

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Пояснительная записка.

- 1.1. Описание земельного участка;
- 1.2. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров;
- 1.3. Описание зоны, в пределах которой расположен рассматриваемый земельный участок;
- 1.4. Соответствие требованиям технических регламентов согласно правилам землепользования и застройки;
- 1.5. Описание зон с особыми условиями использования территории в пределах земельного участка;
- 1.6. Описание норм инсоляции при размещении жилых зданий, а также норм пожарной безопасности;
- 1.7. Описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию;
- 1.8. Параметры отклонения;
- 1.9. Заключение.

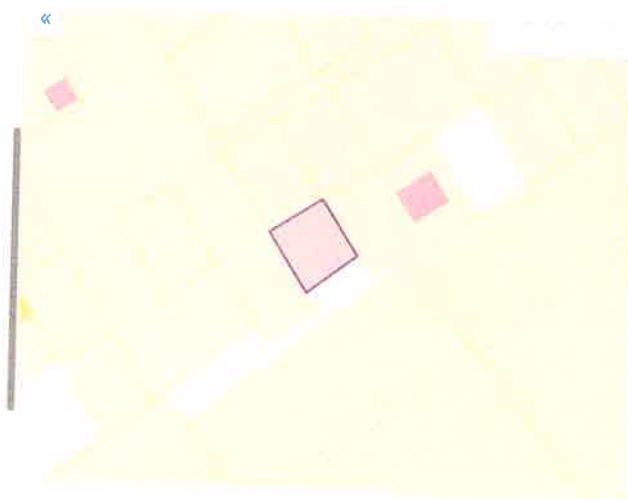
2. Графическая часть.

- 2.1. Схема размещения земельного участка в границах элемента планировочной структуры;
- 2.2. Карта зон с особыми условиями использования территории;
- 2.3. Схема застройки земельного участка и его прилегающие территории, с указанием:
 - границ земельного участка;
 - мест расположения существующих, реконструируемых и/или планируемых объектов капитального строительства, в отношении которых запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров;
 - подъездов и подходов к объекту, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров;
 - отступов от границ земельного участка до существующих и/или планируемых объектов капитального строительства.

1.1. Описание земельного участка

Рассматриваемый земельный участок, общей площадью 451 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – ведение садоводства, расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Трудовское сельское поселение, СПК "Нива", участок №112, кадастровый номер: 90:12:171801:5469, имеет в плане форму равностороннего четырехугольника. Согласно сведениям ЕГРН в пределах земельного участка объектов капитального строительства не зарегистрировано.

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	05.07.2024
Кадастровый номер	90:12:171801:5469
Кадастровый квартал	90:12:171801
Адрес	Республика Крым, Симферопольский район, Трудовское сельское поселение, СПК "Нива", участок № 112
Площадь участка	451 кв. м
Площадь застройки	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения



Сведения о смежных земельных участках:

- с Северо-Запада смежным является земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Трудовской сельский совет, СТ "Нива", уч № 9. КН – 90:12:171801:12, площадь – 603 кв.м, с видом разрешенного использования: ведение садоводства.
- с Юго-Запада смежным является земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Трудовской с/с, снт Нива, уч 8, 111. КН – 90:12:171801:3151, площадь – 1200 кв.м, с видом разрешенного использования: ведение садоводства.
- с Северо-Востока смежным является земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, Трудовской сельский совет, СТ "Нива", участок №113,114. КН – 90:12:171801:310, площадь – 1200 кв.м, с видом разрешенного использования: размещение дачных домов и садовых домов, согласно сведениям ПКК в пределах земельного участка зарегистрирован жилой дом с кадастровым номером 90:12:171801:5767.
- с Юго-Востока смежной является территория общего пользования – переулок.

1.2. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:171801:5469 планируется строительство жилого дома площадью 105 кв.м.

