

ООО «АРХИТЕРРА»

ИНН/КПП: 9109026444/910901001
СРО-П-176-19102012 ОТ 09.08.2021
295000, РЕСПУБЛИКА КРЫМ, Г.СИМФЕРОПОЛЬ
ПР.КИРОВА, 29/1, E-MAIL: archi_terra@mail.ru
ТЕЛ.: +7(978)7288873

ЗАЯВИТЕЛЬ: Здоров В.О.

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ О ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 90:12:170201:3У1, ПЛОЩАДЬЮ 1000 КВ.М.
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО УЛ.ЛЕСНАЯ, С.ДЕНИСОВКА, ТРУДОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ
ПОСЕЛЕНИЕ, СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ РАЙОН, В СООТВЕТСТВИИ С УСЛОВНО
РАЗРЕШЕННЫМ ВИДОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «ВЕДЕНИЕ ОГОРОДНИЧЕСТВА»(КОД 13.1)**

СТАДИЯ: ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ [ТЭО]

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР



Рущак
РУЩАК Р.С.

Г.СИМФЕРОПОЛЬ, 2025 Г.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.
1.	ОБЩИЕ ДАННЫЕ	5
2.	ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.1	Градостроительные регламенты	7
2.2	Планируемое использование земельного участка	8
2.3	Технико-экономические показатели	9
2.4	Мероприятия по технике безопасности	9
2.5	Научно-теоретическая основа	11
2.6	Обоснование соответствия планируемых параметров использования требованиям градостроительных регламентов	13
3.	ПРИЛОЖЕНИЯ	
3.1	Решение 12 сессии Симферопольского районного совета 3 созыва от 16.04.2025 №132 «О внесении изменений в решение 93 сессии Симферопольского районного совета 1 созыва от 26.06.2019 №1239 «Об утверждении правил землепользования и застройки Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым»	15
3.2	Постановление Главы администрации Трудовского сельского поселения Симферопольского района от 14.08.2025 №1018 «Об утверждении Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка.	19
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
3.3	Ситуационный план	20
3.4	Генплан участка (аксонометрия)	21

Взап. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

ТЭО

Лист

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Технико-экономическое обоснование о возможности использования образуемого земельного участка, расположенного в с.Денисовка, ул.Лесная, 90:12:170201:3У1, площадь 1000 кв.м. в соответствии с условно-разрешенным видом использования «ведение огородничества» подготовлено на основании положений ст.37, 39 Градостроительного кодекса РФ, а также с учетом следующих нормативных документов:

- Указа Президента от 02.07.2021 № 400 «О Стратегии национальной безопасности Российской Федерации»;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением 76 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 23.07.2018 № 983 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Симферопольский район Республики Крым и сельских поселений, входящих в состав Симферопольского района Республики Крым»;
- Генерального плана Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республика Крым, утвержденного решением 33 (внеочередной) сессии II созыва Симферопольского районного Симферопольского городского совета № 396 от 17.02.2021;
- Правил землепользования и застройки Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республика Крым, утвержденных Решением 93 сессии 1 созыва Симферопольского районного совета от 26.06.2019 № 1239 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Трудовского сельского поселения» (с изменениями и дополнениями);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Интернет сервиса портала Росреестра «Публичная кадастровая карта»;
- Постановление Главы администрации Трудовского сельского поселения Симферопольского района от 14.08.2025 №1018 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка», площадью 1000 кв.м., расположенного в с.Денисовка, ул.Лесная, 90:12:170201:3У1.

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

ТЭО

Лист

Инв. № подл. Подп. и дата. Взаи. инв. №

Законом Республики Крым от 05.06.2014 № 15-ЗРК «Об установлении границ муниципальных образований и статусе муниципальных образований в Республике Крым» муниципальное образование Трудовское сельское поселение входит в границы Симферопольского муниципального района. В состав сельского поселения входят 9 населенных пунктов: с.Трудовое, п.Айкаван, с.Акрополис, с.Ана-Юрт, с.Денисовка, с.Дружное, с.Ивановка, с.Лазаревка, с.Строгановка.

Характеристика участка

Участок относится ко II-му району по ветровой нагрузке и к I-му району по снеговой нагрузке.

