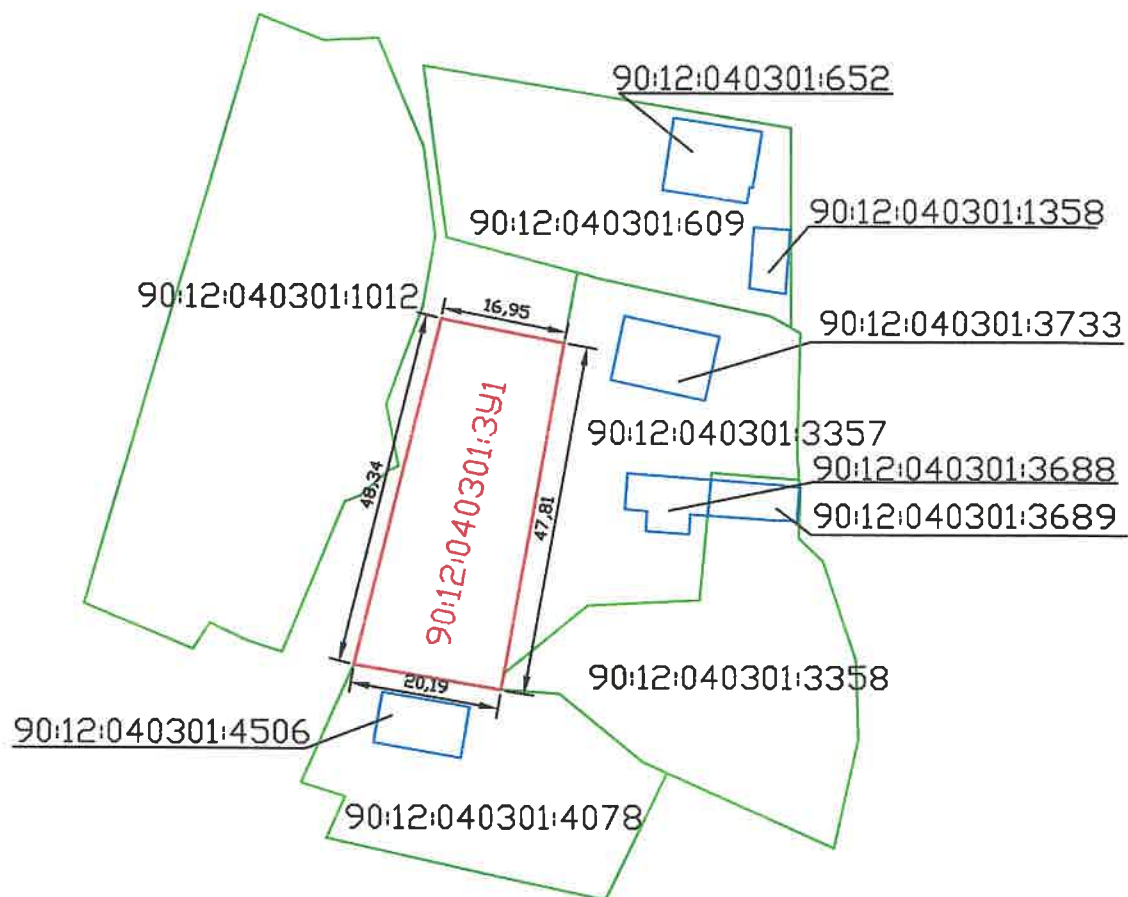
Заключение

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 район, с. Заречное, ул. Салгирная, смежно с №11А, площадью 892 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 район, с. Заречное, ул. Салгирная, смежно с №11А, №1811 от 22 сентября 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;
- Ситуационный план земельного участка;
- Постановление Администрации Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым №1811 от 22.09.2025 г.;
- Копия паспорта Дикая И.А.

