

ООО «Промэнерго»

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на
безопасность объектов капитального строительства

№1295.01-2017-7708705280-П-166 от 6 июня 2017 г



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров
требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования
земельного участка с кадастровым номером 90:12:131701:3520, расположенном по
адресу: Российская Федерация, Республика Крым, муниципальный район
Симферопольский, сельское поселение Перовское, территория Массив Дубки-2,
улица Татарская, земельный участок 431

Генеральный
директор ООО «Промэнерго»



Яркин Т. П

Симферополь, 2025 г.

Содержание:

1. Введение. Постановка задачи
2. Результаты обследования характеристик земельного участка и объектов капитального строительства на нем.
3. Анализ соответствия запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка
4. Результаты технического обследования
5. Заключение.
6. Нормативные документы

Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка с кадастровым номером 90:12:131701:3520, расположенном по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Перовское, территория Массив Дубки-2, улица Татарская, земельный участок 431

1. Введение. Постановка задачи.

Исполнитель работы:

настоящий проект подготовлен специалистами предприятия ООО «Промэнерго», г. Симферополь. Предприятие имеет свидетельство о допуске к определённым видам или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0168.03-2017-7708705280-П-188. Предприятие имеет право выполнять изыскания по договору подряда на выполнение инженерных изысканий СРО-И-034-01102012 №141

Цель обследования: оценить соответствие запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка;

Заказчик: Щеколдина Кристина Валерьевна

Заключение выполнено на основании:

- Заявления заказчика.

Заказчиком представлены копии документация по объекту:

- паспорт гражданина РФ серия 8014 №960806,

- выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок, от 10.04.2025г Кадастровый номер земельного участка 90:12:131701:3520;

- техническое заключение по результатам инженерно-геологического обследования
«Инженерно-геологические условия участка по адресу:
Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение
Перовское, территория Массив Дубки-2, ул. Татарская»

Специалист, выполнявший данную работу, на основании своих знаний и убеждений подтверждает, что:

- все данные, представленные в заключении, изложены верно и соответствуют действительности;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и является его личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- специалист не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного заключения, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с рассматриваемым объектом;
- величина вознаграждения эксперта никак не связана с итогами заключения;

2. Результаты обследования характеристик земельного участка и объектов капитального строительства на нем.

Участок строительства располагается по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Перовское, территория Массив Дубки-2, улица Татарская, земельный участок 431. Село Дубки расположено в Симферопольском районе Республики Крым к западу от города Симферополь, входит в состав Перовского сельского поселения. Село Дубки расположено в предгорной зоне Крыма у вершины куэсты внешней гряды Крымских гор. Село находится в благоприятных климатических условиях с мягкой зимой и жарким, продолжительным летом. Выгодное географическое положение,

наличие значительного транспортного потенциала, повышает инвестиционную привлекательность села для инвесторов.

Рельеф местности благоприятствует развитию компактной планировочной структуры.

Размещение участка произведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки Правила землепользования и застройки Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденными решением Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1171 . Участок строительства граничит: с севера - улица Татарская; с востока, юга, запада – соседние участки с видом разрешенного использования – ведение садоводства (код 13.2), находящаяся в зоне СХ-3 (Зона садовой застройки).

Рассматриваемый земельный участок общей площадью 750 кв.м с кадастровым номером 90:12:131701:3520 расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Перовское, территория Массив Дубки-2, улица Татарская, земельный участок 431

Согласно генеральному Перовского сельского поселения и Правилам землепользования и застройки Перовского сельского поселения, данный земельный участок расположен в границах функциональной зоны СХ-3 «Зона садовой застройки».

Категория земель данного земельного участка – земли сельскохозяйственного назначения;

Вид разрешенного использования данного участка– ведение садоводства

Территория, участка незастроенная.

При разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для данного земельного участка, предполагается провести

строительство одноэтажного индивидуального жилого дома, т. к. участок вытянутой формы, с шириной участка 16.0 метров и часть участка находится в области сложного геологического строения и строительство в данной части участка фактически невозможно. Предполагается строительство в благоприятной с геологической точки зрения части участка.

3. Анализ соответствия запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка

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.

