



ООО «ПРОЕКТСТРОЙ»

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

Шифр: 1714-25

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. Доброе, ул. Зеленая (90:12:040103:3У1, 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. Доброе, ул. Зеленая. Условный номер земельного участка 90:12:040103: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 № 1808 от 22.09.2025 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. Доброе, ул. Зеленая».

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	4961368.25	5199977.95
2	4961366.93	5199984.95
3	4961363.02	5200005.91
4	4961400.51	5200006.50
5	4961401.46	5199977.95
1	4961368.25	5199977.95

Рассматриваемый земельный участок (90:12:040103:ЗУ1) расположен в границах населенного пункта – с. Доброе, 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 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 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 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 13.1 Ведение огородничества	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь

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:

- 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. Основные характеристики объекта капитального строительства

На земельном участке с условным номером 90:12:040103:ЗУ1 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	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн)	-	-	соответствует
6	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)	-	-	соответствует
7	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)	-	-	соответствует
8	Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз)	-	-	соответствует
9	Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Кдет.пл)	-	-	соответствует
10	Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл)»	-	-	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. Доброе, ул. Зеленая, площадью 1 000 кв.м., условный номер земельного участка 90:12:040103:ЗУ1, в соответствии с Постановлением администрации Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым № 1808 от 22.09.2025 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. Доброе, ул. Зеленая»

Координатное описание характерных точек границ земельного участка

№ п/п	X, м	Y, м
1	4961368.25	5199977.95
2	4961366.93	5199984.95
3	4961363.02	5200005.91
4	4961400.51	5200006.50
5	4961401.46	5199977.95
1	4961368.25	5199977.95

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	

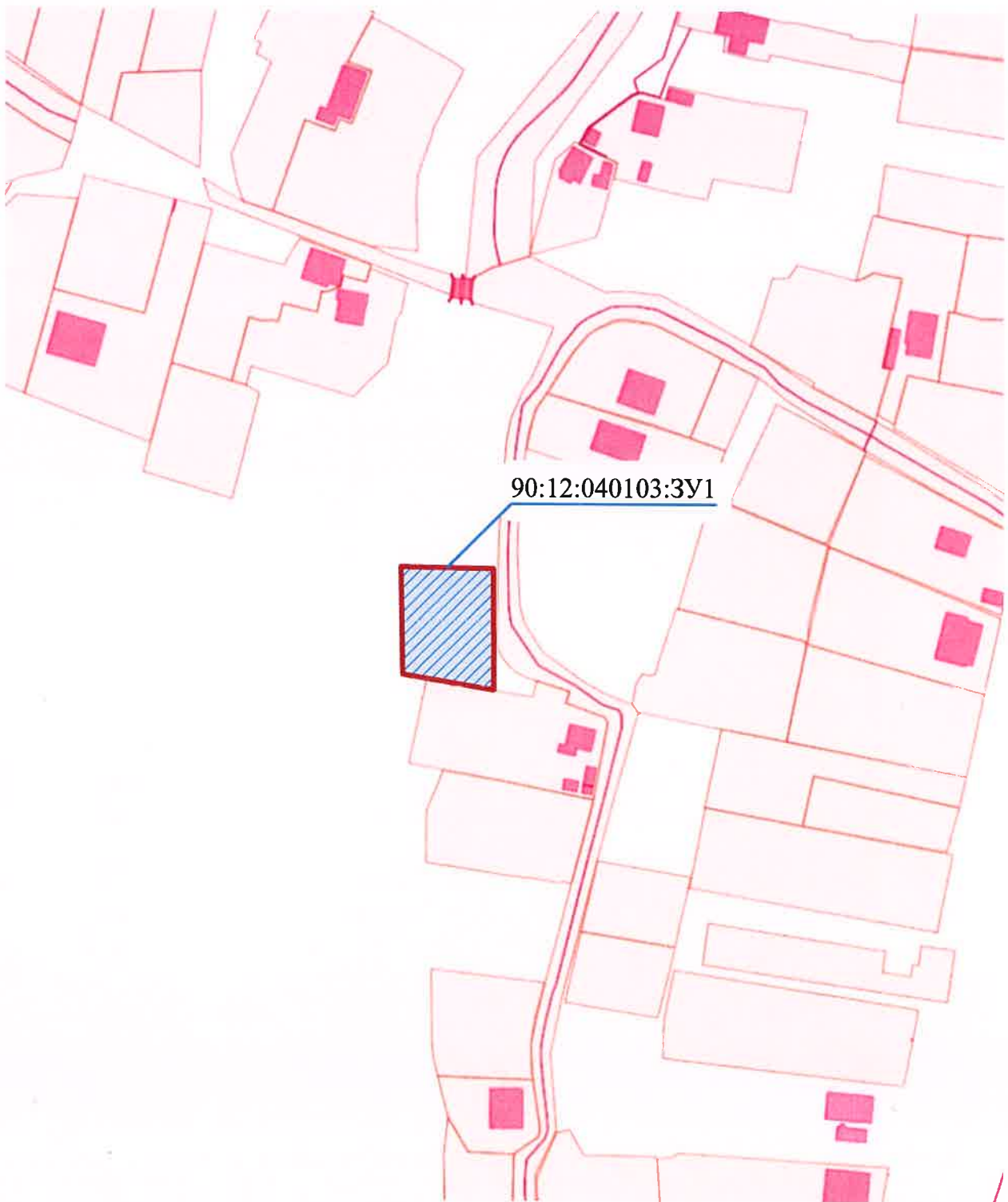
						1714-25				
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Ведение огородничества» (код 13.1) на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Доброе, ул. Зеленая (90:12:040103:ЗУ1, площадью 1 000 кв.м.)				
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата					
								Стадия	Лист	Листов
Проверил	Джемалетдинова							ЭП	1	6
Разработал	Верещака									

