



ООО «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ГЕОПЛАН»

Регистрационный номер члена саморегулируемой организации П-021-009104002217-1065

Заказчик: Колосов Сергей Иосифович
Договор: 51/2025-ГП от 01.07.2025 г.

Заключение

о соблюдении требований технических регламентов для объектов капитального строительства при реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Исполнительный
директор _____

Лаба А.В.

ООО «Проектный институт «Геоплан»
295014, Российская Федерация,
Республика Крым, г. Симферополь,
Евпаторийское шоссе, 8, офис 300

+7 (916) 99-777-99
mail@mycrg.ru
mycrg.ru

СИМФЕРОПОЛЬ, 2025 г.

1. Основания подготовки заключения

В соответствии со статьей 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.

Запрашиваемые параметры разрешенного строительства: установления отступов от границ участка от точек по Схеме размещения планируемого к строительству ОКС (см. приложение 1): от границы т. 1-2 – 1 метр; от границы т. 2-3 – 1 метр; от границы т. 3-4 – 1 метр; от границы т. 4-5 – 0 метров; от границы т. 5-1 – 0 метров; а также коэффициента застройки 0,4; коэффициента плотности застройки 0,7.

2. Цель заключения

Предметом исследования является отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Цели исследования:

- выявление у запрашиваемого отклонения от предельных параметров соответствия требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в случае, если в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территории).

В задачи исследования входит:

- сбор и изучение имеющейся технической и проектной документации;
- составление заключения.

На разрешение специалиста поставлен вопрос:

- соответствует ли запрашиваемое отклонение от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в случае, если в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территории)?

3. Существующее положение

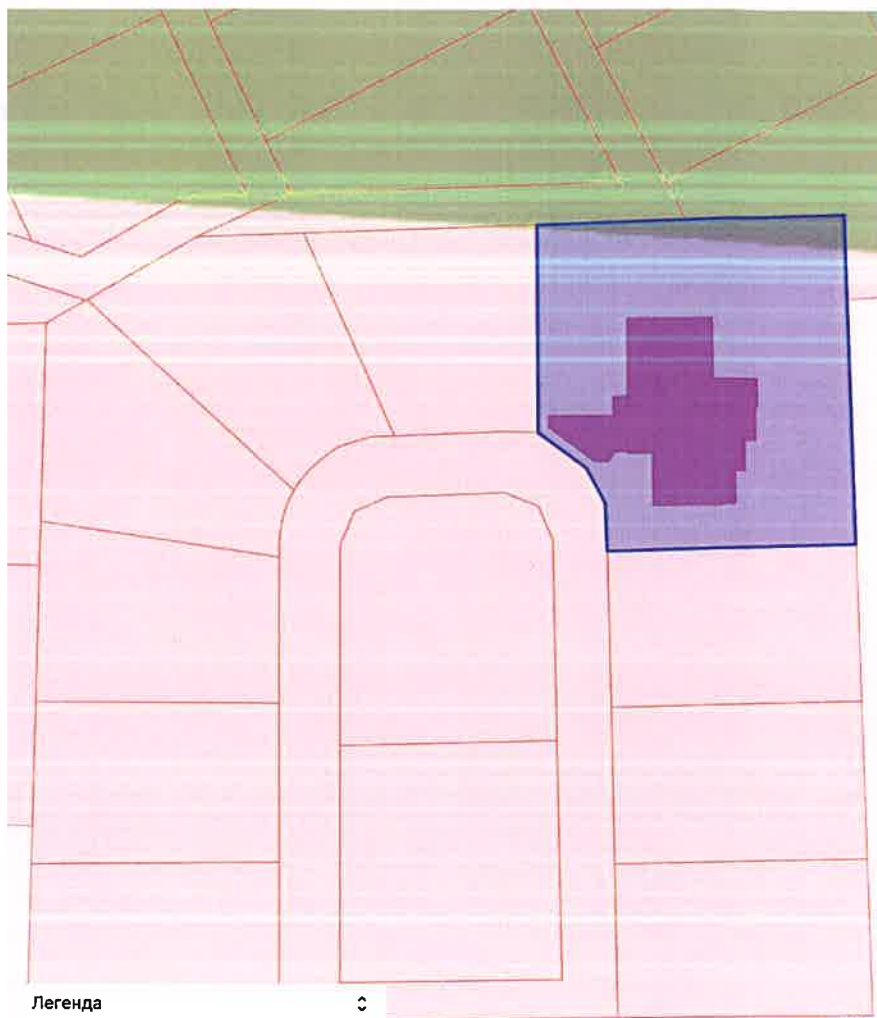
Земельный участок, кадастровый номер 90:12:040401:3534, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Краснолесье, улица Тавели, земельный участок 15, в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденными решением 89 (внеочередной) сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1161 (в редакции решения от 30.07.2025 № 196) (далее – ПЗЗ), отнесен к зоне СХ-3 (Зона садовой застройки).

В соответствии со статьей 59 Правил землепользования и застройки минимальный размер земельного участка для зоны СХ-3 - 0,06 га, максимальный размер земельного участка – 0,15 га.

