

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. Характеристики земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию;
- 1.8. Параметры отклонения;
- 1.9. Заключение.

2. Графическая часть.

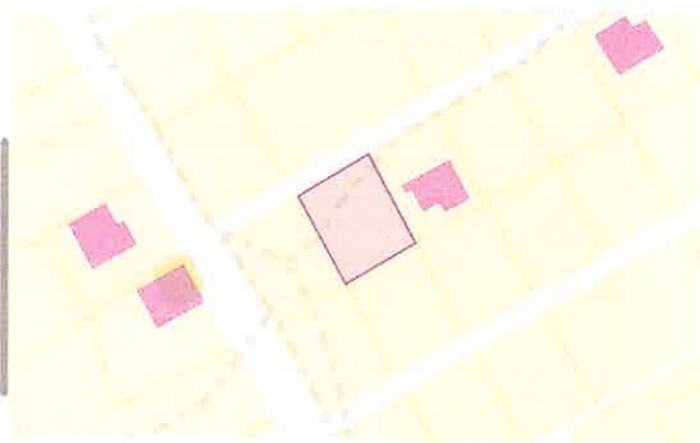
- 2.1. Схема размещения земельного участка в границах элемента планировочной структуры;
- 2.2. Карта зон с особыми условиями использования территории;
- 2.3. Схема застройки земельного участка и его прилегающие территории, с указанием:
 - границ земельного участка;
 - мест расположения существующих, 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.

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. Описание земельного участка

Рассматриваемый земельный участок, общей площадью 500 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – ведение садоводства, расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, СПК "Геофизик", ул. Кизиловая, уч. 280, кадастровый номер: 90:12:200901:808, имеет в плане форму прямоугольника. Согласно сведениям ЕГРН в пределах земельного участка объектов капитального строительства не зарегистрировано.

Кадастровый номер	90:12:200901:808
Кадастровый квартал	90:12:200901
Адрес	Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, СПК "Геофизик", ул. Кизиловая, уч. 280
Площадь уточненная	500 кв. м
Площадь дефлированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Ведение садоводства



Сведения о смежных земельных участках:

- с Северо-Запада смежной является территория общего пользования ул. Кизиловая;
- с Юго-Запада смежным является земельный участок по адресу: Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, СПК "Геофизик", ул. Кизиловая, уч. 281. КН – 90:12:200901:806, площадь – 500 кв.м, с видом разрешенного использования: ведение садоводства;
- с Юго-Востока смежным является земельный участок по адресу: Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, СПК "Геофизик", ул. Лесная, уч. 2851. КН – 90:12:200901:800, площадь – 500 кв.м, с видом разрешенного использования: ведение садоводства;
- с Северо-Востока смежным является земельный участок по адресу: Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, СПК "Геофизик", ул. Кизиловая, уч. 279. КН – 90:12:200901:803, площадь – 500 кв.м, с видом разрешенного использования: ведение садоводства, согласно сведениям ПКК в пределах земельного участка зарегистрирован жилой дом с кадастровым номером 90:12:200901:1265 площадью 94,9 кв.м.

1.2. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:200901:808 планируется строительство жилого дома площадью 130 кв.м.

Техничко-экономические показатели земельного участка

№ п/п	Наименование	Значение
1	Площадь участка	500 кв.м.
2	Площадь застройки з/у	130 кв.м
3	Коэффициент застройки	0,26
4	Процент застройки	26%

Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров

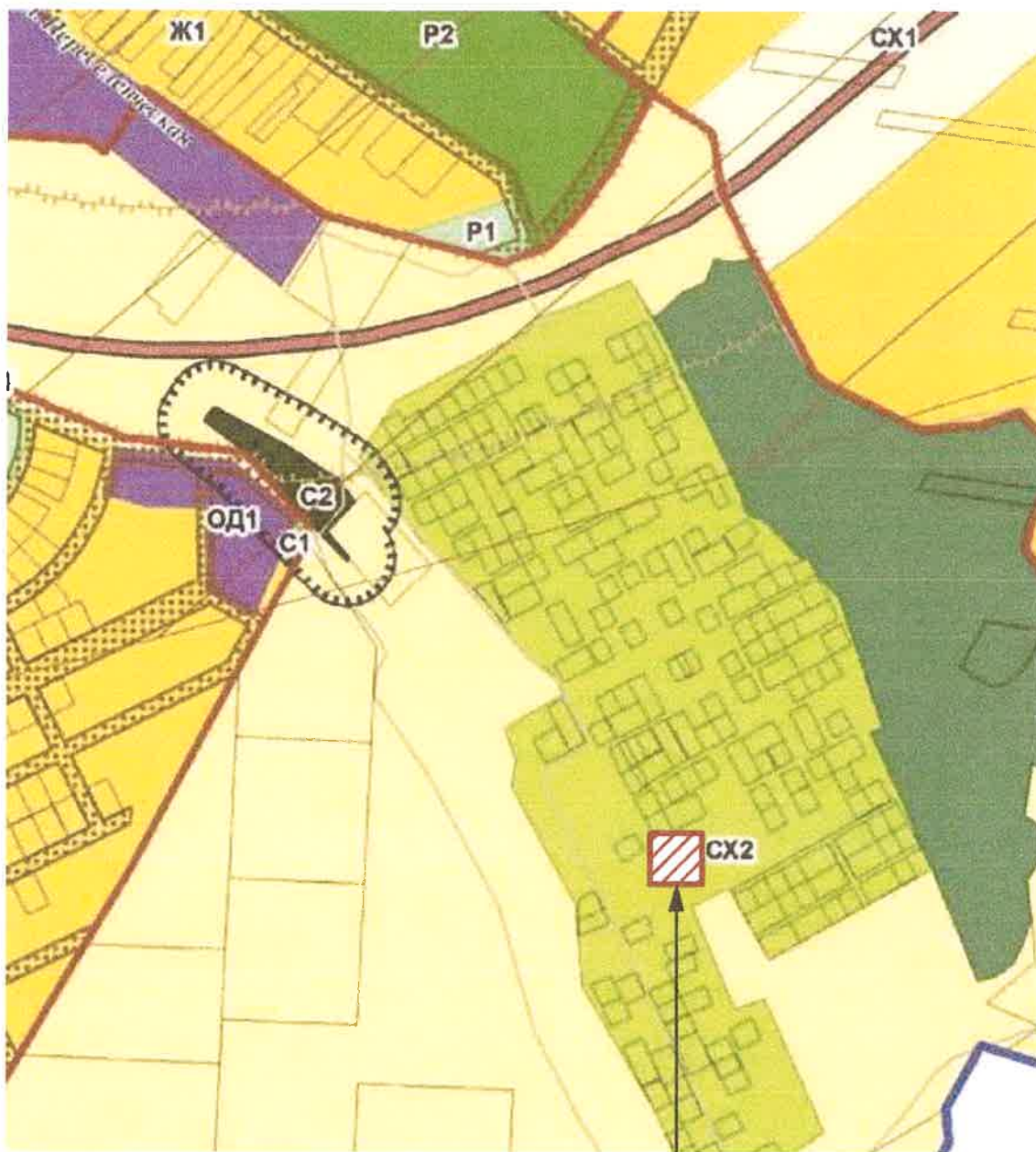
№ п/п	Наименование	Значение
1	Площадь застройки з/у	130 кв.м.
2	Высота ОКС	6,4 м.
3	Общая площадь	115 кв.м.
4	Количество этажей в т.ч. подземных	1

1.3. Описание зоны, в пределах которой расположен рассматриваемый земельный участок

Рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне СХ2 – зоне ведения садоводства.

Вид разрешенного использования – ведение садоводства (код 13.2).

