

Содержание:

1.	Пояснительная записка	
1.	Общие положения	3
2.	Характеристика рассматриваемой территории	5
2.1.	Сведения об ограничениях использования территории	5
3.	Градостроительное обоснование использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка.....	6

1. Общие положения.

Технико-экономическое обоснование выполнено с целью определение возможности использования земельного участка с кадастровым номером 90:12:000000:12837, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Скворцовское сельское поселение, с. Скворцово, ул. Целинная, 27 в соответствии с условно разрешенными видами использования земельного участка «ведение огородничества (код 13.1)».

Предлагаемое целевое использование земельного участка предполагает развитие жилой застройки, создание дополнительного озеленения Зоны ведения огородничества (СХ-4) муниципального образования Скворцовское 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 Скворцовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденный решением 85 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 06.12.2018
9. Правила землепользования и застройки Скворцовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 89 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 13.03.2019 №1174.
10. Местные нормативы градостроительного проектирования Скворцовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 76 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 23.07.2018

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 Скворцовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым. Рельеф территории спокойный, имеется травянистый покров. Площадь 778 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 установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- ЗОУИТ с реестровым номером 90:12-6.543 «Зона санитарной охраны источника водоснабжения»;

- ЗОУИТ с реестровым номером 90:12-6.543 «Зона санитарной охраны источника водоснабжения»;

- ЗОУИТ с реестровым номером 90:00-6.927 «Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"».

- ЗОУИТ с реестровым номером 90:00-6.957 «Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"».

- ЗОУИТ с реестровым номером 90:00-6.958 «Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"».

- ЗОУИТ с реестровым номером 90:00-6.961 «Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"».

Указанные зоны предусматривают ограничения использования территории в соответствии со ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации.

Мероприятия по третьему поясу ЗСО источника водоснабжения: 3.2.2.1.

- Выявление, тампонирувание или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

- Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

- Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

- Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

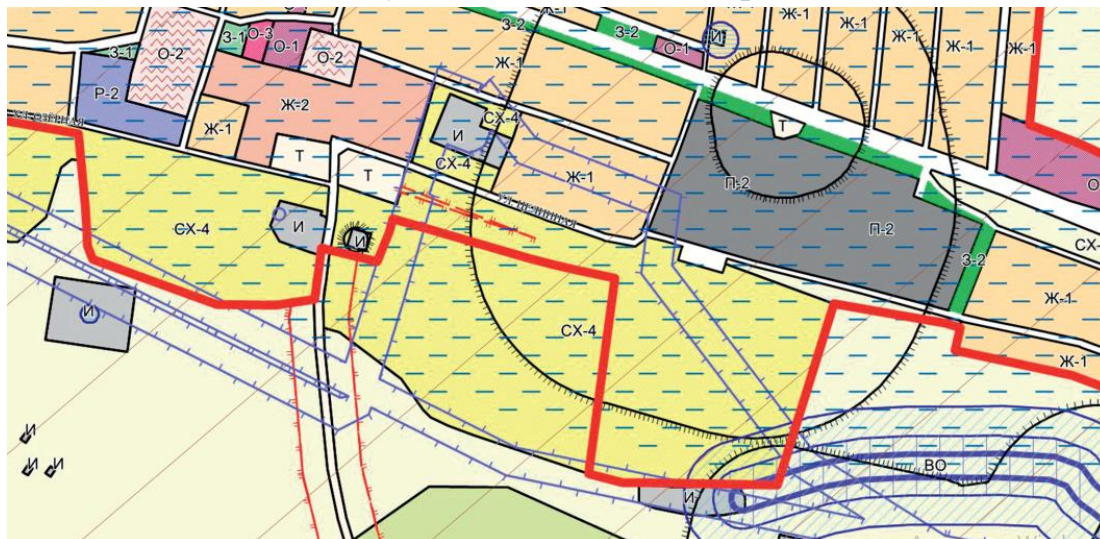
Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

- Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

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

В соответствии с действующим Генеральным планом муниципального образования Сковорцовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, образуемый земельный участок размещен в функциональной зоне огородничества.

Руководствуясь ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки муниципального образования Сковорцовское 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 Скворцовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, образуемый земельный участок относится к территориальной зоне ведения огородничества (СХ-4). Для указанной территориальной зоны установлен следующий перечень видов разрешенного использования:

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешенные виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
1.5 Садоводство 3.1 Коммунальное обслуживание 13.0 Земельные участки общего назначения	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.

1. Минимальный размер земельных участков – 0,06 га;

2. Максимальный размер земельных участков – 0,2 га.

