



ООО «АРХИЛАН»
ИНН 9102278756
+7(978)768-64-63
bo2013@mail.ru
arhilan.ru

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПО АДРЕСУ: СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ
РАЙОН РЕСПУБЛИКА КРЫМ НА ТЕРРИТОРИИ РОДНИКОВСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
С. РОДНИКОВО, УЛ.КООПЕРАТОРОВ, 17д
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 90:12:150103:34406

ЗАКАЗЧИК: ГРАБОВА О.В.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «АРХИЛАН»

Директор

Главный архитектор проекта



Овчаренко Б.А.

Овчаренко Д.Н

СИМФЕРОПОЛЬ
2025г.

1. ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с ГрК РФ Статья 40. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Часть 1 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.

П 1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

Часть 2 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

Часть 8 Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Согласно Правил землепользования и застройки Родниковского сельского поселения испрашиваемый земельный участок с кадастровым номером 90:12:150103:34406, расположен в - зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) с основным видом разрешённого использования – **для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)** для которого установлены градостроительные регламенты.

Учитывая вышеизложенное, существует возможность получения разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства относительно земельного участка, по адресу: Симферопольский район, Республика Крым на территории Родниковского сельского поселения в границах населенного пункта с.Родниково, ул. Кооператоров, 17д с кадастровым номером 90:12:150103:34406, в части отклонения минимального размера земельного участка и минимальных отступов от границ земельных участков.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 90:12:150103:34406 площадью 202 м², расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, село Родниково, ул Кооператоров, 17д.

Категория земель: земли населенных пунктов.

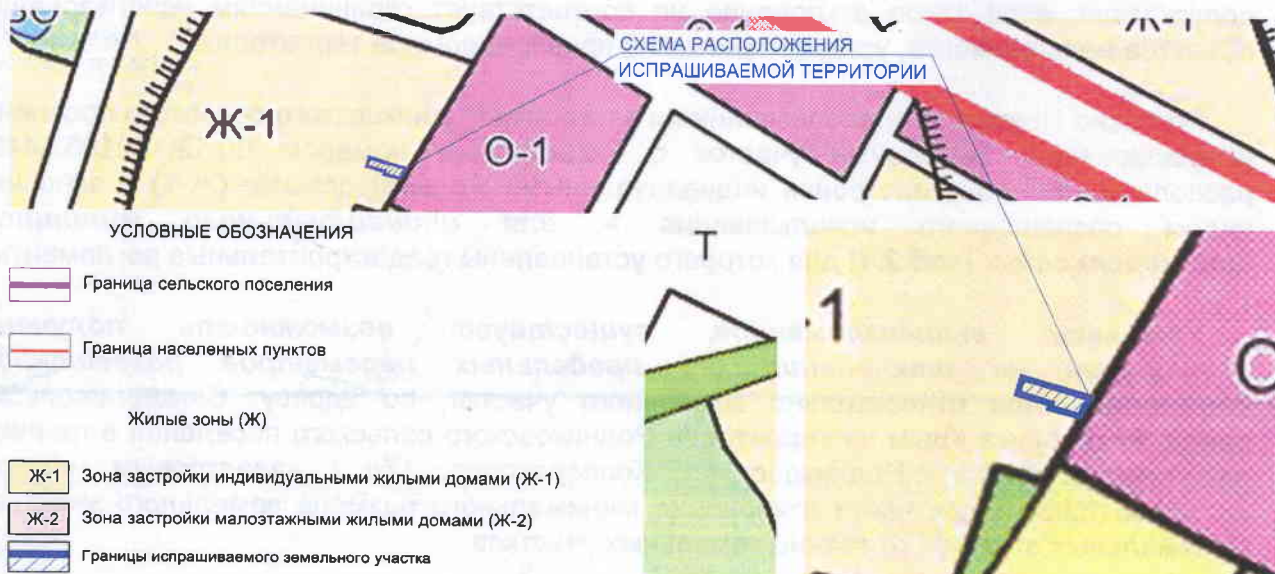
Кадастровый квартал: 90:12:150103.



