

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
ООО «ГРАДПРОЕКТ»**

**Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани»
саморегулируемая организация СРО-П-034-12102009**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**строительства индивидуального жилого дома на земельном
участке с кадастровым номером 90:12:090501:51,
расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский
район, с. Белоглинка, ул. Фруктовая, земельный участок 21 с
отклонениями от предельных параметров разрешённого
строительства (строительство)**

2025 г.

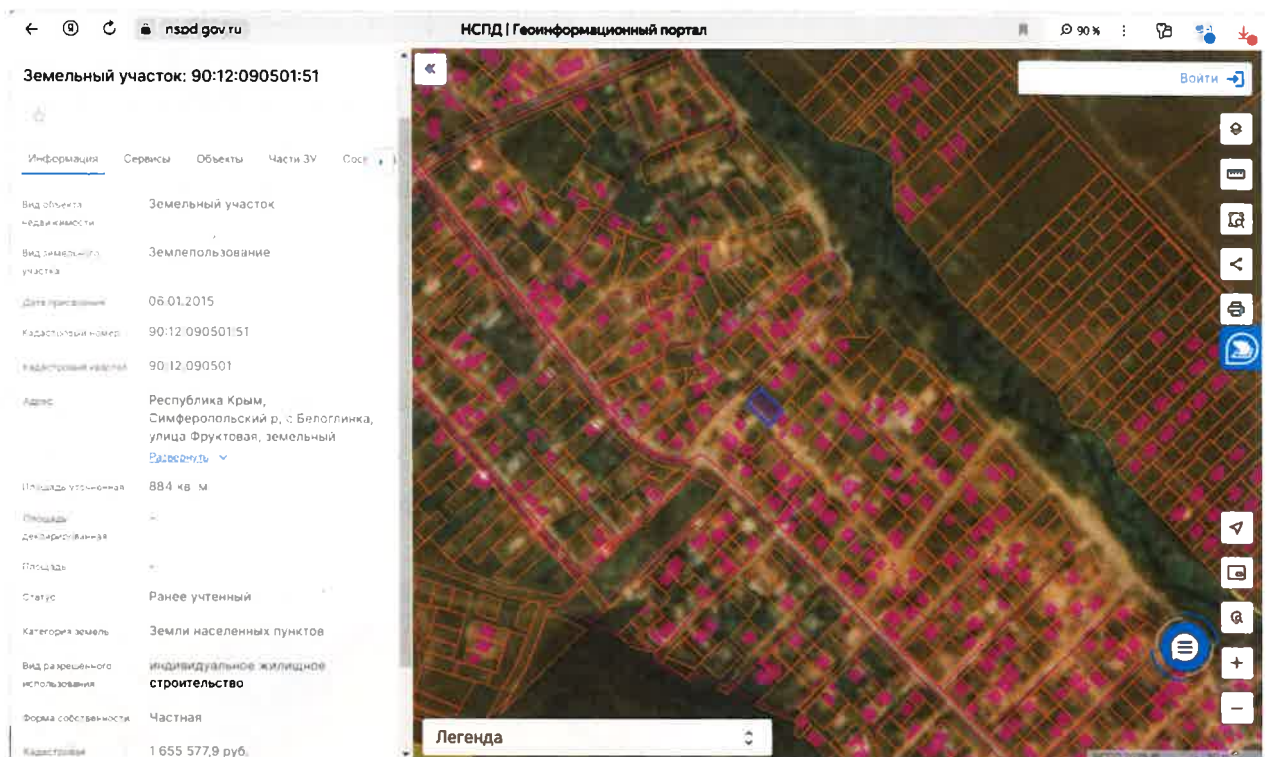
Содержание

1	Описание земельного участка и планируемого к строительству (строительство) объекта капитального строительства
2	Обоснование размещения планируемого к строительству (строительство) объекта капитального строительства

1. Описание земельного участка и планируемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:090501:51 (вид разрешенного использования земельного участка - для индивидуального жилищного строительства), по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Белоглинка, ул. Фруктовая, земельный участок 21 (рис.1).

