



ООО «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ГЕОПЛАН»

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

Заказчик: Ярошенко Андрей Николаевич

Заключение

о соответствии запрашиваемого отклонения 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)

Директор



Колосов С. И.

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.

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 район, Перовское сельское поселение, кадастровый номер земельного участка 90:12:132501:3438; в части: установления отступов от границ участка – 0 и 1 метр, установления коэффициента застройки - 0,5

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, Перовское сельское поселение, ТСН «Каштан», кадастровый номер земельного участка 90:12:132501:3438 (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.

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 90:12:132501:3438, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский район, Перовское сельское поселение, ТСН «Каштан», в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования Перовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденными решением 89 (внеочередной) сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1171 (в редакции решения от 03.04.2024 № 1056) (далее – ПЗЗ), отнесен к зоне СХ-3 (Зона садовой застройки).

Площадь земельного участка - 1 083 кв. м. В соответствии со статьей 60 Правил землепользования и застройки минимальный размер земельного участка для зоны СХ-3 - 0,06 га, максимальный размер земельного участка – 0,12 га.

В соответствии с Выпиской из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости виды разрешенного использования земельного участка: ведение садоводства (код 13.2).

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 (ведение садоводства) – 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, Перовское сельское поселение, ТСН «Каштан» (кадастровый номер земельного участка 90:12:132501:3438).