- Снеговая нагрузка - 820Па
- Скорость напора ветра - 460Па
- Нормативная сейсмичность 7-8 баллов.

В настоящее время территория образуемого земельного участка площадью 997 кв.м., расположенного в с.Денисовка, ул.Лесная, 90:12:170201:ЗУ1 свободна от застройки и культивируемых зеленых насаждений, почвенный покров не обрабатывается.

Градостроительный анализ

Наибольший процент территориальных зон от общей площади территории Трудовского сельского поселения занимают земли сельскохозяйственного назначения. Планировочная структура поселения и правовой режим использования земель, предусмотренный градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки в целом определяет сельскохозяйственное направление развития территории муниципального образования.

Территория населенного пункта с.Денисовка представлена совокупностью территориальных зон, которые по своему составу видов разрешенного использования земельных участков характерны для сельских населенных мест.

Жилые зоны с.Денисовка представлены преимущественно индивидуальной жилой застройкой с параметрами использования земель, характеризующими сельский уклад жизнедеятельности. Территориальные зоны индивидуальной жилой застройки граничат с зонами сельскохозяйственных угодий и располагаются вблизи объектов сельхозпроизводства.

Рассматриваемая территория участка расположена в квартале индивидуальной жилой застройки с.Денисовка по ул.Лесная. транспортно-пешеходная доступность к участку обеспечивается с северной стороны непосредственно с ул.Лесная. Также, с северной стороны расположены объекты сельхозпроизводства.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
			ТЭО						
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата				

2. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

2.1. Градостроительные регламенты

Согласно Правил землепользования и застройки Трудовского сельского поселения Симферопольского района, утвержденных Решением 93 сессии 1 созыва Симферопольского районного совета от 26.06.2019 № 1239 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Трудовского сельского поселения» (с изменениями и дополнениями) и решения 12 сессии Симферопольского районного совета 3 созыва от 16.04.2025 №132 «О внесении изменений в решение 93 сессии Симферопольского районного совета 1 созыва от 26.06.2019 №1239 «Об утверждении правил землепользования и застройки Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым», образуемый земельный участок площадью кв.м., с.Денисовка, ул.Лесная, 90:12:170201:ЗУ1, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилым домами (Ж-1), градостроительным регламентом которой, в перечне условно-разрешенных видов использования предусмотрен ВРИ «ведение огородничества» код 13.1.

Код ВРИ ЗУ	Наименование ВРИ ЗУ	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)
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. 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;

Инв. № подл. Подп. и дата. Взаим. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

ТЭО

Лист

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

2.2. Планируемое использование земельного участка

В целях покрытия частной потребности в продуктах питания сельскохозяйственного производства, на территории участка планируется организация цикла выращивания нескольких видов корнеплодных и бахчевых культур с разным сроком созревания.

Планировочная организация участка предусматривает ограждение периметра некапитальным забором из легких конструкций либо сетки рабицы и зонирование участка на сектора по видам сельхозкультур с минимальной шириной прохода. В центральной части участка планируется создание хозяйственной площадки с размещением некапитального строения (сарай), накопительной емкости с водой и прокладки автоматизированной системы полива. Размещение объектов капитального строительства и хранение автотранспорта (автомобильная парковка) на территории участка не предусматривается (см. графическую часть).

Инженерные сети

Обеспечение участка водоснабжением и электричеством при необходимости возможно от существующих инженерных сетей по ул.Лесная, с.Денисовка.

Альтернативным вариантом возможна организация в границах участка искусственного водозабора (скважины). Глубину бурения и необходимый объем водопотребления необходимо определить на этапе обследования грунтов и планировочной организации местности. Способ автоматического орошения следует выбирать исходя из особенностей растений и расположения грядок на участке.

Общая схема полива



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

ТЭО

Лист

2.3. Техничко-экономические показатели

Общая площадь образуемого участка – 1000 м²

Посевная площадь – 691,2 м²

Хозяйственная площадь – 308,8 м²

Показатели планируемых к выращиванию культур и нормы потребления

№ п/п	Наименование с/х культуры	Площадь посева, м ²	Урожайность (тах), кг / год	Годовая норма потребления чел. / кг.
1	Картофель	336	1680	140
2	Капуста белокочанная	96	480	40
3	Лук, чеснок	32	96	8
4	Томаты	87	348	29
5	Огурцы	48	144	12
6	Морковь	19,2	96	8
7	Перец	24	24	2
8	Зелень	3	12	1
9	Кабачки, тыква	28	84	7
10	Свекла	18	72	6
ИТОГО		691,2	3 036	253

2.4. Мероприятия по технике безопасности

Агрохимические мероприятия

Безопасное использование удобрений и химикатов на огороде требует соблюдения мер предосторожности, чтобы минимизировать риски для здоровья человека и окружающей среды.