На земельном участке были проведены изыскания, по результатам которых было сформировано техническое заключение по результатам инженерно-геологического обследования, исполнитель – ООО «ПРОМЭНЕРГО» (Свидетельство № 1295.01-2017-7708705280-П-166 от 06июня 2017 г.)

ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ ПРОЦЕССЫ И ЯВЛЕНИЯ

Район изысканий по сложности инженерно-геологических условий (геоморфологических – один геоморфологический элемент; геологических – два ИГЭ грунтов), распространены просадочные грунты большой мощности, распространены карстовые процессы - относится к сложной (третьей категории сложности), согласно приложению А СП 47.13330.2016.

Согласно таблице 4.1 СП 14.13330-2018 грунты ИГЭ 1 по своим физико-

механическим характеристикам относятся ко III категории, грунты ИГЭ 2 к II категории.

Сейсмическая интенсивность территории (фоновая или исходная) и согласно СП 14.13330.2018 «Строительство с сейсмических районах», для средних грунтовых условий (грунтов II категории по сейсмическим свойствам) в баллах шкалы MSK-64 в соответствии с картой ОСР-2015-А и списком населенных пунктов РФ (Симферополь), расположенных в сейсмических зонах для 10%, вероятности превышения расчётной сейсмической интенсивности в течение 50 лет и средним периодам повторения таких интенсивностей один раз в 500 лет составляет 7 баллов.

Из современных активных геологических и инженерно-геологических процессов и явлений в процессе изысканий отмечаются:

- незарегулированность поверхностного стока;
- высокая сейсмичность;
- карстовая опасность;
- наличие специфических грунтов;

Территория находится в стабильном состоянии.

Незарегулированность поверхностного стока. В пределах участка нет защитных лотков для сбора и отвода поверхностных вод. Сбор и отвод вод не зарегулирован.

Высокая сейсмичность.

Сейсмическая интенсивность территории (фоновая или исходная) и согласно СП 14.13330.2018 «Строительство с сейсмических районах», для средних грунтовых условий (грунтов II категории по сейсмическим свойствам) в баллах шкалы MSK-64 в соответствии с картой ОСР-2015-А и списком населенных пунктов РФ (Симферополь), расположенных в сейсмических зонах для 10%, вероятности превышения расчётной сейсмической интенсивности в течение 50 лет и средним периодам повторения таких интенсивностей один раз в 500 лет составляет 7 баллов.

Карстовая опасность. Известняки ИГЭ 2 являются карстующимися, в пределах участка изысканий возможно образование карстовых провалов.

Территория является сильно закарстованная.

Наличие специфических грунтов. Грунты ИГЭ 1 проявляют просадочные свойства с начальным давлением просадки 0,20кгс/см.2

Прогноз развития неблагоприятных процессов и явлений

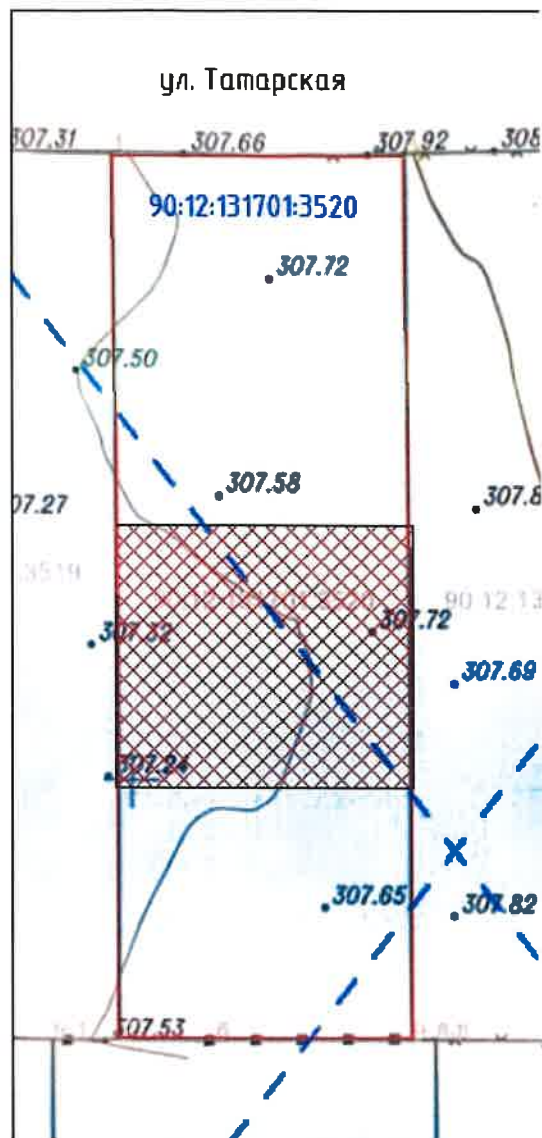
При отсутствии эффективной инженерной и режимно-геологической защиты грунтового основания возможна активация неблагоприятных инженерно-геологических процессов:

