

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.

- 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;

- 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;

- 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.

Согласно Приказа Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым №1906 размещение жилого дома в пределах охранных зон не запрещается.

3. Территория сельского поселения частично расположена в Зоне военного объекта войсковой части (Республика Крым, Симферопольский район, село Мирное).

Согласно Распоряжения директора ФСБ №2с - В зоне радиусом 2000 метров вокруг военного объекта запрещается застройка населенных пунктов с полной инфраструктурой (группы зданий, дороги, воздушные телефонные линии, ЛЭП, базовые станции операторов мобильной связи, теле-и радиопередающие комплексы и т.п). Размещение индивидуального жилого дома не запрещается.

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 90:12:090601:816 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

Согласно правилам землепользования и застройки противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового земельного участка не нормируются.

В соответствии с СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", 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 южной границы земельного участка, при этом территория застройки земельного участка располагается в 5 метрах от границы земельного участка, граничащей с проездом, а придомовая территория собственником застраиваться не планируется. Таким образом требуемым проездом 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, 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.

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.

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

- максимального процента застройки в границах земельного участка.

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:090601:816, площадью 500 кв.м., планируется строительство жилого дома, общей площадью 140,7 кв.м. с отклонениями от предельных параметров в части увеличения процента застройки, что обосновано:

- небольшой площадью, в связи с чем размещение жилого дома с допустимым процентом застройки не предоставляется 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 28%

Сводная таблица

№ п/п	Наименование параметра	Норма	Фактический параметр	Примечание
1	Минимальный размер земельного участка	400 кв.м	500 кв.м.	Соответствует
2	Максимальный размер земельного участка	1200 кв.м.	500 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	не менее: от улицы - 5м. от проезда - 3м.	Север: 7,09м. Запад: 4,7м. Юг: 5м. Восток: 3,3м.	Соответствует Соответствует Соответствует Соответствует
6	Параметры разрешенного строительства	Осуществление отдыха, выращивания сельскохозяйственных культур, размещение садового дома, жилого дома	Размещение жилого дома	Соответствует
7	Максимальный процент застройки	20%	28%	НЕ соответствует

