

1. Общие положения.

Технико-экономическое обоснование выполнено с целью определение возможности использования образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Чайковское, ул. Ангарская в соответствии с условно разрешенным видами использования земельного участка «ведение огородничества (код 13.1)».

Предлагаемое целевое использование земельного участка предполагает развитие жилой застройки, создание дополнительного озеленения Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым.

Базовая нормативно-правовая документация:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».
4. СП 118.3330.2012* «Общественные здания и сооружения».
5. Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
6. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
7. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171.
8. Генеральный план Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденный решением 85 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 06.12.2018 №1076.
9. Правила землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 89 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 13.03.2019 №1161.
10. Местные нормативы градостроительного проектирования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 76 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 23.07.2018 №983.

Термины и определения.

земельный участок - часть земной поверхности, которая имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

2. Характеристика рассматриваемой территории.

Рассматриваемая территория расположена в центральной части муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым. Рельеф территории спокойный, имеется травянистый покров. Площадь 600 кв.м.

На территории отсутствуют объекты капитального строительства.

Образуемый земельный участок обеспечен доступом за счет прилегающих земель общего пользования

2.1 Сведения об ограничениях использования территории.

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в отношении образуемого земельного участка ЗОУИТ сведения о которых внесены в ЕГРН отсутствуют.

3. Градостроительное обоснование использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка.

В соответствии с действующим Генеральным планом муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, образуемый земельный участок размещен в функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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)».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, образуемый земельный участок относится к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1). Для указанной территориальной зоны установлен следующий перечень видов разрешенного использования:

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	3.1 Коммунальное обслуживание
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	3.2 Социальное обслуживание	6.8 Связь
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	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	

Для испрашиваемого вида разрешенного использования установлен следующий градостроительный регламент:

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.

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 ($N_{м/м}$);

☐ Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания ($K_{оз}$);

☐ 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).

На образуемом земельном участке не планируется размещение объектов капитального строительства. Планируется размещение деревянной беседки, предназначенной для отдыха, не имеющей прочной связи с землей, а также цветочной оранжереи, не имеющей прочной связи с землей.

№ п/п	Параметры	Показатели в соответствии с ПЗЗ	Показатели в соответствии с проектом	Соответствие/ несоответствие
1	Максимальный размер земельного участка	0,2 га	600 кв.м.	соответствует
2	Минимальный размер земельного участка:	0,06 га	600 кв.м.	соответствует
3	Минимальные отступы от границ земельного участка Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства	-	Размещение ОКС не планируется	соответствует

4	Максимальное количество этажей	-	Размещение ОКС не планируется	соответствует
5	Показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории	Не подлежит установлению	Размещение ОКС не планируется	соответствует
6	Показатель максимально допустимого коэффициента использования территории	Не подлежит установлению	Размещение ОКС не планируется	соответствует

Сравнительная таблица показателей предельных (минимальных) и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства

4. Заключение

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Ведение огородничества» (код 13.1), расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, с. Чайковское, ул. Ангарская, площадью 600 кв.м., в соответствии с Постановлением администрации Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым № 1873 от 13.10.2025 г. «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка»

Координатное описание характерных точек границ земельного участка

№	X	Y
1	4 958 420,55	5 208 024,36
2	4 958 420,29	5 208 025,75
3	4 958 420,29	5 208 032,38
4	4 958 412,93	5 208 031,98
5	4 958 383,05	5 208 028,27
6	4 958 378,92	5 208 027,31
7	4 958 373,48	5 208 024,83
8	4 958 366,11	5 208 022,48
9	4 958 374,16	5 208 007,31
10	4 958 376,60	5 208 009,35
11	4 958 391,00	5 208 017,33
12	4 958 409,55	5 208 023,53
1	4 958 420,55	5 208 024,36

возможно, в связи с тем, что параметры рассматриваемой территории соответствуют значениям, указанные в Правилах землепользования и застройки муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым.

Изучив представленные материалы и проведя анализ земельного участка, было выявлено, что предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Ведение огородничества» (код 13.1):