Схема существующего положения земельного участка

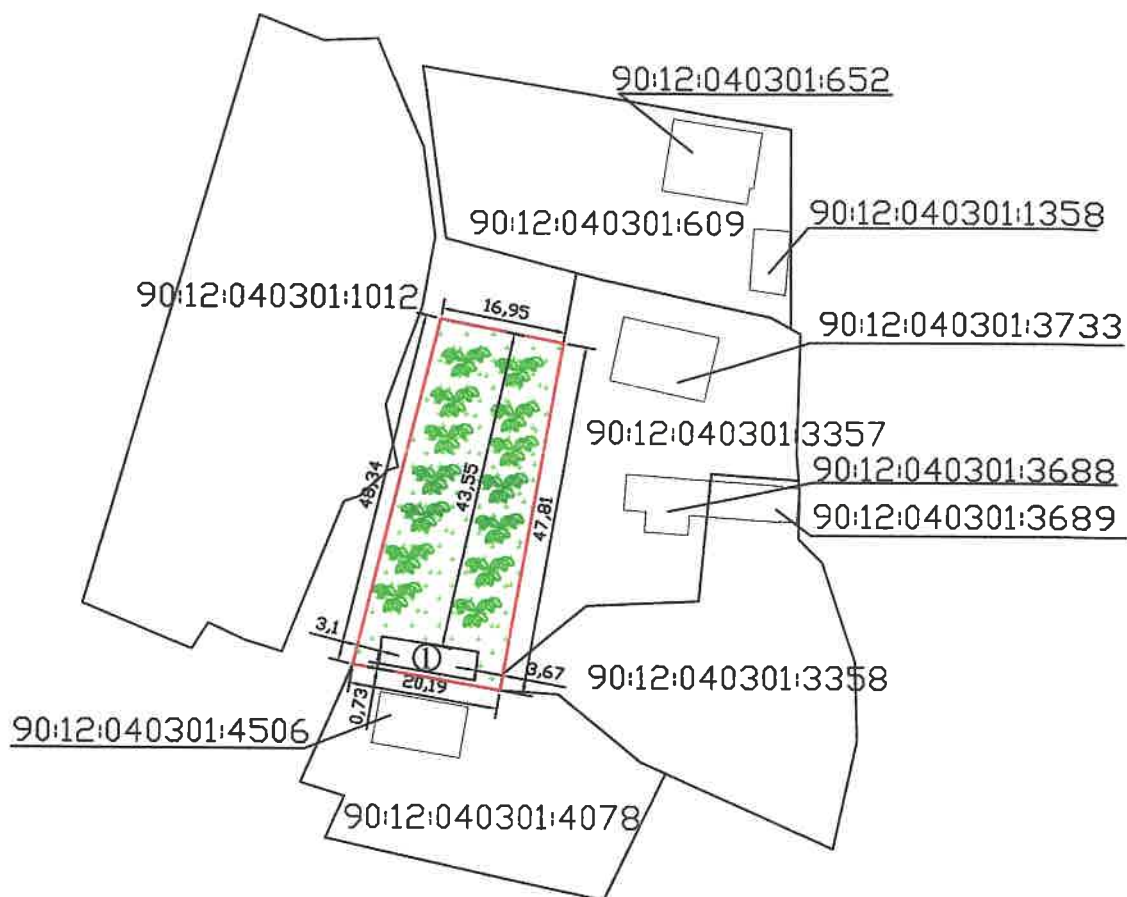


Условные обозначения:

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

Масштаб 1:1000

Генеральный план



Экспликация здания и сооружений

Номер	Наименование	Площадь, м ²	Примечание
1	Некапитальное сооружение (хозяйственная постройка)	50,0 м ²	проект.

