

ИП Лукина Наталья Ивановна

ИНН 910507536336 ОГРНИП 321911200046454

297036, Респ. Крым, Красногвардейский р-н, с. Комаровка, ул. Ленина, д.20
+7978-78-97-205

Заказчик: Шарапа В.Ф.

«Отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства объекта капитального строительства в отношении
земельного участка, расположенного по адресу: Республика
Крым, Симферопольский р-н, с.Краснолесье, ул.Дальняя,
участок 38 с кадастровым номером 90:15:060401:729»

Технико-экономическое обоснование

ИП Лукина Наталья Ивановна

ИНН 910507536336 ОГРНИП 321911200046454

297036, Респ. Крым, Красногвардейский р-н, с. Комаровка, ул. Ленина, д.20
+7978-78-97-205

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта
капитального строительства в отношении земельного участка,
расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н,
с.Краснолесье, ул.Дальняя, участок 38 с кадастровым номером
90:15:060401:729

Технико-экономическое обоснование

20-2024-ПЗ

Выполнила



Н.И.Лукина

г.Симферополь
2024

Содержание:

1. Общие положения.....	2
2. Схема планировочной организации земельного участка и благоустройство	3
3. Описание объекта, его параметров и характеристик.....	3
4. Техничко-экономические показатели (назначение объекта, общая площадь участка, площадь застройки, площадь благоустройства и озеленения, общая площадь здания, этажность, количество мест гостевых стоянок).....	5
5. Обоснование получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.....	6
6. Обоснование соблюдения технических регламентов.....	10
7. Приложения.....	15

Лист	№ докум	Подпись	Дата	

20-2024-ПЗ

Лист

1

1. Общие положения.

Основание для разработки пояснительной записки:

- результаты натурного исследования;
- правоустанавливающие документы на земельный участок.
- кадастровый план территории.

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 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные».
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 Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденный решением 85 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 06.12.2018 №1075.
9. Правила землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 89 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 13.03.2019 №1161.
10. Местные нормативы градостроительного проектирования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 76 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 23.07.2018 №983.

2. Схема планировочной организации земельного участка и благоустройство.

Лист	№ докум	Подпись	Дата	

20-2024-ПЗ

Лист

2

Рельеф участка спокойный, имеется незначительный уклон. Площадь земельного участка 1014 кв.м. Участок благоустроен. К земельному участку обеспечен подъезд пожарных машин со стороны ул. Дальняя.

Озеленение территории предусматривает посадку деревьев, кустарников, произрастающих в данном климатическом районе, устройство цветников, газонов. Озеленение территории осуществляется с учетом аэрации, ветрозащиты территории, пыли-газоустойчивости, перегрева, декоративности.

Вертикальная планировка участка решена в увязке с прилегающей территорией с учетом оптимальной высотной привязки зданий.

Таблица 1. ТЭП СПОЗУ.

№	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Площадь участка	кв.м.	1014,0
2	Площадь застройки	кв.м.	149,0
3	Этажность	эт.	1
4	Коэффициент застройки	%	15
5	Коэффициент плотности застройки	-	0,12

3.Описание объекта, его параметров и характеристик

Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства предусмотрено с целью строительства жилого дома.

Таблица 2. ТЭП объекта.

№	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Назначение	-	Жилое
2	Наименование	-	Жилой дом
3	Площадь застройки	кв.м.	149,0
4	Общая площадь здания	кв.м.	120,0
5	Этажность	эт.	1

Проектируемое здание будет обеспечено автономными системами инженерного обеспечения: электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения с индивидуальными приборами учёта.

Природно-климатические условия площадки строительства:

Строительно-климатологическая зона – III Б;

Снеговой район – I, нагрузка $S_0=800$ Па;

Ветровой район – III, нагрузка $W_0=300$ Па;

Расчетная сейсмичность – 8 баллов;

Класс конструктивной пожарной опасности – C0;

Уровень ответственности зданий – нормальный II.

Обоснование нормативного числа машино-мест для обеспечения открытой стоянкой для хранения транспортных средств планируемого объекта.

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования республики Крым для застройки индивидуальными жилыми домами, в том числе в условиях реконструкции должно быть обеспечено не менее одного машино-места в границах земельного участка (для обеспечения каждого жилого дома).

4. Техничко-экономические показатели (назначение объекта, общая площадь участка, площадь застройки, площадь благоустройства и озеленения, общая площадь здания, этажность, количество мест гостевых стоянок).

Таблица 3. ТЭП по проекту.