Фрагмент кадастрового плана территории согласно сведениям публичной кадастровой карты

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, рассматриваемый земельный участок относится к территориальной зоне Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) с основным видом разрешенного использования земельных участков – для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)

Выкопировка из «Правил землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым. Карта градостроительного зонирования»



Для данного вида разрешенного использования земельного участка ПЗЗ установлены следующие предельные параметры строительства:

Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, 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 гаражей и хозяйственных построек.

- **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, возведенными 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».

- **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.

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

- Максимальная высота жилого дома от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 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.

Испрашиваемый земельный участок имеет площадь, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельного участка, следовательно в соответствии с **ГрК РФ Статья 40. Часть 1** Правообладатель, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с абз. 6 п. 4.13 СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" Приказ МЧС России от 14.02.2020 N 89 "Об утверждении изменения N 1 к своду правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", утвержденному приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288" – «Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев). При блокировании жилых домов соседних участков следует учитывать требования, предъявляемые к устройству противопожарных преград между жилыми блоками зданий класса Ф1.4.»

В июне 2023г. Заказчиком был приобретен рассматриваемый земельный участок, от прежних собственников были получены согласия о строительстве жилых домов по смежным границам земельных участков с согласованной схемой расположения дома.

С целью эффективного и рационального землепользования территории необходимо и целесообразно получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в части минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для земельного участка с кадастровым номером - 90:12:150103:34406, ВРИ земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1).

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ

На земельном участке предполагается размещение индивидуального жилого дома. Проектируемое здание представлено в виде двухэтажного объема прямоугольной формы в плане.

Габаритные размеры - 6,60x8,70 м.

Высота этажей - 3,0 м.

Необходимые объекты инфраструктуры расположены в шаговой доступности.

Обеспечение транспортной доступности осуществляется за счёт смежных земельных участков по частному сервитуту, обеспечивая выезд на ул. Кооператоров, а с нее на дорогу регионального значения 35 ОП РЗ 35К-004 Симферополь-Евпатория и проселочные улицы поселения.

Для обеспечения населения местами постоянного хранения личного автотранспорта, предусматривается размещение стоянок на индивидуальных участках индивидуальной жилой застройки.

В здании запроектированы все виды инженерного оборудования: водопровод, канализация, вентиляция, отопление и горячее водоснабжение, дымоудаление, электроосвещение.

Отвод атмосферных и талых вод запроектирован по проездам в бетонные лотки с последующим сбросом за пределы площадки.

Внешний и внутренний вид проектируемых зданий, пространственная, планировочная и функциональная организация приняты в соответствии с действующими нормативными документами, с соблюдением мероприятий, обеспечивающих пожаробезопасность при эксплуатации.

Существующие здания и сооружения на участке строительства отсутствуют.

Технико-экономические показатели индивидуального жилого дома

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол-во
1	Количество этажей	шт	2
2	Площадь застройки	кв.м	57,42
3	Общая площадь здания	кв.м	105
4	Строительный объем	куб.м	735
5	Жилая площадь	кв.м	48,95
6	Количество машиномест	шт	1

4. ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Таблица соответствия предельных параметров разрешенного строительства

Наименование	Норматив по ПЗЗ	Показатели по испрашиваемому земельному участку	Примечание
Предельные размеры земельных участков	– минимальные размеры земельных участков – 0,06 га; – максимальные размеры земельных участков – 0,25 га.	202 кв.м – площадь испрашиваемого земельного участка	Требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров
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	- по линии 1-2 – 5 м; - по линии 2-3 – 0 м; - по линии 3-4 – 3 м; - по линии 4-5 – 0 м; - по линии 5-6 – 0 м; - по линии 6-1 – 0 м.	Требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров
Предельное количество этажей жилого дома	– 3 (включая мансардный этаж)	2 этажа	Соответствует
Максимальная высота жилого дома	– от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, – до конька скатной кровли – 13,6 м	– от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, - до конька скатной кровли – 13,6 м	Соответствует
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40 %	28%	Соответствует
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	0,8	0,57	Соответствует

5. ВЫВОДЫ

В соответствии с:

1) 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.