В соответствии с Выпиской из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости виды разрешенного использования земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2).

Земельный участок: 90:12:040401:3534

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Дата присвоения		01.04.2022		
Кадастровый номер		90:12:040401:3534		
Кадастровый квартал		90:12:040401		
Адрес		Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское		
		Развернуть		
Площадь уточненная		1 498 кв. м		
Площадь декларированная				
Площадь				
Статус		Учтенный		
Категория земель		Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования		Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)		
Форма собственности		Частная		
Кадастровая стоимость		1 231 375,07 руб.		
Удельный показатель кадастровой стоимости		822,013 руб./кв. м		



Подъезд к участку осуществляется со стороны ул. Таврическая села Краснолесье.

На земельном участке расположен жилой дом кадастровый номер 90:12:040401:3873, площадью 570 кв.м., плотная застройка по его периметру отсутствует.

Площадь земельного участка - 1 498 кв. м.

Земельный участок отнесен к категории земель – «Земли населенных пунктов».

Участок находится в юго-восточной части села Краснолесье в непосредственной близости от зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Участок ограничен:

- с севера – земельным участком с кадастровым номером 90:12:040401:3703 и 90:12:040401:3704;
- с востока – зоной естественных природных ландшафтов;
- с юга – земельным участком с кадастровым номером 90:12:040401:4095;

- с запада – земельным участком с кадастровым номером 90:12:040401:4094.

Рельеф участка имеет незначительный перепад высот и составляет около 1 метра.

4. Сведения, подтверждающие, что характеристики земельного участка, неблагоприятны для застройки.

Предпроектным предложением предлагается использование земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2).

Действующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объект капитального строительства, установленные градостроительным регламентом:

1. 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 совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м.

Данное ограничение накладывается на планируемую зону размещения жилого здания и хозяйственных построек, существенно уменьшают возможность рационального и экономически целесообразного использования участка проектирования, учитывая инженерно-геологические характеристики участка, а также нахождение его в границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного характера – территорий, подверженных подтоплению и территорий, подверженных набуханию грунтов.

Необходимо увеличение зоны допустимой застройки путем уменьшения отступов от границ земельного участка с учетом сложившейся градостроительной ситуации.

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

Для рационального использования проектируемых зданий и сооружений, экономически целесообразного освоения земельного участка, с учетом требований технических регламентов, необходимо увеличение площади застройки с 20% до 40%.

5. Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции.

Предпроектным предложением предлагается использование земельного участка в соответствии с основным видом – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2).

На участке планируется реконструкция жилого дома и строительство хозяйственных построек.

Проектным решением не предполагается перенос существующих автомобильных проездов. Подъезд к проектируемому жилому дому осуществляется с улицы Таврическая села Краснолесье.

Предпроектным предложением строительство на земельном участке планируется в соответствии с региональными нормами градостроительного проектирования Республики Крым.

Технико-экономические показатели

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка землепользования	га	0,1498
2	Площадь застройки	м ²	406
3	Этажность	этаж	2
4	Кол-во этажей	этаж	3
5	Площадь озеленения	м ²	599
6	Кол-во маш/мест	шт.	2
7	Коэффициент застройки		0,3
8	Коэффициент плотности застройки		0,7

В целях возможности экономически целесообразного освоения земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования данного участка (для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - строительства жилого дома, запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

6. Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планируемого к размещению объекта.

См. Приложение № 1 - Схема земельного участка с кадастровым номером 90:12:040401:3534 с планируемым размещением объектов капитального строительства.

7. Подтверждение соблюдения требований технических регламентов

В соответствии с положениями Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ Статья 32 проектируемое здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф1.4 - многоквартирные жилые дома, в том числе блокированные.

Предпроектным предложением все положения данного нормативного акта соблюдены.

Согласно ст. 8, 17 № 384-ФЗ от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким

образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения исключалась возможность возникновения пожара, обеспечивалось предотвращение или ограничение опасности задымления здания или сооружения при пожаре и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество, обеспечивались защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий воздействия опасных факторов пожара на здание или сооружение, а также чтобы в случае возникновения пожара соблюдались следующие требования:

1) сохранение устойчивости здания или сооружения, а также прочности несущих строительных конструкций в течение времени, необходимого для эвакуации людей и выполнения других действий, направленных на сокращение ущерба от пожара;

2) ограничение образования и распространения опасных факторов пожара в пределах очага пожара;

3) нераспространение пожара на соседние здания и сооружения;

4) эвакуация людей (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;

5) возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания или сооружения;

6) возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;

7) возможность проведения мероприятий по спасению людей и сокращению наносимого пожаром ущерба имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

Минимальные противопожарные расстояния между зданиями принимаются в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Объемно-планировочные и конструктивные решения, принятые в предпроектном предложении, обеспечивают ограничение распространения пожара за пределы очага. Также проектируемое здание обеспечено эвакуационными путями, обеспечивающими безопасную эвакуацию людей при пожаре.