Ситуационный план Б/М



						1714-25		
						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. Доброе, ул. Зеленая (90:12:040103:3У1, площадью 1 000 кв.м.)		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
Проверил	Джемалетдинова					Стадия	Лист	Листов
Разработал	Верещака					ЭП	2	6
						Ситуационный план Б/М		
						ООО "Проектстрой"		

Фрагмент публичной кадастровой карты Б/М



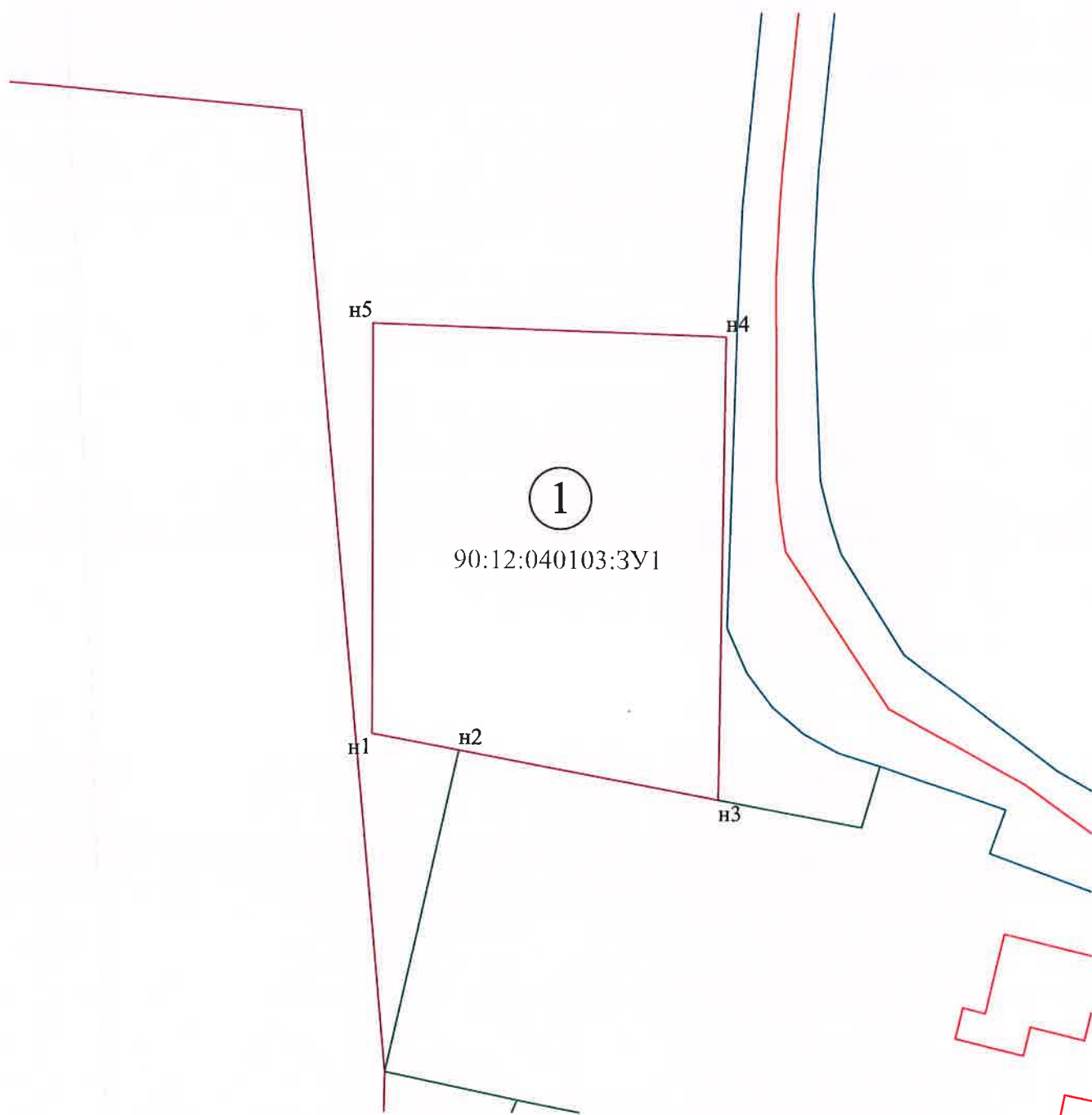
						1714-25		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом разрешенного использования: «Ведение огородничества» (код 13.1) на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Доброе, ул. Зеленая (90:12:040103:3У1, площадью 1 000 кв.м.)		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
Проверил	Джемалетдинова					Стадия	Лист	Листов
Разработал	Верещака					ЭП	3	6
						Фрагмент публичной кадастровой карты Б/М		
						ООО "Проектстрой"		

Фрагмент карты градостроительного зонирования Б/М



						1714-25
						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. Доброе, ул. Зеленая (90:12:040103:3У1, площадью 1 000 кв.м.)
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	
Проверил	Джемалетдинова					Стадия
Разработал	Верещака					ЭП
						Лист
						Листов
						4
						6