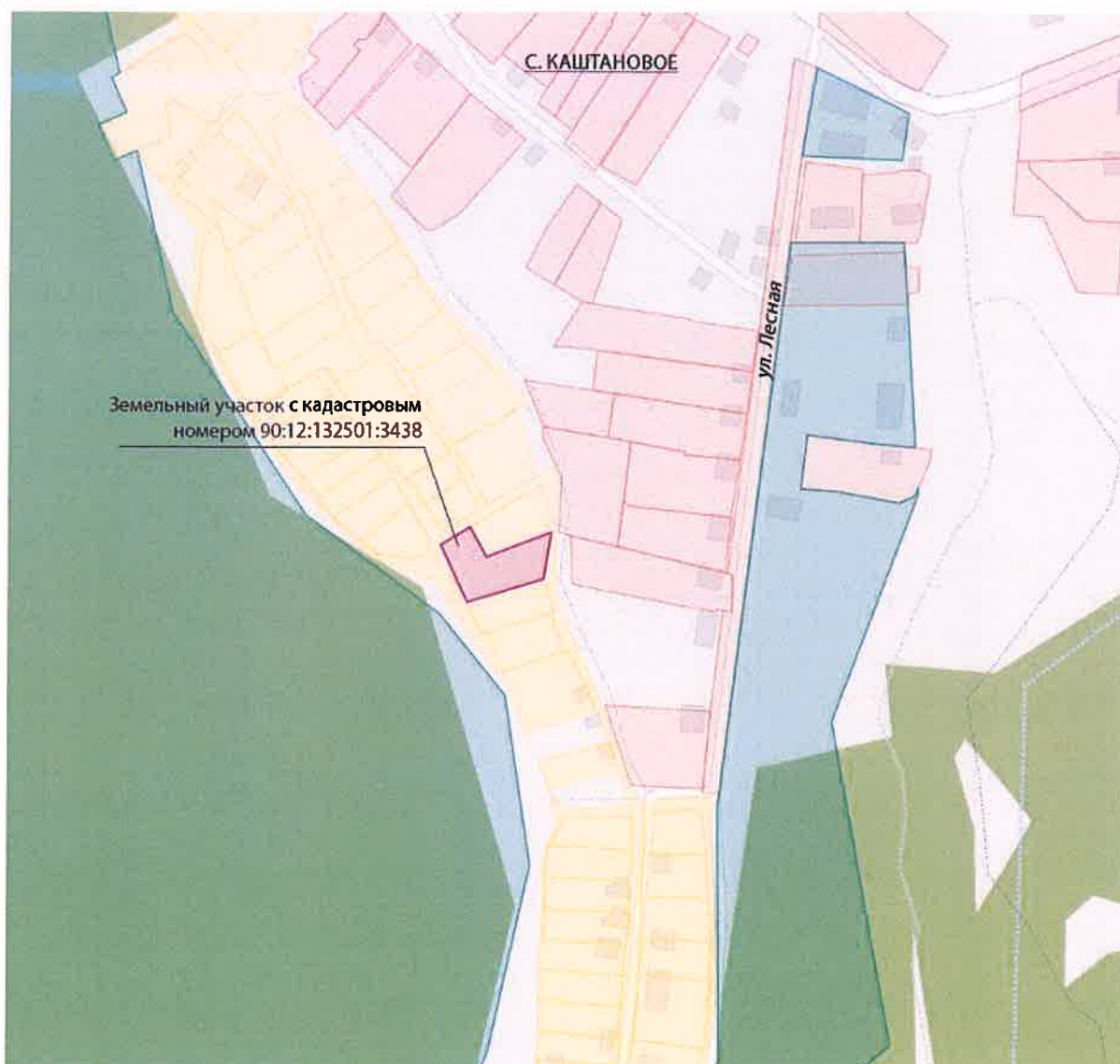


Рисунок 1. Ситуационная схема размещения земельного участка с кадастровым номером 90:12:132501:3438, согласно данным ЕГРН

Земельный участок предоставлен заявителю в собственность.

Подъезд к участку осуществляется со стороны ул. Лесная села Каштановое.

Земельный участок свободен от существующих строений, плотная застройка по его периметру отсутствует.

Проектом предусмотрено строительство двух одноэтажных жилых домов и гаража. Общая площадь основного жилого дома – 192,6 кв. м, дополнительного жилого дома – 52,81 кв. м, гаража – 143,82 кв. м. Итого общая площадь зданий: 389,23 кв. м.

Планируемая площадь застройки земельного участка – 427,04 кв. м.

Участок находится в восточной части у села Кизиловое в непосредственной близости от зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Участок ограничен:

- с севера – земельным участком с кадастровым номером 90:12:132501:3463;

- с востока – индивидуальной жилой застройкой села Каштановое;
- с юга – земельным участком с кадастровым номером 90:12:000000:1893;
- с запада – землями лесного фонда.

Рельеф участка имеет значительный перепад высот и составляет около 8 м.

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 за границами зон с особыми условиями использования территории, 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 инсоляции.

Рельеф участка сложный, общий перепад высот существующей поверхности составляет около 8 м, средний уклон поверхности участка 16%.

4. Основные объемно-планировочные решения

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – жилого дома, хозяйственных построек и гаражей:

1. Предельные размеры земельных участков
- предоставляемых гражданам:
 - минимальные размеры земельных участков – 0,06 га;
 - максимальные размеры земельных участков – 0,12 га.
2. 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.
3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
4. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.
5. Предельная высота садового дома от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м.
6. Максимальная этажность вспомогательных строений – 3 этаж.
7. Максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 3 м.
8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.
9. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,4.

Предпроектным предложением предлагается использование земельного участка в соответствии с основным видом – ведение садоводства (код – 13.2).

На участке планируется строительство двух жилых домов и гаража.

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

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:

- Перовское 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 427,04 кв. м, таким образом $K_{\text{застр}} = 427,04 / 1083 = 0,4$, 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 305,04 кв. м, таким образом $K_{\text{плотн.застр.}} = 305,04 / 1083 = 0,3$, 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 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