Согласно сведениям общедоступного информационного сервиса «Портал пространственных данных «Национальная система пространственных данных» рассматриваемый земельный участок полностью попадает в прибрежную защитную полосу р. Салгир (2 этап) с притоками 1-го и 2-го порядка (реестровый номер 90:00-6.220) и водоохранную зону р. Салгир (2 этап) с притоками 1-го и 2-го порядка (реестровый номер 90:00-6.321)

Предпроектное предложение не нарушает регламенты использования территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос.

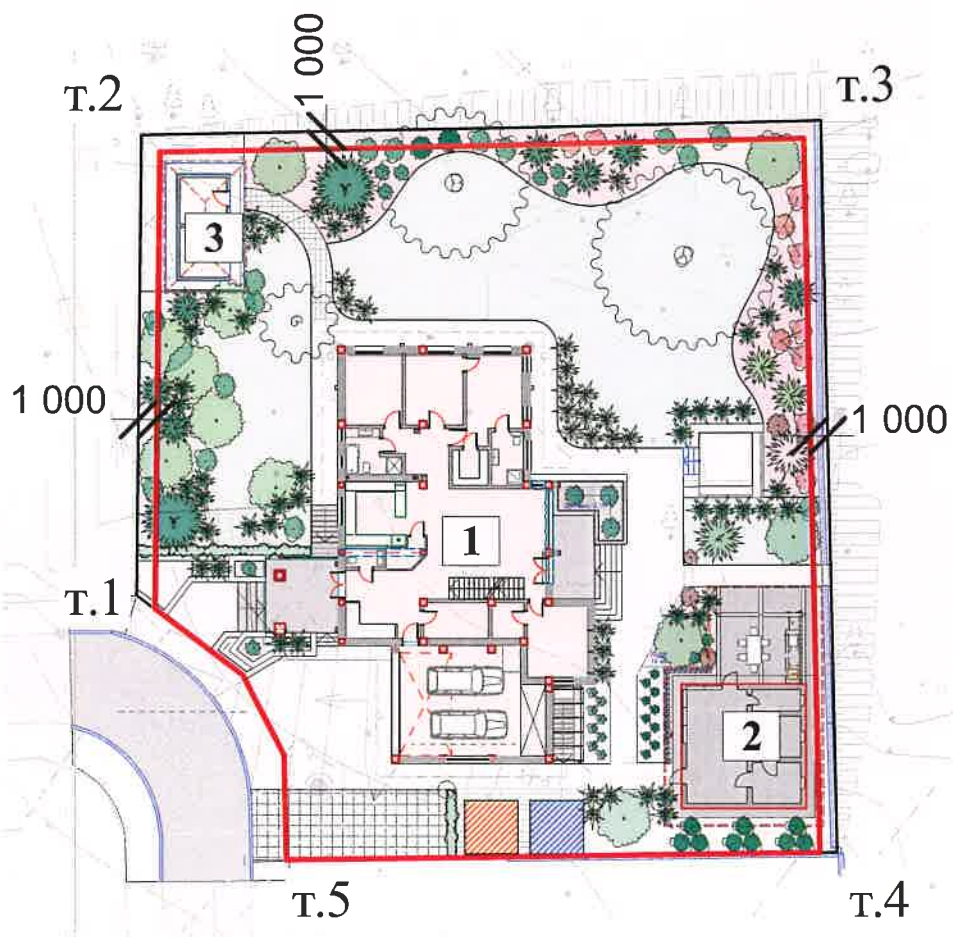
8. Заключение

На основании вышеизложенного, запрашиваемые отклонения от предельных параметров на земельном участке с кадастровым номером 90:12:040401:3534, по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Краснолесье, улица Тавели, земельный участок 15, не повлекут за собой нарушение требований технических регламентов, прав человека на благоприятные условия проживания, причинения вреда объектам капитального строительства. Предлагаемые изменения позволят не нарушать целостность сложившегося облика прилегающей территории, а также приведут к более рациональному использованию земельного участка.

Приложения

1. Схема земельного участка с кадастровым номером 90:12:040401:3534 с планируемым размещением объектов капитального строительства. М1:250.

2. Выписка из реестра членов СРО.



ЭКСПЛИКАЦИЯ

1. Жилой дом
2. Хозяйственная постройка (баня)
3. Хозяйственная постройка

9104002217-20250919-1654

(регистрационный номер выписки)

19.09.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью "Проектный институт "Геоплан"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1149102099805

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	9104002217
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "Проектный институт "Геоплан"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "Проектный институт "Геоплан"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	295014, Россия, Республика Крым, г.Симферополь, Евпаторийское шоссе, дом 8, офис 300
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение градостроительного планирования и проектирования» (СРО-П-021-28082009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-021-009104002217-1065
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	28.04.2015
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 28.04.2015	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Второй уровень ответственности (не превышает пятьдесят миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств		
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	01.07.2017
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Второй уровень ответственности (не превышает пятьдесят миллионов рублей)
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	
5. Фактический совокупный размер обязательств		
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

129090, г. Москва, пр-т Мира, 3, стр.3

СЕРТИФИКАТ 02 A9 64 C2 00 16 B3 D0 A0 42 4E 1C 7B 48 A1 7E 77

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 10.07.2025 по 10.10.2026



Пояснительная записка

к заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства:

Строительство индивидуального жилого дома по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Краснолесье, улица Тавели, земельный участок 15, кадастровый номер земельного участка 90:12:040401:3534; в части: установления отступов от границ участка – 0 и 1 метр, установления коэффициента застройки – 0,4, коэффициента плотности застройки – 0,7.

