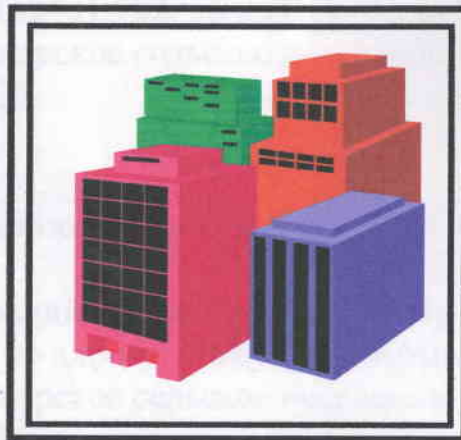


**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНОЕ БЮРО»**

Свидетельство СРО П-019-9102157945
от 04.10.2018 г.



**Технико-экономическое обоснование
о возможности предоставления разрешения на
отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства, реконструкции объекта капитального
строительства по адресу: Республика Крым,
Симферопольский район, Пожарское сельское
поселение, с. Лекарственное, ул. Садовая,
земельный участок 36**

Заказчик: Морозова М.И.

Директор



О.В. Спекторов

Разработал

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "A.V. Bogdanova".

А.В. Богданова

г. Симферополь 2024 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к техническо-экономическому обоснованию о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 90:12:140401:942, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Пожарское сельское поселение, с. Лекарственное, ул. Садовая, земельный участок 36.

1. Характеристика земельного участка.

Земельный участок находящийся в собственности у гражданки Морозовой Марии Исаевны, расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Пожарское сельское поселение, с. Лекарственное, ул. Садовая, земельный участок 36. Площадь участка с кадастровым номером 90:12:140401:942, составляет 777 м² (согласно выписки из ЕГРН от 01.10.2024г.). Земельный участок имеет близкую к прямоугольной форму. Для эффективного использования земельного участка требуется разрешение на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в части минимальных отступов от границ земельного участка.

По строительно-климатическому районированию в соответствии с СП 131.13330.2018 «СНиП 23-01-99* «Строительная климатология» городской округ Симферополь относится к климатическому району III Б.

- нормативная снеговая нагрузка для I-го района составляет – 0,8 кПа
- нормативная ветровая нагрузка для II-го района составляет – 0,5 кПа
- нормативная сейсмичность площадки строительства - 7 баллов (СП 14.13330.2014);

Участок, застройки, находится в западной части Пожарского сельского поселения, в районе складывающейся малоэтажной индивидуальной жилой застройки.

Участок застройки находится в территориальной зоне Ж-1- зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Въезд на данный земельный участок осуществляется с улицы Садовая.

В настоящее время на земельный участок свободен от застройки.

Рельеф участка с незначительным уклоном в южном направлении.

2. Градостроительная ситуация.

Земельный участок находится в складывающейся индивидуальной жилой застройке. Разрешенная этажность зданий - 1-3 этажа.

Памятники архитектуры, истории и культуры вблизи с участком строительства жилого дома - отсутствуют.

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования Пожарского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (Градостроительные регламенты) территория данного участка относится к зоне Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных ~~этажей~~ не более чем три, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных ~~прибрежных~~ и хозяйственных построек.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные размеры земельных участков:

минимальные размеры земельных участков – 0,06 га;

максимальные размеры земельных участков – 0,25 га.

Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и больше установленных градостроительным регламентом максимальных размеров земельных участков в случае:

формирования земельного участка (регистрации права на земельный участок) на основании документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации, перечень которых утверждён постановлением Совета министров Республики Крым от 11 августа 2014 г. № 264;

формирования (предоставления) земельного участка на основании неисполненного решения органа местного самоуправления, органа исполнительной власти о даче разрешения на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка, технической документации по землеустройству относительно-установления (восстановления) границ земельного участка в натуре (на местности), принятого с 14 октября 2008 года по 21 марта 2014 года, в соответствии с которым не утверждена документация по землеустройству (в случае завершения оформления права на земельный участок, начатого до вступления в силу Федерального конституционного закона, осуществляется на основании, в порядке, установленном постановлением Совета министров Республики Крым от 2 сентября 2014 г. № 313);

формирования (предоставления) земельного участка собственнику расположенного на нём здания, строения, сооружения, который невозможно сформировать с соблюдением предельных размеров, установленных настоящим регламентом;

формирования (предоставления) земельного участка (земельных участков) в соответствии с проектом межевания территории гражданину (гражданам) с расположенными на земельном участке (земельных участках) постройками, введенными самовольно до 18 марта 2014 года, в соответствии со статьёй 22 Закона Республики Крым от 15 января 2015 г. N 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений».

Допускается устанавливать размеры земельных участков, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков в

случае объединения, перераспределения земельных участков, в случае, если площадь исходных земельных участков меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуального жилого дома – 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц и проездов: до индивидуального жилого дома от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м;

– в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев при условии соблюдения противопожарных требований и действующих градостроительных нормативов.

Предельное количество этажей жилого дома – 3 (включая мансардный этаж).