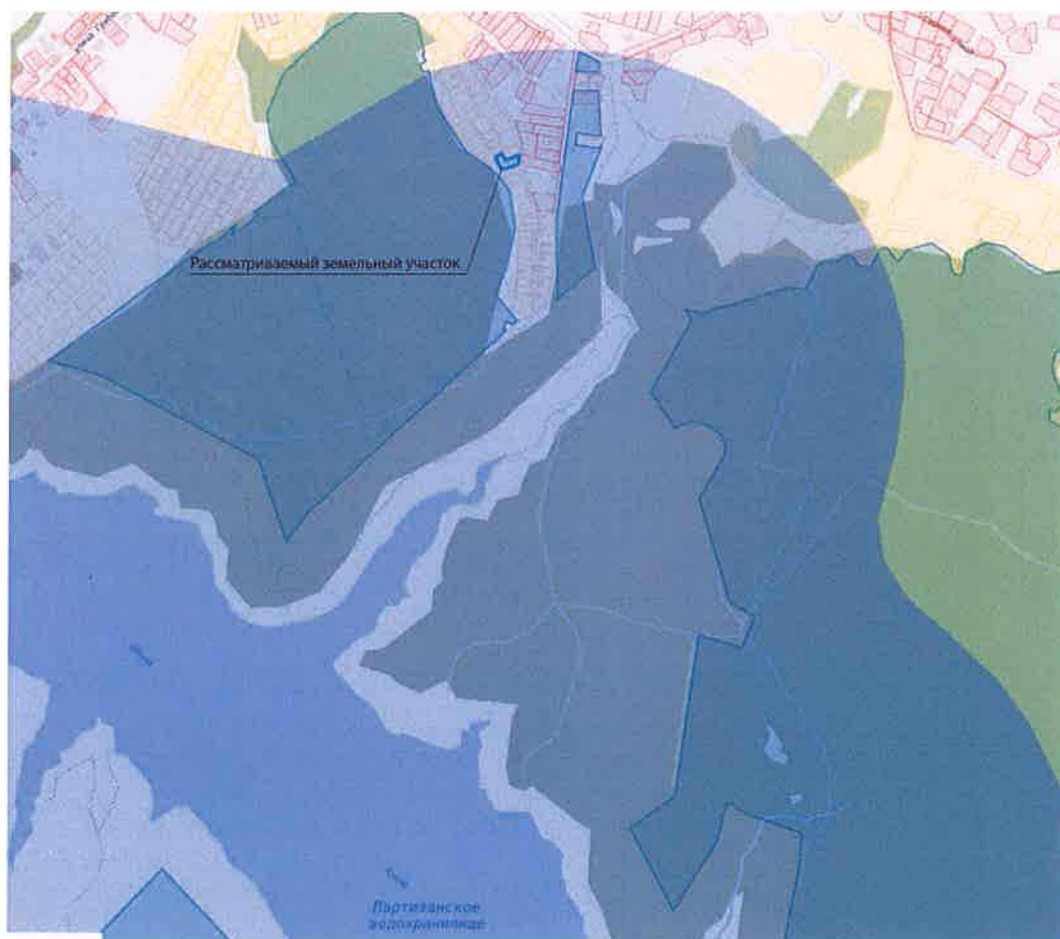


Рисунок 2. Схема размещения зон с особыми условиями использования территории, согласно данным ЕГРН

Согласно сведениям общедоступного информационного сервиса «Портал пространственных данных «Национальная система пространственных данных» рассматриваемый земельный участок полностью попадает в зону санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения – 2 и 3 пояса зоны санитарной охраны Партизанского водохранилища ГБУ РК «Крыммелиоводхоз» (реестровый номер 90:12-6.563) (Рисунок 2).

Ограничения второго и третьего пояса зоны санитарной охраны:

1. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2. Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с

повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3. Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрогеологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

6. При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

7. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

8. Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения поверхностных вод.

9. Не допускается применение удобрений и ядохимикатов, обуславливающих опасность химического загрязнения поверхностных вод.

10. Необходимо проводить санитарное благоустройство территории населенных пунктов, предприятий и других объектов: оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.

11. Запрещается рубка леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

12. Не допускается размещение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

13. Использование источника водоснабжения для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

14. Запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание химических веществ и микроорганизмов, в которых превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

15. Границы второго пояса ЗСО на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. обозначаются столбами со специальными знаками.

5. Технико-экономические показатели

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка землепользования	га	0,1083
2	Площадь застройки	м ²	427,04
3	Этажность	этаж	1
4	Кол-во этажей	этаж	1
5	Площадь озеленения	м ²	-
6	Кол-во маш/мест	шт.	2
7	Коэффициент застройки		0,4
8	Коэффициент плотности застройки		0,3

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 0,4; расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади

территории составит 0,4, при максимально допустимом 0,6 в соответствии с РНПП. Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории составит 0,3, при максимально допустимом 1 в соответствии с РНПП.