- при незарегулированности поверхностного стока, выпадении значительного количества атмосферных осадков и утечках из водонесущих коммуникаций;
- при строительстве на просадочных грунтах;
- при выполнении строительно-монтажных работ с нарушением технологии (при организации котлованов, подрезке склонов);

Кроме того, необходимо учесть возможность выпадения глыбового материала из стенок котлована и обвального обрушения подрезки.

РЕКОМЕНДАЦИИ

- Основанием фундаментов проектируемых сооружений могут служить грунты ИГЭ-2.
- В отдельных зонах участка ведение строительных работ не рекомендуется. Указанные зоны отображены в Графических приложениях (Лист 1).
- Зарегулировать поверхностный сток в пределах участка – организовать сбор и отвод вод с территории.
- Строительные работы проводить в сухое время года.
- В период строительства необходимо вести геологический контроль и при необходимости вносить изменения в проект.



Статья 60. Зона садовой застройки (СХ-3)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.

В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружений при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код	Разрешенное использование	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Код 2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных Минимальный размер земельного участка в границах населенного пункта сельского поселения – 0,06 га Максимальный размер земельного участка в границах населенного пункта сельского поселения – 0,15 га Минимальный размер земельного участка за границами населенного пункта сельского поселения – 0,06 га Максимальный размер земельного участка за границами населенного пункта сельского поселения – 0,15 га

Код 12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. Размеры земельных участков – не подлежат установлению. Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению. Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению. Параметры застройки: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению
Код 13.2	Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей Минимальный размер земельных участков – 0,06 га; Максимальный размер земельных участков – 0,12 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 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 – 1 этаж. максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 3 метра. Параметры застройки для жилых домов и вспомогательных строений: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,2 Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,4
Код 13.0	Земельные участки общего пользования	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для

		собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования Размеры земельных участков – не подлежат установлению. Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению. Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению. Параметры застройки: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению
--	--	---

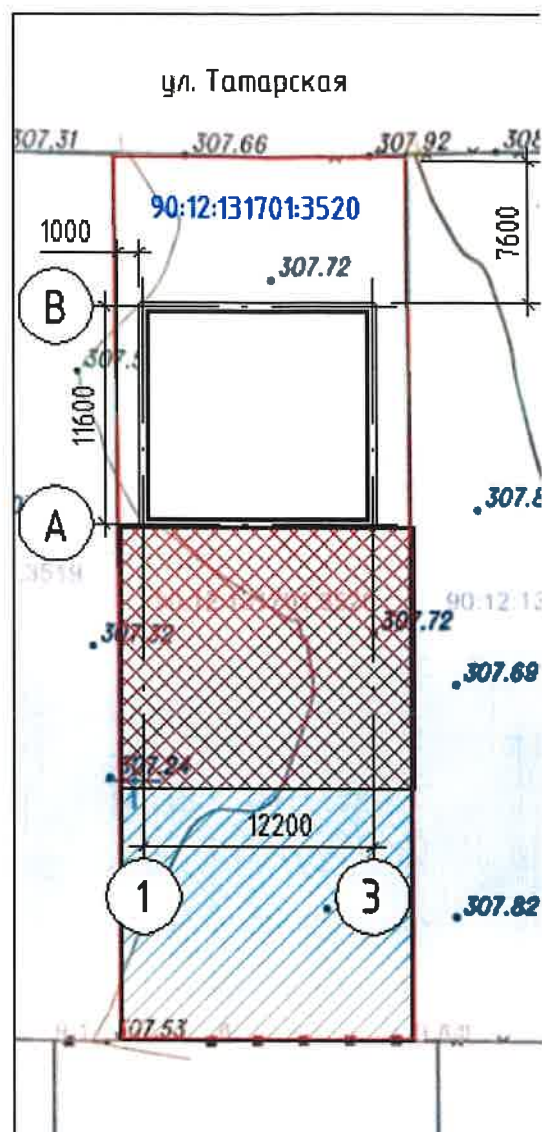
4. Результаты технического обследования

Территория, участка незастроенная.