В целях создания благоприятных условий по выращиванию культур на участке, предусматривается использование исключительно сертифицированных и безопасных для окружающей среды и урожая удобрений: гуматы, биоактивные компосты, сидераты, сертифицированные комплексные минеральные смеси. Кроме того, также предусматривается использование натуральных удобрений, которые совместимы с нормами органического земледелия. Например, настой крапивы — эффективное азотное удобрение. Древесная зола, раствор йода, сыворотка для подкормки растений и предотвращения грибковых заболеваний. Для улучшения и регенерации структуры почвы, планируется использование органических удобрений: навоз, перегной, компост.

Инов. № подл. Взаи. инв. № Подп. и дата

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

ТЭО

Лист

Противопожарные мероприятия

Планировочные решения участка приняты в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

К территории участка предусмотрен подъезд пожарных автомобилей с ул.Лесная, с.Денисовка. Подъезд пожарных автомобилей к территории обеспечен с одной стороны. Согласно СП 4.13130.2013, п.8,3 допускается подъезд пожарных автомобилей с одной стороны.

Ширина проездов для пожарной техники составляет 4,2 - 6 м, что отвечает требованиям СП 4.13130.2013, п.8.6.

Рядовой посадки деревьев в местах возможных мест проведения спасательных работ не предусматривается.

Исключение условий возникновения пожаров достигается исключением условий образования горючей среды и исключением условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания, что обеспечивается следующими способами:

- применением негорючих веществ и материалов;
- ограничением массы и объема горючих веществ и материалов;
- использованием наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов.

Электрические кабели и провода, прокладываемые открыто, предусматриваются не распространяющими горение. Линии электроснабжения имеют устройства защитного отключения, предотвращающие возникновение пожара.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами:

- организация планировки участка с учетом обеспечения ограничений в распространении пожара за пределы очага;
- устройством эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- применением в хозяйственной деятельности материалов с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемым

ТЭО

Лист

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

- степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев;
- применением первичных средств пожаротушения (внутренний водовод);
- организацией деятельности подразделений пожарной охраны.

2.5. Научно-теоретическая и правовая основа

В соответствии с п.26, 83 Указа Президента от 02.07.2021 № 400 «О Стратегии национальной безопасности Российской Федерации» обеспечение и защита национальных интересов Российской Федерации осуществляются за счет концентрации усилий и ресурсов органов публичной власти, организаций и институтов гражданского общества на реализации стратегических национальных приоритетов, где в том числе экологическая безопасность и рациональное природопользование. Достижение целей обеспечения экологической безопасности и рационального природопользования осуществляется путем реализации государственной политики, направленной на решение следующих задач, где в числе прочего: 9) предотвращение деградации земель и снижения плодородия почв, рекультивация нарушенных земель, ликвидация накопленного вреда окружающей среде, экологическая реабилитация территорий; 10) сохранение биологического разнообразия природных экосистем и развитие системы особо охраняемых природных территорий, охрана и воспроизводство лесов, а также объектов животного мира, в том числе водных биологических ресурсов.

Стратегией национальной безопасности Российской Федерации деятельность в области сельского хозяйства определена одним из ключевых приоритетов в политике государства.

Научными исследованиями установлен ряд взаимосвязанных экономических проблем сельских территорий в области демографии, экологии, сельского хозяйства.

Вопросы территориального планирования и возможность регулирования способов и установления режимов использования территорий для достижения различных экономических эффектов установлена законодательством о градостроительной деятельности.

Сельские территории являются местом жизнедеятельности сельского населения, поэтому при исследовании данного вопроса необходимо использовать не отраслевой, а территориальный подход.