Сокращение минимальный отступов от границ земельного участка обосновано следующими факторами:

- значительный перепад высот рельефа и неправильная форма земельного участка 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 0,5.

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.

До существующего дома на земельном участке с кадастровым номером 90:12:132501:4047 более 8 метров, на других смежных участках дома отсутствуют. Улицы Тихая и Родниковая имеют 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 – 0 метров
- от границы точки 4-5 – 0 метров
- от границы точки 5-6 – 1 метр
- от границы точки 1-6 – 1 метр,

а также коэффициента застройки 0,5.

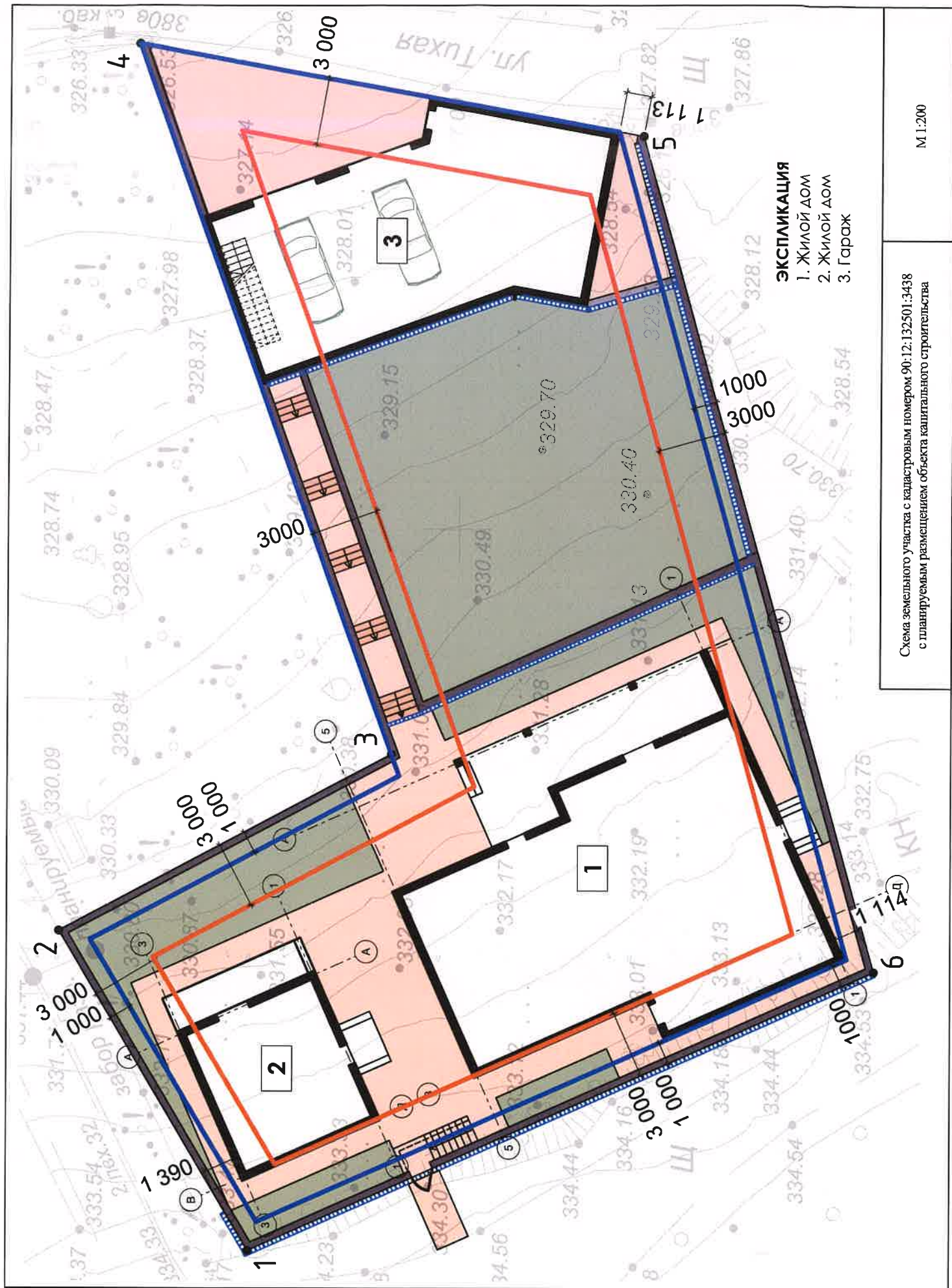


Схема земельного участка с кадастровым номером 90:12:132501:3438
с планируемым размещением объекта капитального строительства