1. Общая часть

Градостроительное обоснование по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в рамках строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Краснолесье, ул. Тавели, 15, кадастровый номер земельного участка 90:12:040401:3534 (далее – Земельный участок).

Цель работы — определить возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства для строительства дома, принадлежащего на праве собственности земельного участка, в части отступов от границ земельного участка, коэффициента застройки земельного участка, коэффициента плотности застройки земельного участка.

Правоустанавливающие документы приведены в приложениях (Приложение 1).

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов обязательно.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается использование, которое соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расчетным показателям, указанным в соответствующем градостроительном регламенте.

Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

В соответствии со статьей 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.

Земельный участок, кадастровый номер 90:12:040401:3534, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Добровское сельское поселение, село Краснолесье, улица Тавели, земельный участок 15, в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденными решением 89 (внеочередной) сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1161 (в редакции решения от 30.07.2025 № 196) (далее – ПЗЗ), отнесен к зоне СХ-3 (Зона садовой застройки).



Рисунок 1. Фрагмент Карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым

Площадь земельного участка - 1 498 кв. м. В соответствии со статьей 59 Правил землепользования и застройки минимальный размер земельного участка для зоны СХ-3 - 0,06 га, максимальный размер земельного участка – 0,15 га.

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального строения по красной линии улиц.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный этаж.

Высота 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 метров.

Параметры застройки:

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) – 0,2.

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка ($K_{пз}$) – 0,4.

В соответствии с Выпиской из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости виды разрешенного использования земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2).

Основными задачами обоснования являются:

- анализ окружающей территории с целью выявления факторов, способных повлиять на условия проживания и состояние окружающей среды;
- обоснование соответствия требованиям технических регламентов с учетом отклонения от предельно-допустимых параметров разрешенного строительства (в части сокращения отступов от границ земельного участка).

Результатом работы является обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочей нормативной документации.

В целях возможности экономически целесообразного освоения земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования данного участка (для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) – строительства индивидуального жилого дома, запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Месторасположение участка

Рассматриваемый участок расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, село Краснолесье, улица Тавели, земельный участок 15 (кадастровый номер земельного участка 90:12:040401:3534).