Из проведенного исследования следует, что сельские территории должны характеризоваться экономической эффективностью, экологической безопасностью и социальной справедливостью, что, в свою очередь, является основными векторами модели устойчивого развития, которую выбрала на сегодня Россия. Концепция устойчивого развития – одна из самых важных и дискуссионных парадигм конца XX – начала XXI века. Комплекс проблем на пути устойчивого развития сельских территорий подчеркивает важность всех его составляющих.

Уровень жизни сельского населения остается крайне низким. В частности, уровень бедности сельского населения продолжает оставаться высоким, заработная плата в сельском хозяйстве почти на 30% ниже средней по экономике, численность сельского населения уменьшается более высокими темпами, чем городского, к тому же вследствие превышения смертности от рождаемости. Отмечается ухудшение демографической ситуации, что, основным образом, обусловлено миграцией населения, которое теряет экономические стимулы к проживанию на сельских территориях.

С целью решения этого блока проблем и толчка для социально-экономического развития сельских территорий необходима активизация экономической деятельности, увеличение количества рабочих мест, а также улучшение инфраструктурного обеспечения для повышения уровня жизни на сельских территориях.

Постоянно обостряются и проблемы с сохранением плодородия почв и окружающей среды. Интенсивное хозяйствование без соблюдения агротехнологических ограничений предопределяет дополнительную экологическую нагрузку в сельской местности, загрязнение водных ресурсов, деградацию почв и агроландшафтов.

Наличие данных экологических проблем требует эффективного и рационального использования природно-ресурсного потенциала сельских территорий через внедрение новых технологий ведения сельского хозяйства, которые приведут к повышению его производительности со снижением негативных экологических последствий от хозяйственной деятельности.

Изучение проблем устойчивого развития сельского хозяйства и сельских территорий показали, что устойчивое сельскохозяйственное производство как система:

- создает и контролирует естественные биологические циклы;
- минимизирует вредное воздействие на здоровье, природу, качество воды и окружающую среду;
- защищает и восстанавливает плодородие почвы и естественные ресурсы;
- оптимизирует использование не возобновляемых ресурсов;
- повышает качество жизни и обеспечивает стабильный доход сельскому населению.

Учитывая сказанное выше, выход из кризисного состояния может осуществляться путем создания организационно-экономических условий для комплексного развития сельских территорий и улучшения социального уровня проживания сельского населения, повышения его занятости и доходов; определения приоритетных направлений развития аграрного сектора.

Источник:

- Братарчук Т.В. *Сельские территории: научно-теоретические основы сущности и современные проблемы их устойчивого развития* // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2022. Том 12. № 3В. С. 548-555. DOI: 10.34670/AR.2022.51.59.014;
- Билан Ю.Е. «Роль развития сельских территорий в пространственном развитии страны» *RUSSIAN JOURNAL OF MANAGEMENT* Том 10 № 2, 2022;
- Боков Ю.А, Мохов А.Ю. *Национальные интересы Российской Федерации в аграрной сфере и их отражение в новой доктрине продовольственной безопасности* // Правовая парадигма. 2020. том 19, № 3. - С. 60-64.

2.6. Обоснование соответствия планируемых параметров использования требованиям градостроительных регламентов

Проведенный градостроительный анализ показал, что сложившаяся планировочная структура населенных пунктов Трудовского сельского поселения

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

ТЭО

Л

направлена на обеспечение развития сельскохозяйственной отрасли. Селитебная зона представлена преимущественно индивидуальной жилой застройкой, которая граничит с зонами сельскохозяйственных угодий и располагается вблизи объектов сельхозпроизводства, что свидетельствует о пригодности ее почв для ведения огородничества.

Организация в сельской жилой застройке хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием гражданами сельскохозяйственных культур для собственных нужд, направлена на эффективное и рациональное использование плодородных свойств почвы, не оказывает вредное воздействие на смежные территории жилой застройки и на среду обитания.

Принимая во внимание вышеизложенное, технико-экономическим обоснованием предлагается присвоить условно-разрешенный вид использования образуемому согласно Постановлению Главы администрации Трудовского сельского поселения от 14.08.2025 №1018 земельному участку 90:12:170201:ЗУ1, площадью 1000 кв.м., расположенному в с.Денисовка, ул.Лесная.