№ п/п	Наименование	Показатель	Ед.изм.
1	Общая площадь здания	120,0	м ²
2	Назначение объекта	Жилое	
3	Площадь участка	1014,0	м ²
4	Площадь застройки	149,0	м ²
5	Площадь благоустройства и озеленения	865,0	м ²
6	Строительный объем	894,0	м ³
7	Этажность	1	эт
8	Количество парко-мест	1	маш-м
9	Коэффициент застройки	15	%
6	Коэффициент плотности застройки	0,12	—

5. Обоснование получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Земельный участок с КН 90:15:060401:729 расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Краснолесье, ул. Дальняя, участок 38 расположен на территории муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, в западной части с. Краснолесье.

На земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства.

Пояснительная записка разработана с целью исследования возможности отклонения от предельных параметров разрешенного

Лист	№ докум	Подпись	Дата

20-2024-ПЗ

Лист

4

строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:15:060401:729.

На земельном участке с кадастровым номером 90:15:060401:729 установлены следующие виды разрешенного использования: **индивидуальное жилищное строительство.**

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым земельный участок с КН 90:15:060401:729 расположен в границах территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)».

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

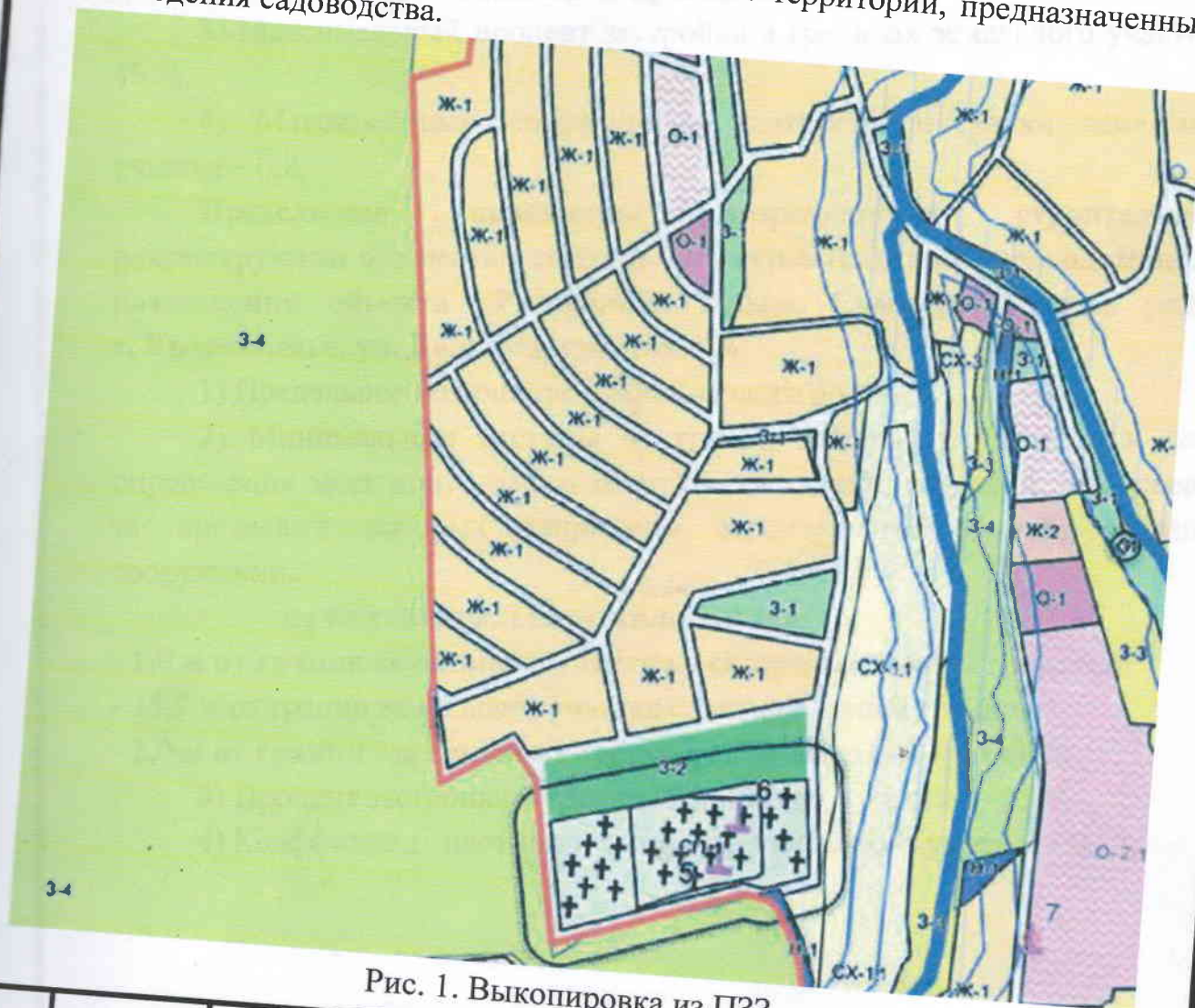


Рис. 1. Выкопировка из ПЗЗ.