2) абз. 6 п. 4.13 СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" Приказ МЧС России от 14.02.2020 N 89 "Об утверждении изменения N 1 к своду правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", утвержденному приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288" – «Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев). При блокировании жилых домов соседних участков следует учитывать требования, предъявляемые к устройству противопожарных преград между жилыми блоками зданий класса Ф1.4.»

3) с фактом формирования земельного участка до принятия ПЗЗ на территории Родниковского с/п Симферопольского района, то есть на момент образования участка не было никаких ограничений и требований по размеру вновь образуемых участков.

На комиссию по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства выносятся следующие параметры:

1) отступы от границ участков до зоны допустимого размещения капитального строительства, на основании Расписок-согласий от 30 июля 2022г, данных земельному участку с кадастровым номером 90:12:150103:34406, руководствуясь статьей 40 Градостроительного кодекса и Статьей 31. п.4 Правил землепользования и застройки Родниковского сельского поселения.

- **Участок с кадастровым номером 90:12:150103:34406:**

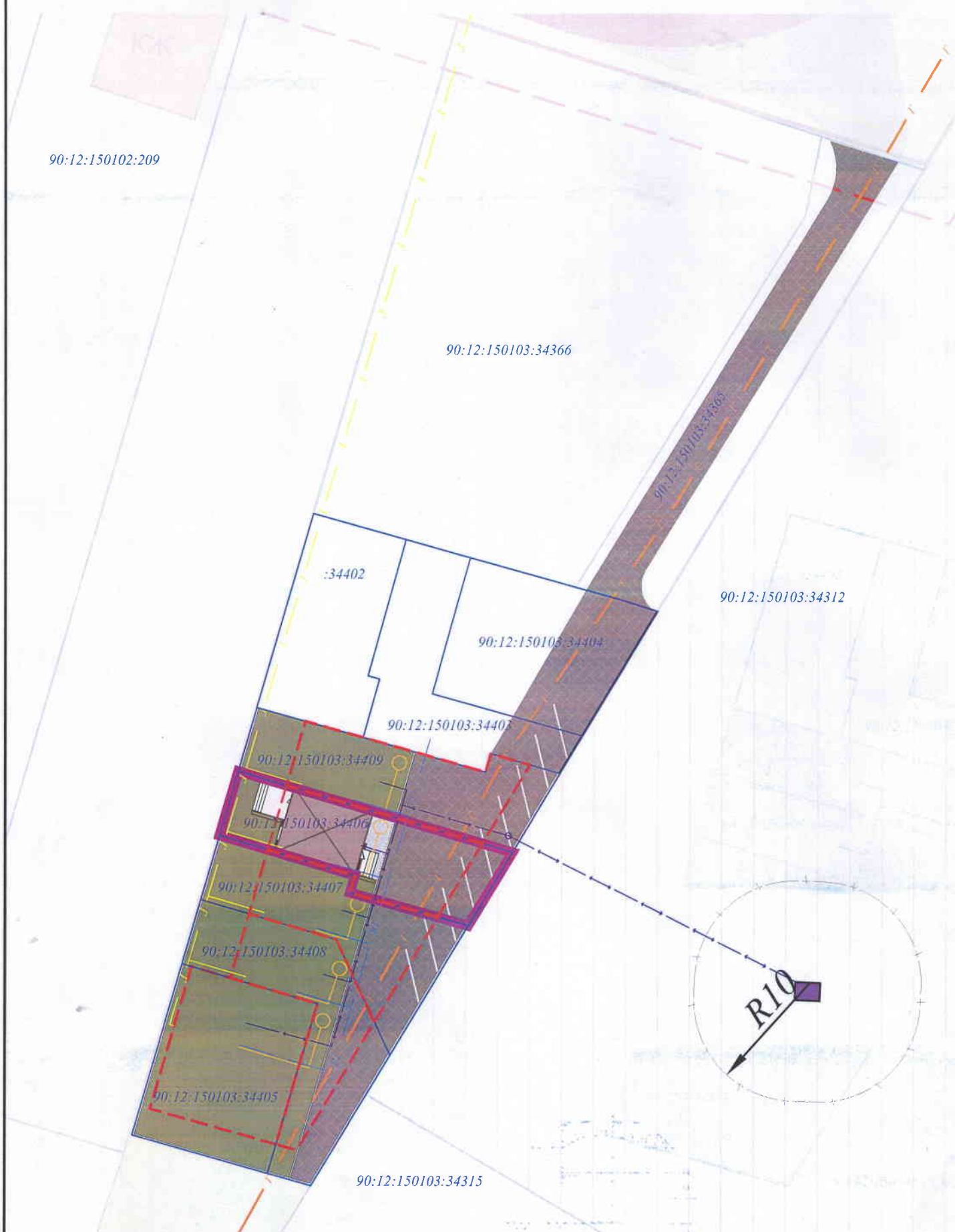
- по линии 1-2 – 5 м;
- по линии 2-3 – 0 м;
- по линии 3-4 – 3 м;
- по линии 4-5 – 0 м;
- по линии 5-6 – 0 м;
- по линии 6-1 – 0 м.