Фрагмент карты градостроительного зонирования



Расположение земельного участка

1.4. Соответствие требованиям технических регламентов согласно ПЗЗ

СХ2. Зона ведения садоводства

Зона размещения садовых участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
13.2 Ведение садоводства 1.5 Садоводство 13.0 Земельные участки общего назначения 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории 13.0 Земельные участки общего пользования (в ред. решения 14 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 28.05.2025 № 162)	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 4.4 Магазины 13.1 Ведение огородничества	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 12.0.2 Благоустройство территории

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства за границами наеленного пункта

Код вида разрешенного использования земельного участка	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
13.2		Основные виды разрешённого использования Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома указанного в описании вид разрешенного использования с кодом 2.1, 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. Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и больше установленных градостроительным регламентом максимальных размеров земельных участков случае: 2.1. Формирования земельного участка (регистрации права на земельный участок) на основании документов подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации, перечень которых утверждён постановлением Совета министров Республики Крым от 11 августа 2014 г. № 264; 2.2. Формирования (предоставления) земельного участка на основании неисполненного решения органа местного самоуправления, органа исполнительной власти о даче разрешения на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка, технической документации по землеустройству относительно установления (восстановления) границ земельного участка в натуре (на местности), принятого с 14 октября 2008 года по 21 марта 2014 года, в соответствии с которым не утверждена документация по землеустройству (в случае завершения оформления права на земельный участок, начатого до вступления в силу Федерального конституционного закона, осуществляется на основании, в порядке, установленном постановлением Совет министров Республики Крым от 2 сентября 2014 г. № 313); 2.3. Формирования (предоставления) земельного участка собственнику расположенного на нём здания строения, сооружения и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения, и который невозможно сформировать с соблюдением предельных размеров установленных настоящим;
	Ведение садоводства	

Код вида разрешенного использования земельного участка	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		2.4. Формирования (предоставления) земельного участка (земельных участков) в соответствии с проектом межевания территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, зарегистрированного после вступления в силу Федерального конституционного закона «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образования в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и город федерального значения Севастополя» в соответствии с законодательством Российской Федерации гражданами, осуществляющими ведение садоводства или дачного хозяйства вступлении в силу Федерального конституционного закона «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов Республики Крым и города федерального значения Севастополя»; 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 этажа. 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.

1.5. Описание зон с особыми условиями использования территории в пределах земельного участка

В пределах земельного участка с кадастровым номером 90:12:200901:808 зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют.

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 90:12:200901:808 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 Северо-Западной границы земельного участка, при этом территория застройки земельного участка располагается в более чем 10 метрах от границы земельного участка, граничащей с проездом, а придомовая территория собственником застраиваться не планируется. Таким образом требуемым проездам 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. Характеристики 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.

В отношении рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 90:12:200901:808 отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства касается:

- максимального процента застройки в границах земельного участка.

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:200901:808, площадью 500 кв.м., планируется строительство жилого дома, с площадью застройки 130 кв.м. с отклонениями от предельных параметров в части увеличения процента застройки, что обосновано:

- площадью менее минимальной, 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 части увеличения процента застройки.

1.8. Параметры отклонения

- Увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка с 20% до 26%

Сводная таблица

№ п/п	Наименование параметра	Норма	Фактический параметр	Примечание
1	Минимальный размер земельного участка	600 кв.м	500 кв.м.	НЕ соответствует
2	Максимальный размер земельного участка	1200 кв.м.	500 кв.м.	Соответствует
3	Этажность	3	1	Соответствует
4	Пределная 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.	С-З: 10,56м. Ю-З: 5,11м. Ю-В: 3м. С-В: 3м.	Соответствует Соответствует Соответствует Соответствует
6	Параметры разрешенного строительства	Осуществление отдыха, выращивание сельскохозяйственных культур, размещение садового дома, жилого дома	Размещение жилого дома	Соответствует
7	Максимальный процент застройки	20%	26%	НЕ соответствует