Максимальная высота жилого дома от уровня земли до верха плоской кровли – 13,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м.

Максимальная этажность вспомогательных строений – 2 этажа.

Максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 6 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,8.

3. Основные характеристики объекта капитального строительства.

Функциональное назначение объекта строительства – жилой дом.

Проектируемый жилой дом прямоугольной формы с терассой, размерами в плане 16,00 x 11,70 м. Здание одноэтажное.

Максимальная высота здания – 6,12 м.

Конструктивная схема жилого дома - самонесущие стены.

Фундаменты ленточные монолитные из бетона кл. В 12,5.

Наружные стены жилого дома запроектированы из камня-ракушечника, на цементном растворе.

Перекрытие чердачное – деревянное, балочного типа.

Перекрышки над оконными и дверными проемами, монолитные железобетонные.

Крыша жилого дома - четырехскатная, по наслонным стропилам из обрезных пиломатериалов хвойных пород.

Кровля - металлочерепица.

Оконные заполнения приняты металлопластиковые индивидуального изготовления. Двери - деревянные индивидуального изготовления.

Внутренняя отделка - штукатурка улучшенная, оклейка стен обоями, а также облицовка керамической плиткой в кухне и санузлах.

Наружная отделка - согласно ведомости наружной отделки.

Проектируемое здание жилого дома III степени огнестойкости.

Технико-экономические показатели объекта после реконструкции

Этажность 1 эт.;
Площадь застройки: 187,66 м.кв.;
Позтажная площадь: 135,16 м.кв.

4. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства.

№	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии градостроительным регламентам
1	Площадь земельного участка	0,06-0,25 га	0,0777 га	соответствует
2	Минимальный отступ от красной линии улицы до здания	5 м	18 м	соответствует
3	Минимальный отступ от границ смежного земельного участка до жилого дома	3 м	1 м	не соответствует
4	Кол-во этажей	3	1	соответствует
5	Высота жилого дома от уровня земли до конька скатной кровли	13,60 м	6,12 м	соответствует
6	Максимальный процент застройки земельного участка	40	24%	соответствует
7	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	0,8	0,17	соответствует

5. Вывод.

В результате оценки схемы планировочной организации земельного участка, уст сделать вывод, что архитектурно-планировочные решения объекта в слах границ земельного участка, с кадастровым номером 90:12:140401:942, площадью 777 кв. м. , находящегося по адресу: Республика Крым,

Симферопольский район, Пожарское сельское поселение, с. Лекарственное, ул. Садовая, земельный участок 36, необходимо принимать, с учетом сложной конфигурации земельного участка и в соответствии требованиям нормативных документов.

Установлено, что для проектируемого объекта капитального строительства, отвечающего требованиям нормативных, технических и правовых регламентов, существует необходимость сокращения предельно допустимых отступов от границ участка.

Сокращение отступа до указанных показателей позволит эффективно использовать земельный участок.

Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки установлено, что при данных показателях, проектируемый объект капитального строительства, не окажет негативного влияния на окружающую среду и градостроительную ситуацию, при соблюдении требований технического регламента пожарной безопасности.

Объект не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства. С учетом соблюдения градостроительных, противопожарных, санитарно-гигиенических и иных нормативных требований, действующих законодательных и нормативно-исполнительных актов - испрашиваемая инициатива является допустимой. Границы и площадь земельного участка определены сложившейся градостроительной ситуацией, характеризующейся «стесненными условиями проектирования» и не позволяют выдержать минимальный отступ от границ соседних участков.

Ведомость чертежей

№ п/п	наименование	примечание
1	Общие данные. ТЭП.	АР-1
2	Ситуационный схема.	АР-2
3	Фрагмент выкопировки из публичной кадастровой карты Крыма.	АР-3
4	Фрагмент выкопировки из карты градостроительного зонирования зон Пожарского с/п.	АР-4
5	Схема планировочной организации земельного участка. Таблица сравнения показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки.	АР-5
6	Перспективный вид.	АР-6
7	Фасад А-Г, Г-А, 1-4. Ведомость отделки фасада.	АР-7
8	План на отм. 0,000. Экспликация помещений.	АР-8
9	Разрез 1-1.	АР-9

технико - экономические показатели

№ п/п	наименование	ед. изм.	количество	примечание
1	площадь участка	га	0,0777	согл. документов
2	этажность жилого дома	эт.	1	
3	общая площадь помещений	м ²	135,16	
4	жилая площадь	м ²	41,44	
5	строительный объем	м ³	727,00	

Иск.	Коп.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Пожарское сельское поселение, с.Лекарственное, ул.Садовая, земельный участок 36			
Директор		Спекторов							
Разраб.		Богданова					Стадия	Лист	Листов
							ЭП	1	9
							ООО "АПБ" г. Симферополь		
							Ведомость чертежей. ТЭП		