2) размер земельного участка 202 м2

Предложено принять данные параметры для испрашиваемого земельного участка.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛ
ПО АДРЕСУ: СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКА КРЫМ
В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
С КАДАСТРОВЫМ ПЛАНОМ

Сх

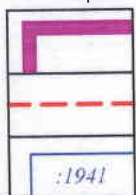


Примечания:

1. Охранные зона объектов инженерной инфраструктуры уточняются при изменении местоположения объектов, трассировка коммунальных сетей на стадии рабочего проекта и получение технических условий на присоединение к инженерным сетям.

по генплану
М1:500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
ГРАНИЦЫ и ТЕРРИТОРИИ

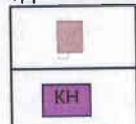


Граница испрашиваемого земельного участка

Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Границы и территории земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости

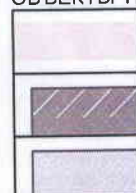
ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ



Проектируемый индивидуальный жилой дом

Существующие коммунальные сооружения

ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

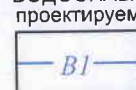


Дорога общего пользования

Тротуарная плитка / экопарковка

Тротуарная плитка

ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
ВОДОСНАБЖЕНИЯ



Сети водопровода

ВОДООТВЕДЕНИЯ
проектируемый



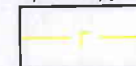
Сети безнапорной бытовой канализации

ГАЗОСНАБЖЕНИЯ существующ.



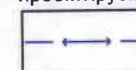
Сети подземного газопровода среднего давления