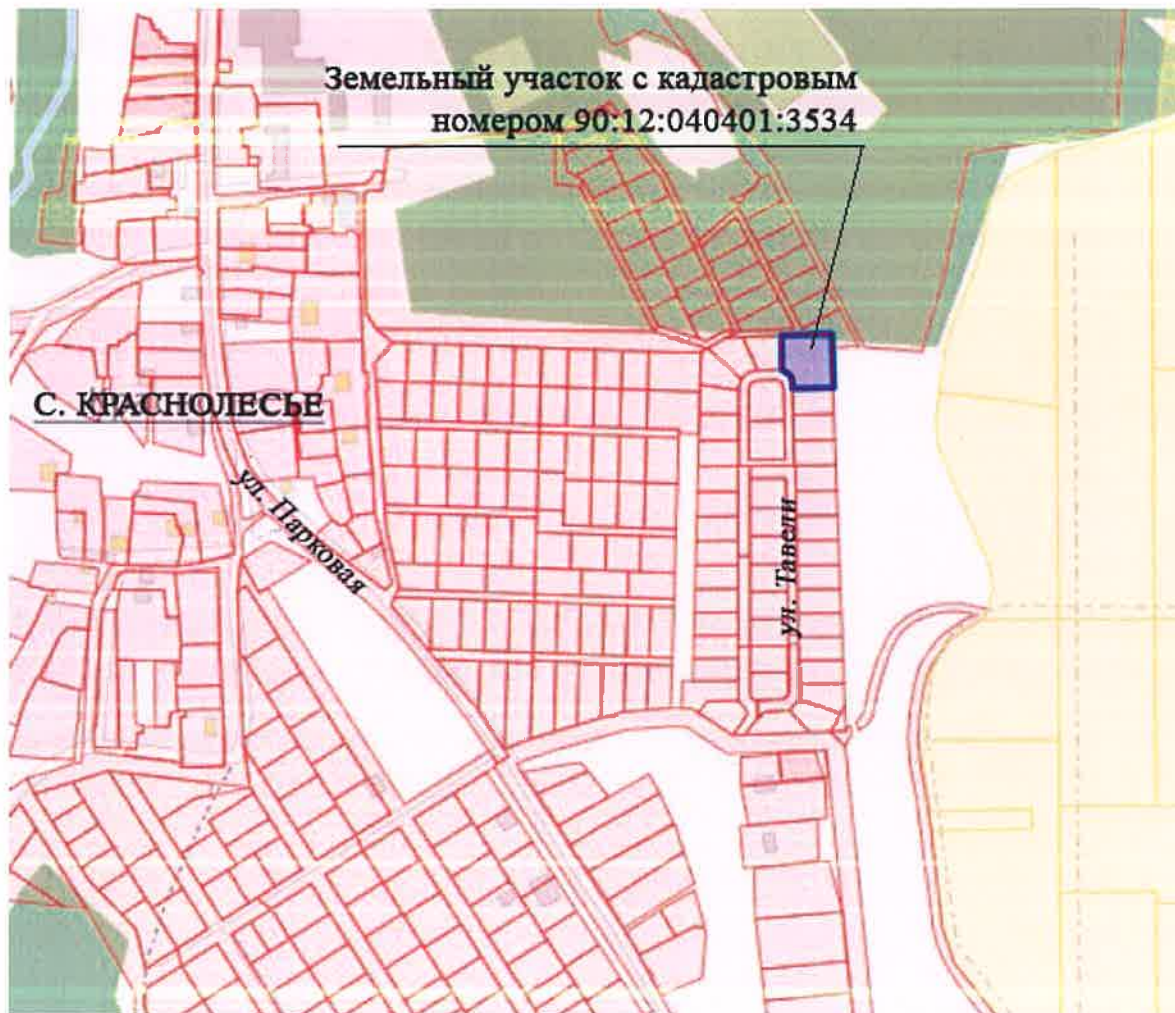


Рисунок 2. Ситуационная схема размещения земельного участка с кадастровым номером 90:12:040401:3534, согласно данным ЕГРН

Земельный участок предоставлен заявителю в собственность.

Подъезд к участку осуществляется со стороны ул. Парковая села Краснолесье.

Земельный участок свободен от застройки, плотная застройка по периметру земельного участка отсутствует.

Участок находится в юго-восточной части села Краснолесье в непосредственной близости от зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Участок ограничен:

- с севера – земельным участком с кадастровым номером 90:12:040401:3703 и 90:12:040401:3704;
- с востока – зоной естественных природных ландшафтов;
- с юга – земельным участком с кадастровым номером 90:12:040401:4095;
- с запада – земельным участком с кадастровым номером 90:12:040401:4094.

Рельеф участка имеет незначительный перепад высот и составляет около 1 метра.

Вертикальную планировку территории предлагается выполнить с учетом следующих основных требований:

- максимального сохранения существующего рельефа;
- максимального сохранения почв и древесных насаждений;
- отвода поверхностных вод со скоростями, исключаящими эрозию почв;
- минимального объема земляных работ.

В соответствии с материалами ПЗЗ земельный участок расположен в прибрежной защитной полосе и водоохранной зоне р. Салгир, объекты культурного наследия отсутствуют.

3. Характеристики района участка

Участок расположен в IIIБ строительно-климатическом районе, характеризующегося следующими факторами:

- расчетная сейсмичность площадки - 7 баллов
- среднемесячная температура воздуха в январе – от -5 до -14°C
- среднемесячная температура воздуха в июле – от +21 до +25°C
- ветровой район - III, норм. ветровое давление – 460 Па
- ветровая нагрузка при гололеде – 210 Па
- толщина стенки гололеда – 15 мм
- скорость ветра – 7,4 м/с
- нормативный вес снегового покрова – 820 Па.

Климат района умеренно-холодный, с мягкой зимой, полусухой, умеренно жаркий. Смягчающее влияние Черного и Азовского морей незначительно. Средняя годовая температура воздуха составляет +10,6°C. Максимальная среднемесячная температура воздуха приурочена к июлю-августу и составляет +21,8°C. Минимальная среднемесячная температура воздуха приурочена к январю-февралю (-0,3°C). Средняя относительная влажность воздуха достигает 84% зимой, и снижается до 63% в летнее время. Среднегодовое количество осадков равно 523 мм, максимальное количество осадков выпадает в июне, августе – 58 мм. Подавляющее количество осадков выпадает в виде дождя.

Снежный покров характеризуется большой неустойчивостью из-за частых оттепелей зимой и сохраняется не более 25-30 дней в году.

Ветровой режим характеризуется преобладанием в течение всего года ветров северо-восточного и северо-западного направлений. Среднемесячная скорость ветра в январе составляет 5,8 м/сек.

Участок имеет достаточное обеспечение инсоляцией.

Согласно Карте территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и инженерной защиты территории от опасных природных процессов в составе генерального плана Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, вся территория земельного участка находится в границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного характера – территорий, подверженных подтоплению и территорий, подверженных набуханию грунтов.

В гидрологическом режиме реки Салгир выделяется зимне-весенний паводковый период, в который проходит до 80% годового стока реки. Источником воды в весенний период является тающий снег в Крымских горах. Во время весеннего паводка уровень реки Салгир поднимается на 2–3 м, что приводит к затоплению прирусловых территорий.

Территория Добровского сельского поселения относится к 4 степени опасности наводнений. Площадь затопления поймы реки составляет от 10 до 30 %. Максимальный уровень подъема воды – 0,6–1,1 м превышает уровень начала затопления. Периодичность образования ЧС при наводнении составляет 1 раз в 10 лет.

