

Содержание:

- 1. Характеристика земельного участка**
- 2. Основные характеристики объекта капитального строительства**
- 3. Аналитика показателей застройки и предельно допустимых параметров**
- 4. Вывод**

1. Характеристика земельного участка

Земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Лозовое, территория СНТ Салгир, улица Ясная, земельный участок 25. Кадастровый номер земельного участка 90:12:000000:9361. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования земельного участка – ведение садоводства. Площадь земельного участка – 484 кв.м.

Рассматриваемый земельный участок (кн 90:12:000000:9361) расположен в с. Лозовое с северо-запад имеет выход на ул. Ясная.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Добровское сельское поселение Республики Крым (далее - ПЗЗ) участок расположен в территориальной зоне СХ-3 «зона садовой застройки».

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1.1 Зона садовой застройки (СХ-3)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

В границах населенных пунктов

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 13.0 Земельные участки общего пользования 13.2 Ведение садоводства	4.4 Магазины	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь

За границами населенных пунктов

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
12.0 Земельные участки (территории) общепользования	1.16 Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	3.1 Коммунальное обслуживание
13.0 Земельные участки общего пользования	4.4 Магазины	6.8 Связь
13.2 Ведение садоводства		

Руководствуясь ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки муниципального образования Добровское сельское поселение Республики Крым планируется предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Лозовое, территория СНТ Салгир, улица Ясная, земельный участок 25 (кадастровый номер земельного участка 90:12:000000:9361) в части увеличения процента застройки земельного участка и в части отступов от границ земельного участка.

Код 2.3 Блокированная жилая застройка

Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей.

1. Предельные размеры земельных участков:

- 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 в случае:

2.1. 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;

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

5

(на местности), принятого с 14 октября 2008 года по 21 марта 2014 года, в соответствии с которым не утверждена документация по землеустройству (вслучае 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);

2.3.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 садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, зарегистрированного после вступления 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» в соответствии с законодательством Российской Федерации гражданами, осуществляющими ведение садоводства, огородничества или дачного хозяйства до вступления 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 предварительного согласования предоставления земельного участка юридическим лицам, в соответствии со статьёй 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 – 3м;

-в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц– 5 м;

-в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

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 – 13,6м.

7.Максимальная этажность вспомогательных строений – 3 этажа.

8.Максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 3 м.

9.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%.

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,4.

2. Основные характеристики объекта капитального строительства

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:000000:9361 проектом предусмотрена строительство жилого здания.

Здание имеет прямоугольную форму в плане с размерами 11,0 х 12,0 м. Здание одноэтажное. Высота здания от уровня чистого пола первого этажа – 5,00 м.

Конструктивная схема здания (бескаркасная) – с продольными и поперечными несущими стенами;

Фундаменты – монолитный ленточный.

Наружные стены здания – из кирпича.

Технико-экономические показатели объекта:

Площадь застройки – 135,00 кв.м.

Площадь застройки по проекции кровли - 159,75 кв.м

Общая площадь здания – 107,71 кв.м.

Количество этажей – 1 этаж

Этажность – 1 этаж

3. Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест) для застройки индивидуальными жилыми домами - не менее одного машино-места в границах земельного участка (для обеспечения каждого жилого дома).

4. Аналитика показателей застройки и предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Бытовое обслуживание
1	Площадь земельного участка	кв.м.	484,00
2	Площадь застройки, в т.ч.:	кв.м.	135,00
	Площадь застройки по проекции кровли	кв.м.	159,75
3	Общая площадь, в т. ч.:	кв.м.	107,71
4	Строительный объем	куб.м.	675,00
5	Количество этажей, в т. ч.:		1
6	Этажность, в т. ч.:		1

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» Приложение Б.

Коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала).

Коэффициент застройки для рассматриваемого земельного участка:

$$K_3 = \Pi_z / \Pi_y = 159,75 / 484 = 0,33, \text{ где}$$

K_3 – коэффициент застройки

Π_3 – площадь застройки по проекции кровли

Π_y – площадь участка

Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала)

Коэффициент плотности застройки для рассматриваемого земельного участка:

$K_{п.з.} = \Pi_{общ.з.} / \Pi_y = 135,00 / 484,00 = 0,28$, где

$K_{п.з.}$ – коэффициент плотности застройки

$\Pi_{общ.з.}$ – суммарная площадь всех этажей здания

Π_y – площадь участка

Сравнительная таблица показателей предельных (минимальных) и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства

№ п/п	Параметры	Показатели в соответствии с ПЗЗ	Показатели в соответствии с проектом	Соответствие/ несоответствие
1	Минимальный размер земельного участка	Не менее 600 кв.м.	484,00 кв.м.	отклонение
2	Максимальный размер земельного участка	Не более 1200 кв.м.	484,00 кв.м.	соответствует
3	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м;	от т.1 до т.2 - 2,50 м от т.2 до т.3 - 2,50 м от т.3 до т.4 - 2,50 м от т.4 до т.1 - 12,80 м	отклонение
4	Максимальное количество этажей	3	1	соответствует
5	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка	0,2	0,33	отклонение
6	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	0,4	0,28	соответствует

4. Вывод

Установлено, что при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 90:12:000000:9361, по адресу Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Лозовое, территория СНТ Салгир, улица Ясная, земельный участок 25. :

- права и интересы граждан (владельцев), проживающих на прилегающих территориях, а также права и интересы иных субъектов, граничащих с рассматриваемым земельным участком, не будут нарушены;

- нормы градостроительного регламента правил землепользования и застройки муниципального образования Добровское сельское поселение Республики Крым, а также нормы технических регламентов не нарушены;

- негативное воздействие на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством Российской Федерации – не будет оказано.

Согласно 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.

Установлено, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Лозовое, территория СНТ Салгир, улица Ясная, земельный участок 25 (кадастровый номер земельного участка — 90:12:000000:9361), в части коэффициента застройки земельного участка:

Коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала).

Коэффициент застройки для рассматриваемого земельного участка:

$K_z = P_z / P_u = 159,75 / 484 = 0,33$, где

K_z – коэффициент застройки

P_z – площадь застройки по проекции кровли

P_u – площадь участка

И в части точек:

от т.1 до т.2 - 2,50 м

от т.2 до т.3 - 2,50 м

от т.3 до т.4 - 2,50 м

от т.4 до т.1 - 12,80 м

не противоречит статье 40 Градостроительного Кодекса РФ.

Учитывая вышеизложенное, предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:000000:9361, расположенном по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Лозовое, территория СНТ Салгир, улица Ясная, земельный участок 25, не противоречит действующему законодательству.

Ведомость чертежей основного комплекта

№ листа	Наименование	
1	Общие данные	
2	Ситуационный план Б/М	
3	Фрагмент публичной кадастровой карты Б/М	
4	Фрагмент карты градостроительного зонирования Б/М	
5	Генеральный план М 1:200	
6	План на отм. ±0,000 М 1:100	
7	Фасады 1-4 и А-Г и 4-1 и Г-А М 1:100	
8	Разрез А-А М 1:100	
9	Ведомость наружной отделки фасада М 1:100	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

- 1.Площадь участка - 484,0 м²
- 2.Площадь застройки - 135,00 м²
- 3.Процент застройки - 32%
- 4.Количество этажей - 1 этаж
- 5.Этажность - 1 этаж
- 6.Общая площадь здания - 107,71 м²

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Строительно-климатический район - IVB
 Сейсмичность - 7 баллов
 Степень огнестойкости - III
 Класс последствий (ответственности) - СС1
 Категория сложности объекта - II

28-06/2025

Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных допустимых параметров разрешенного строительства объекта, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Лозовое, территория СНТ Салгир, улица Ясная, земельный участок 25 (кадастровый номер 90:12:000000:9361)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Юксель Н. А.		
Директор	Максимова				06.25			
Разработал	Максимова				06.25	Общие данные		
						ИП Максимова В. И.		
						ЭП		
						Лист		
						Листов		

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН Б/М



Месторасположение
объекта

28-06/2025

Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных допустимых параметров разрешенного строительства объекта, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Лозовое, территория СНТ Салпир, улица Ясная, земельный участок 25 (кадастровый номер 90:12:000000:9361)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Директор	Максимова				06.25
Разработал	Максимова				06.25