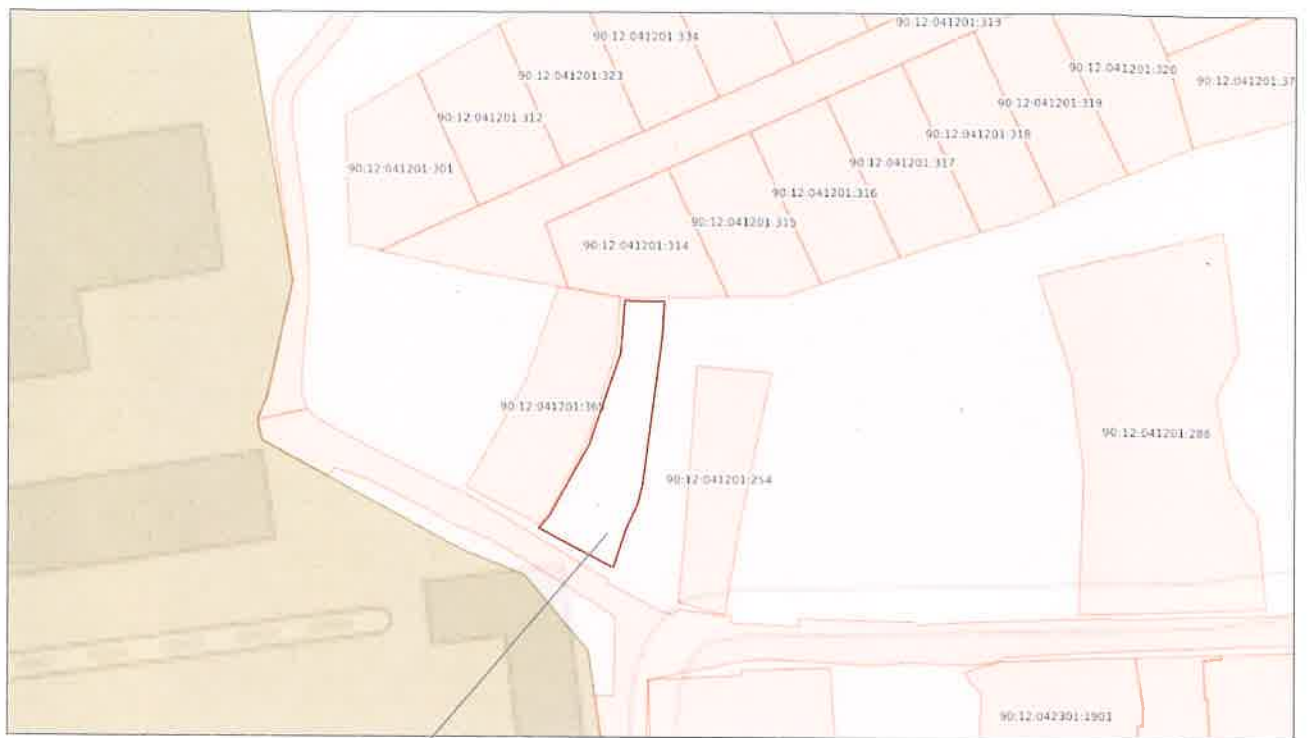
- не нарушит нормы действующего законодательства, в соответствии с требованиями РНП, строительными нормами и правилами, техническими регламентами;

- 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.

Фрагмент кадастрового плана территории



Местоположение объекта

						ТЭО 01-12/25-СР		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом использования "ведение огородничества - 13.1" на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Добровское сельское поселение, с. Чайковское, ул. Ангарская		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
Разработал	Дядиченко Г.В					Кадастровый план территории	Стадия	Лист
Проверил	Лукина Н.И						ТЭО	3
						БМ		Листов
								7
						ИП ЛУКИНА НИ		

Фрагмент карты градостроительного зонирования
Правил землепользования и застройки
муниципального образования Добровского
сельского поселения