На земельном участке предполагается строительство одноэтажного жилого дома с габаритными размерами в осях 11,6X12,2 м (габаритные размеры здания 11.9*12,5 м). Предполагается оптимальное планировочное решение с размещением: 2 спален, гостиной, кухни-столовой и подсобных помещений (санузла, уборной, топочной и кладовой), для комфортного размещения семьи.

Основные технико-экономические показатели.

№ пп	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1.	Площадь участка	м ²	750
2.	Площадь застройки	м ²	148.75
3.	Общая площадь	м ²	135.44
4.	Общая площадь помещений	м ²	109.6
5.	Жилая площадь	м ²	57
8.	Этажность	эт	1
9.	Высота здания	м	6
10.	Строительный объем	м ³	747



В приведенной ниже таблице произведено сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров застройки.

	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии градостроительным регламентам
1	Ширина	Не установлено	16 м	Соответствует
2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Максимальный размер земельных участков – 0,12 га; (1200 кв.м.) Минимальный размер – 0.06 га	750 кв.м.	Соответствует

3	Этажность	не более 3 этажей (включая мансардный)	1	Соответствует
4	Высота	Высота от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6м.	6	Соответствует
5	Минимальные отступы от границ земельных участков	- 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.	7.60 м	Соответствует
6	Минимальные отступы от границ земельных участков	От ступ от границ соседних участков 3м.	С востока – 2м. С запада - 1м.	Не соответствует
7	Максимальный коэффициент застройки участка	0,2.	0,2	Соответствует
8	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	0,4	0.15	Соответствует

Для земельного участка с кадастровым номером 90:12:131701:3520, расположенном по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Перовское, территория Массив Дубки-2, улица Татарская, земельный участок 431, возможно разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части: уменьшения отступа от границы земельного участка (со стороны соседнего участка) с запада – 1 м, уменьшения отступа от границы земельного участка (со стороны соседнего участка) с востока – 2 м;

1. При строительстве объекта капитального строительства будет обеспечена пожарная безопасность здания и окружающей жилой застройки за счет возведения брандмауэрной стены, и противопожарной стены здания.

3. Строительство жилого дома позволит создать современный привлекательный градостроительный облик данного участка.

5. Отклонение от предельного параметра разрешенного строительства по пункту 5 таблицы «Сравнение показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки» позволит использовать земельный участок, инженерно-геологические условия которого неблагоприятны для застройки, согласно основному виду разрешенного использования.

6. Разрешение на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, а также использование объекта на участке с основным видом разрешенного использования возможно с соблюдением действующих градостроительных регламентов, а также регламентов по обеспечению пожарной безопасности.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства жилого дома возможно и позволит использовать земельный участок согласно основному виду разрешенного использования.

5. Заключение.

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации для строительства объекта капитального строительства (индивидуального жилого дома) на земельном участке с кадастровым номером 90:12:131701:3520, расположенном по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Перовское, территория Массив Дубки-2, улица Татарская, земельный участок 431, запрашиваются отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части:

- уменьшения отступа от границы земельного участка и установление значения (со стороны соседнего участка) с запада - 1 м,
- уменьшения отступа от границы земельного участка с запада и установление значения (со стороны соседнего участка) с востока – 2 м;

Данные отклонения от предельных параметров разрешенного строительства соответствуют требованиям СНиПов и технических регламентов, в том числе устанавливающих требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

ГИП ООО «Промэнерго»

 Е.С. Вальчук

6. Нормативные документы

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023 г.);
2. Гражданский кодекс РФ 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024 г.);
3. Правила землепользования и застройки Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым
4. СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах». Актуализированная редакция СНиП II-7-81*.
5. СП 131.13330.2020 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99* (с Изменением N 2).
6. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.