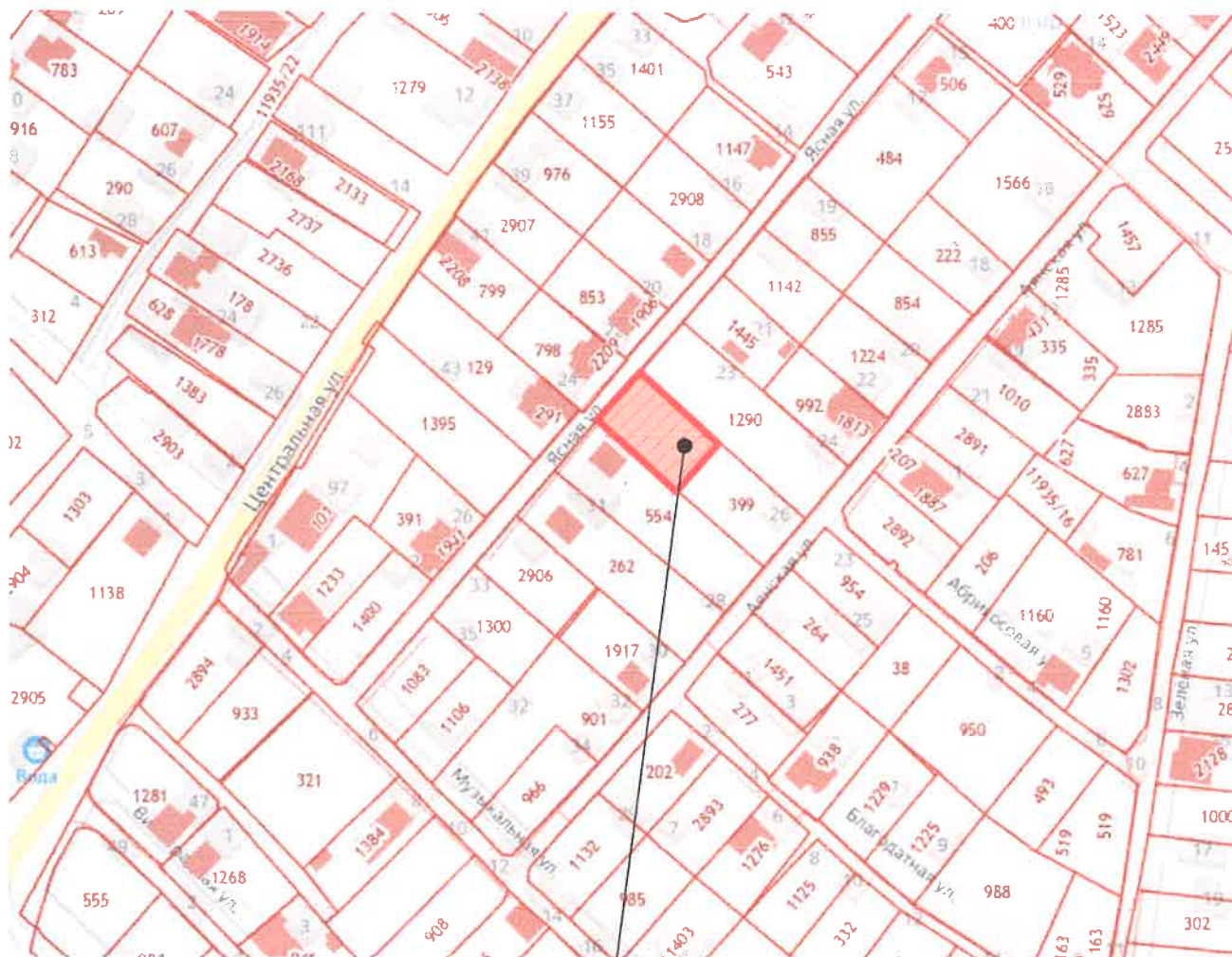
Заказчик: Юксель Н. А.

Ситуационный план б/м

Стадия	Лист	Листов
ЭП	2	9
ИП Максимова В. И.		

ФРАГМЕНТ ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ

Б/М



90:12:000000:9361

28-06/2025

Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных допустимых параметров разрешенного строительства объекта, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Позовое, территория СНТ Салгир, улица Ясная, земельный участок 25 (кадастровый номер 90:12:000000:9361)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Директор		Максимова			06.25
Разработал		Максимова			06.25