Рисунок 1. Ситуационный план в системе населенного пункта



Согласно сведениям публичной кадастровой карты национальной системы пространственных данных земельный участок с кадастровым номером 90:12:090501:51 расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, а именно:

1. Приаэродромная территория аэродрома «Симферополь» (реестровый номер: 90:00-6.927);
2. Третья подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь» (реестровый номер: 90:00-6.957);
3. Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь» (реестровый номер: 90:00-6.958);
4. Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь» (реестровый номер: 90:00-6.959);
5. Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь» (реестровый номер: 90:00-6.961);

6. Водоохранная зона р. Салгир (1 этап) (реестровый номер: 90:00-6.268);

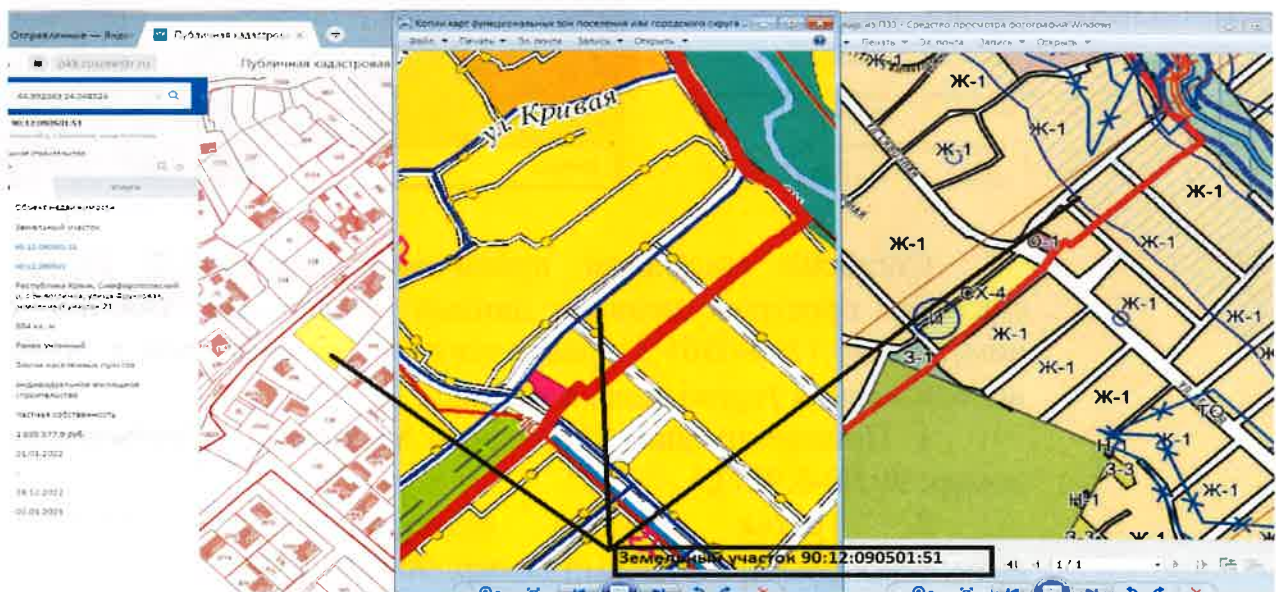
7. 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5739, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым (реестровый номер: 90:00-6.728);

8. 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым (реестровый номер: 90:00-6.733);

9. 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5735, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым (реестровый номер: 90:00-6.727);

10. 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5737, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым (реестровый номер: 90:00-6.732).

Рассматриваемый земельный участок расположен в зоне существующей жилой застройки и граничит с земельными участками, предназначенными для индивидуального жилищного строительства (рис.2)



В соответствии с генеральным планом Мирновского сельского поселения, утвержденного решением Симферопольского районного совета Республики Крым от 6 декабря 2018 г. № 1104, участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно Правилам землепользования и застройки Мирновского сельского поселения, утвержденного решением Симферопольского районного совета Республики Крым от 13 марта 2019 г. № 1165 (в редакции от 6 марта 2024 г.), участок находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Согласно карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки, земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий: в водоохранной зоне, приаэродромной территории.

Градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1 к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства отнесен вид - «для индивидуального жилищного строительства [2.1]», со следующими параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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».

Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков в случае объединения, перераспределения земельных участков, в случае если площадь исходных земельных участков меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера.

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.

Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев при условии соблюдения противопожарных требований и действующих нормативов.