1.9. Заключение

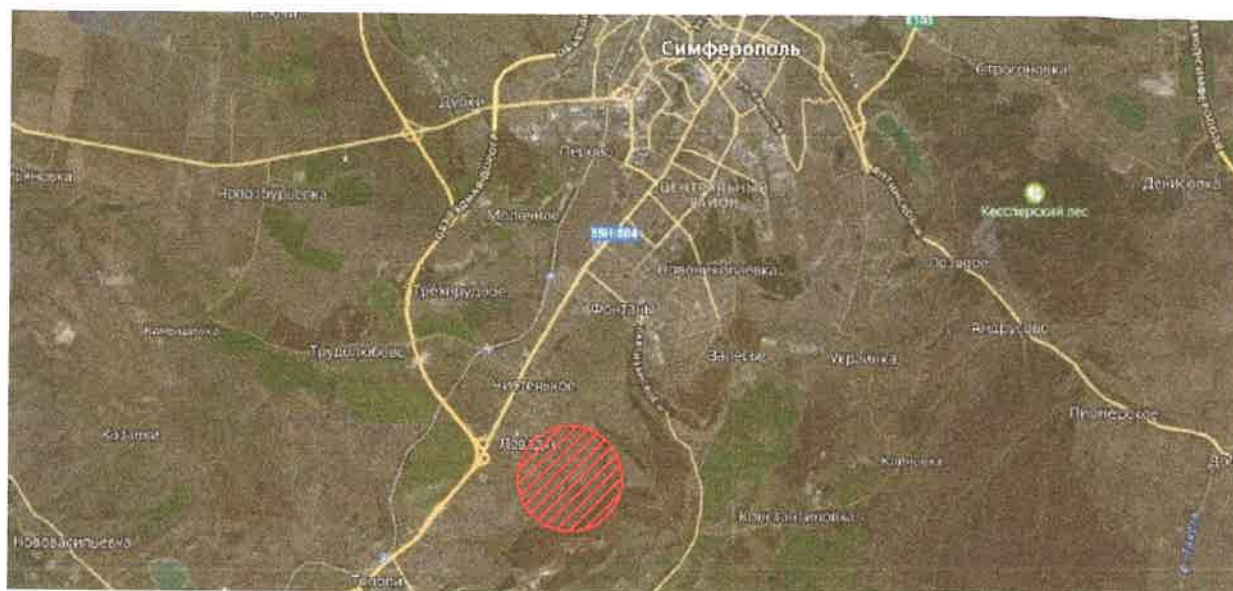
В соответствии с частью 2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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 муниципальный район, Чистенское сельское поселение, СПК "Геофизик", ул. Кизиловая, уч. 280, кадастровый номер: 90:12:200901:808, возможно.

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для рассматриваемого земельного участка не нарушает требований технических регламентов.

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Схема размещения земельного участка в границах элемента планировочной структуры