3. Параметры застройки:

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению;

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

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 каркасного типа, 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	778 кв.м.	соответствует

2	Минимальный размер земельного участка:	0,06 га	778 кв.м.	соответствует
3	Минимальные отступы от границ земельного участка Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц	-	Размещение ОКС не планируется	соответствует
4	Максимальное количество этажей	-	Размещение ОКС не планируется	соответствует
5	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного	Не подлежит установлению	Размещение ОКС не планируется	соответствует
6	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	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, Скворцовское сельское поселение, с. Скворцово, ул. Целинная, 27, площадью 778 кв.м., с кадастровым номером 90:12:000000:12837 возможно, в связи с тем, что параметры рассматриваемой территории соответствуют значениям, указанные в Правилах землепользования и застройки муниципального образования Скворцовское 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):

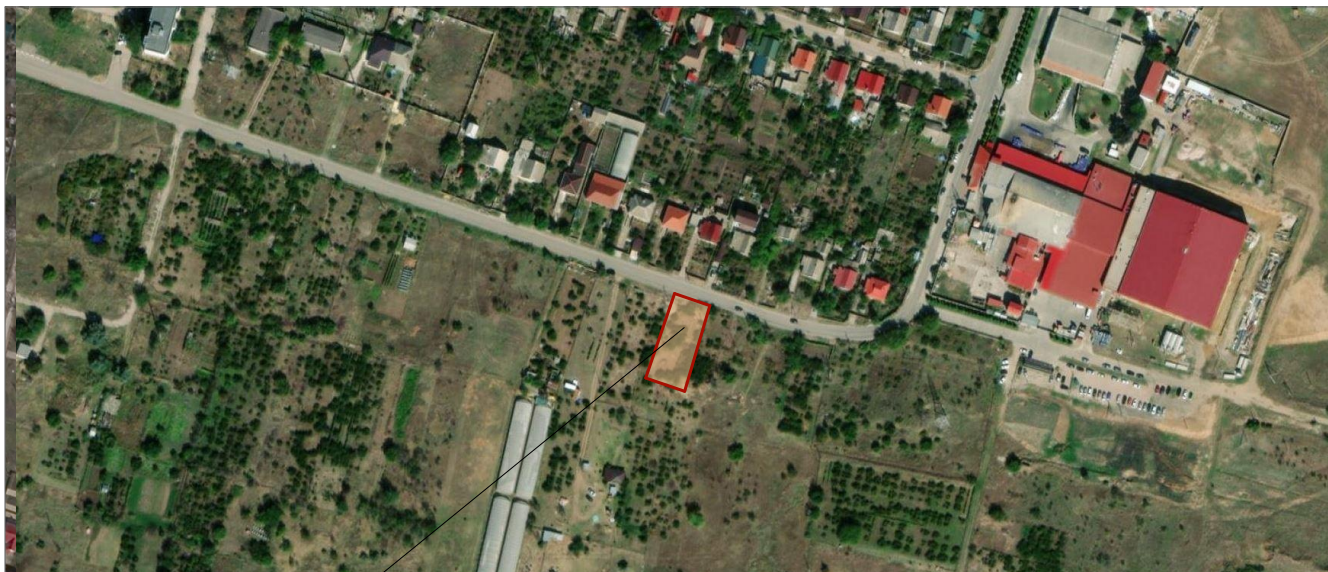
- не нарушит нормы действующего законодательства, в соответствии с требованиями РНГП, строительными нормами и правилами, техническими регламентами;

- 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.

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БМ



Местоположение участка



						ТЭО -33/03-26-СР		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом использования "садоводство" на земельном участке, расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Сковорцово, ул Целинная, 27		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Разработал		Дядиченко					ТЭО	Листов
Проверил		Лукина				СРЗУ	ИП Лукина	

ФРАГМЕНТ ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ
БМ



Кадастровый номер: 90:12:000000:12837
Кадастровый квартал: 90:12:000000
Адрес: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Скворцово, ул Целинная, 27
Площадь уточненная: 778 кв. м
Статус: Учетный
Категория земель: Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: Садоводство

						ТЭО -33/03-26-СР		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом использования "садоводство" на земельном участке, расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Скворцово, ул Целинная, 27		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Разработал	Дядиченко						ТЭО	Листов
Проверил	Лукина					ФПКК		
						ИП Лукина		

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ
БМ



Граница земельного участка
Границы земельных участков из ЕГРН

						ТЭО -33/03-26-СР		
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом использования "садоводство" на земельном участке, расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Скворцово, ул Целинная, 27		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
Разработал	Дядиченко							
Проверил	Лукина							
						Стадия		Лист
								Листов
						ТЭО		
						СРЗУ		ИП Лукина

Вариант объемно-планировочного решения



- 1 - Некапитальное сооружение - садовая беседка
- 2 - Некапитальное сооружение - оранжерея каркасного типа
- Граница земельного участка
- Границы земельных участков из ЕГРН