Лист	№ докум	Подпись	Дата

Для вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1)» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

2) 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.

3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

4) Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,8.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, необходимые для размещения объекта «Республика Крым, Симферопольский район, с. Краснолесье, ул. Дальняя, участок 38»:

1) Предельное количество этажей жилого дома – 1.

2) 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:
 - 1,0 м от границ земельного участка с северо-восточной границы;
 - 15,7 м от границ земельного участка с юго-восточной границы;
 - 2,0 м от границ земельного участка с юго-западной границы;

3) Процент застройки в границах земельного участка – 15 %.

4) Коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,12.

Лист	№ докум	Подпись	Дата	

20-2024-ПЗ

Лист

6

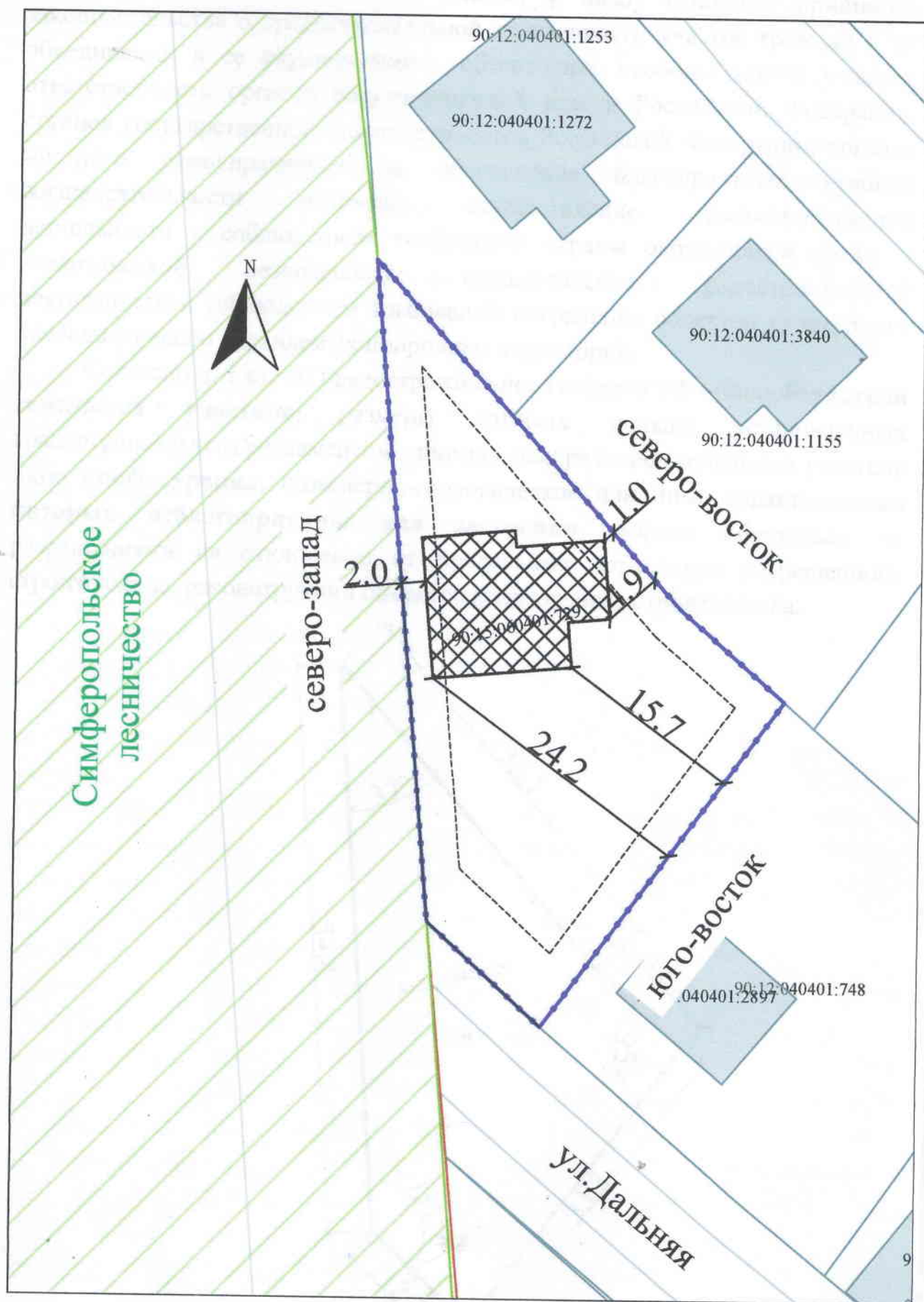


Рис. 2. Предельные параметры необходимые для строительства проектируемого объекта.

Лист	№ докум	Подпись	Дата	

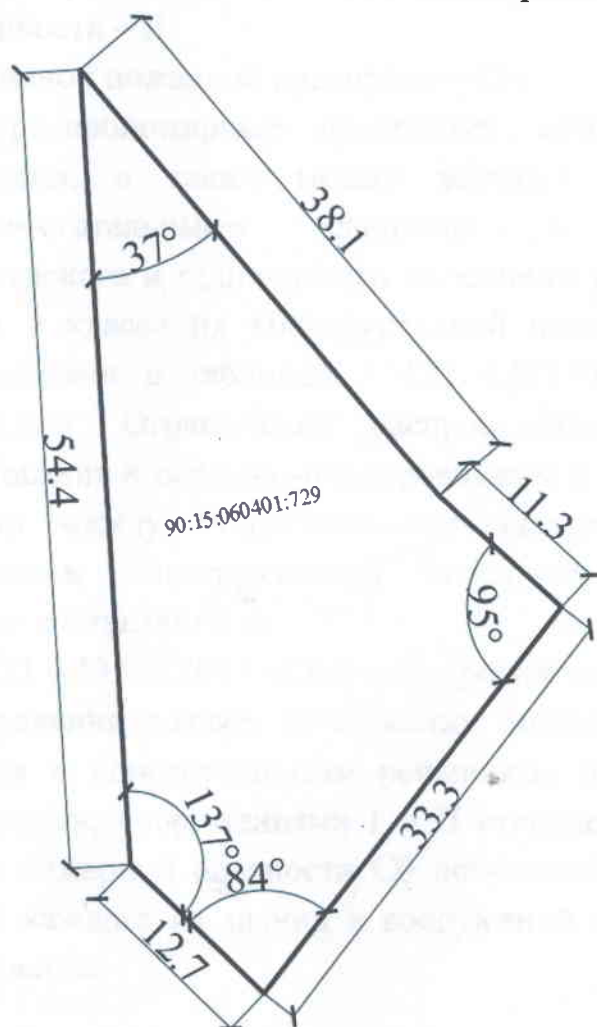
20-2024-ПЗ

Лист

7

Градостроительный кодекс относит к числу основных принципов законодательства о градостроительной деятельности участие граждан и их объединений в ее осуществлении, обеспечение свободы такого участия, ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека; осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности; осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

Согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ 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.