М 1:200

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 – 0 метров; от границы т. 4-5 – 0 метров; от границы т. 5-6 – 1 метр; от границы т. 1-6 – 1 метр, а также коэффициента застройки 0,5.

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 с кадастровым номером 90:12:132501:3438, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский район, Перовское сельское поселение, ТСН «Каштан», в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования Перовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденными решением 89 (внеочередной) сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1171 (в редакции решения от 03.04.2024 № 1056) (далее – ПЗЗ), отнесен к зоне СХ-3 (Зона садовой застройки).

В соответствии со статьей 60 Правил землепользования и застройки минимальный размер земельного участка для зоны СХ-3 - 0,06 га, максимальный размер земельного участка – 0,12 га.

В соответствии с Выпиской из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости виды разрешенного использования земельного участка: ведение садоводства (код 13.2).

Земельный участок: 90:12:132501:3438

Информация	Сервис	Объекты	Части ЗУ	Состав ЕЗП
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	04.08.2022			
Кадастровый номер	90:12:132501:3438			
Кадастровый квартал	90:12:132501			
Адрес	Республика Крым, р-н Симферопольский			
Площадь уточненная	1 083 кв. м			
Площадь декларированная				
Площадь				
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения			
Вид разрешенного использования	Ведение садоводства (код 13.2)			
Форма собственности	Частная			
Кадастровая стоимость	1 270 993,69 руб.			
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 173,586 руб./кв. м			



Подъезд к участку осуществляется со стороны ул. Лесная села Каштановое.

Земельный участок свободен от существующих строений, плотная застройка по его периметру отсутствует.

Площадь земельного участка - 1 083 кв. м.

Земельный участок отнесен к категории земель – «Земли сельскохозяйственного назначения».

Участок находится в восточной части у села Кизиловое в непосредственной близости от зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Участок ограничен:

- с севера – земельным участком с кадастровым номером 90:12:132501:3463;
- с востока – индивидуальной жилой застройкой села Каштановое;
- с юга – земельным участком с кадастровым номером 90:12:000000:1893;
- с запада – землями лесного фонда.

Рельеф участка имеет значительный перепад высот и составляет около 8 м.

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

Предпроектным предложением предлагается использование земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом – ведение садоводства (код - 13.2).

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 гаража, существенно уменьшают возможность рационального и экономически целесообразного использования участка проектирования, учитывая большой перепад рельефа, конфигурацию участка, а также инженерно-геологические характеристики участка.

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 50%.

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

Предпроектным предложением предлагается использование земельного участка в соответствии с основным видом – ведение садоводства (код – 13.2).

На участке планируется строительство двух жилых домов и гаража.

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

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	0,1083
2	Площадь застройки	м ²	427,04
3	Этажность	этаж	1
4	Кол-во этажей	этаж	1
5	Площадь озеленения	м ²	-
6	Кол-во маш/мест	шт.	2
7	Коэффициент застройки		0,4
8	Коэффициент плотности застройки		0,3

В целях возможности экономически целесообразного освоения земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования данного участка (для индивидуального жилищного строительства) - 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 90:12:132501:3438 с планируемым размещением объекта 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.

Проектным 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 зону санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения – 2 и 3 пояса зоны санитарной охраны Партизанского водохранилища ГБУ РК «Крымелиоводхоз» (реестровый номер 90:12-6.563).

Предпроектное предложение не нарушает ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

8. Заключение

На основании вышеизложенного, запрашиваемые отклонения от предельных параметров на земельном участке с кадастровым номером 90:12:132501:3438, по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский район, Перовское сельское поселение, ТСН «Каштан», не повлечет 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.