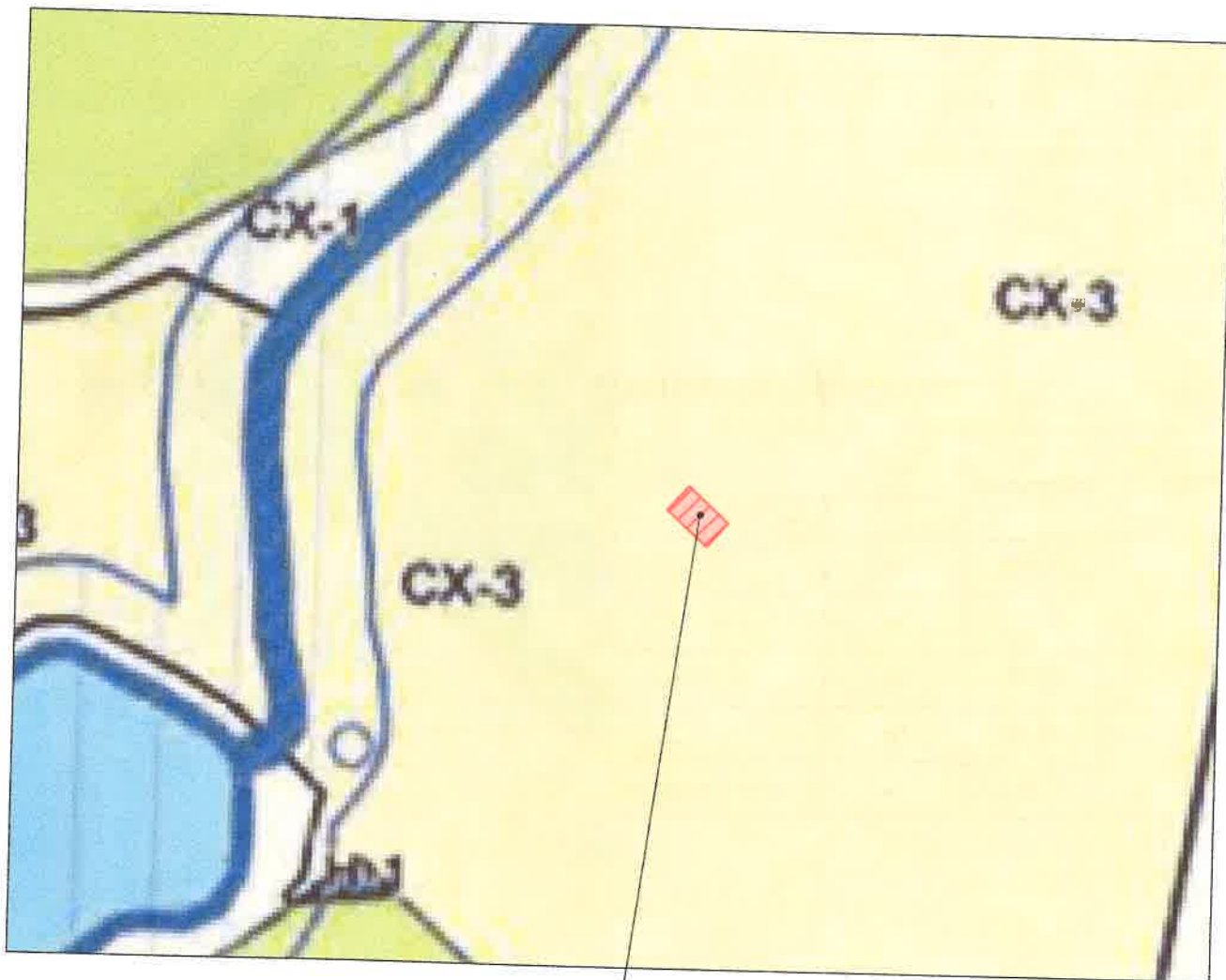
Заказчик: Юксель Н. А.

Фрагмент публичной кадастровой карты Б/М

Стадия	Лист	Листов
ЭП	3	9

ИП Максимова В. И.

ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ДОБРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ
ПОСЕЛЕНИЕ



Месторасположение
объекта

28-06/2025

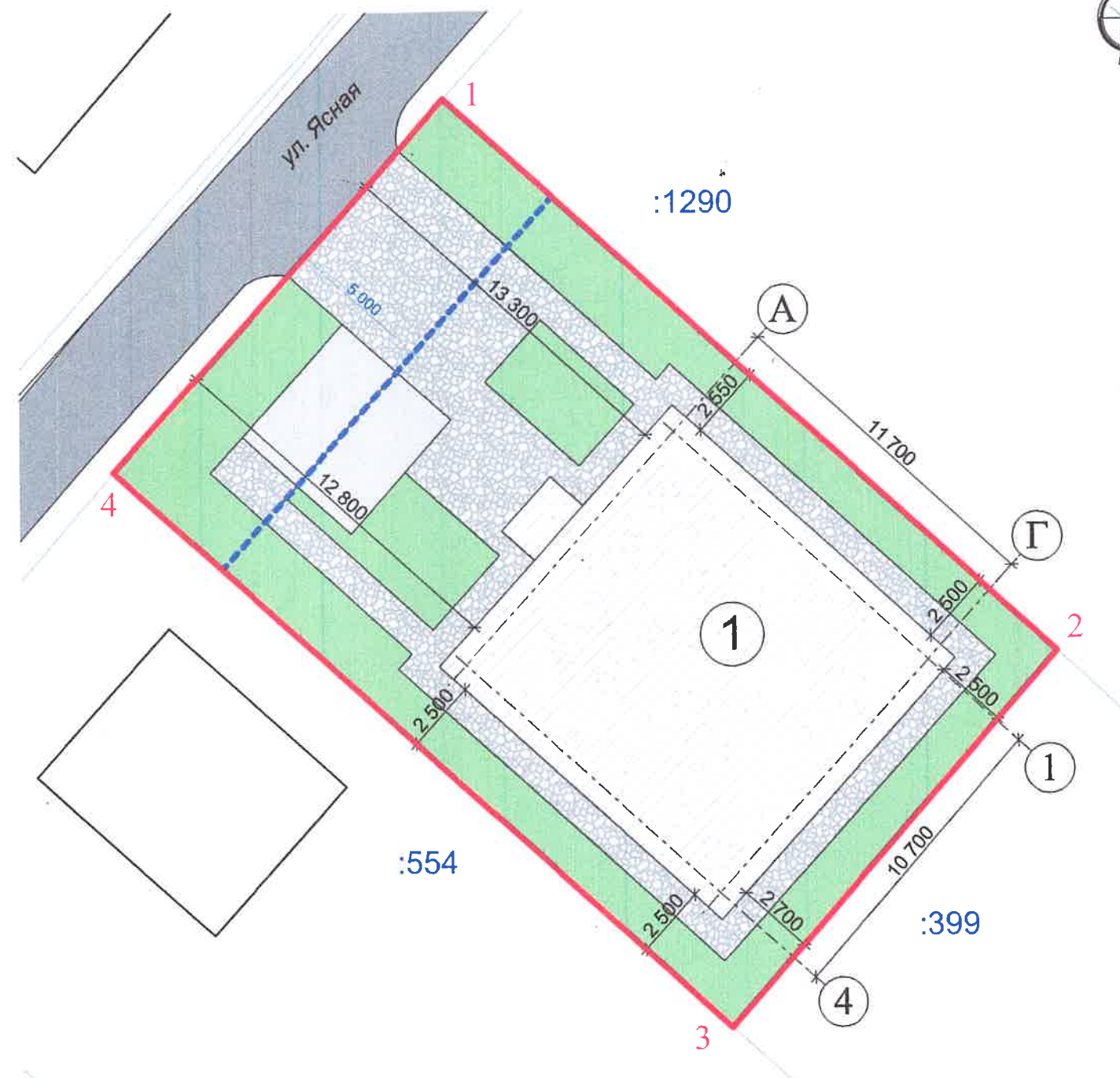
Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных допустимых параметров разрешенного строительства объекта, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Лозовое, территория СНТ Салгир, улица Ясная, земельный участок 25 (кадастровый номер 90:12:000000:9361)

Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Директор	Максимова				06.25
Разработал	Максимова				06.25

Заказчик: Юксель Н. А.
Фрагмент карты градостроительного зонирования Б/М

Стадия	Лист	Листов
ЭП	4	9
ИП Максимова В. И.		

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
М 1:200



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | | | |
|--|---------------------------------|--|------------------------|
| | - Граница участка | | - Асфальтовое покрытие |
| | - Граница соседних домовладений | | - Озеленение |
| | - Проектируемое здание | | - Каменное покрытие |

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по генплану	Наименование	Общая площадь м²	Примечание
①	Жилое здание	107,71	проект.

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ГЕНПЛАНУ

Номер п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка, в т.ч.:	м²	484,00	
2	Площадь застройки	м²	159,75	
3	Площадь озеленения	м²	178,9	
4	Площадь автостоянки 2 м/м	м²	26,00	
5	Площадь мощения тротуарной плиткой (в границах участка)	м²	119,35	

Отступы от границ земельного

участка до здания:

от т.1 до т.2 - 2,50 м

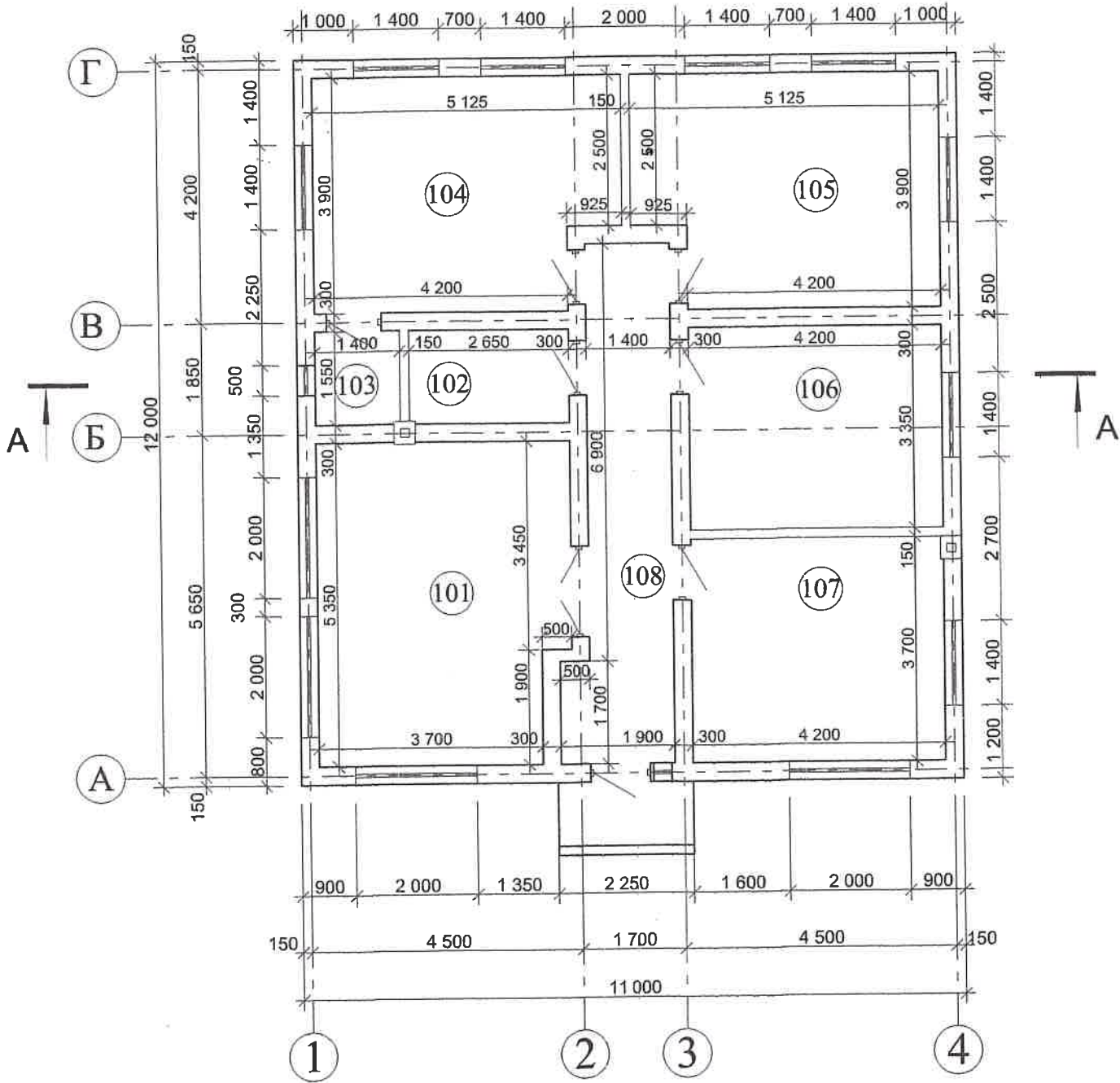
от т.2 до т.3 - 2,50 м

от т.3 до т.4 - 2,50 м

от т.4 до т.1 - 12,80 м

						28-06/2025			
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных допустимых параметров разрешенного строительства объекта, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Лозовое, территория СНТ Салгир, улица Ясная, земельный участок 25 (кадастровый номер 90:12:000000:9361)			
Изм.	Копуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	Заказчик: Юксель Н. А.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			06.25		ЭП	5	9
Разработал		Максимова			06.25	Генеральный план М 1:200	ИП Максимова В. И.		

ПЛАН НА ОТМ. ± 0.000
М 1:100



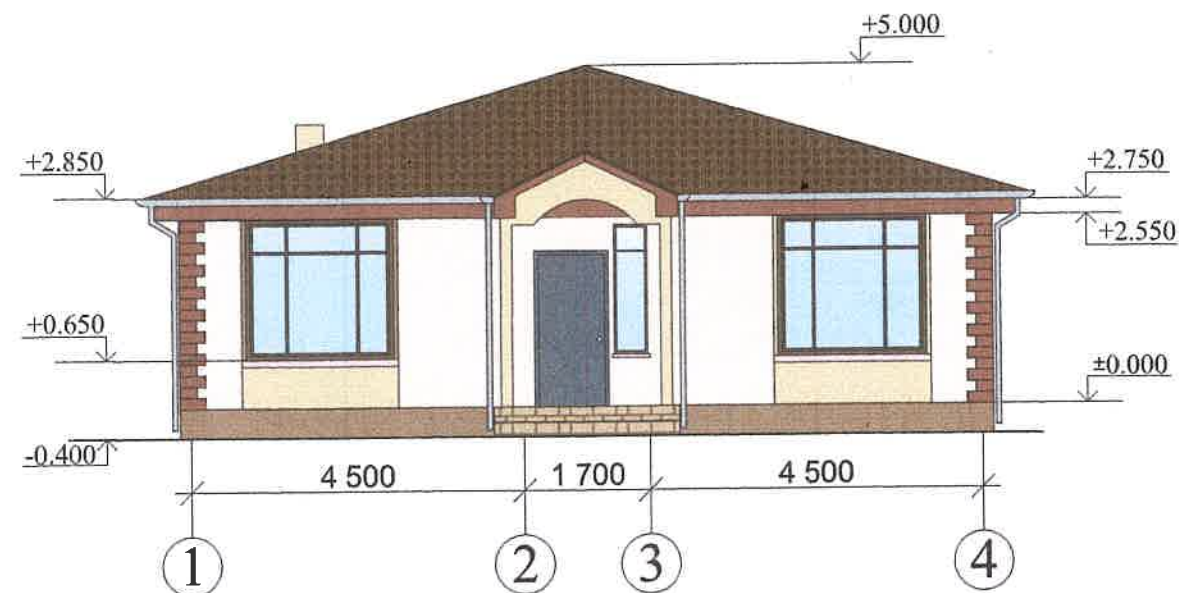
Экспликация помещений

№ помещения	Наименование помещений	Площ, м² (Общая)
101	Зал	21,52
102	Ванная	4,11
103	Душ	2,17
104	Спальня	18,70
105	Спальня	18,70
106	Спальня	14,07
107	Кухня	15,54
108	Коридор	12,90
	Итого	107,71