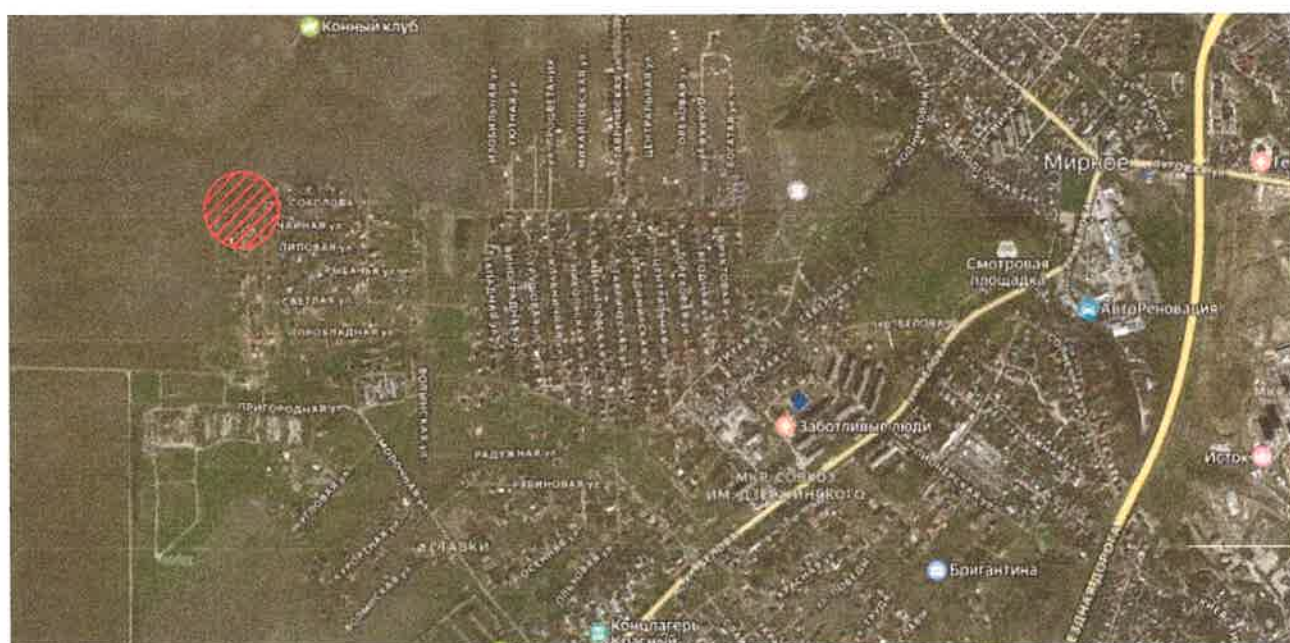
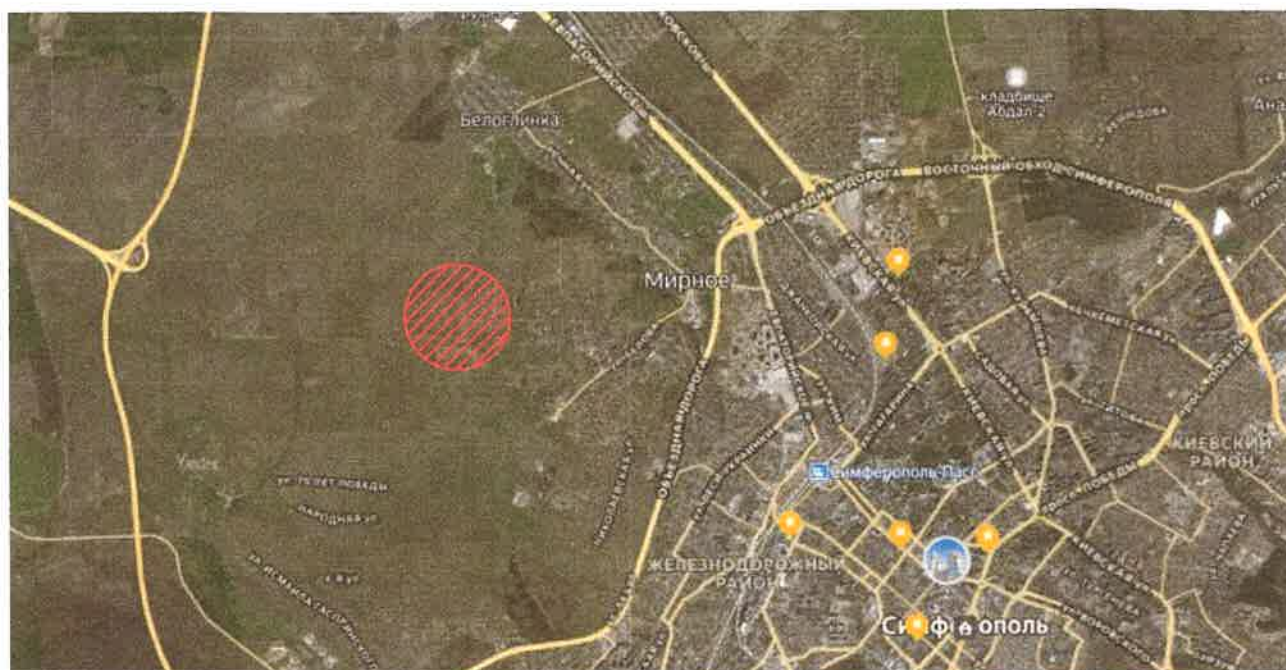
1.9. Заключение

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 р-н, Мирновский с/с, СТ "Дзержинец", ул. Соколова, уч. 225, кадастровый номер: 90:12:090601:816, 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

Найдено объектов: 9

▼ 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"



▼ Иные ЗОУИТ (1) [↓](#)

ЗОУИТ Зона военного объекта войсковой части (Республика Крым, Симферопольский район, село Мирное)

▼ ЗОУИТ природных территорий (3) [↓](#)