Лист	№ докум	Подпись	Дата	

20-2024-ПЗ

Лист

8

Учитывая вышесказанное, указанные характеристики земельного участка с кадастровым номером 90:15:060401:729 неблагоприятно влияют на производство работ по строительству объекта в соответствии с действующими параметрами разрешенного строительства, в связи с чем, возникла необходимость получения разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6.Обоснование соблюдения технических регламентов

Противопожарные мероприятия.

Разработка противопожарных мероприятий осуществляется на стадии разработки проектной документации по строительству, реконструкции и капитальному ремонту зданий и сооружений.

При проведении оценки уровня пожарной безопасности выполняется построение сценариев возможных пожаров и расчет вероятностного годового ущерба исходя из состояния объекта и с учетом дополнительных мероприятий пожарной безопасности.

Характеристика пожарной опасности проектируемого объекта:

- степень огнестойкости – II
- класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Минимальные противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», а именно между общественными зданиями II степени огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности С0 минимальное расстояние составляет 6 м.

Согласно п. 4.5 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения.

пожара с помощью пожарных извещателей и сообщения о месте его возникновения на приемно-контрольное устройство. Осуществление связи с подразделением пожарной охраны осуществляется с помощью телефонной сети от приемно-контрольного пункта, на котором предусмотрено круглогодичное дежурство.

Лист	№ докум	Подпись	Дата	

20-2024-ПЗ

Лист

11