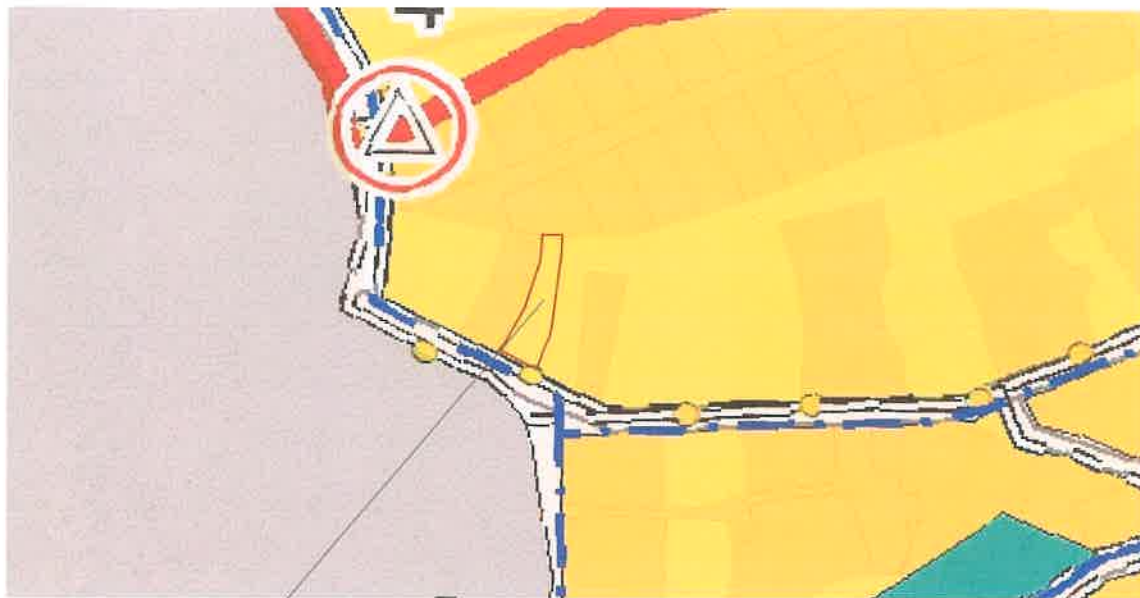
Местоположение объекта



Зона индивидуального жилищного
строительства Ж-1

						ТЭО 01-12/25-СР			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом использования "ведение огородничества - 13.1" на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Добровское сельское поселение, с. Чайковское, ул. Ангарекая			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
Разработал	Дядиченко Г.В					ПЗЗ	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Лукина Н.И						ТЭО	4	7
						БМ	ИП ЛУКИНА НИ		

Фрагмент карты функционального зонирования
Генерального плана муниципального образования
Добровского сельского поселения



Местоположение объекта



Зона индивидуального жилищного
строительства

						ТЭО 01-12/25-СР			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом использования "ведение огородничества - 13.1" на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-п, Добровское сельское поселение, с. Чайковское, ул. Ангарская			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
Разработал	Дядиченко Г.В					ГП	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Лукина Н.И						ТЭО	5	7
						БМ	ИП ЛУКИНА НИ		

0001:1N

- Координатноеписание характерных точек
СК-63

N_0^2	X	Y
1	4 958 420,55	5 208 024,36
2	4 958 420,29	5 208 025,75
3	4 958 420,29	5 208 032,38
4	4 958 412,93	5 208 031,98
5	4 958 383,05	5 208 028,27
6	4 958 378,92	5 208 027,31
7	4 958 373,48	5 208 024,83
8	4 958 366,11	5 208 022,48
9	4 958 374,16	5 208 007,31
10	4 958 376,60	5 208 009,35
11	4 958 391,00	5 208 017,33
12	4 958 409,55	5 208 023,53
1	4 958 420,55	5 208 024 36

Средства измерения земного участка

[illegible]

Схема существующего положения



Координатное писание характерных точек СК-63

Земельные участки из ЕГРН

Территория, рассматриваемая под огородничество

Характерная точка

Фрагмент карты современного использования Генерального плана



№	x	y
1	4 958 420,55	5 208 024,36
2	4 958 420,29	5 208 025,75
3	4 958 420,29	5 208 032,38
4	4 958 412,93	5 208 031,98
5	4 958 383,05	5 208 028,27
6	4 958 378,92	5 208 027,31
7	4 958 373,48	5 208 024,83
8	4 958 366,11	5 208 022,48
9	4 958 374,16	5 208 007,31
10	4 958 376,60	5 208 009,35
11	4 958 391,00	5 208 017,33
12	4 958 409,55	5 208 023,53
1	4 958 420,55	5 208 024,36

						ТЭО 01-12/25-СР			
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом использования "ведение огородничества - 13.1" на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Добровское сельское поселение, с. Чайковское, ул. Ангарская			
Изм.	Копуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Схема существующего положения	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Дядиченко Г.В						ТЭО	7	7
Проверил	Лукина Н.И					БМ	ИП ЛУКИНА НИ		



Масштаб 1:1 000

Условные обозначения:

-  - Граница образуемого земельного участка
-  - Космические снимки (Яндекс) (СК кадастрового округа, зона 2 (СК63 зона 5))
-  - Номер кадастрового квартала
-  - Граница кадастрового квартала
-  - Земельный участок, сведения о границах которого имеются в ЕГРН
-  - Объект капитального строительства, сведения о границах которого имеются в ЕГРН
-  - Зона с особыми условиями использования территорий, согласно сведений ЕГРН

Ситуационный план М1:500

90:12:041201:21

90:12:041201:20

90:12:041201:43

90:12:041201:18

90:12:041201:299

90:12:041201:42

90:12:041201:19

90:12:041201:254

90:12:000000:10160

90:12:000000:13485
ул. Ангарская

90:12:042301:2389

S = 600 кв. м

Условные обозначения:

-  - граница образуемого земельного участка
-  - границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН
-  - существующие ограждения (заборы)