

Текстовая часть

Введение

Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Ведение огородничества» (код 13.1) для земельного участка, расположенного по адресу: **Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Строгоновка, ул. Новая, 15 (с условными номером 90:12:170603:3У1, площадью 750 кв. м)** подготовлено в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ (№190-ФЗ от 29.12.2004), с учетом положений Правил землепользования и застройки муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым и иных действующих нормативных документов.

В соответствии со ст. 30 Градостроительного кодекса РФ Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Общая характеристика земельного участка

Земельный участок расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Строгоновка, ул. Новая, 15. Сведения о земельном участке в Единый государственный реестр недвижимости не внесены. Условный номер земельного участка – 90:12:170603:3У1.

Постановлением Администрации Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым № 1660 от 01 декабря 2025 г. «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка» утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительно согласовано предоставление испрашиваемого земельного участка.

Площадь земельного участка – 750 кв. м. Объекты капитального строительства на земельном участке отсутствуют. Рассматриваемый земельный участок расположен в границах населенного пункта с. Строгоновка, имеет выход на территорию общего пользования (ул. Новая). Категория земель – земли населенных пунктов.

Координатное описание характерных поворотных точек земельного участка в соответствии с утвержденной схемой расположения:

Имя точки	X, м	Y, м
90:12:170603:ЗУ1		
н1	4 969 498,26	5 197 460,59
н2	4 969 487,49	5 197 477,44
н3	4 969 455,95	5 197 457,11
н4	4 969 466,79	5 197 440,30
н1	4 969 498,26	5 197 460,59

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).

Согласно статьи 1 части III Правил землепользования и застройки муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) определены следующие виды разрешенного использования земельных участков:

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 5.1.3 Площадки для занятий спортом 7.2 Автомобильный транспорт 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) <i>(в ред. решения 91 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 06.03.2024 № 1048)</i> 3.2.3 Оказание услуг связи 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 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 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях 13.1 Ведение огородничества	2.7.1 Хранение автотранспорта 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

Руководствуясь ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым запрашивается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Ведение огородничества» (код 13.1).

Согласно статьи 1 части III Правил землепользования и застройки муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым вид разрешенного использования «Ведение огородничества» (код 13.1) является условно-разрешенным видом использования и имеет следующие **предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого 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; Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.
------	------------------------	---

Согласно карты функциональных зон муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым земельный участок расположен в границах функциональной зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Основные характеристики объекта капитального строительства

На земельном участке с условным номером 90:12:170603:ЗУ1 проектом предусмотрено размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур. Техничко-экономические показатели построек представлены в таблице:

Наименование показателя	Показатель
Площадь здания	Размещение объекта капитального строительства на участке не планируется, в связи с чем данный показатель не указывается
Площадь застройки	Размещение объекта капитального строительства на участке не планируется, в связи с чем данный показатель не указывается
Количество этажей	Размещение объекта капитального строительства на участке не планируется, в связи с чем данный показатель не указывается
Этажность	Размещение объекта капитального строительства на участке не планируется, в связи с чем данный показатель не указывается

Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта

На рассматриваемой территории не планируется размещение машино-мест. Территория предназначена для выращивания сельскохозяйственных культур, отдыха.

Аналитика показателей застройки и предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
Площадь земельного участка	кв. м	750
Площадь застройки	кв. м	-
Общая площадь здания	кв. м	-
Строительный объем	куб. м	-
Количество этажей	шт.	-
Этажность	шт.	-

В соответствии со ст. 2 Правил землепользования и застройки муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым градостроительные регламенты устанавливаются применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства. Поскольку на земельном участке планируется размещать объекты, не являющиеся капитальными, коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки не указываются и не применяются в данном расчете.

Ниже представлена сравнительная таблица показателей предельных (минимальных) и (или максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства:

Наименование параметра	Показатель в соответствии с ПЗЗ	Показатель в соответствии с проектом	Соответствие/ несоответствие
Минимальный размер земельных участков	0,06 га (600 кв. м)	750 кв. м	соответствует
Максимальный размер земельных участков	0,2 га (2 000 кв. м)	750 кв. м	соответствует
Минимальные отступы от границ земельного участка/ красной линии улиц/ красной линии проездов	- - -	- - -	- - -
Максимальное количество этажей	-	-	-
Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз)	не подлежит установлению	не подлежит установлению	-
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)	не подлежит установлению	не подлежит установлению	-

Вывод:

Параметры рассматриваемой территории соответствуют значениям, приведенным в Правилах землепользования и застройки муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым.

