

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 01.10.2025 №1299 «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.

ТЭО

Лист

Характеристика участка

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

Градостроительный анализ

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 южной стороны непосредственно с ул.Лесная. С северной стороны расположены объекты сельхозпроизводства.

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 1000 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;

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

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.



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

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

ТЭО

Лист

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

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

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

Заслуживает внимания и мнение ученых, которые отмечают, что сельская территория является экономически экологической категорией, регионально-территориальным образованием со специфическими природно-климатическими, социально-экономическими условиями, где экономически и экологически сбалансированы и энергетически взаимосвязаны различные ресурсы (природные, трудовые, материальные, энергетические, информационные, финансовые и т.д.) с целью создания совокупного общественного продукта конкретной территории и полноценной жизненной среды для современного и будущего поколений [Mueller, Sutton, 2004].

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 дополнительная экологическая нагрузка в сельской местности, загрязнение водных ресурсов, деградацию почв и агроландшафтов.

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

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

ТЭО

Лист

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

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

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 01.10.2025 №1299 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.



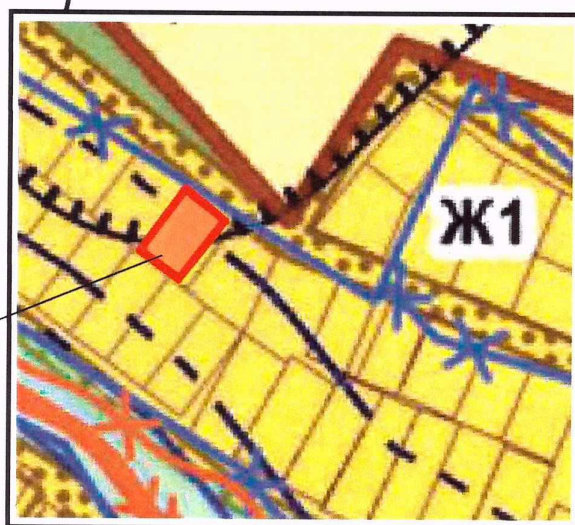
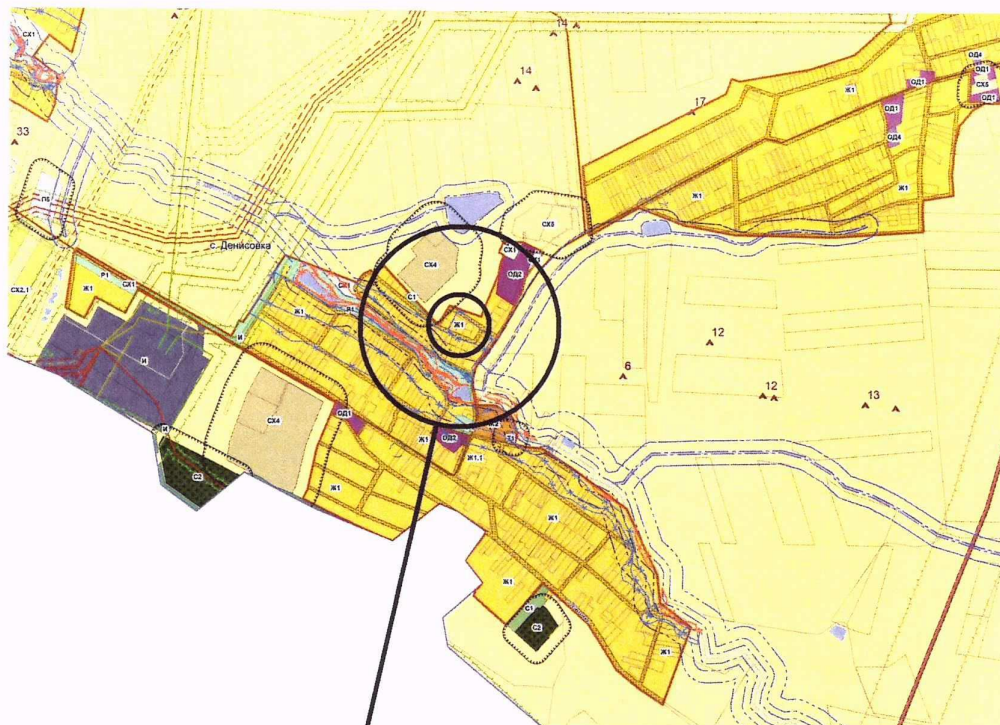
Масштаб 1:2 000

Условные обозначения:

