



ООО «ПРОЕКТСТРОЙ»

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

Шифр: 1718-25

**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, в р-не ул Мераба (90:12:040903:3У1, 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. Пионерское, в р-не ул Мераба. Условный номер земельного участка 90:12:040903:3У1. 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 № 2137 от 10.11.2025 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. Пионерское, в р-не ул Мераба».

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     | 4962587.40 | 5197824.85 |
| 2     | 4962576.27 | 5197855.78 |
| 3     | 4962604.77 | 5197865.24 |
| 4     | 4962616.87 | 5197835.03 |
| 1     | 4962587.40 | 5197824.85 |

Рассматриваемый земельный участок (90:12:040903:3У1) расположен в границах населенного пункта — с. Пионерское, 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<br>8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка<br>12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)<br>3.2 Социальное обслуживание<br>3.3 Бытовое обслуживание<br>3.5 Образование и просвещение<br>3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание<br>3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание<br>3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание<br>4.4 Магазины<br>4.6 Общественное питание<br>4.9 Служебные гаражи<br>4.9.1.1 Заправка транспортных средств<br>4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха<br>4.9.1.3 Автомобильные мойки<br>4.9.1.4 Ремонт автомобилей<br>5.1 Спорт<br>13.1 Ведение огородничества | 3.1 Коммунальное обслуживание<br>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 90:12:040903: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<br>Минимальный отступ от красной линии улиц<br>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 (Нм/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. Пионерское, в р-не ул Мераба, площадью 1 000 кв.м., условный номер земельного участка 90:12:040903:3У1, в соответствии с Постановлением администрации Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым № 2137 от 10.11.2025 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. Пионерское, в р-не ул Мераба»

Координатное описание характерных точек границ земельного участка

| №<br>п/п | X, м       | Y, м       |
|----------|------------|------------|
| 1        | 4962587.40 | 5197824.85 |
| 2        | 4962576.27 | 5197855.78 |
| 3        | 4962604.77 | 5197865.24 |
| 4        | 4962616.87 | 5197835.03 |
| 1        | 4962587.40 | 5197824.85 |

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                         |            |

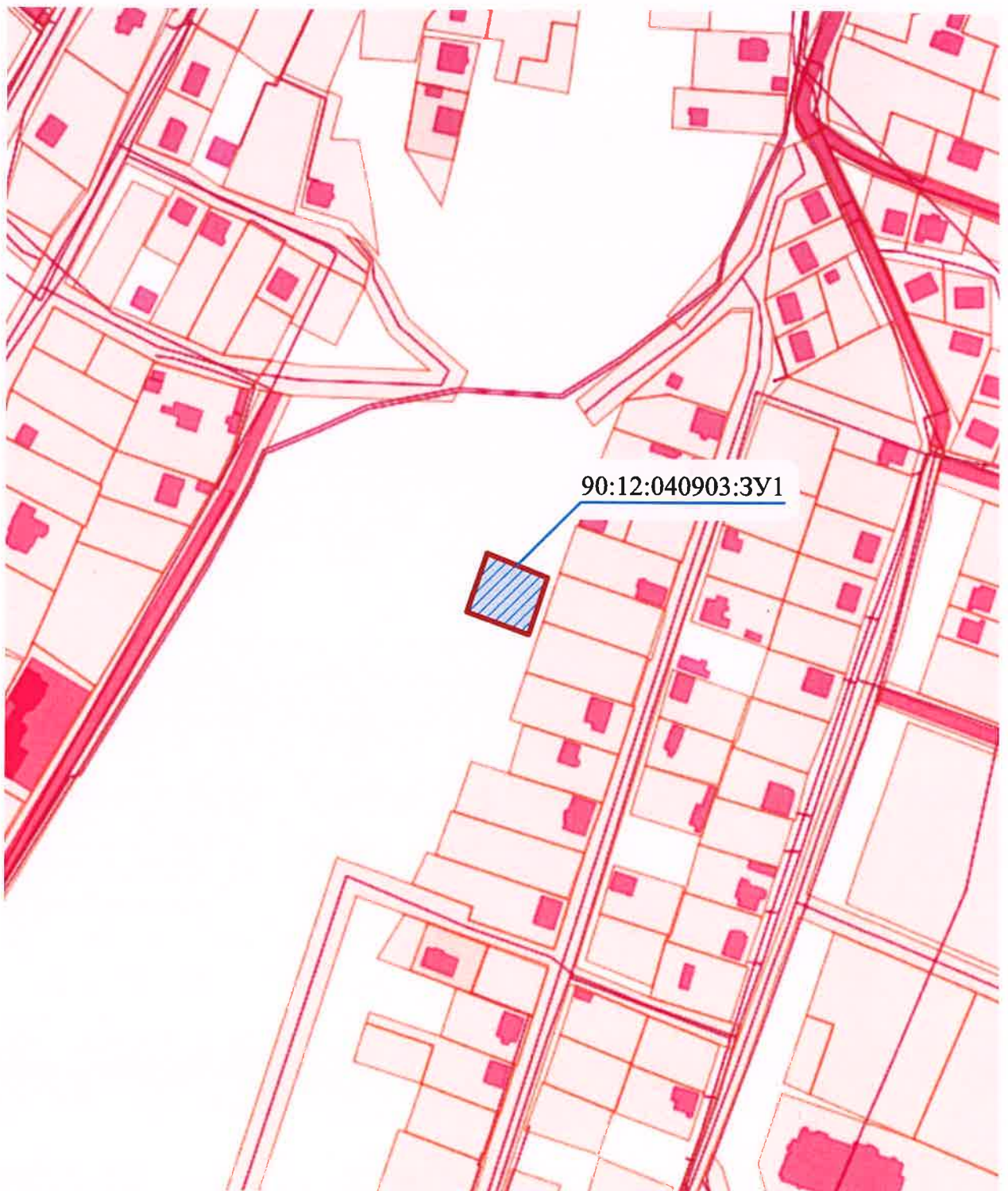
|            |                |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |      |        |
|------------|----------------|------|-------|-------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|--------|
|            |                |      |       |       |      | 1718-25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |      |        |
|            |                |      |       |       |      | 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, в р-не ул Мераба (90:12:040903:3У1, площадью 1 000 кв.м.) |                   |      |        |
| Изм.       | Колуч.         | Лист | №Док. | Подп. | Дата |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |      |        |
|            |                |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Стадия            | Лист | Листов |
| Проверил   | Джемалетдинова |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ЭП                | 1    | 6      |
| Разработал | Верещака       |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |      |        |
|            |                |      |       |       |      | Общие данные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ООО "Проектстрой" |      |        |
|            |                |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |      |        |
|            |                |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |      |        |