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

- не нарушит нормы действующего законодательства, в соответствии с требованиями РНПП, строительными нормами и правилами, техническими регламентами;
- не окажет негативного воздействия на окружающую среду;
- не нарушит права граждан, являющихся собственниками земельных участков имеющих общие границы с испрашиваемым земельным участком.

Таким образом, предоставление разрешения на условно-разрешенный вид разрешенного использования «Ведение огородничества» (код 13.1) не противоречит действующей градостроительной документации и нормативно-правовым документам. Кроме того, развитие огородничества поспособствует улучшению экологического состояния и обеспечению продовольственной безопасности рассматриваемой территории.

Исходя из вышеизложенного **считаем возможным предоставление разрешения на условно-разрешенный вид разрешенного использования «Ведение огородничества» (код 13.1) для земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Строгоновка, ул. Новая, 15 (с условными номером 90:12:170603:3У1, площадью 750 кв. м), схема расположения которого утверждена постановлением Администрации Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым № 1660 от 01 декабря 2025 г. «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка».**

Графическая часть

Ведомость чертежей

№ листа	Наименование	Масштаб
2	Схема расположения испрашиваемого земельного участка на кадастровом плане территории	1:1000
3	Схема расположения испрашиваемого земельного участка на карте градостроительного зонирования муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым	1:2000
4	Схема расположения испрашиваемого земельного участка на карте функциональных зон Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым	1:2000
5	Генеральный план испрашиваемого земельного участка	1:500

Схема расположения испрашиваемого земельного участка на кадастровом плане территории

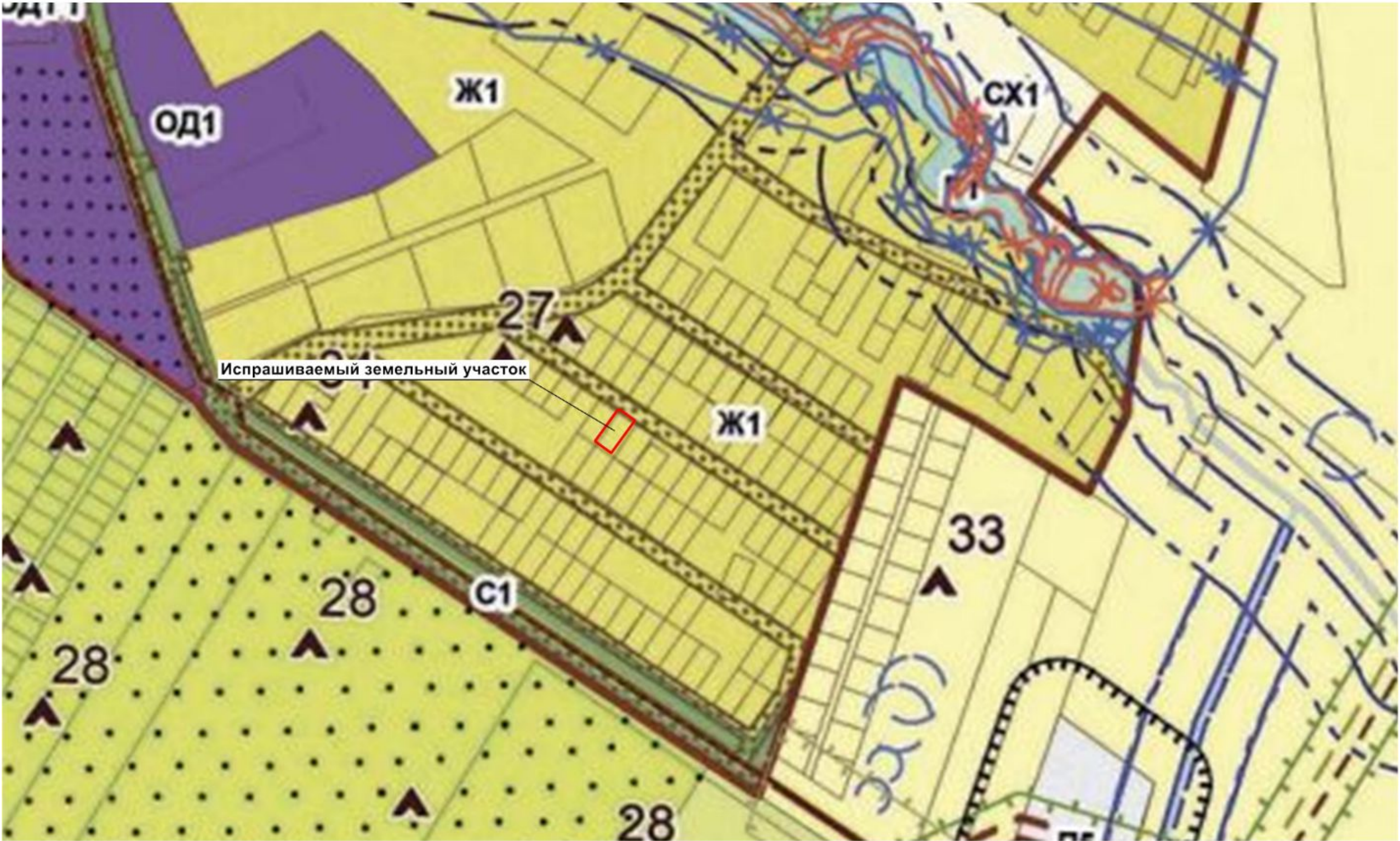
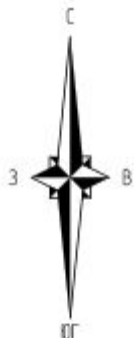


