

**Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 90:12:131701:3297, по адресу: Республика Крым, район Симферопольский, с. Перово, ул. Хачирашвили, уч 56Г**

## Техническо-экономическое обоснование

о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 90:12:131701:3297, по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Перово, ул. Хачирашвили, уч 56Г.

### 1. Характеристика земельного участка.

Земельный участок находящийся в пользовании у ООО «ЭБУРГ» (согласно договора аренды №111 от 16.11.2022г), расположен по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Перово, ул. Хачирашвили, уч 56Г.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:12:131701:3297, составляет 1428 м<sup>2</sup> (согласно выписки из ЕГРН).

По строительно-климатическому районированию в соответствии с СП 131.13330.2018 «СНиП 23-01-99\* «Строительная климатология» Симферопольский район 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);

Земельный участок, находится в юго-восточной части с. Перово.

Заезд на данный земельный участок осуществляется с ул. Хачирашвили.

В настоящее время на земельном участке имеется объект капитального строительства - два нежилых здания, принадлежащие на праве собственности ООО «ЭБУРГ» с кадастровыми номерами 90:12:131701:3276 и 90:12:131701:3277).

Рельеф участка с незначительным уклоном.

Градостроительная ситуация: земельный участок находится в складывающейся общественно-коммерческой застройке. Разрешенная этажность зданий -1-3 этажа.

Памятники архитектуры, истории и культуры вблизи с земельным участком- отсутствуют. Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования, Перовское сельское поселение, Республики Крым (том 2. Градостроительные регламенты), территория данного земельного участка относится к территориальной зоне О-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения (согласно карты функциональных зон Перовского сельского поселения).

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, образовательных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Основные и условно разрешенные виды использования земельного участка и планируемого объекта реконструкции. (Приведены из Правил землепользования и застройки муниципального образования Перовского сельского поселения, Симферопольского района, Республики Крым. Градостроительные регламенты).

#### Часть IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

#### Статья 42. Зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)

##### Виды разрешенного использования земельных участков

| Код. Основные виды разрешённого использования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Код. Условно разрешённые виды использования                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Код. Вспомогательные виды использования      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 3.2. Социальное обслуживание<br>3.3. Бытовое обслуживание<br>3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание<br>3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание<br>3.6. Культурное развитие<br>3.8. Общественное управление<br>3.9. Обеспечение научной деятельности<br>3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях<br>4.1. Деловое управление<br>Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))<br>4.3. Рынки<br>4.4. Магазины<br>4.5. Банковская и страховая деятельность<br>4.6. Общественное питание<br>4.7. Гостиничное обслуживание<br>4.8. Развлечения<br>4.9. Служебные гаражи<br>(в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256)<br>4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность<br>5.1. Спорт<br>5.2.1. Туристическое обслуживание<br>7.2. Автомобильный транспорт<br>8.3. Обеспечение внутреннего | 2.7.1. Хранение автотранспорта<br>(в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256)<br>3.5. Образование и просвещение<br>3.7. Религиозное использование<br>3.10. Ветеринарное обслуживание<br>4.9.1.1. Заправка транспортных средств<br>4.9.1.2. Обеспечение дорожного отдыха<br>4.9.1.3. Автомобильные мойки<br>4.9.1.4. Ремонт автомобилей<br>6.9. Склад | 3.1. Коммунальное обслуживание<br>6.8. Связь |

|                                                                                                                      |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| правопорядка<br>9.3 Историко-культурная<br>деятельность<br>12.0 Земельные участки<br>(территории) общего пользования |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

Согласно ЧАСТЬ IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ  
 ГЛАВА 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ  
 РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ муниципального  
 образования Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики  
 Крым, использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:131701:3297  
 планируется с основным видом разрешенного использования «Деловое управление»  
 (код 4.1).

#### **Код 4.1 Деловое управление**

Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов  
 управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным  
 управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не  
 требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том  
 числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

#### **Предельные размеры земельных участков:**

Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;

Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при  
 осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее  
 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов  
 капитального по красной линии улиц

Максимальное количество этажей – 3

#### **Параметры застройки:**

Максимальный коэффициент застройки земельного участка ( $K_z$ ) – 0,8 Максимальный  
 коэффициент плотности застройки земельного участка ( $K_{пз}$ ) – 2,4

### **3. Основные характеристики объекта капитального строительства.**

Функциональное назначение объекта реконструкции – административно-бытовой  
 комплекс.

Существующие здания подлежащие реконструкции прямоугольной в плане формы.

Техническое состояние несущих конструкций оценивается как «работоспособное» на  
 данный момент времени. Реконструкция заключается в увеличении поэтажной площади  
 здания.

Максимальная высота здания – 16,0м.