1. За относительную отметку ±0,000 принят уровень чистого пола первого этажа.
2. Площади помещений указаны без учета толщины отделочных материалов
3. Уровень чистого пола уточнить в процессе монтажных работ

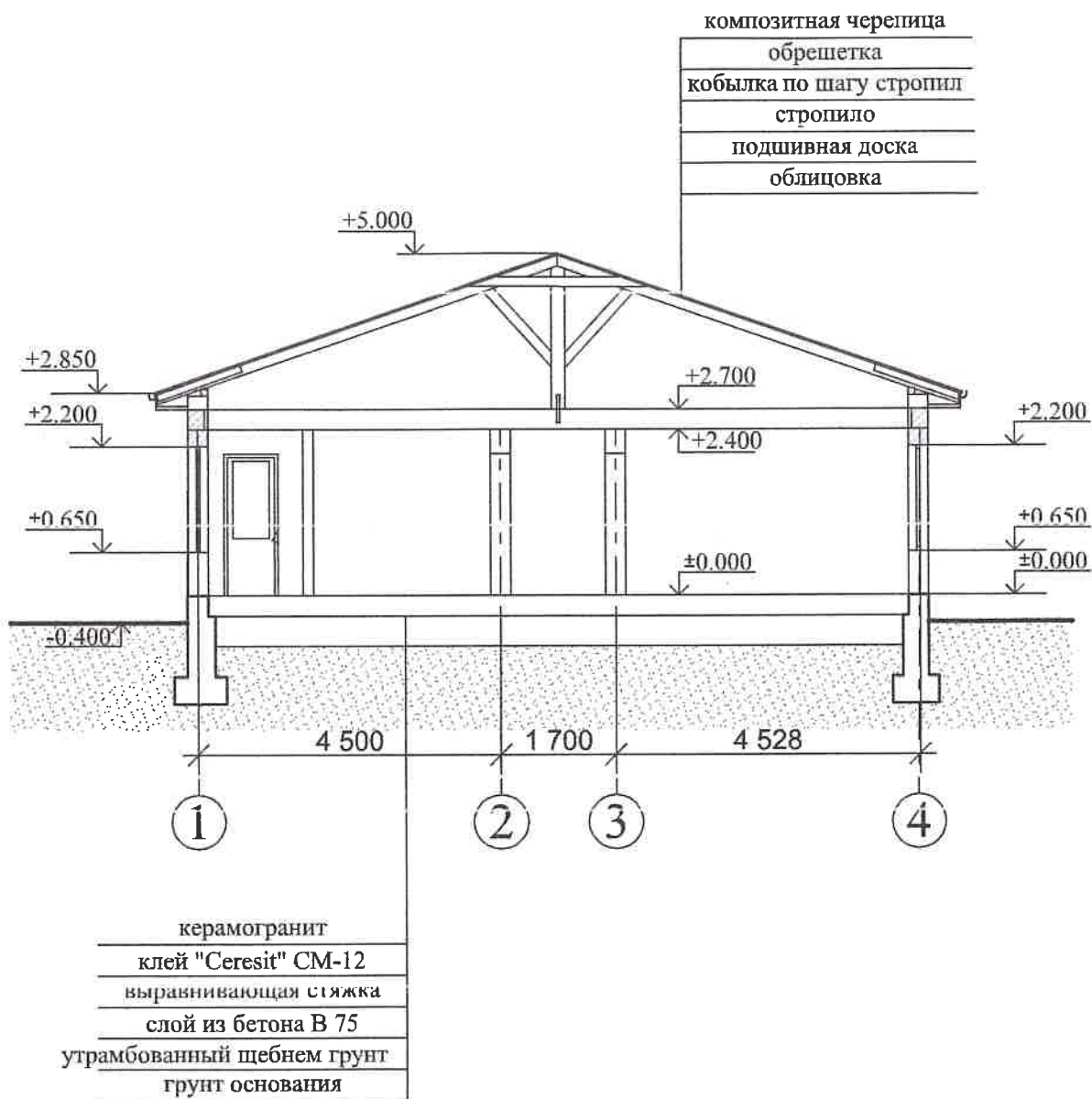
						28-06/2025			
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных допустимых параметров разрешенного строительства объекта, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Лозовое, территория СНТ Салгир, улица Ясная, земельный участок 25 (кадастровый номер 90:12:000000:9361)			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: Юксель Н. А.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			06.25		ЭП	6	9
Разработал		Максимова			06.25	План на отм. ±0.000 М 1:100	ИП Максимова В. И.		