проектируемый



Сети газопровода низкого давления

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ
проектируемый



Кабельные линии низкого напряжения 0.4 Кв

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ИНЫЕ ЗОНЫ



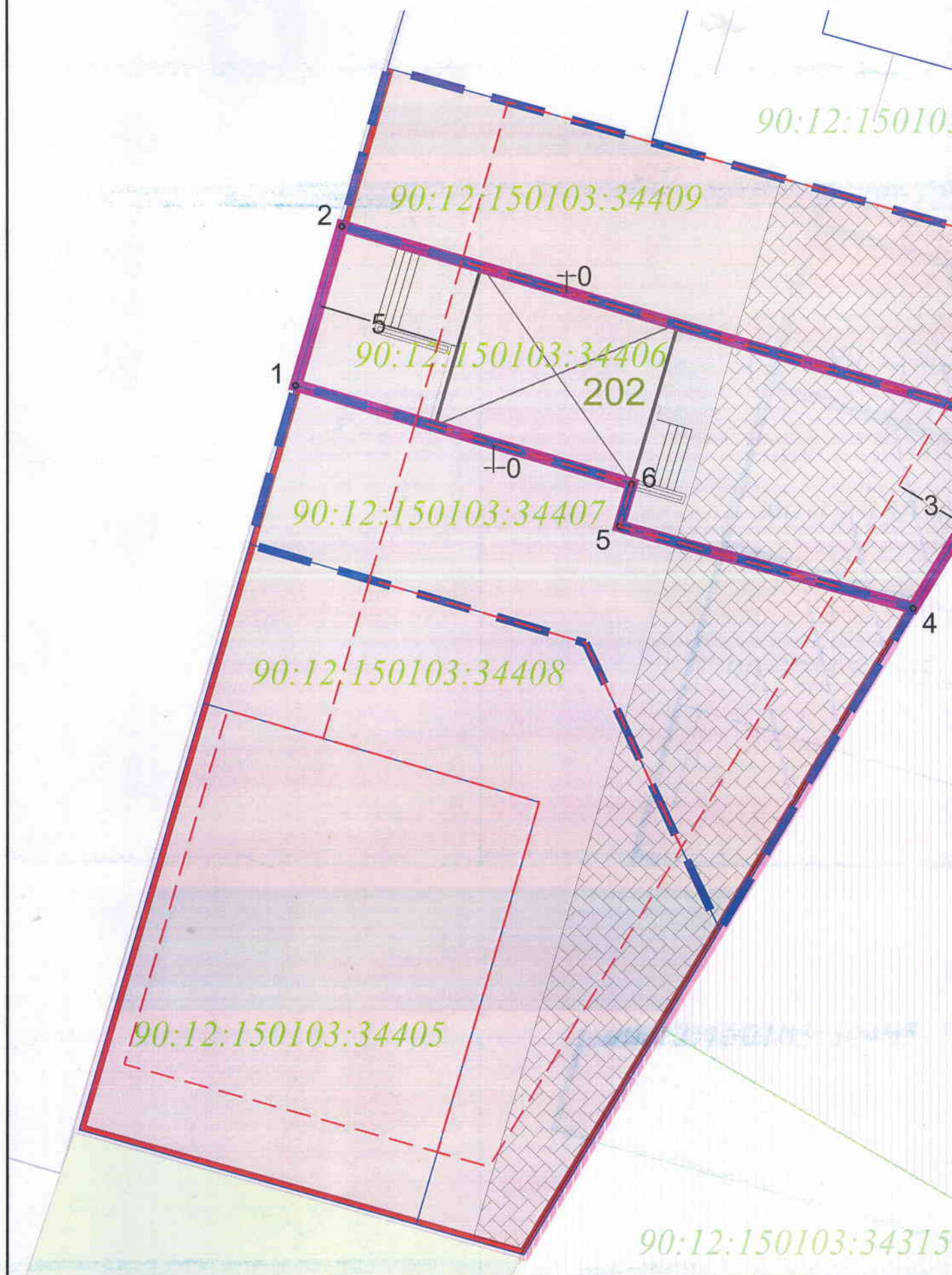
Санитарно-защитные зоны объектов инженерной инфраструктуры

[illegible]



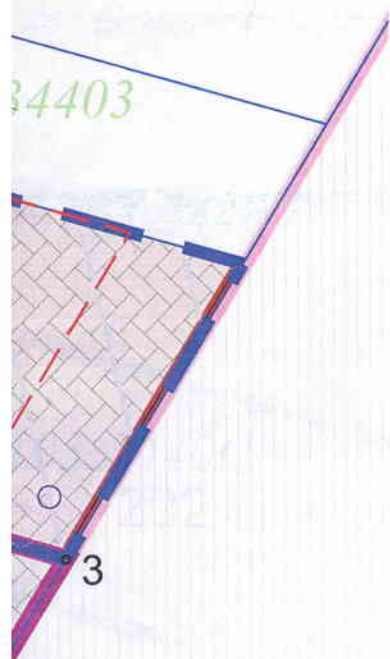
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛ
ПО АДРЕСУ: СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКА К
В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНК
С КАДАСТРОВЫМ Н