Техничко-экономические показатели з/у

№ п/п	Наименование	Значение
1	Площадь участка	451 кв.м.
2	Площадь застройки з/у	105 кв.м
3	Коэффициент застройки	0,23
4	Процент застройки	23%

✓

✓

Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров

№ п/п	Наименование	Значение
1	Площадь застройки з/у	105 кв.м.
2	Высота ОКС	6,4 м.
3	Количество этажей в т.ч. подземных	1

1.3. Описание зоны, в пределах которой расположен рассматриваемый земельный участок

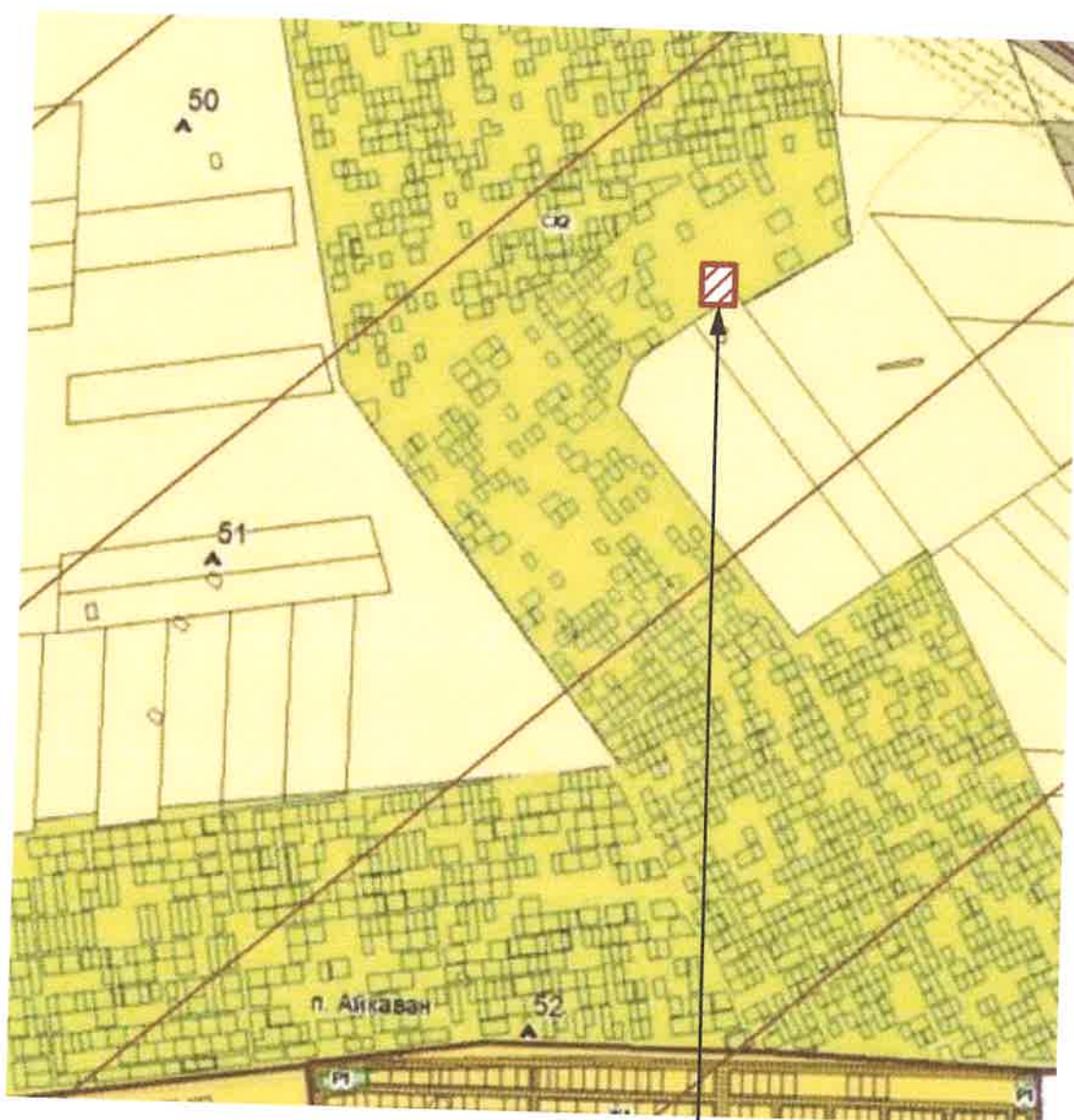
Рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне СХ2 – зоне ведения садоводства.

Вид разрешенного использования – ведение садоводства (код 13.2).