ФАСАДЫ 1-4 и А-Г и 4-1 и Г-А
М 1:100



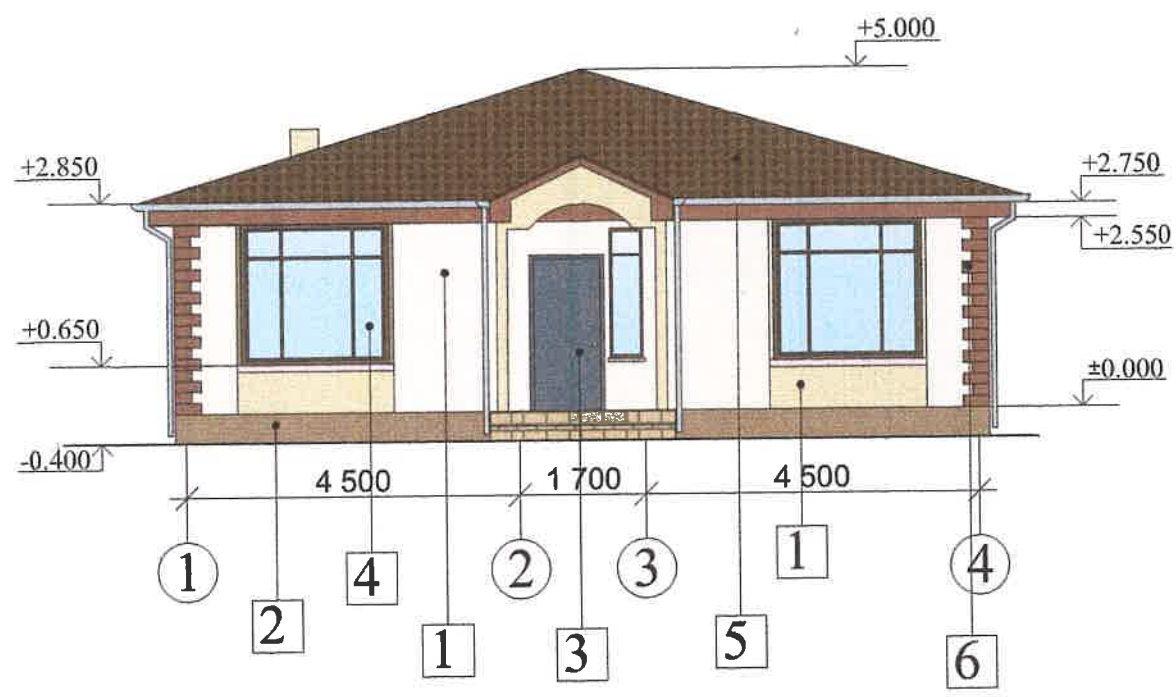
						28-06/2025		
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных допустимых параметров разрешенного строительства объекта, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Лозовое, территория СНТ Салгир, улица Ясная, земельный участок 25 (кадастровый номер 90:12:000000:9361)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	Заказчик: Юксель Н. А.	Стадия	Лист
Директор	Максимова				06.25		ЭП	7
Разработал	Максимова				06.25	Фасады 1-4 и А-Г и 4-1 и Г-А М1:100		Листов
								9
						ИП Максимова В. И.		

РАЗРЕЗ А-А М 1:100



						28-06/2025		
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных допустимых параметров разрешенного строительства объекта, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Лозовое, территория СНТ Салгир, улица Ясная, земельный участок 25 (кадастровый номер 90:12:000000:9361)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			06.25	Заказчик: Юксель Н. А.	ЭП	8
Разработал		Максимова			06.25			9
						Разрез А-А М 1:100	ИП Максимова В. И.	

ВЕДОМОСТЬ НАРУЖНОЙ ОТДЕЛКИ ФАСАДА



ЭКСПЛИКАЦИЯ

1	Стены		Декоративная штукатурка и фасадная краска
2	Цоколь		Фасадные ламинированные панели
3	Двери		Металлопластиковый профиль типа RENAУ
4	Окна		Металлопластиковый профиль типа RENAУ
5	Кровля		Металлочерепица
6	Облицовка		Фасадные ламинированные панели

						28-06/2025			
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных допустимых параметров разрешенного строительства объекта, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Лозовое, территория СНТ Салпир, улица Ясная, земельный участок 25 (кадастровый номер 90:12:000000:9361)			
Изм.	Копуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	Заказчик: Юксель Н. А.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова			06.25		ЭП	9	9
Разработал		Максимова			06.25				
						Ведомость отделки фасада	ИП Максимова В. И.		