ЗОУИТ 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

ЗОУИТ 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

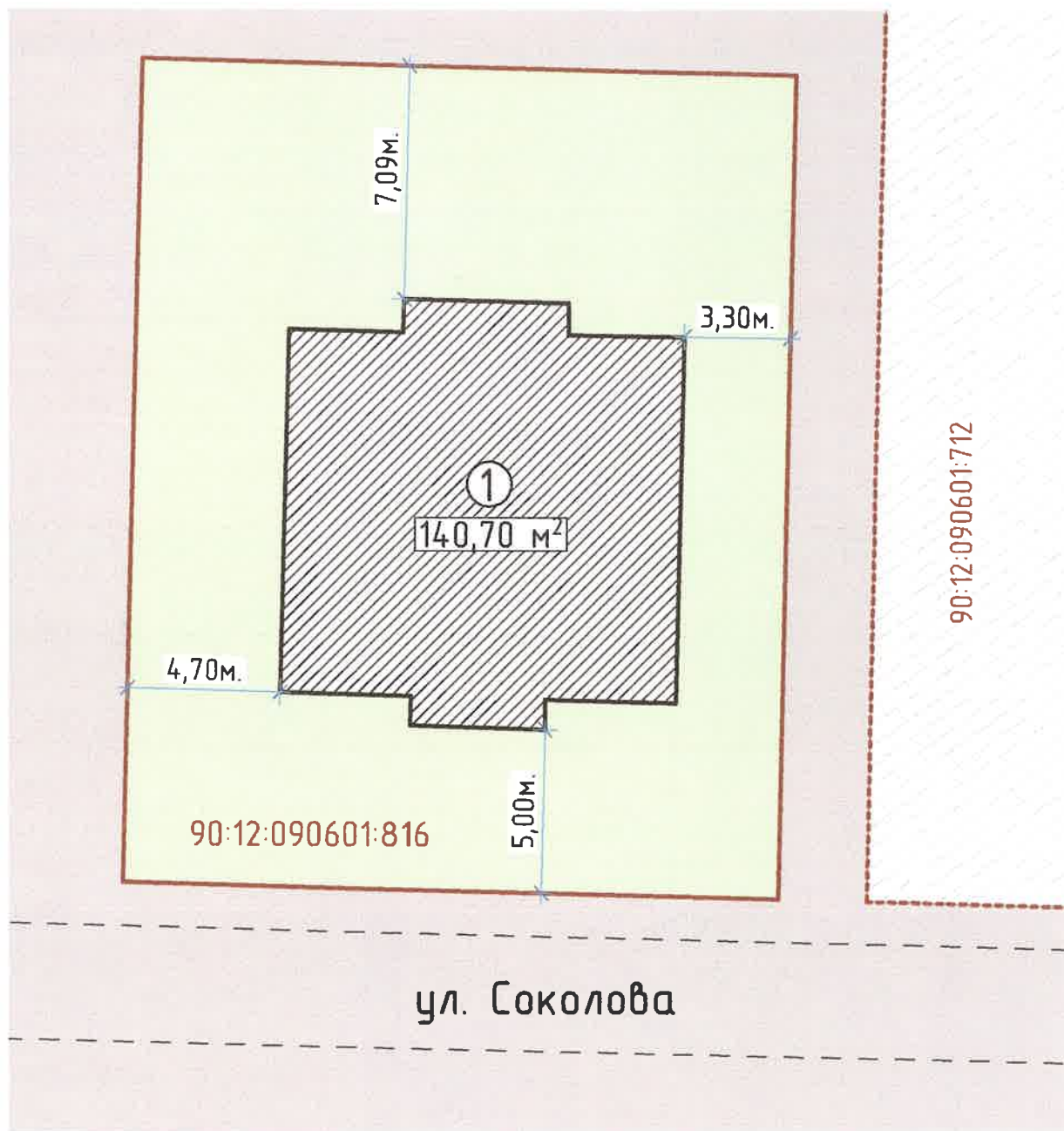
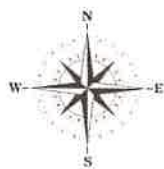
ЗОУИТ 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5737, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым



Рассматриваемый земельный участок

Находится в 3, 4, 5, 6 подзоне и приаэродромной территории аэродрома "Симферополь", зоне военного объекта войсковой части, зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, 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 соседних земельных участков
- территория земельного участка без застройки
- территории общего пользования, улицы, проезды