Показатели по генплану

№ п.п.	Наименование	Ед.измерения	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	892	
2	Площадь застройки	м ²	—	
3	Площадь озеленения	м ²	842	
4	Площадь асфальтового покрытия	м ²	—	
5	Площадь грунтового покрытия	м ²	—	
6	Площадь под некапитальными сооружениями	м ²	50	

Условные обозначения:

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

Масштаб 1:1000

Ситуационный план земельного участка



местоположение земельного участка

Масштаб б/м

СХЕМА

расположения земельного участка или земельных участков
на кадастровом плане территории

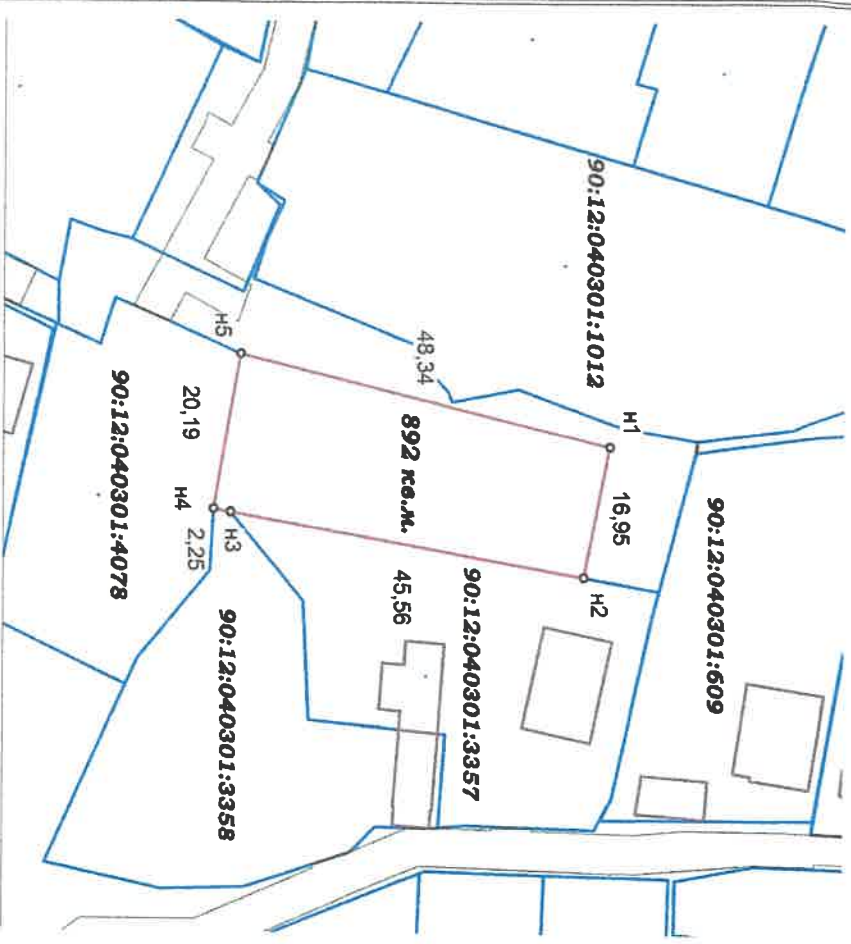
Ситуационный план

М 1:1000

по адресу: Российская Федерация, Республика Крым,
Симферопольский р-н, с. Заречное, ул. Салпырива, смежно с №11А
Площадь образуемого земельного участка: 892 кв.м.

УТВЕРЖДЕНА:

№ _____ от _____ " _____ " _____ 202__ г.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Масштаб: 1 : 5 000

- обозначение образуемого земельного участка
- образующая характерная точка границы земельного участка, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- существующая характерная точка границы земельного участка, сведения о которой в ЕГРН позволяют однозначно определить ее местоположение
- образуемая часть границы земельного участка,
- сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- существующая часть границы земельного участка, сведения о которой в ЕГРН позволяют однозначно определить ее местоположение
- граница и номер кадастрового квартала, в пределах которого расположен земельный участок
- граница "красных линий"
- границы объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН
- земли муниципальной или государственной собственности

Таблица координат СК 63 (5)

Обозначение характерных точек	X	Y
Н1	4 861 031.06	5 203 317.36
Н2	4 861 028.67	5 203 334.02
Н3	4 860 963.82	5 203 326.01
Н4	4 860 961.61	5 203 326.01
Н5	4 860 965.04	5 203 305.71