Конструктивная схема - монолитный железобетонный каркас. Проектом необходимо  
 предусмотреть усиление существующего строительного объема.

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

Наружные заполнения из блоков газобетона на клеевом растворе.

Перекрытие – монолитное железобетонное.

Перекрытия над оконными и дверными проемами монолитные железобетонные выполненные совместно с антисейсмической обвязкой..

Крыша – четырехскатная, по наслонным стропилам из обрезных пиломатериалов хвойных пород.

Кровля - битумная черепица.

Оконные заполнения приняты металлопластиковые индивидуального изготовления.

Двери - деревянные индивидуального изготовления.

Внутренняя отделка - штукатурка улучшенная, оклейка стен обоями окраска водоземлюсионной краской.

Наружная отделка - согласно ведомости наружной отделки.

Реконструируемое здание III степени огнестойкости.

#### Технико-экономические показатели объекта после реконструкции

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Этажность          | 3 эт.;       |
| Площадь застройки: | 852,0 м.кв.; |
| Полная площадь:    | 2298,0 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 | Минимальный размер земельного участка                              | 1 000м <sup>2</sup>                 | 1 428м <sup>2</sup>                         | соответствует                                      |
| 2 | Максимальный размер земельного участка                             | не подлежит установлению            | 1 428м <sup>2</sup>                         | соответствует                                      |
| 3 | Минимальный отступ от красной линии улицы до здания                | 10 м                                | по границе участка (существующая застройка) | не соответствует                                   |
| 4 | Минимальный отступ от границ смежного земельного участка до здания | 3 м                                 | 5,5м                                        | соответствует                                      |
| 5 | Кол-во этажей                                                      | 3                                   | 3                                           | соответствует                                      |
| 6 | Максимальный коэффициент застройки земельного участка              | 0,8                                 | 0,6                                         | соответствует                                      |
| 7 | Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка    | 2,4                                 | 1,6                                         | соответствует                                      |

## 5. Вывод.

В результате оценки схемы планировочной организации земельного участка, а также имеющееся право собственности на объекты недвижимости, размещенных на данном участке и смежном участках с кадастровыми номерами 90:12:131701:3297 и 90:12:131701:3324, следует сделать вывод, что архитектурно-планировочные решения объекта в пределах границ земельного участка, площадью 1428 м<sup>2</sup>, находящегося по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Перово, ул. Хачирашвили, уч 56Г, необходимо принимать, с учетом окружающей застройки и в соответствии требованиям нормативных документов.

Учитывая, что указанные выше земельные участки не только являются собственностью одного юридического лица, но составляют единый производственный комплекс, в котором на одном участке размещается производство, на другом административно – бытовой корпус.

Выполненная реорганизация и техперевооружение производственного корпуса увеличила потребность в численности рабочих и ИТР. В связи с этим появилась необходимость в увеличении количества помещений, соответственно существующего здания и изменения в нем функционального зонирования для создания административно-бытового корпуса.