- к1 - 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

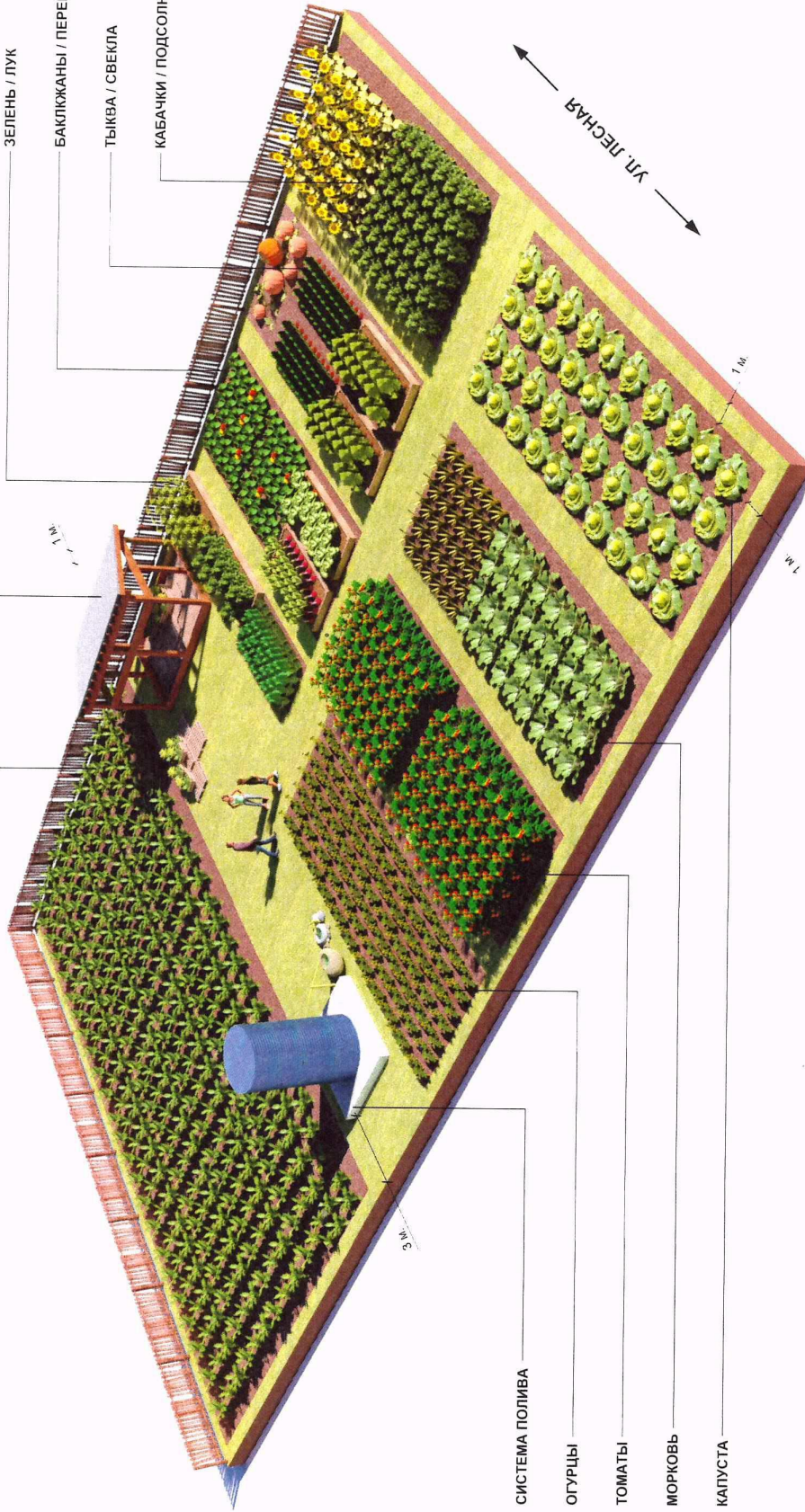


ПРОЕКТИРУЕМЫЙ УЧАСТОК

ТЭП

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА (ОБЩ.)	- 997 м ²
ПОСЕВНАЯ ПЛОЩАДЬ	- 691,2 м ²
ХОЗ.ПЛОЩАДЬ (ОБЩ.)	- 305,8 м ²

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



- СИСТЕМА ПОЛИВА
- ОГУРЦЫ
- ТОМАТЫ
- МОРКОВЬ
- КАПУСТА

ГЕНПЛАН УЧАСТКА
(АКСОНОМЕТРИЯ)