Для обеспечения защиты зданий и сооружений от подтопления грунтовыми водами предусматривается система дренажа. Целесообразно предусмотреть откачку дренажных вод из находящихся ниже уровня планировочной отметки земли помещений зданий и подземных сооружений со сбросом ее в дренажную сеть. Пропускная способность системы дренажа должна рассчитываться с учетом приема максимального количества дренажных вод.

Повышение грунтовых вод изменяет гидрогеологические свойства и несущую способность почв, для обеспечения необходимой устойчивости и безопасности проектируемых зданий и сооружений должны предусматриваться такие мероприятия как гидроизоляция фундаментов, использование свай, сплошной (плитный) фундамент. Для усиления несущей способности поверхностных грунтов на участках нового строительства предусматривается замена ослабленных грунтов на грунты с более высокой несущей способностью.

4. Основные объемно-планировочные решения

В соответствии с ПЗЗ земельный участок относится к зоне СХ-3 (Зона садовой застройки).

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 совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 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.

Предпроектным предложением предлагается использование земельного участка в соответствии с основным видом - для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2).

На участке планируется строительство жилого дома и хозяйственных построек.

Проектным решением не предполагается перенос существующих автомобильных проездов. Подъезд к проектируемому жилому дому осуществляется с улицы Тавели села Краснолесье.

Планируемая площадь застройки земельного участка – 406 кв. м.

Коэффициент застройки земельного участка составит $406 \text{ кв.м.}/1498 \text{ кв.м.} = 0,3$.

Проектом предусмотрено строительство двухэтажного жилого дома и хозяйственных построек. Общая площадь жилого дома – 583 кв. м, хозяйственных построек – 82 кв.м. Итого общая площадь зданий: 665 кв. м.

Коэффициент плотности застройки земельного участка составит $1037 \text{ кв.м.}/1498 \text{ кв.м.} = 0,7$.

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденными Постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года №171 (в редакции постановления от 06.09.2024 г. № 507) (далее – РНГП) п. 4.1.1. в целях создания условий для размещения застройки различного назначения в зависимости от урбанизации территории и особенностей системы расселения на территории Республики Крым устанавливаются следующие зоны:

- Добровское сельское поселение Симферопольского района - зона А - зона интенсивной урбанизации территории.

В соответствии с РНГП:

- п. 4.1.3. расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории для застройки индивидуальными жилыми домами составляет не более 0,6.

Предпроектным предложением на земельном участке планируется застройка площадью 406 кв. м, таким образом $K_{\text{застр}}=406/1498=0,3$, что соответствует региональным нормативам.

- п. 4.1.4. расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории для застройки индивидуальными жилыми домами составляет 1.

Предпроектным предложением на земельном участке планируется застройка с расчетной площадью 665 кв. м, таким образом $K_{\text{плотн.застр.}} = 665/1498 = 0,4$, что соответствует региональным нормативам.

- п. 4.1.5. расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м. расчетной площади здания для застройки индивидуальными жилыми домами - не менее одного машино-места в границах земельного участка (для обеспечения каждого жилого дома).

Предпроектным предложением на участке предусмотрен гараж в составе помещений жилого дома на 2 машино-места, что полностью покрывает необходимость обеспечения парковочными местами для данного земельного участка.

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым для застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами расчетный коэффициент озеленения земельного участка, коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками, коэффициент обеспеченности спортивными площадками – не устанавливаются.

Предпроектным предложением все положения данного нормативного акта соблюдены.

Схема земельного участка с кадастровым номером 90:12:132501:3438 с планируемым размещением объекта капитального строительства (графические материалы) выполнена на основании материалов топографической съемки, Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.03 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, действующих технических регламентов, санитарных норм и правил, строительных норм и правил, иных нормативных документов.