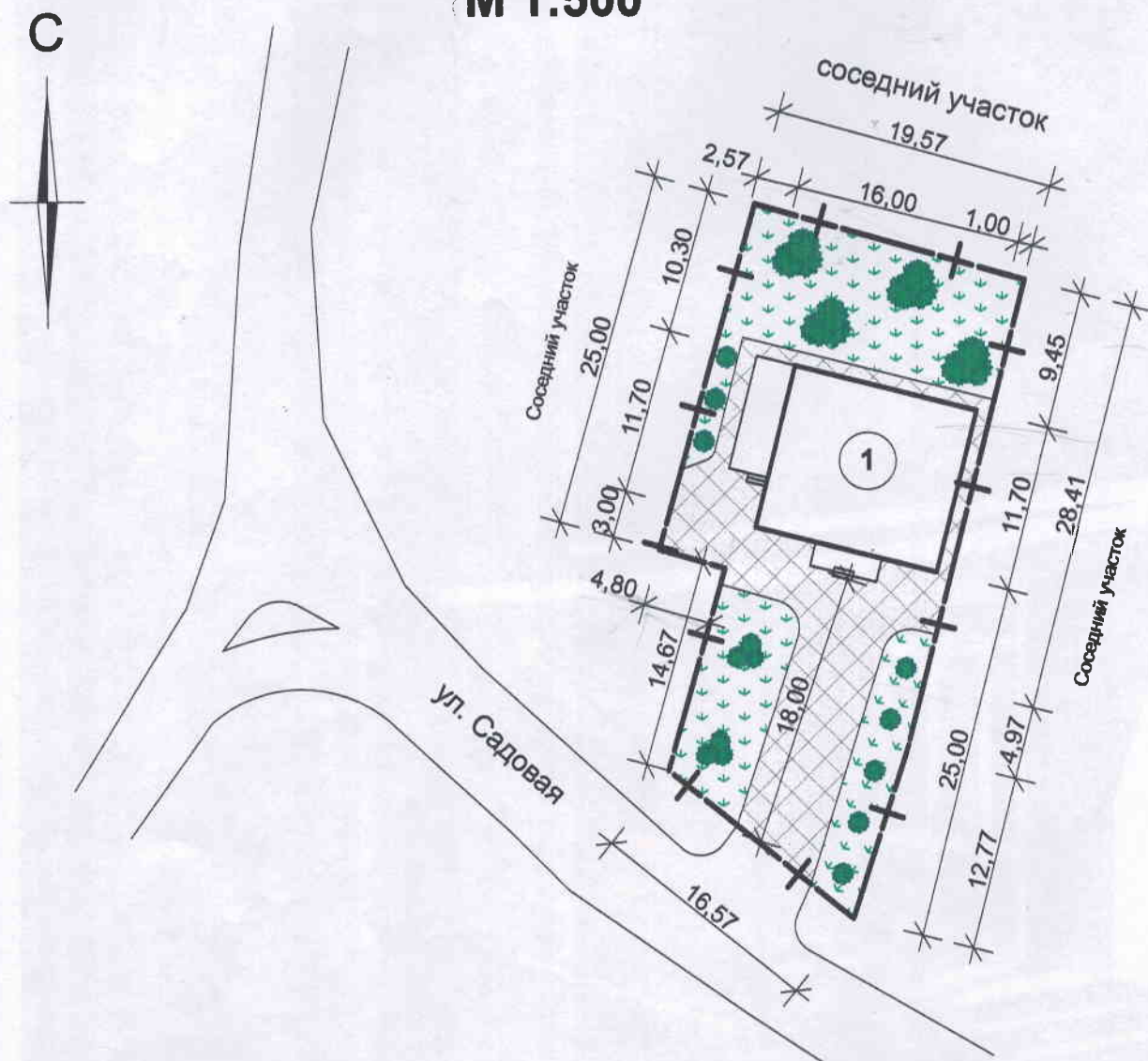
C



Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Пожарское сельское поселение, с.Лекарственное, ул.Садовая, земельный участок 36

						Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Пожарское сельское поселение, с.Лекарственное, ул.Садовая, земельный участок 36				
Изм.	Коп.уч.	Лист	Нодок.	Подп.	Дата			Стадия	Лист	Листов
Директор		Спекторов						ЭП	2	
Разраб.		Богданова						ООО "АПБ" г. Симферополь		

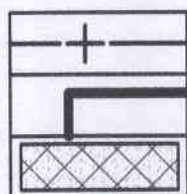
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



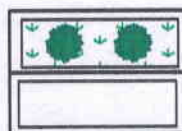
Технико - экономические показатели

№ п/п	наименование	ед. изм.	количество	примечание
1	площадь участка	га	0,0777	согл. документов
2	площадь застройки земельного участка	м²	187,66	
3	площадь покрытий	м²	229,34	
4	площадь зелёных насаждений	м²	360,00	

Условные обозначения



граница участка
здания и сооружения
проектируемые
твёрдое покрытие



зелёные насаждения
дороги и проезды

Сравнение показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки

Экспликация зданий и сооружений

						Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Пожарское сельское поселение, с.Лекарственное, ул.Садовая, земельный участок 36			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Директор	Спекторов						ЭП	5	
Разраб.	Богданова					Схема планировочной организации земельного участка. Таблица сравнения показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки	ООО "АПБ" г. Симферополь		