



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение
градостроительных проектных организаций»
(Регистрационный номер СРО-П-196-14022018)

Шифр проекта: 16-12/2024

Заказчик: Звегинцева Ю.В.

**Технико-экономическое обоснование
возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных
допустимых параметров разрешенного строительства объекта,
расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский
муниципальный район, Трудовское сельское поселение, Горки-4,
территория СПК, ул Нагорная, уч 901
(кадастровый номер 90:12:171801:636)**

/ Генеральный директор

Максимова В.И.

Главный инженер проекта

Шевченко И.В.



г. Симферополь
2024

Содержание:

1. Характеристика земельного участка
2. Основные характеристики объекта капитального строительства
3. Аналитика показателей застройки и предельно допустимых параметров
4. Описание решений по благоустройству территории
5. Вывод

1. Характеристика земельного участка

Земельный участок расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Трудовское сельское поселение, Горки-4, территория СПК, ул Нагорная, уч 901. Кадастровый номер земельного участка 90:12:171801:636. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования земельного участка – ведение садоводства. Площадь земельного участка – 401 кв.м. На участке имеется объект капитального строительства кн: 90:12:171801:4234.

Рассматриваемый земельный участок кн 90:12:171801:636 расположен в сп Трудовское, с северо-запада имеет выход на территорию общего пользования.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым (далее - ПЗЗ) участок расположен в территориальной зоне СХ-2 «зона ведения садоводства».

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. В границах населенных пунктов

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешенные виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
1.5 Садоводство 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории 13.2 Ведение садоводства 13.0 Земельные участки общего назначения	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 4.4 Магазины 13.1 Ведение огородничества	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 12.0.2 Благоустройство территории

Руководствуясь ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым планируется предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Трудовское сельское поселение, Горки-4, территория СПК, ул Нагорная, уч 901 (кадастровый номер земельного участка 90:12:171801:636) в части отступов от границ земельного участка.

Код 13.2 Ведение садоводства

Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей.

1. Предельные размеры земельных участков

- предоставляемых гражданам:
- минимальные размеры земельных участков – 0,06 га;
- максимальные размеры земельных участков – 0,12 га.
- допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и больше установленных градостроительным регламентом максимальных размеров земельных участков 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 натуры (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 Совет министров Республики Крым от 2 сентября 2014 г. № 313);
- формирования (предоставления) земельного участка собственнику расположенного на нём здания строения, сооружения и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения, и который невозможно сформировать с соблюдением предельных размеров, установленных настоящим регламентом;
- формирования (предоставления) земельного участка (земельных участков) в соответствии с проектом межевания территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, зарегистрированного после вступления в силу Федерального конституционного закона «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» в соответствии с законодательством Российской Федерации гражданами, осуществляющими ведение садоводства, огородничества или дачного хозяйства до вступления в силу Федерального конституционного закона «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов Республики Крым и города федерального значения Севастополя»;

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м.
- в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

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

4. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.

5. Предельная высота садового дома от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м.

6. Максимальная этажность вспомогательных строений – 3 этаж.

7. Максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 3 м.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.

9. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,4.

2.Основные характеристики объекта капитального строительства

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:171801:636 ТЭО предусмотрено размещение жилого здания, общей площадью 97,5 кв.м.

Здание имеет г-образную форму в плане с размерами 6,2 х 7,4 м. Здание двухэтажное. Максимальная высота здания – 7,1 м.

Фундаменты – монолитный ленточный.

Наружные стены здания – из природного камня.

Технико-экономические показатели объекта:

Площадь застройки – 51,4 кв.м.

Общая площадь здания – 97,5 кв.м.

Площадь здания, согласно сведениям ЕГРН – 62,3 кв.м.

Количество этажей – 2 этажа

Этажность – 2 этажа, в т.ч. подземных 0

3.Аналитика показателей застройки и предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Дом
1	Площадь земельного участка	кв.м.	401,0
2	Площадь застройки	кв.м.	51,4
3	Общая площадь здания	кв.м.	97,5
4	Строительный объем	куб.м.	364,9
5	Количество этажей	шт.	2
6	Этажность	шт.	2

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» Приложение Б.