# Ситуационный план Б/М



|            |                |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |        |
|------------|----------------|------|-------|-------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|
|            |                |      |       |       |      | 1718-25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |        |
|            |                |      |       |       |      | 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, в р-не ул Мераба (90:12:040903:ЗУ1, 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



90:12:040903:3У1

|            |                |      |       |            |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |        |
|------------|----------------|------|-------|------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------|
|            |                |      |       |            |      | 1718-25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |        |
|            |                |      |       |            |      | 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, в р-не ул Мераба (90:12:040903:3У1, площадью 1 000 кв.м.) |                   |        |
| Изм.       | Колуч.         | Лист | №Док. | Подп.      | Дата |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Стадия            | Лист   |
| Проверил   | Джемалетдинова |      |       | <i>РД</i>  |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ЭП                | 3      |
| Разработал | Верещака       |      |       | <i>Вер</i> |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   | Листов |
|            |                |      |       |            |      | Фрагмент публичной кадастровой карты Б/М                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ООО "Проектстрой" |        |
|            |                |      |       |            |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   | 6      |

# Фрагмент карты градостроительного зонирования Б/М



|            |                |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |      |        |
|------------|----------------|------|-------|-------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|--------|
|            |                |      |       |       |      | 1718-25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |      |        |
|            |                |      |       |       |      | 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, в р-не ул Мераба (90:12:040903:ЗУ1, площадью 1 000 кв.м.) |                   |      |        |
| Изм.       | Колуч          | Лист | №Док. | Подп. | Дата |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Стадия            | Лист | Листов |
|            |                |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ЭП                | 4    | 6      |
| Проверил   | Джемалетдинова |      |       |       |      | Фрагмент карты градостроительного зонирования Б/М                                                                                                                                                                                                                                                                            | ООО "Проектстрой" |      |        |
| Разработал | Верещака       |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |      |        |
|            |                |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |      |        |
|            |                |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |      |        |
|            |                |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |      |        |
|            |                |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |      |        |