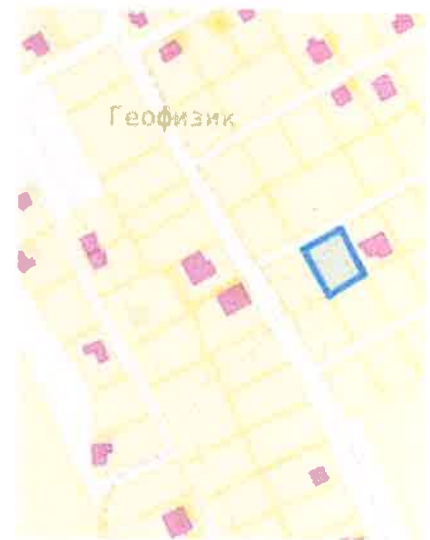


Рассматриваемый земельный участок

2.2. Карта зон с особыми условиями использования территории

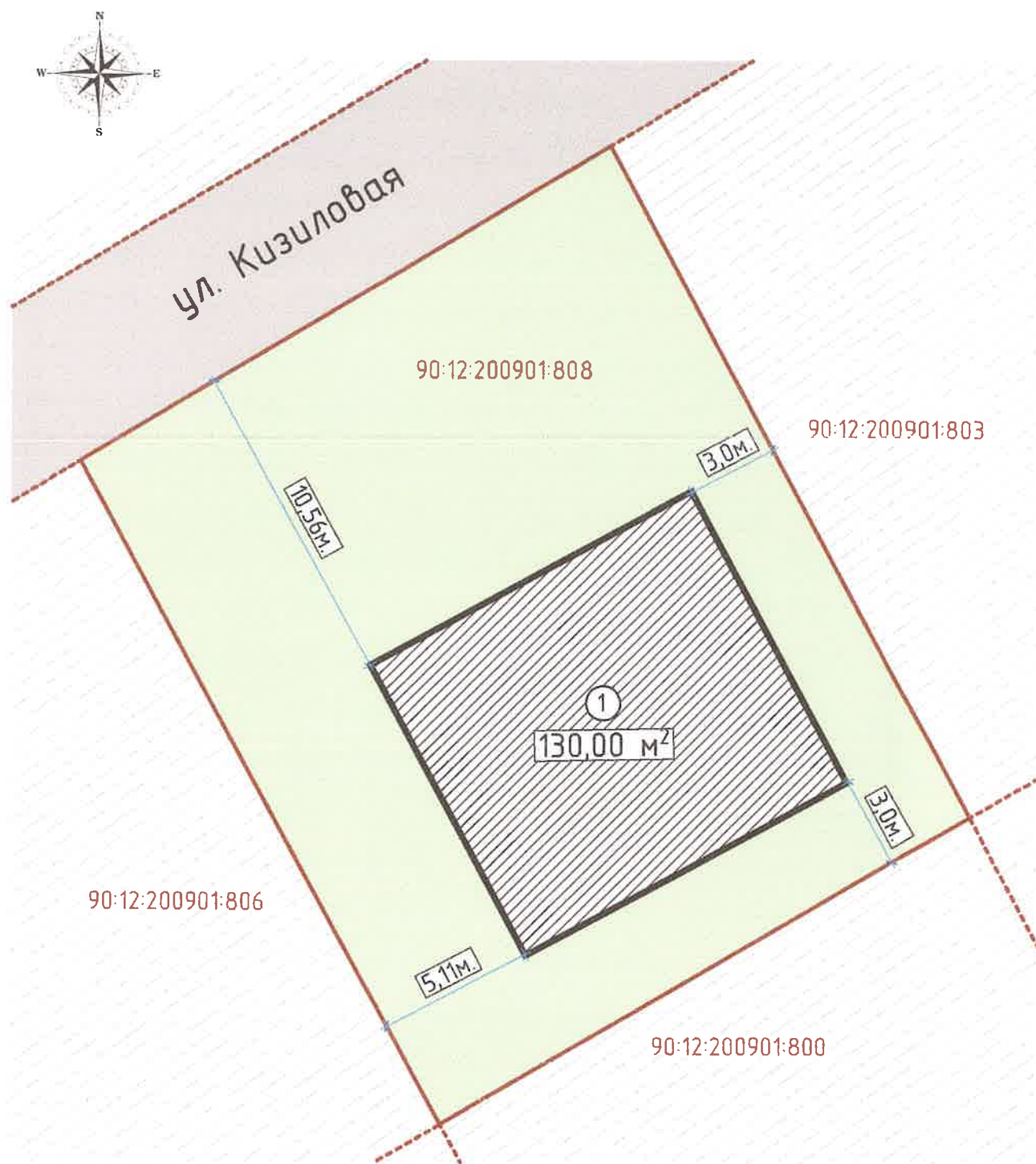
Найти слой

- ✓ ☐ Зоны с особыми условиями использования территории
 - ☒ ЗОУИТ объектов культурного наследия ☆
 - ☒ ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта ☆
 - ☒ ЗОУИТ природных территорий ☆
 - ☒ ЗОУИТ охраняемых объектов и безопасности ☆
 - ☒ Иные ЗОУИТ ☆



В пределах рассматриваемого земельного участка зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют.

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