						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 (90:12:040103:ЗУ1)

Экспликация:

№ п/п	Наименование	Условный номер объекта
1	Земельный участок	КН 90:12:040103:ЗУ1

						1714-25
						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. Доброе, ул. Зеленая (90:12:040103:ЗУ1, площадью 1 000 кв.м.)
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	
Проверил	Джемалетдинова					Стадия
Разработал	Верещака					ЭП
						Лист
						Листов
						6
						Схема существующего положения, М 1:500
						ООО "Проектстрой"

Генеральный план, М 1:500

Условные обозначения:

-  - границы сущ. ЗУ (по сведениям из ЕГРН)
-  - границы сущ. ОКС (по сведениям из ЕГРН)
-  - граница ЗУ (90:12:040103:ЗУ1)
-  - некапитальное строение (хоз. постройка)
-  - покрытие из тротуарной плитки
-  - озеленение
-  - деревья и кустарники

Экспликация строений на участке

№	Наименование	S, м ²	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	210,5	м²
4	Площадь озеленения	783,5	м²

						1714-25		
						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. Доброе, ул. Зеленая (90:12:040103:3У1, площадью 1 000 кв.м.)		
Изм.	Колуч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
							ЭП	Листов
Проверил	Джемалетдинова						6	6
Разработал	Верещака							
						Генеральный план, М 1:500	ООО "Проектстрой"	