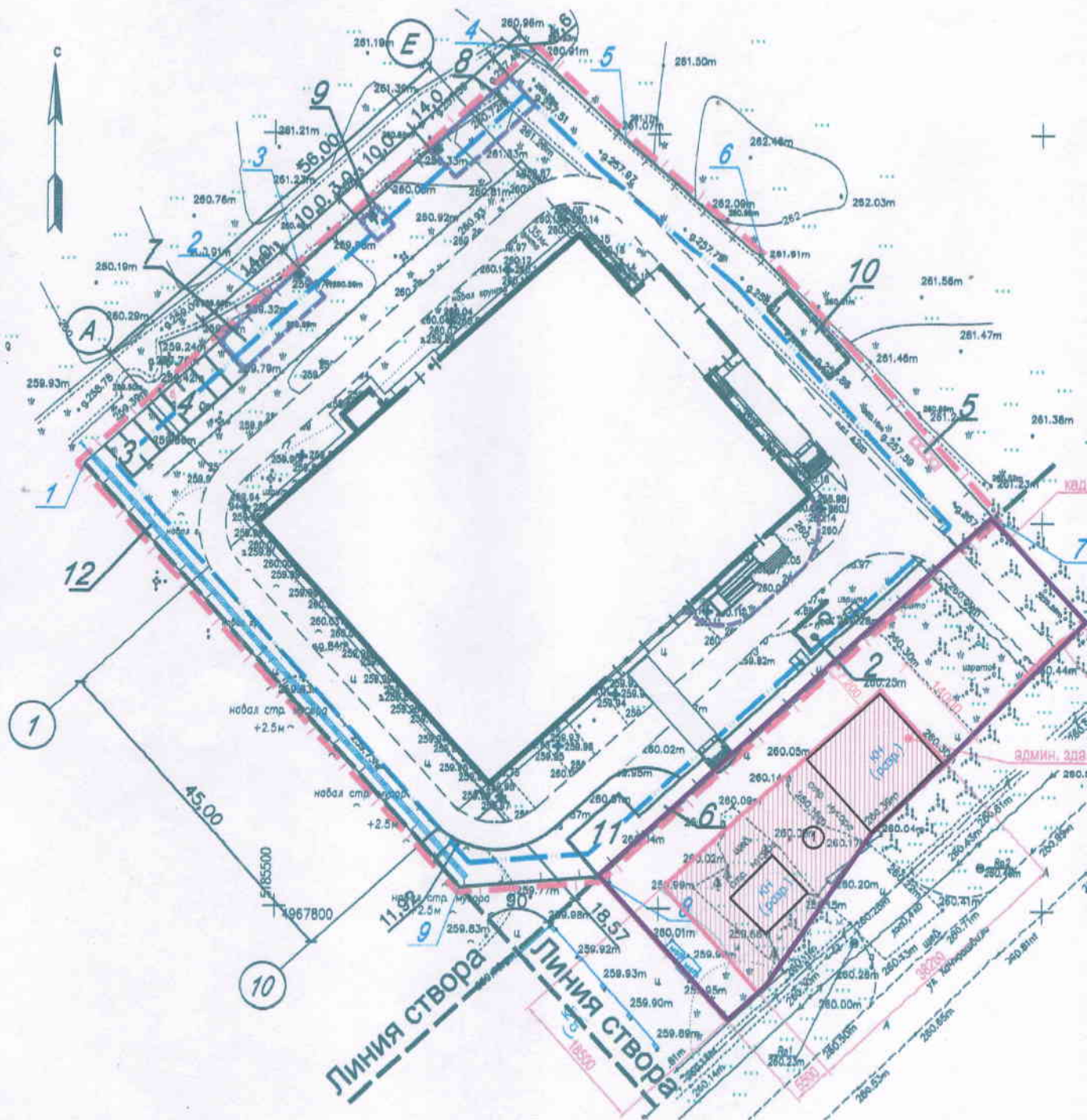
С учетом выше изложенного установлено, что для объектов капитального строительства отвечающего требованиям нормативных, технических и правовых регламентов, а так же с учетом существующих зданий на данном земельном участке, существует необходимость сокращения предельно допустимых отступов от границ участка для возможной реализации производственного цикла.

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

Объект после реконструкции 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-методических актов - испрашиваемая инициатива является допустимой.

Границы и площадь земельного участка определены сложившейся градостроительной ситуацией, характеризующейся «стесненными условиями проектирования» и расположением существующих зданий и не позволяют выдержать минимальный отступ от границ красных линий.

## Схема планировочной организации земельного участка



частка

**Правила землепользования и застройки муниципального  
образования Перовского сельского поселения  
Симферопольского района  
ТОМ 2. Градостроительные регламенты**

**Сравнение показателей застройки объекта и предельно  
допустимых параметров застройки**

| №<br>п/п | Наименование<br>предельно-разрешенного<br>параметра                                         | Показатель<br>регламента<br>согласно ПЗЗ | Показатель<br>объекта                                | Вывод о<br>соответствии/не<br>соответствии<br>градостроительным<br>регламентам |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Минимальный размер<br>земельного участка                                                    | 1 000 м <sup>2</sup>                     | 1 428 м <sup>2</sup>                                 | соответствует                                                                  |
| 2        | Максимальный размер<br>земельного участка                                                   | не<br>устанавливается                    | 1 428 м <sup>2</sup>                                 | соответствует                                                                  |
| 3        | Минимальный отступ от<br>красной линии до здания                                            | 10 м                                     | по границе<br>участка<br>(существующая<br>застройка) | не соответствует                                                               |
| 4        | Минимальное расстояние<br>от границ смежного<br>земельного участка до<br>основного строения | 3 м                                      | 5,5 м                                                | соответствует                                                                  |
| 5        | Максимальное количество<br>этажей                                                           | 3                                        | 3                                                    | соответствует                                                                  |
| 6        | Максимальный<br>коэффициент<br>застройки участка                                            | 0,8                                      | 0,6                                                  | соответствует                                                                  |
| 7        | Максимальный<br>коэффициент плотности<br>застройки участка                                  | 2,4                                      | 1,6                                                  | соответствует                                                                  |

**Экспликация зданий и сооружений**

| №№<br>пп | Наименование | Площадь<br>м <sup>2</sup> | Примечание    |
|----------|--------------|---------------------------|---------------|
| 1        | АБК          | 852,0                     | реконструкция |

**Условные обозначения**