# Схема существующего положения, М 1:500



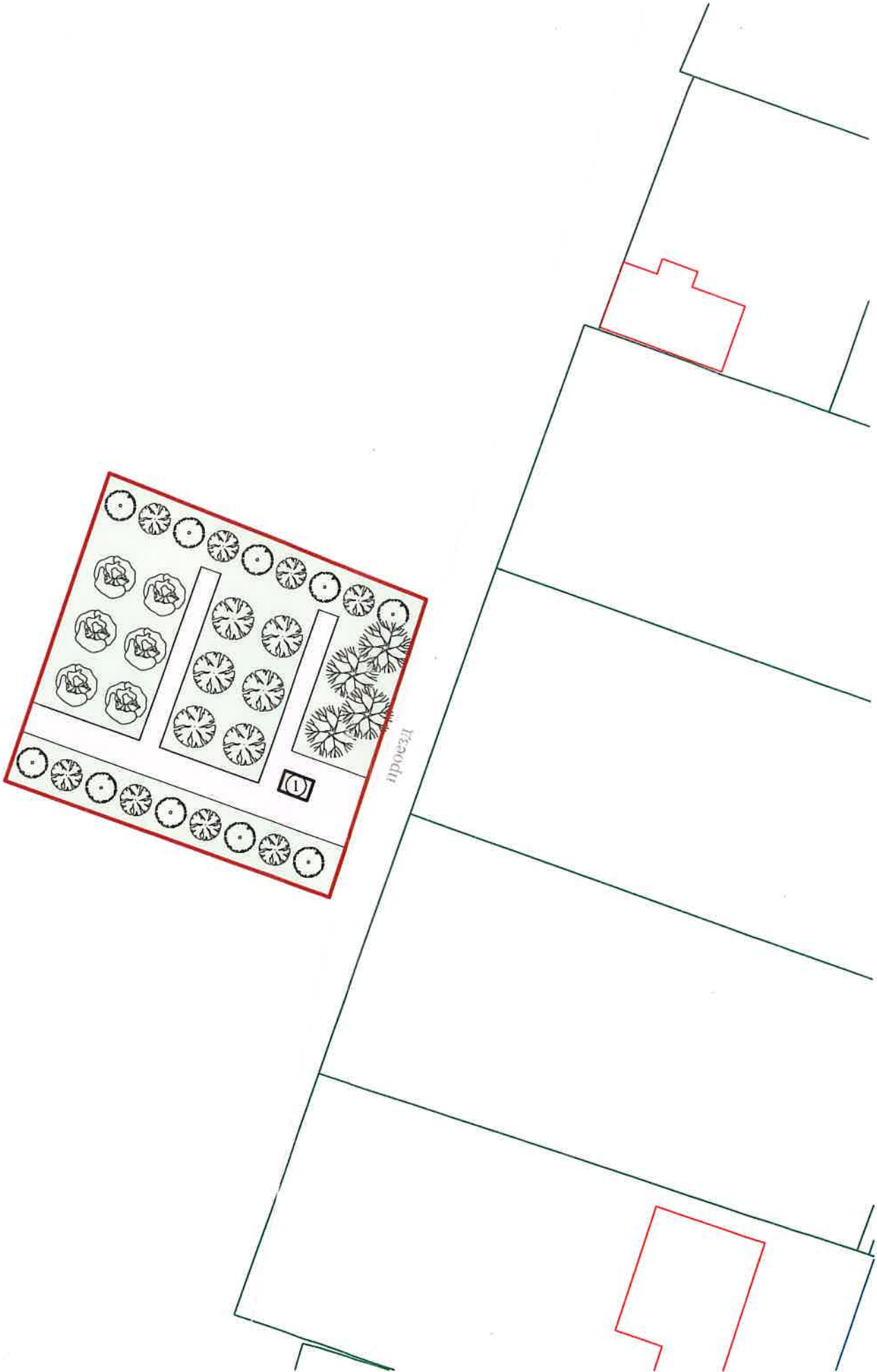
## Условные обозначения:

- - границы сущ. ЗУ (по сведениям из ЕГРН)
- - границы сущ. ОКС (по сведениям из ЕГРН)
- - граница ЗУ (90:12:040903:ЗУ1)

## Экспликация:

| № п/п | Наименование      | Условный номер объекта |
|-------|-------------------|------------------------|
| 1     | Земельный участок | КН 90:12:040903:ЗУ1    |

|            |                |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |      |        |
|------------|----------------|------|-------|-------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|--------|
|            |                |      |       |       |      | 1718-25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |      |        |
|            |                |      |       |       |      | 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, в р-не ул Мераба (90:12:040903:ЗУ1, площадью 1 000 кв.м.) |                   |      |        |
| Изм.       | Колуч.         | Лист | №Док. | Подп. | Дата |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Стадия            | Лист | Листов |
| Проверил   | Джемалетдинова |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ЭП                | 5    | 6      |
| Разработал | Верещака       |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |      |        |
|            |                |      |       |       |      | Схема существующего положения, М 1:500                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ООО "Проектстрой" |      |        |
|            |                |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |      |        |
|            |                |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |      |        |



- границы суц. ЗУ (по сведениям из ЕГРН)
- границы суц. ОКС (по сведениям из ЕГРН)
- граница ЗУ (90:12:040903: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  | 194,3      | м²      |
| 4 | Площадь озеленения        | 799,7      | м²      |

|            |                |      |       |                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                   |        |
|------------|----------------|------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|--------|
|            |                |      |       |                                                                                       |      | 1718-25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |                   |        |
|            |                |      |       |                                                                                       |      | 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, в р-не ул Мераба (90:12:040903:ЗУ1, площадью 1 000 кв.м.) |        |                   |        |
| Изм.       | Колуч          | Лист | №Док. | Подп.                                                                                 | Дата |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Стадия | Лист              | Листов |
| Проверил   | Джемалетдинова |      |       |  |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ЭП     | 6                 | 6      |
| Разработал | Верещака       |      |       |  |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                   |        |
|            |                |      |       |                                                                                       |      | Генеральный план, М 1:500                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        | ООО "Проектстрой" |        |
|            |                |      |       |                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                   |        |