Условные обозначения

- Границы испрашиваемого земельного участка
- Границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- Границы объекта капитального строительства, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- Границы зон с особыми условиями использования территории

						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Ведение огородничества» (код 13.1) для земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Строгоновка, ул. Новая, 15 (90:12:170603:3У1, площадью 750 кв. м)			
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
ГИП		Рамазанов С.Ю			01.2026	Заказчик: Чеглазова М. Е.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Комшу К.Т.			01.2026		ЭП	2	5
						Схема расположения испрашиваемого земельного участка на кадастровом плане территории, М 1:1000		 ООО «ГЕОАЛЬЯНС»	

Схема расположения испрашиваемого земельного участка на карте градостроительного зонирования муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым



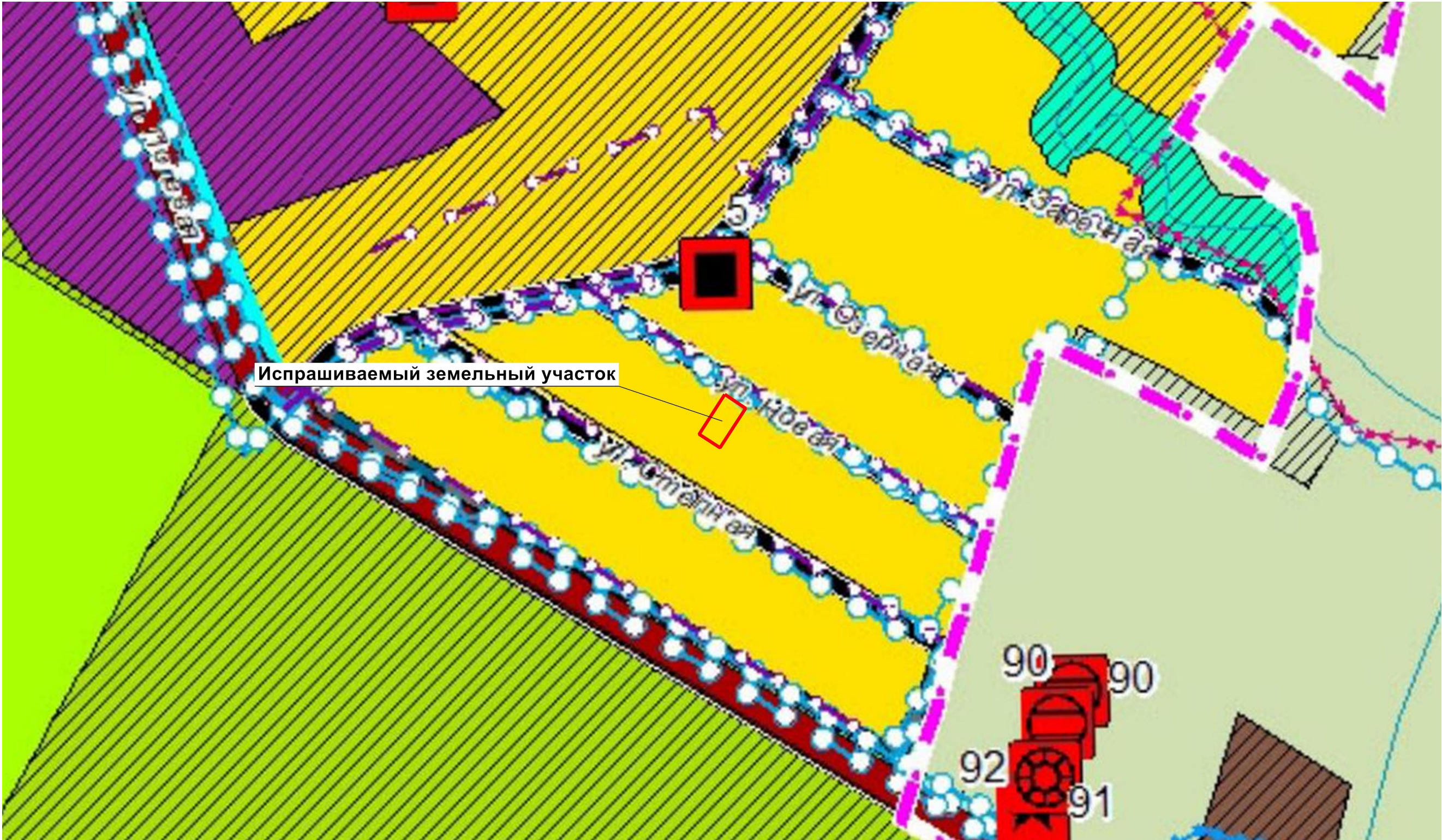
Условные обозначения

- Границы испрашиваемого земельного участка
- Территориальная зона застройки индивидуальными жилыми домами

						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Ведение огородничества» (код 13.1) для земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Строгоновка, ул. Новая, 15 (90:12:170603:3У1, площадью 750 кв. м)			
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Заказчик: Чеглазова М. Е.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Рамазанов С.Ю.			01.2026		ЭП	3	5
Директор		Комшу К.Т.			01.2026	Схема расположения испрашиваемого земельного участка на карте градостроительного зонирования М 1:2000			
						 ООО «ГЕОАЛЬЯНС»			

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

Схема расположения испрашиваемого земельного участка на карте функциональных зон муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым



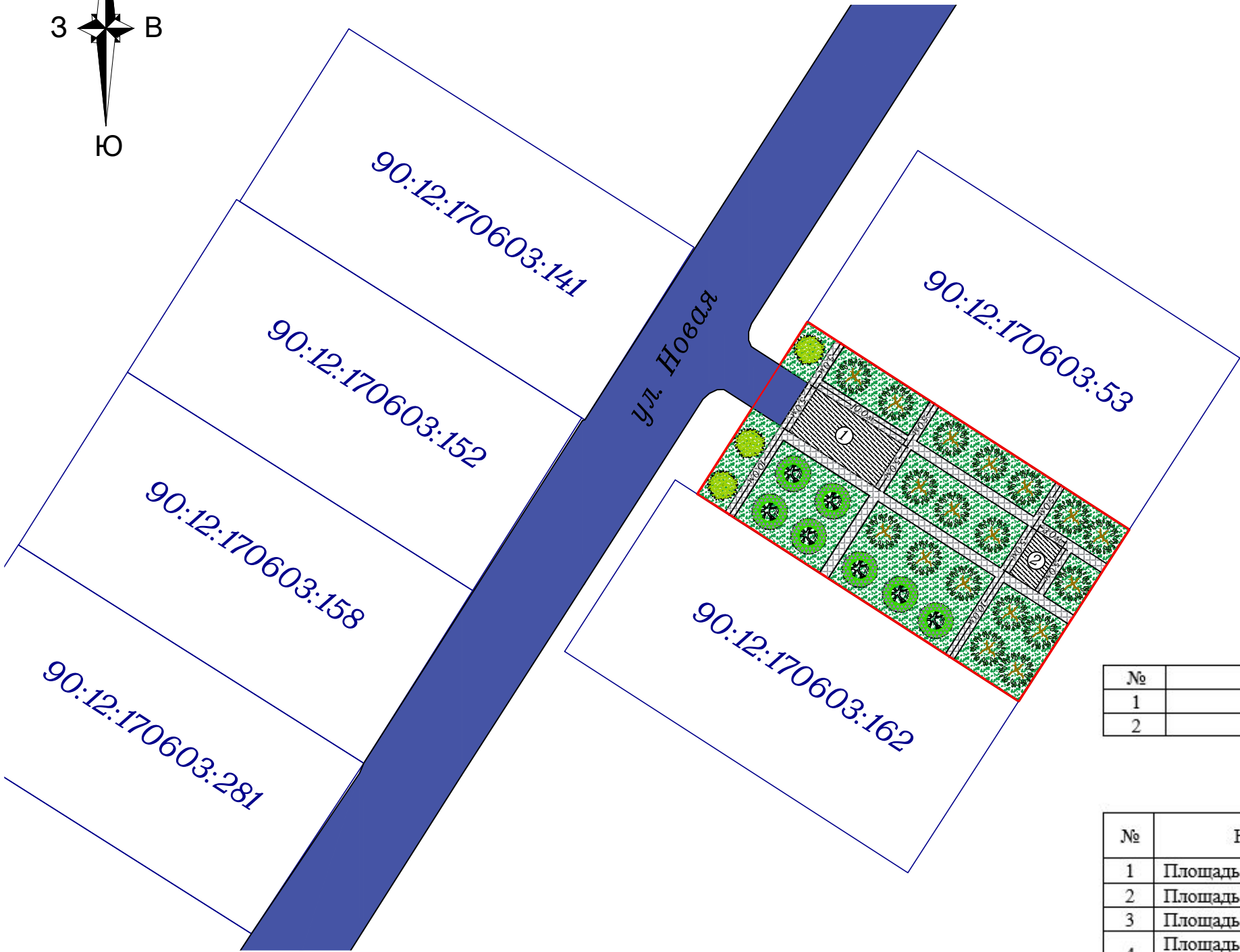
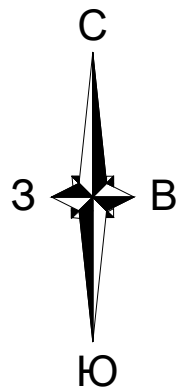
Условные обозначения

- Границы испрашиваемого земельного участка
- Функциональная зона застройки индивидуальными жилыми домами

						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Ведение огородничества» (код 13.1) для земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Строгоновка, ул. Новая, 15 (90:12:170603:3У1, площадью 750 кв. м)			
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Заказчик: Чеглазова М. Е.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Рамазанов С.Ю			01.2026		ЭП	4	5
Директор		Комшу К.Т.			01.2026	Схема расположения испрашиваемого земельного участка на карте функциональных зон, М 1:2000			
						 ООО «ГЕОАЛЬЯНС»			

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

Генеральный план испрашиваемого земельного участка



Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Площадь м²	Примечание
1		50,00	проект.
2		15,00	Проект.

Технико-экономические показатели по генплану

№	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка, в т.ч.:	м²	750,0	
2	Площадь застройки	м²	-	
3	Площадь озеленения	м²	446,56	
4	Площадь асфальтного покрытия	м²	18,05	
5	Площадь покрытия тротуарной плитки	м²	220,39	

Условные обозначения

некапитальное строение

деревья, кустарники

граница участка

асфальто-бетонное покрытие

граница соседних домовладений

тротуарная плитка

озеленение

						Технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Ведение огородничества» (код 13.1) для земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Строгоновка, ул. Новая, 15 (90:12:170603:ЗУ1, площадью 750 кв. м)				
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
ГИП		Рамазанов С.Ю			01.2026	Заказчик: Чеглазова М. Е.		Стадия	Лист	Листов
Директор		Комшу К.Т.			01.2026			ЭП	5	5
						Генеральный план испрашиваемого земельного участка М 1:500		ООО «ГЕОАЛЬЯНС»		