Фрагмент карты градостроительного зонирования

Зоны сельскохозяйственного использования

- СХ1  Зона сельскохозяйственных угодий в составе населенных пунктов
- СХ2  Зона ведения садоводства



Расположение
земельного участка

1.4. Соответствие требованиям технических регламентов согласно ПЗЗ

СХ2. Зона ведения садоводства

Зона размещения садовых участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

1. Виды разрешённого использования земельных участков

1.1. В границах населенных пунктов

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые 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	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

1.2. За границами населенных пунктов

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
1.5 Садоводство 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 13.0 Земельные участки общего назначения 13.2 Ведение садоводства	4.4 Магазины 13.1 Ведение огородничества	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь 12.0.2 Благоустройство территории

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства за границами наделенного пункта

Код вида разрешенного использования земельного участка	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
13.2	Ведение садоводства	Основные виды разрешённого использования Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома указанного в описании вид 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. 2. Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и больше установленных градостроительным регламентом максимальных размеров земельных участков случае: 2.1. Формирования земельного участка (регистрации права на земельный участок) на основании документа 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; 2.2. 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 Совет министров Республики Крым от 2 сентября 2014 г. № 313); 2.3. 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;

Код вида разрешенного использования земельного участка	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		2.4. 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 закона «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образования 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 вступлении 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»; 2.5. Формирования и предоставления земельного участка юридическим лицам, в соответствии со статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации, созданным согласно требованиям Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; 2.6. Предельный размер земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, образуемый на основании схемы расположения земельного участка для предоставления членами садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, устанавливается в соответствии с требованиями частей 6,7 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации». 3. 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 совладения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м. - в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

Код вида разрешенного использования земельного участка	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. 5. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3. 6. Предельная высота садового дома от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м. 7. Максимальная этажность вспомогательных строений – 3 этажа. 8. Максимальная высота от уровня земли до верха жилых зданий – 3 м. 9. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,4.

1.5. Описание зон с особыми условиями использования территории в пределах земельного участка

Территория сельского поселения попадает в приаэродромную территорию аэропорта Симферополь.

Согласно статье 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 №60-ФЗ приаэродромная территория устанавливается решением уполномоченного Правительством Российской Федерации органа исполнительной власти. На приаэродромной территории могут выделяться до 7 подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации» от 11.03.2010 №138 приаэродромной территорией является прилегающий к аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории.

Для каждого аэродрома устанавливается приаэродромная территория. Границы приаэродромной территории определяются по внешней границе проекции полос воздушных подходов на земную или водную поверхность, а вне полос воздушных подходов – окружностью радиусом 30 км. от контрольной точки аэродрома.

В соответствии с воздушным кодексом Российской Федерации разработан «Проект решения об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь», который утвержден приказом федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 24.02.2021 №112-П и которым установлены границы 7 подзон.

Рассматриваемый земельный участок находится в 3, 4, 5, 6 подзонах и приаэродромной зонах территории аэропорта "Симферополь", что не запрещает размещения индивидуального жилого дома, в случае, если объект капитального строительства не превышает разрешенных параметров, установленных правилами землепользования и застройки муниципального образования.

1.6. Соблюдение норм инсоляции при размещении жилых зданий

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 Санитарные правила и нормы «ГИГИЕНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ИНСОЛЯЦИИ И СОЛНЦЕЗАЩИТЕ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И ТЕРРИТОРИЙ» устанавливаются гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки.

Инсоляция является важным фактором, оказывающим оздоравливающее влияние на среду обитания человека и должна быть использована в жилых, общественных зданиях и на территории жилой застройки.

Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых и общественных зданий устанавливается дифференцированно в зависимости от типа квартир, функционального назначения помещений, планировочных зон города, географической широты: – для южной зоны (южнее 48° с.ш.) – не менее 1,5 часов в день с 22 февраля по 22 октября.

Согласно плану расположения жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 90:12:171801:5469 и проведенного анализа, нормируемая продолжительность инсоляции в жилых помещениях соблюдается на протяжении всего светового дня, и не противоречит требованиям к инсоляции жилых зданий.

Соблюдение норм пожарной безопасности

В соответствии с СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями I, II, III степеней огнестойкости не нормируются.

Ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее: 3,5 м – при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно.

Подъезд к проектируемому жилому дому осуществляется с Юго-Восточной границы земельного участка, при этом территория застройки земельного участка располагается в 6 метрах от границы земельного участка, граничащей с проездом, а придомовая территория собственником застраиваться не планируется. Таким образом требуемым проездам и подъездам для пожарной техники, планируемый к строительству дом не препятствует. Исходя из вышеперечисленного размещение объекта капитального строительства не противоречит нормам пожарной безопасности.