Схема планировочной организации
земельного участка
М 1:200

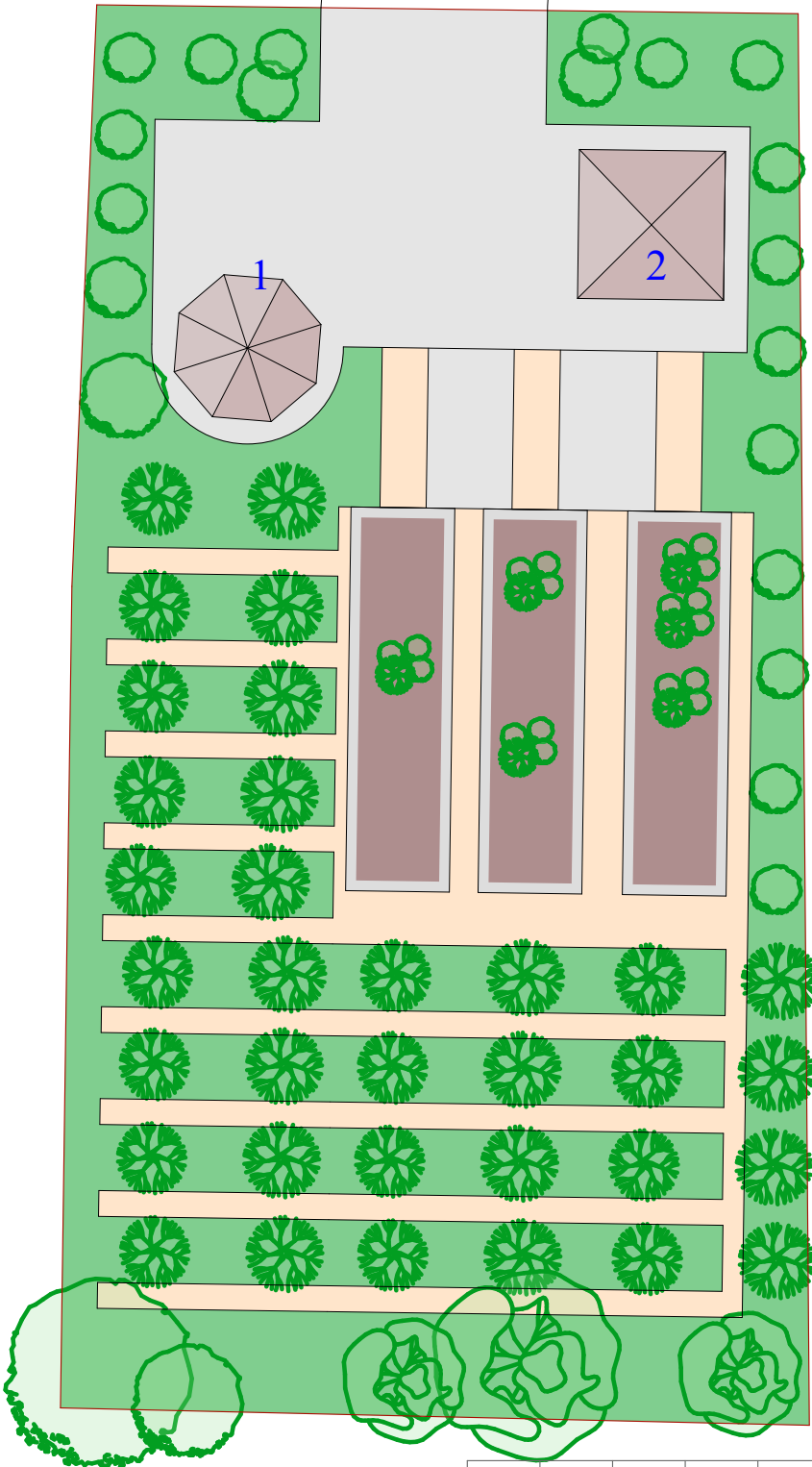
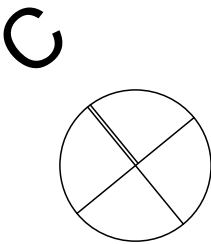
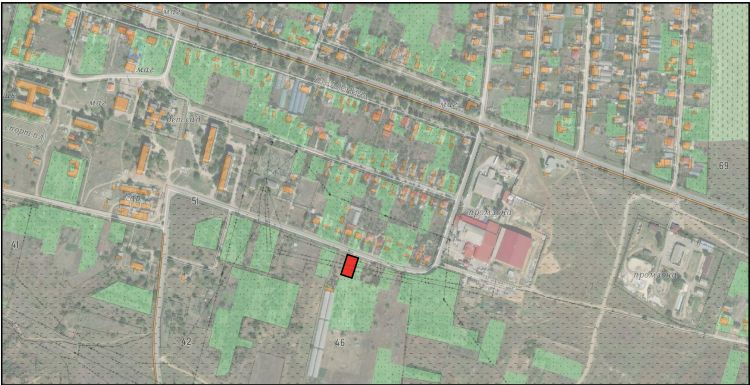


Схема расположения
земельного участка



ТЭП к СПОЗУ	
Площадь земельного участка	778 кв.м
Площадь озеленения	592,46 кв.м
Площадь мощения	132,42 кв.м
Количество некапитальных строений	2 шт

						ТЭО -32/12-24-СР				
						Технико-экономическое обоснование о возможности размещения объекта с условно-разрешенным видом использования "садоводство" на земельном участке, расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с Скворцово, ул Целинная, 27				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			Стадия	Лист	Листов
Разработал		Дядиченко						ТЭО		
Проверил		Лукина				Схема планировочной организации		ИП Лукина		