4. Описание зон с особыми условиями использования в пределах земельного участка

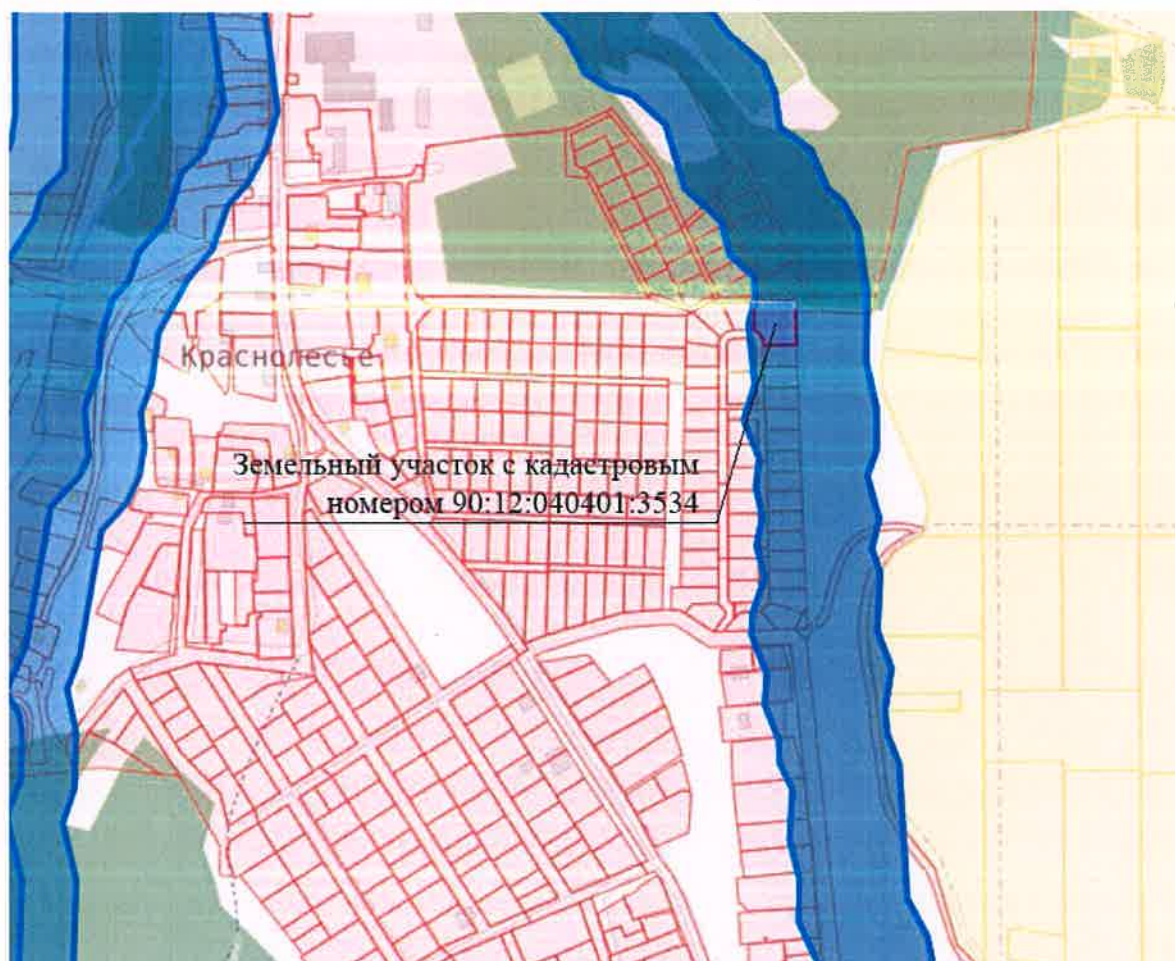


Рисунок 3. Схема размещения зон с особыми условиями использования территории, согласно данным ЕГРН

Согласно сведениям общедоступного информационного сервиса «Портал пространственных данных «Национальная система пространственных данных» рассматриваемый земельный участок полностью попадает в прибрежную защитную полосу р. Салгир (2 этап) с притоками 1-го и 2-го порядка (реестровый номер 90:00-6.220) и водоохранную зону р. Салгир (2 этап) с притоками 1-го и 2-го порядка (реестровый номер 90:00-6.321) (Рисунок 3).

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира. В пределах водоохранных зон выделяются прибрежные защитные полосы и береговые полосы. На территориях этих полос вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью - до десяти километров - в размере 50 метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой.

Регламенты использования территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос представлены ниже.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие,
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых).

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей

среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

В границах прибрежных защитных полос наряду помимо устанавливаемых ограничений для водоохранной зоны, запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

5. Технико-экономические показатели

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка землепользования	га	0,1498
2	Площадь застройки	м ²	406
3	Этажность	этаж	2
4	Кол-во этажей	этаж	3
5	Площадь озеленения	м ²	599
6	Кол-во маш/мест	шт.	2
7	Коэффициент застройки		0,3
8	Коэффициент плотности застройки		0,7

6. Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

Согласно ст. 40 п.1 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.

Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях одновременного изменения нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Строительство жилых домов на земельном участке будет осуществляться с коэффициентом застройки 0,3; расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории составит 0,3, при максимально допустимом 0,6 в соответствии с РНГП. Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории составит 0,4, при максимально допустимом 1 в соответствии с РНГП.

Сокращение минимальный отступов от границ земельного участка обосновано следующими факторами:

- размещение всей площади земельного участка на территориях, подверженных подтоплению и набуханию грунтов, ограничивают зоны рационального размещения строений и обуславливает необходимость указанных отклонений для оптимальной планировки застройки;
- невозможность экономически целесообразного освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов;
- в рамках планируемого строительства не нарушаются требования технических регламентов.

Параметрами отклонения являются:

- уменьшение отступов от границ земельного участка до реконструируемого объекта капитального строительства с 3 метров до 0 и 1 метра;
- увеличение коэффициента застройки до 0,4,
- увеличение коэффициента плотности застройки до 0,7.

Обоснование соблюдения норм пожарной безопасности

Строительство жилых домов на земельном участке предусмотрено с учетом требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 №123-ФЗ и СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

В соответствии с положениями Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 № 123-ФЗ статья 32 проектируемое здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф1.4 - многоквартирные жилые дома, в том числе блокированные.