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.

Рисунок 3. Фрагмент карты градостроительного зонирования Мирновского с/п



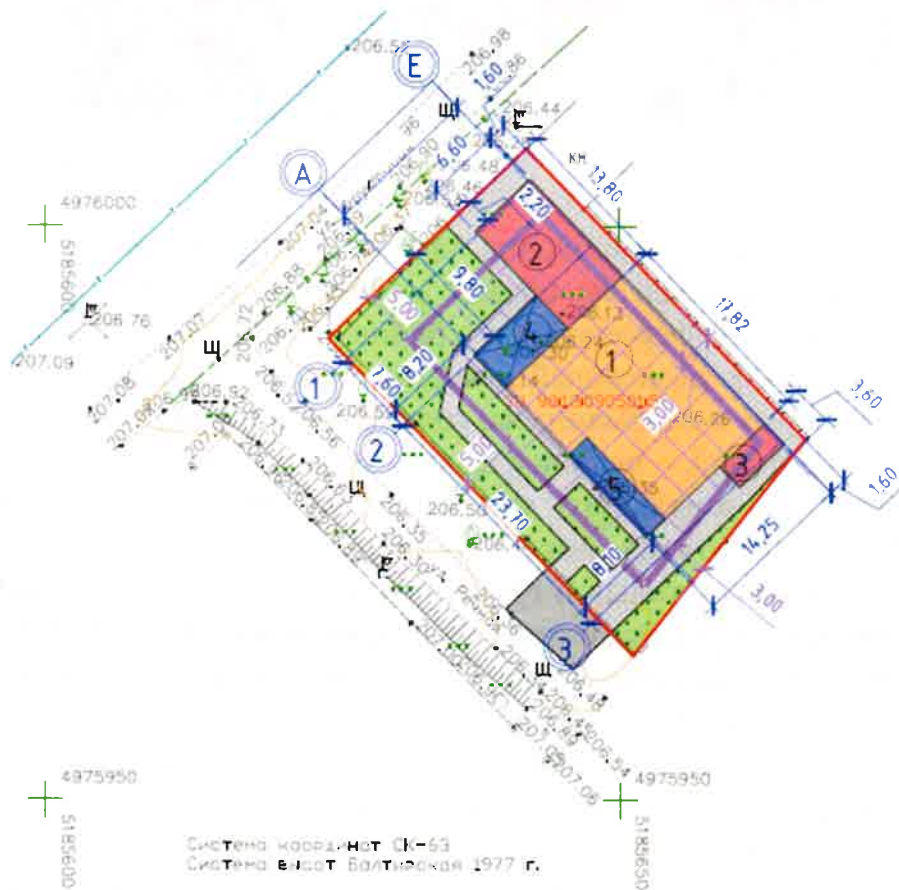
2. Обоснование размещения планируемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства

Согласно схематичному изображению планируемого к строительству объекта капитального строительства (рис.4).

На земельном участке планируется строительство 2-х этажного жилого дома размером 17,82 x 14,25 м, площадью застройки 232 м² и для его размещения необходимы следующие отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

1,60 м от смежной границы земельного участка с кадастровым номером 90:12:090501:1585 по адресу ул. Фруктовая, 22;

Рисунок 4. Схематичное изображение планируемого к строительству объекта капитального строительства на земельном участке



Экспликация зданий и сооружений		
Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Двухэтажный индивидуальный жилой дом	проект
2	Бассейн (вспомогательное строение)	проект
3	Котельная (вспомогательное строение)	проект
4	мост	проект
5	мост	проект

Земельный участок свободен от застройки и ценных зеленых насаждений, подлежащих вырубке (рис.5).



Место допустимого размещения зданий и сооружений сформировано согласно градостроительным регламентам правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения, Симферопольского района, Республики Крым.

Рассматриваемый земельный участок имеет неправильную трапециевидную геометрическую форму с изломанными границами, ширина участка по главному фасаду со стороны ул. Фруктовой, – не более 23 м.