1.7. Описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию

В соответствии с п. 1 ст. 40 ГрК РФ, ст. 16 гл. 5 Правил землепользования и застройки Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым

1. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требуется в случаях, если правообладатель земельного участка планирует строительство объекта:

- на земельном участке, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров;

2. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства касаются:

- максимального процента застройки в границах земельного участка;
- минимальных отступов от границ земельных участков для допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений и др.

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:171801:5469, площадью 451 кв.м., планируется строительство жилого дома, общей площадью 105 кв.м. с отклонениями от предельных параметров в части увеличения процента застройки, что обосновано:

- небольшой площадью (меньше минимальной), в связи с чем размещение жилого дома с допустимым процентом застройки не представляется возможным;
- обеспечением благоприятных жилищных условий с определенным набором необходимых помещений и их расположения;
- сохранением оптимальной конфигурации здания.

Учитывая небольшую площадь земельного участка, имеется основание для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в частности увеличения процента застройки.

1.8. Параметры отклонения

- Увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка с 20% до 23%

Сводная таблица

№ п/п	Наименование параметра	Норма	Фактический параметр	Примечание
1	Минимальный размер земельного участка	600 кв.м	451 кв.м.	Не соответствует
2	Максимальный размер земельного участка	1200 кв.м.	451 кв.м.	Соответствует
3	Этажность	3	1	Соответствует
4	Предельная высота дома от уровня земли до конька скатной кровли	13,6м.	6,4м.	Соответствует
5	Минимальные отступы от границ	3м.	Северо-Запад: 7,35м. Юго-Запад: 4,07м. Юго-Восток: 6,09м. Северо-Восток: 3,98м.	Соответствует Соответствует Соответствует Соответствует
6	Параметры разрешенного строительства	Осуществление отдыха, выращивания сельскохозяйственных культур, размещение садового дома, жилого дома	Размещение жилого дома	Соответствует

1.9. Заключение

В соответствии с частью 2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Согласно предоставленным материалам по обоснованию, предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства – жилого дома, в части увеличения процента застройки, с соблюдением действующих норм и требований Сводов Правил, на рассматриваемом земельном участке, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – ведение садоводства (код 13.2), расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Трудовское сельское поселение, СПК "Нива", участок №112, кадастровый номер: 90:12:171801:5469, возможно.

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для рассматриваемого земельного участка не нарушает требований технических регламентов.

2.1. Схема размещения земельного участка в границах
элемента планировочной структуры



Рассматриваемый земельный участок

2.2. Карта зон с особыми условиями использования территории

✓ Земельные участки из ЕГРН (1)

Земельный участок: 90:12:171801:5469

✓ ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта (5)

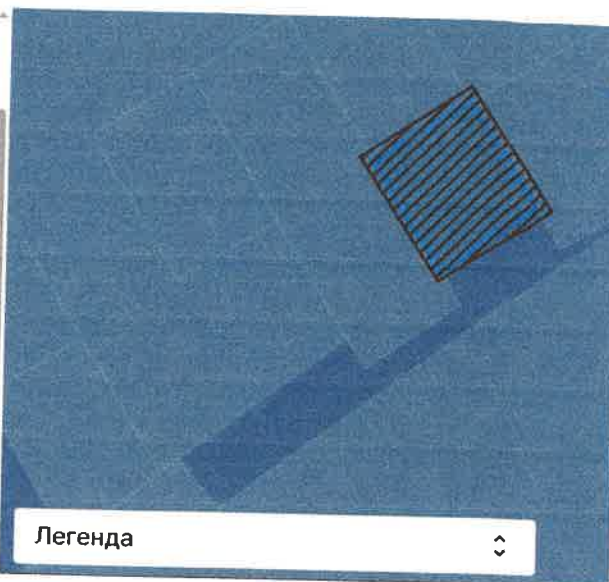
ЗОУИТ Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"

ЗОУИТ Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"

ЗОУИТ Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"

ЗОУИТ Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"

ЗОУИТ Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"



Рассматриваемый земельный участок

Находится в 3, 4, 5, 6 подзоне и приаэродромной территории аэродрома "Симферополь", что не запрещает размещения индивидуального жилого дома, в случае, если объект капитального строительства не превышает разрешенных параметров, установленных правилами землепользования и застройки муниципального образования.

2.3. Схема застройки земельного участка и его прилегающие территории. М - 1:200



Условные обозначения

- ① - планируемый жилой дом
- граница земельного участка
- - - территория смежных земельных участков
- территория земельного участка без застройки
- улицы/подъезды к земельному участку