- Степень огнестойкости здания или сооружения – III;
- Класс конструктивной пожарной опасности – С0;
- Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.4 «Многоквартирные жилые дома, в том числе блокированные».

Организационно-технические мероприятия обеспечиваются выполнением требований пожарной безопасности на стадиях проектирования, строительства и эксплуатации. Обоснование

противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями, обеспечивающих пожарную безопасность.

Противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной малоэтажной застройке, в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей 2 СП 4.13130.2013.

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых зданий, м	
		I, II, III C0	II, III C1
I, II, III	C0	6	8
II, III	C1	8	8

Противопожарные расстояния между зданиями I - III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности C0 и C1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения.

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, садовыми домами (далее - домами), между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, а также приусадебного или садового земельного участка не нормируются (не устанавливаются).

Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

Ширина проездов для пожарной техники к земельному участку должна быть не менее 3,5 м.

На смежных земельных участках дома отсутствуют. Улица Тавели имеет профиль шириной более 3,5 метров. Таким образом, проектные решения строительства жилого дома соответствует нормам пожарной безопасности.

7. Заключение

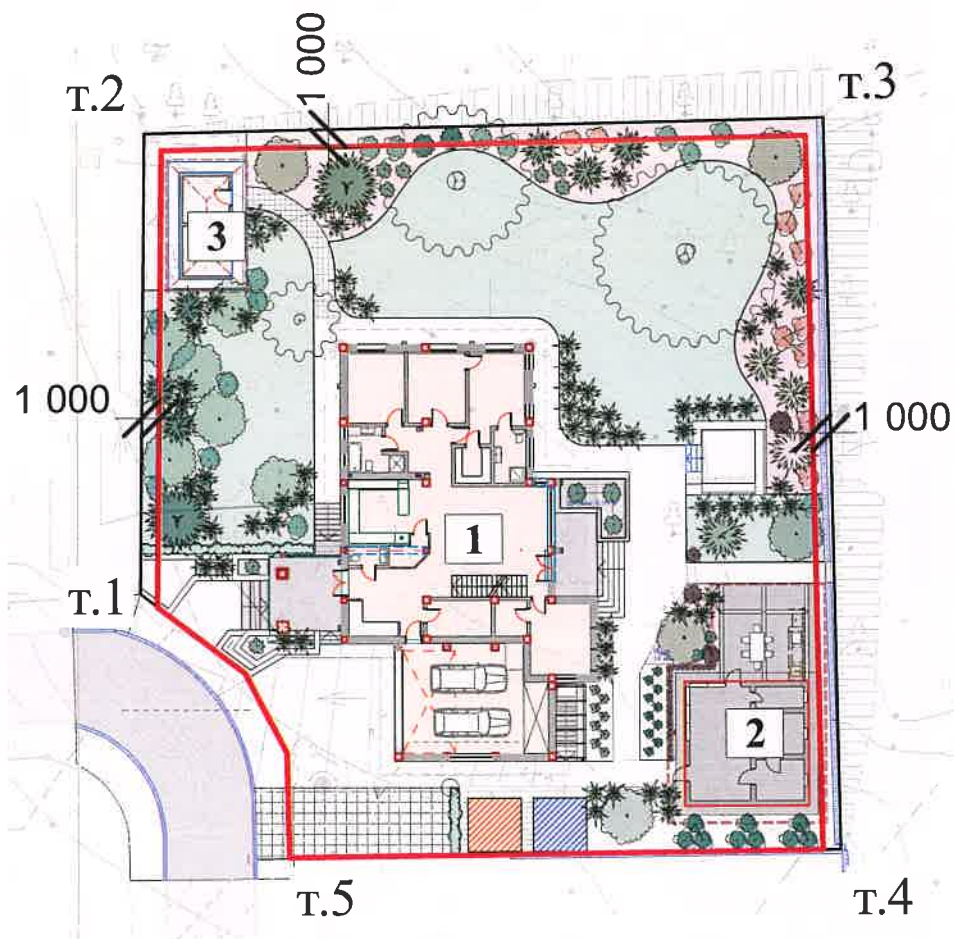
В соответствии с частью 2 ст.40 Градостроительного кодекса РФ, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов

Учитывая вышеперечисленное, а также потребности собственника земельного участка в строительстве жилого дома с оптимальной конфигурацией здания с точки зрения архитектурно-эстетического вида и оптимизации строительных работ, так же эргономику архитектурно-планировочного решения; соблюдая нормы и правила пожарной безопасности, в части отступов от соседних строений и домовладений, проектируя здания с соблюдением требований технических регламентов — имеется основание для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части сокращения отступов от границ земельного участка (см. графическое приложение — схему размещения планируемого к строительству объекта капитального строительства):

- от границы точки 1-2 – 1 метр
- от границы точки 2-3 – 1 метр
- от границы точки 3-4 – 1 метр
- от границы точки 4-5 – 0 метров
- от границы точки 5-1 – 0 метров,

а также

- коэффициента застройки 0,4,
- коэффициента плотности застройки 0,7.



ЭКСПЛИКАЦИЯ

1. Жилой дом
2. Хозяйственная постройка (баня)
3. Хозяйственная постройка