Схема испрашиваемых параметров допустим

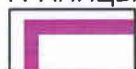


ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
НА ТЕРРИТОРИИ РОДНИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
С. РОДНИКОВО, УЛ.КООПЕРАТОРОВ, 17Д
ЕРОМ 90:12:150103:34406

размещения проектируемого индивидуального жилого дома
М1:200



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ГРАНИЦЫ и ТЕРРИТОРИИ



Граница испрашиваемого земельного участка



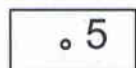
Границы соседних земельных участков



Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений



Границы и территории земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости



Точки перелома границ испрашиваемого земельного участка



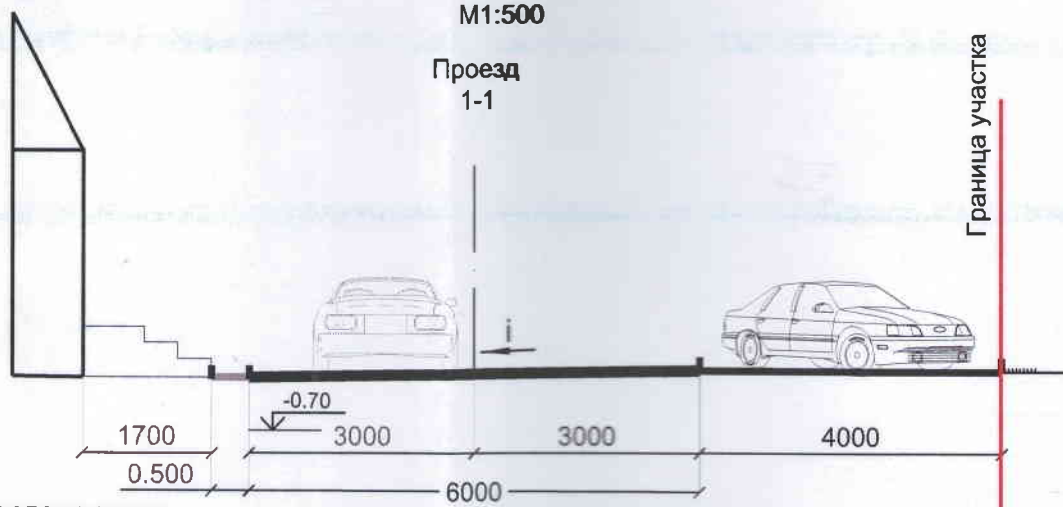
Площадь испрашиваемого земельного участка

						ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПО АДРЕСУ: СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКА КРЫМ НА ТЕРРИТОРИИ РОДНИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА С. РОДНИКОВО, УЛ.КООПЕРАТОРОВ, 17Д С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 90:12:150103:34406		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Рук.проекта	Овчаренко							
ГАП	Овчаренко							
Разраб.	Парнюк					Стадия	Лист	Листов
Проверил	Овчаренко					ТЭО	2	4
						Схема испрашиваемых параметров допустимого размещения проектируемого индивидуального жилого дома М1:200		

M1:500

Проезд
1-1

Граница участка



Границы и территории земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости

$$B1$$


проектируемый

Кабельные линии низкого напряжения 0.4 Кв
(охранная зона 1 м от оси)

Направление движения транспорта
(организация движения транспорта)

1. Охранная зона объектов инженерной инфраструктуры уточняются при изменении местоположения объектов, трассировка коммунальных сетей уточняется на стадии рабочего проекта и получение технических условий на присоединение к инженерным сетям.

[illegible]