Вдоль границы земельного участка со стороны ул. Речной проходит канава глубиной 1,2 м для отвода поверхностных вод, которая является естественным водотоком для дождевых, талых и грунтовых вод и влияет на уровень подтопляемости территории земельного участка с кадастровым номером 90:12:090501:51

Согласно техническому отчету по результатам инженерно-геологических изысканий на земельном участке по ул. Фруктовой, 21 в с. Белоглинка Симферопольского района республики Крым, подготовленного ИП Титовым О.В. в 2023 г., земельный участок отнесен к потенциально подтопляемым территориям в результате экстремальных природных ситуаций.

Также к потенциально опасным процессам и неблагоприятным факторам отнесены повышенная сейсмичность участка, карстовая обстановка.

Согласно части 1 статьи 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.

Неправильная конфигурация земельного участка, его инженерно-геологические характеристики, в том числе его потенциальная подтопляемость, расположение вблизи искусственного сооружения по нерегулируемому отводу поверхностных вод со стороны ул. Речной в совокупности с повышенной сейсмичностью площадки позволяет правообладателю на основании части 1 статьи 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации обратиться за получением разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступа от смежной границы земельного участка с кадастровым номером 90:12:090501:1585 по адресу ул. Фруктовая, 22 до 1,6 м.

В результате обследования и камерального анализа всех данных установлено, что на земельном участке с кадастровым номером: 90:12:090501:51 из-за сложившегося рельефа и состава почв, а также возможного подтопления по фасаду здания отсутствует возможность возведения здания ближе 8,10 м к фасадной границе земельного участка по ул. Речной, так как это будет нарушать требования к безопасности строительства зданий Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СП 255.1325800.2016. «Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения»,

Также следует отметить невозможность борьбы с эрозией почвы согласно «СП 45.13330.2017. Свод правил. Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87».

Учитывая изложенное, вышеперечисленные неблагоприятные для застройки характеристики земельного участка не позволяют рационально разместить объект индивидуального жилищного строительства без испрашиваемых отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, фактический ограничивают целесообразное использование части земельного участка со стороны ул. Речной.

Исходя из норм к застройке земельного участка целесообразно сократить отступ от границы смежного земельного участка с кадастровым номером: 90:12:090501:1585, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Белоглинка, ул. Фруктовая, д. 22, до 1,60 м, что не противоречит требованиям технических регламентов, в том числе требованиям пожарной безопасности.

Предоставление разрешения на испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по ул. Фруктовая, 21 в с. Белоглинка не повлечет нарушения минимально необходимых требований к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданием процессам проектирования, строительства и эксплуатации жилого дома, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Таким образом, получение разрешения на испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по ул. Фруктовая, 21 в с. Белоглинка представляется возможным.

Для реализации запланированного строительства, учитывая вышеизложенный материал и соблюдение всех основных технических регламентов, руководствуясь частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу разрешить определить расположение планируемого к строительству здания жилого дома с отступом 1,60 м от границы смежного земельного участка с кадастровым номером: 90:12:090501:1585, расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Белоглинка, ул. Фруктовая, д 22.