Данное предложение не противоречит установленным градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки Трудовского сельского поселения (в редакции решения 12 сессии Симферопольского районного совета 3 созыва от 16.04.2025 №132 «О внесении изменений в решение 93 сессии Симферопольского районного совета 1 созыва от 26.06.2019 №1239 «Об утверждении правил землепользования и застройки Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым»), а также не нарушает функциональное назначение зоны индивидуальной жилой застройки по генеральному плану муниципального образования и соответствует сложившейся сельскохозяйственной модели развития поселения и типологии застройки сельских селитебных зон.

Кроме того, использование гражданами участка в сельской местности в целях выращивания сельскохозяйственных культур для собственных нужд способствует повышению продовольственной безопасности, повышению уровня жизни сельского населения и сокращению миграции. Также, ведение огородничества в сельской местности благоприятно повлияет на сохранение плодородного состава почв и обеспечит поддержание биоразнообразия экосистем, сохранение благоприятной экологической среды на территории Трудовского сельского поселения Симферопольского района.

						ТЭО	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		

С
Ю



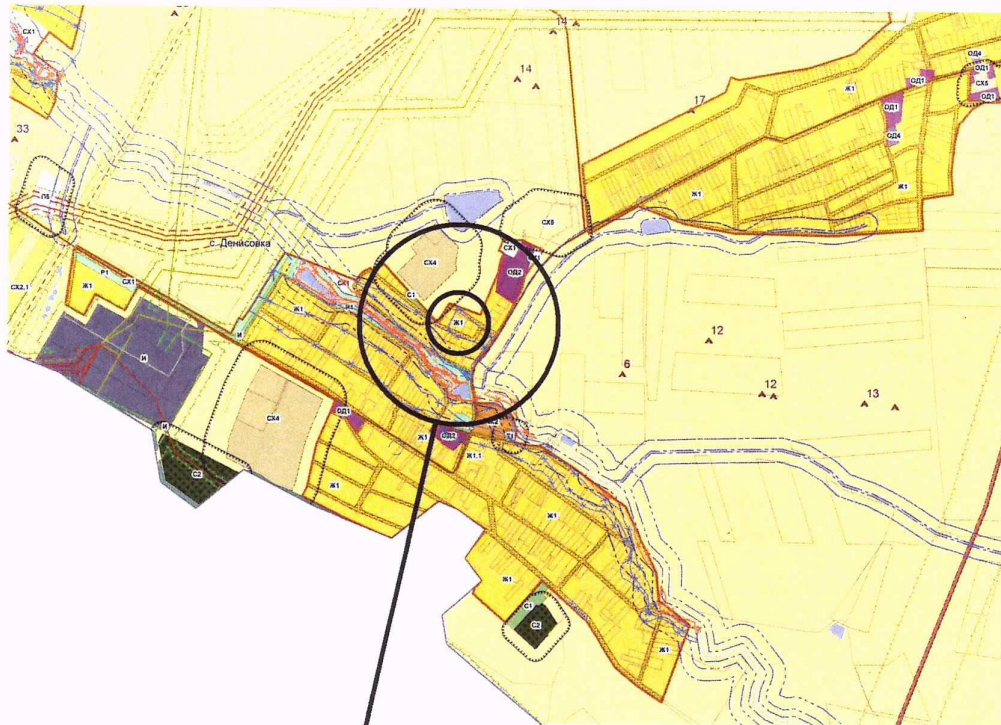
Масштаб 1:2 000

Условные обозначения:

-  - Образующая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
-  - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - Граница кадастрового квартала
-  - Обозначение образуемого земельного участка

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТРУДОВСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СИМФЕРОПОЛЬСКОГО РАЙОНА