6

Коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала).

Коэффициент застройки для рассматриваемого земельного участка:

$$K_z = P_z / P_y = 51,4 / 401,0 = 0,13, \text{ где}$$

K_z – коэффициент застройки

P_z – площадь застройки

P_y – площадь участка

Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала)

Коэффициент плотности застройки для рассматриваемого земельного участка:

$$K_{п.з.} = P_{общ.з.} / P_y = 97,5 / 401,0 = 0,24, \text{ где}$$

$K_{п.з.}$ – коэффициент плотности застройки

$P_{общ.з.}$ – суммарная площадь всех этажей здания

P_y – площадь участка

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

№ п/п	Параметры	Показатели в соответствии с ПЗЗ	Показатели в соответствии с проектом	Соответствие/ несоответствие
1	Минимальный размер земельного участка	0,06 га	401 кв.м.	отклонение
2	Максимальный размер земельного участка	0,12 га	401 кв.м.	соответствует
3	Минимальные отступы от границ земельного участка	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; – в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м. – в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение	от т.1 до т.2 - 3,0 м от т.2 до т.3 - 0,0 м от т.3 до т.4 – 3,0 м от т.4 до т.1 – 3,0 м	отклонение

		сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.		
4	Максимальное количество этажей	3 этажа	2 этажа	соответствует
5	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка	0,2	0,13	соответствует
6	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	0,4	0,24	соответствует

4. Описание решений по благоустройству территории

Проектом предусмотрена организация пешеходной зоны и подъезда к земельному участку с кадастровым номером 90:12:171801:636.

Вся пешеходная зона предусматривает покрытие тротуарной плиткой.

5. Вывод

Установлено, что при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении объекта капитального строительства – жилой дом, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 90:12:171801:636, по адресу: Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Трудовское сельское поселение, Горки-4, территория СПК, ул Нагорная, уч 901:

- права и интересы граждан (владельцев), проживающих на прилегающих территориях, а также права и интересы иных субъектов, граничащих с рассматриваемым земельным участком, не будут нарушены;

- нормы градостроительного регламента правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, а также нормы технических регламентов не нарушены;

- негативное воздействие на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством Российской Федерации – не будет оказано.

Согласно п. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, так как площадь участка с кадастровым номером 90:12:171801:636 меньше минимального размера земельного участка, предусмотренного в ПЗЗ, установлено, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, расположенного по адресу:

8

Горки-4, территория СПК, ул Нагорная, уч 901 (кадастровый номер земельного участка — 90:12:171801:636), в части точек:

от т.1 до т.2 - 3,0 м

от т.2 до т.3 - 0,0 м

от т.3 до т.4 - 3,0 м

от т.4 до т.1 - 3,0 м

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - Существующее здание
-  - Граница участка
-  - Граница допустимой застройки
-  - Граница смежных земельных участков
-  - Трогуарная плитка
-  - Озеленение

Отступы от границ земельного участка:

от т.1 до т.2 - 3,0 м

от т.2 до т.3 - 0,0 м

от т.3 до т.4 - 3,0 м

от т.4 до т.1 - 3,0 м

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по генплану	Наименование	Общая площадь м ²	Примечание
①	Жилое здание	97,5	сущ.

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ГЕНПЛАНУ

Номер п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка, в т.ч.:	м ²	401,0	
2	Площадь застройки	м ²	51,4	
3	Площадь покрытия тротуарной плиткой (в границах участка)	м ²	80,2	
4	Площадь озеленения	м ²	269,4	

						16-12/2024			
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных допустимых параметров разрешенного строительства объекта, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Трудовское сельское поселение, Горки-4, территория СПК, ул Нагорная, уч 901 (кадастровый номер 90:12:171801:636)			
изм.	к-во	Лист	№Док	подпись	дата	Заказчик: Звегинцева Ю.В.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			12.24		ЭП	6	9
ГИП		Шевченко			12.24				
ГАП		Максимова			12.24				
Разработал		Чубова			12.24	Генеральный план М 1:500	ООО "Визавир"		