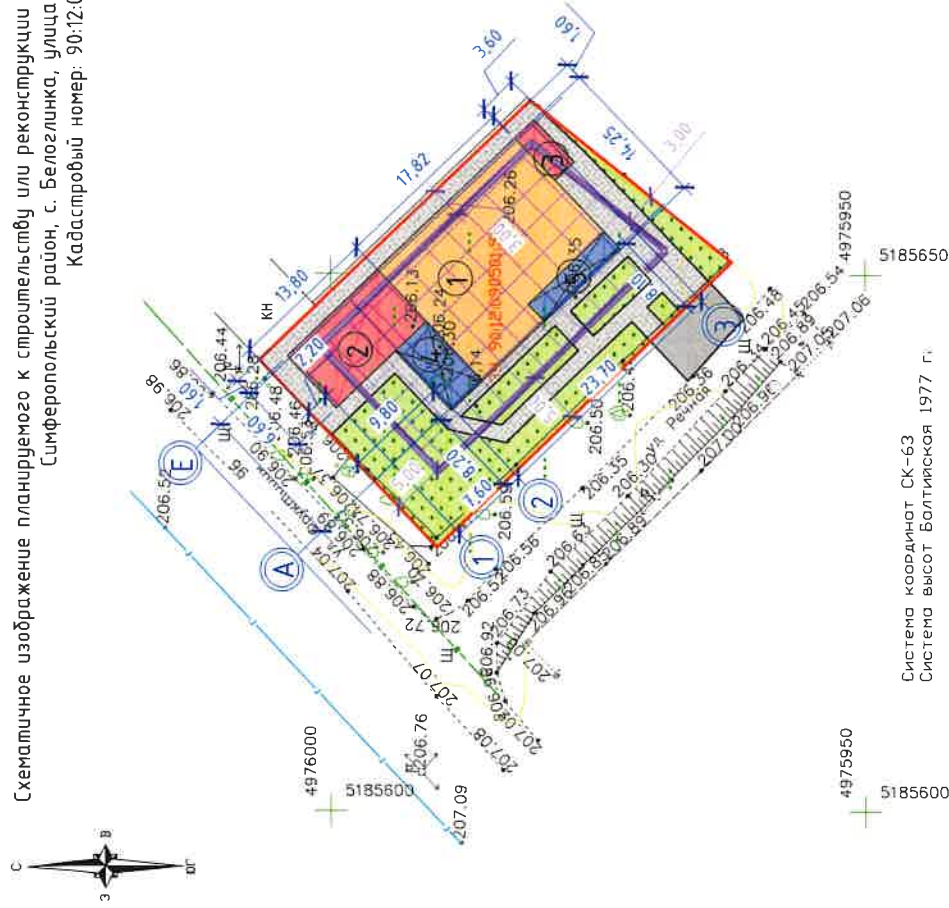
Директор
ООО «Градпроект»



Павлов П.П.

Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Белоглинка, улица Фруктовая, земельный участок 21..

Кадастровый номер: 90:12:090501:51, М 1:500



Согласно сведениям публичной кадастровой карты земельный участок с кадастровым номером 90:12:090501:51 полностью находится в зонах с особыми условиями использования территории, а именно:

1. Призвобродная территория аэродрома «Симферополь». Реестровый номер: 90:00-6.927;
2. Третья подзона призвобродной территории аэродрома «Симферополь». Реестровый номер: 90:00-6.957;
3. Четвертая подзона призвобродной территории аэродрома «Симферополь». Реестровый номер: 90:00-6.958;
4. Шестая подзона призвобродной территории аэродрома «Симферополь». Реестровый номер: 90:00-6.959;
5. Пятая подзона призвобродной территории аэродрома «Симферополь». Реестровый номер: 90:00-6.961;
5. Взабохранный зона р. Салгир (1 этап). Реестровый номер: 90:00-6.268;

5. Водохранная зона р. Салгир (1 этап). Реестровый номер: 90:00-6.268;

7.3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения – водозаборной скважины № 5739, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым. Реестровый номер: 90:00-6.728:

3.3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800,

расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым, Реестровый номер: 90-00-6.733;

9.3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборный скважины № 5735, расположенного в пределах участка Сиротинского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым. Реестровый номер: 90/00-6727.

10. З пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборный скважины № 5737, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым, Реестровый номер: 90-90-6-732.

Экспликация зданий и сооружений		
Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Двухэтажный индивидуальный жилой дом	проект.
2	Бассейн (вспомогательное строение)	проект.
3	Копельная (вспомогательное строение)	проект.
4	Навес	проект.
5	Навес	проект.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПЗУ			
п.п.	Наименование показателя	Ед.изм.	Показатели в границах з.у. в
1	Площадь опделенного земельного участка	м ²	894,00
2	Площадь застройки, в том числе: - индивидуальный жилой дом (поз. 1) - бассейн (поз. 2) - котельная (поз. 3) - навес (поз. 4) - навес (поз.5)	м ² м ² м ² м ² м ²	374,40 232,00 77,50 13,50 30,40
3	Площадь твердых покрытий	м ²	21,00
4	Свободная от застройки территория (посев газонных трав)	м ²	237,00
5	Процент застройки	%	272,60
6	Процент озеленения	%	42,35
			30,84

Схематичное изображение планируемого к строительству объекта капитального строительства подготовлено на основе топографической съемки, для проведения публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

- размещение ОКС на расстоянии 1,6 м от границ земельного участка расположенного на ул. Фрунтовой, 22 с кадастровыми номерами 90:12:090501:1585; Процент застройки 42,35%.