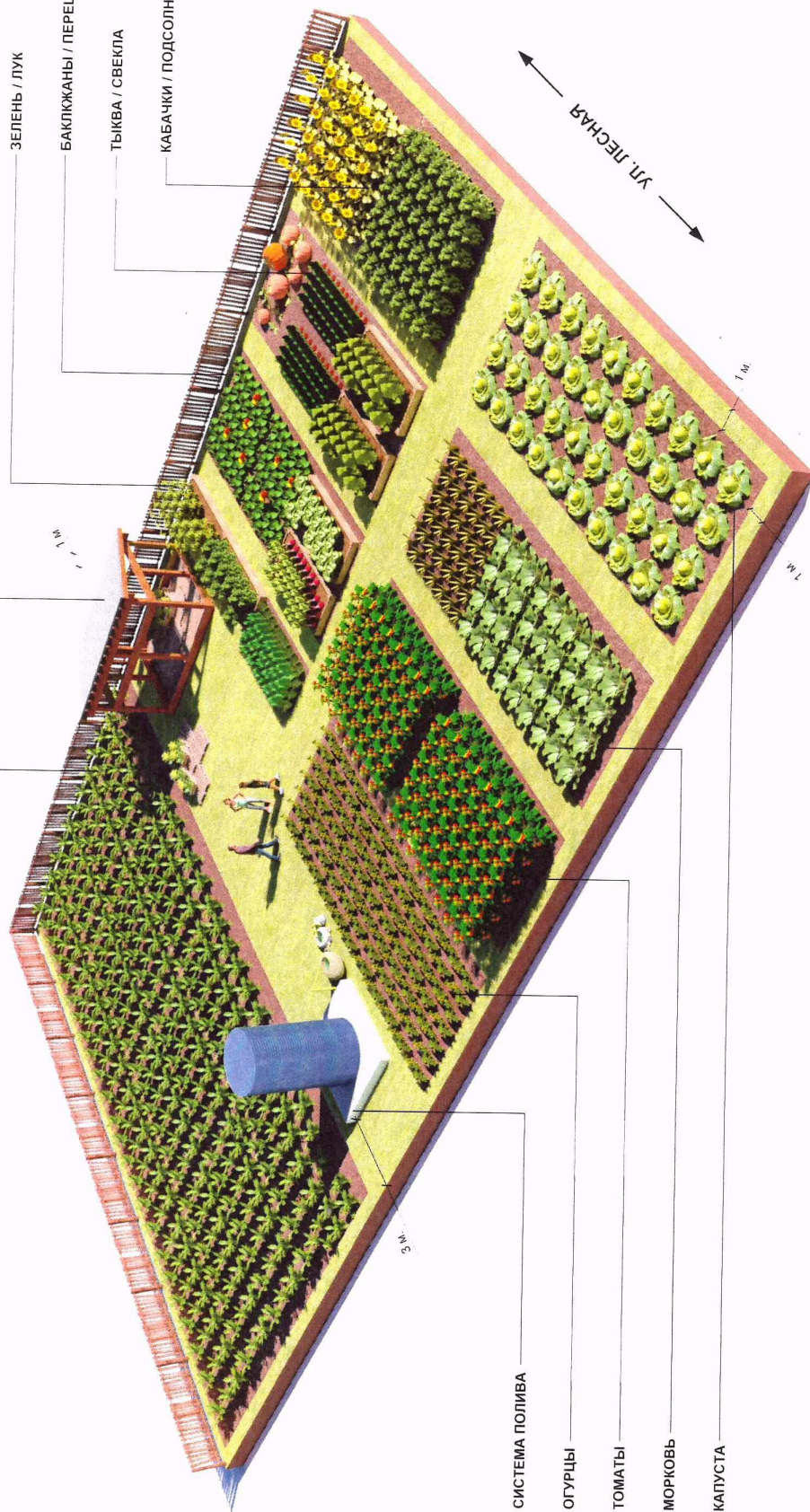


ПРОЕКТИРУЕМЫЙ УЧАСТОК

ТЭП

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА (ОБЩ.)	– 1000 м ²
ПОСЕВНАЯ ПЛОЩАДЬ	– 691,2 м ²
ХОЗ.ПЛОЩАДЬ (ОБЩ.)	– 308,8 м ²

КАРТОФЕЛЬ
ХОЗ.СТРОЕНИЕ (НЕКАПИТАЛЬНОЕ)
ЗЕЛЕНЬ / ЛУК
БАКЛЖАНЫ / ПЕРЕЦ
ТЫКВА / СВЕКЛА
КАБАЧКИ / ПОДСОЛНУХ



СИСТЕМА ПОЛИВА
ОГУРЦЫ
ТОМАТЫ
МОРКОВЬ
КАПУСТА

ГЕНПЛАН УЧАСТКА
(АКСОНОМЕТРИЯ)