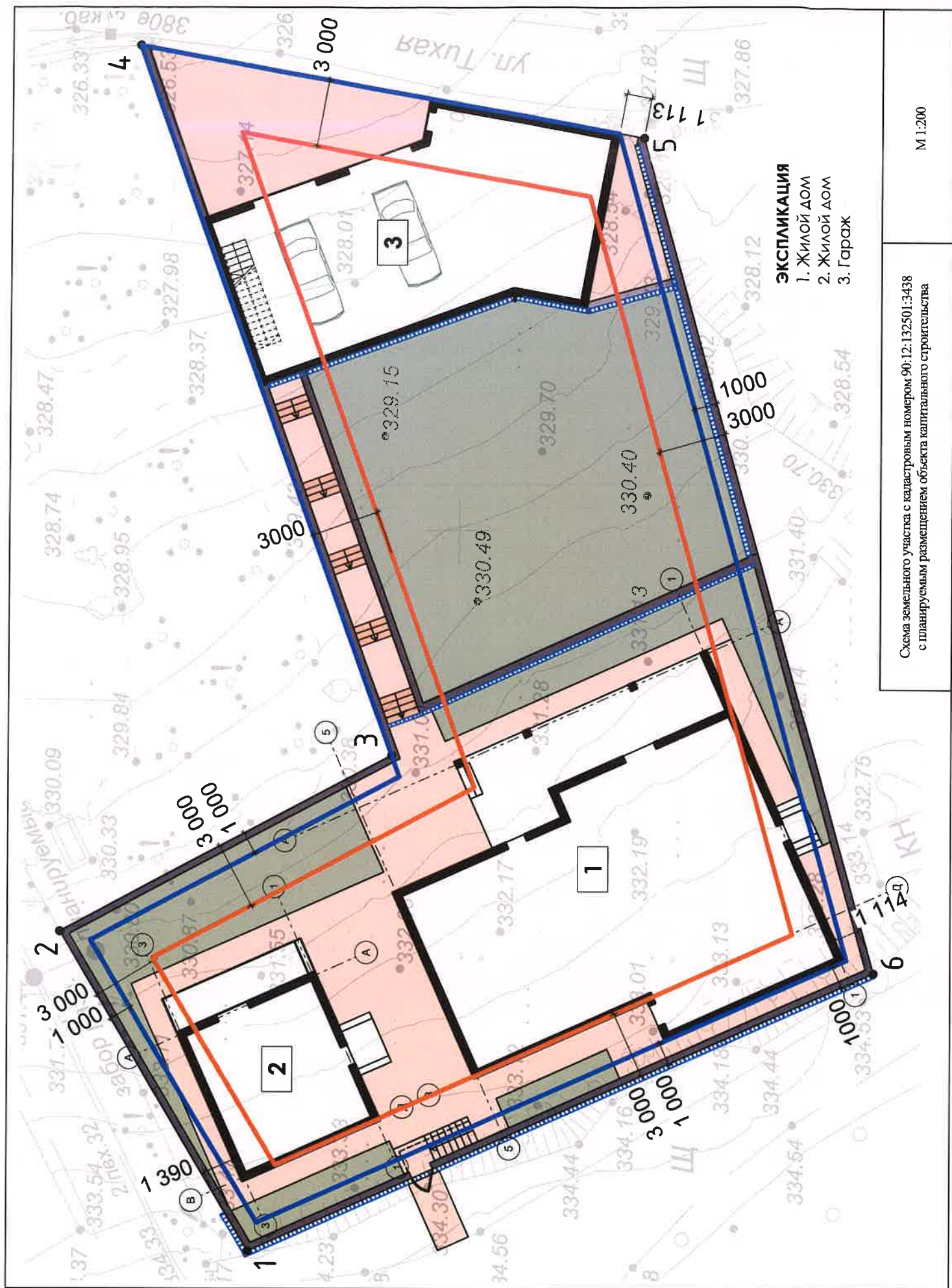


Схема земельного участка с кадастровым номером 90:12:132501:3438
с планируемым размещением объекта капитального строительства

M 1:200