

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА НА ОТКЛОНЕНИЕ
ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА.**

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 18 Правил землепользования и застройки Республики Крым Перовского сельского поселения Симферопольского р-на описывается возможность предоставления отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения максимального коэффициента застройки земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Перовский с/с, снт Ветеран, уч 221.

Информация о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства

Земельный участок расположен в зоне садовой застройки (СХ-3).

Вид разрешенного использования земельного участка:

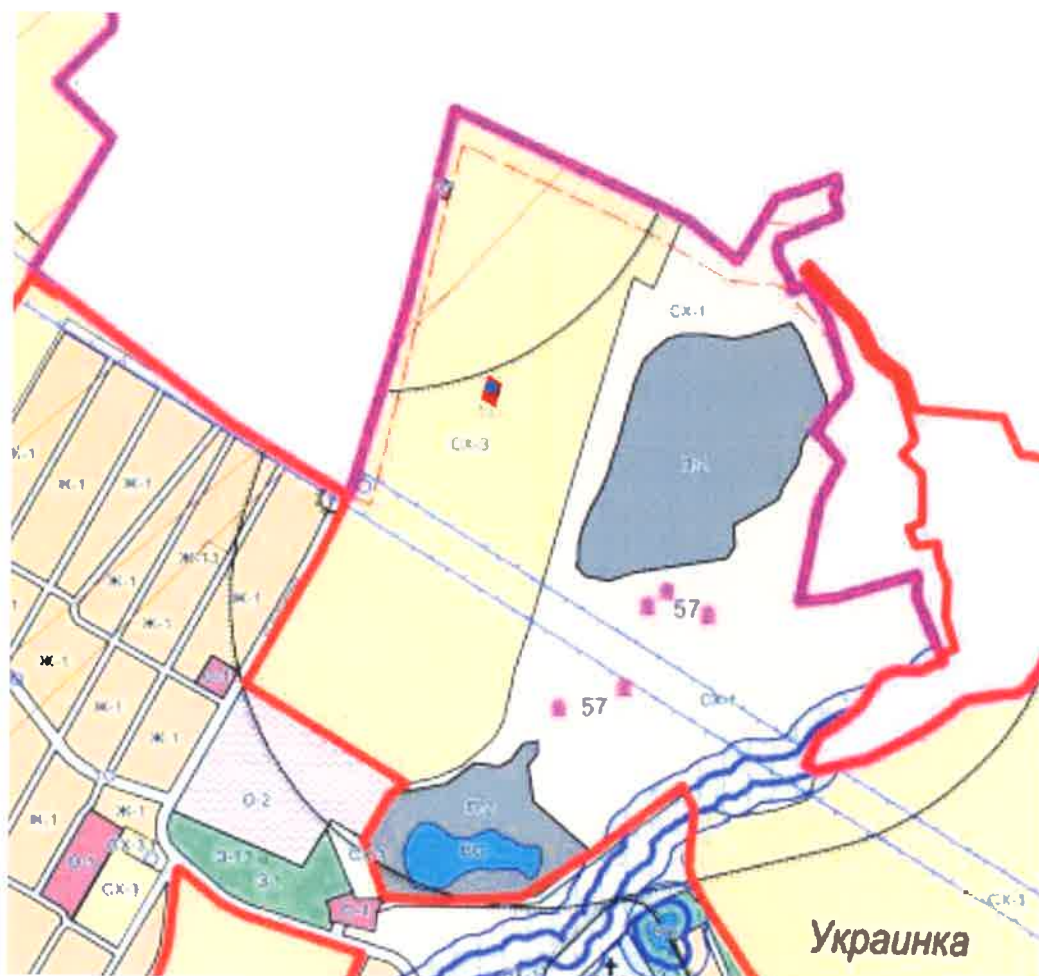
– Ведение садоводства.

Категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения.

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 18 Правил землепользования Республики Крым Перовского сельского поселения Симферопольского р-на описывается возможность предоставления отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения максимального коэффициента застройки земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Перовский с/с, снт Ветеран, уч 221.

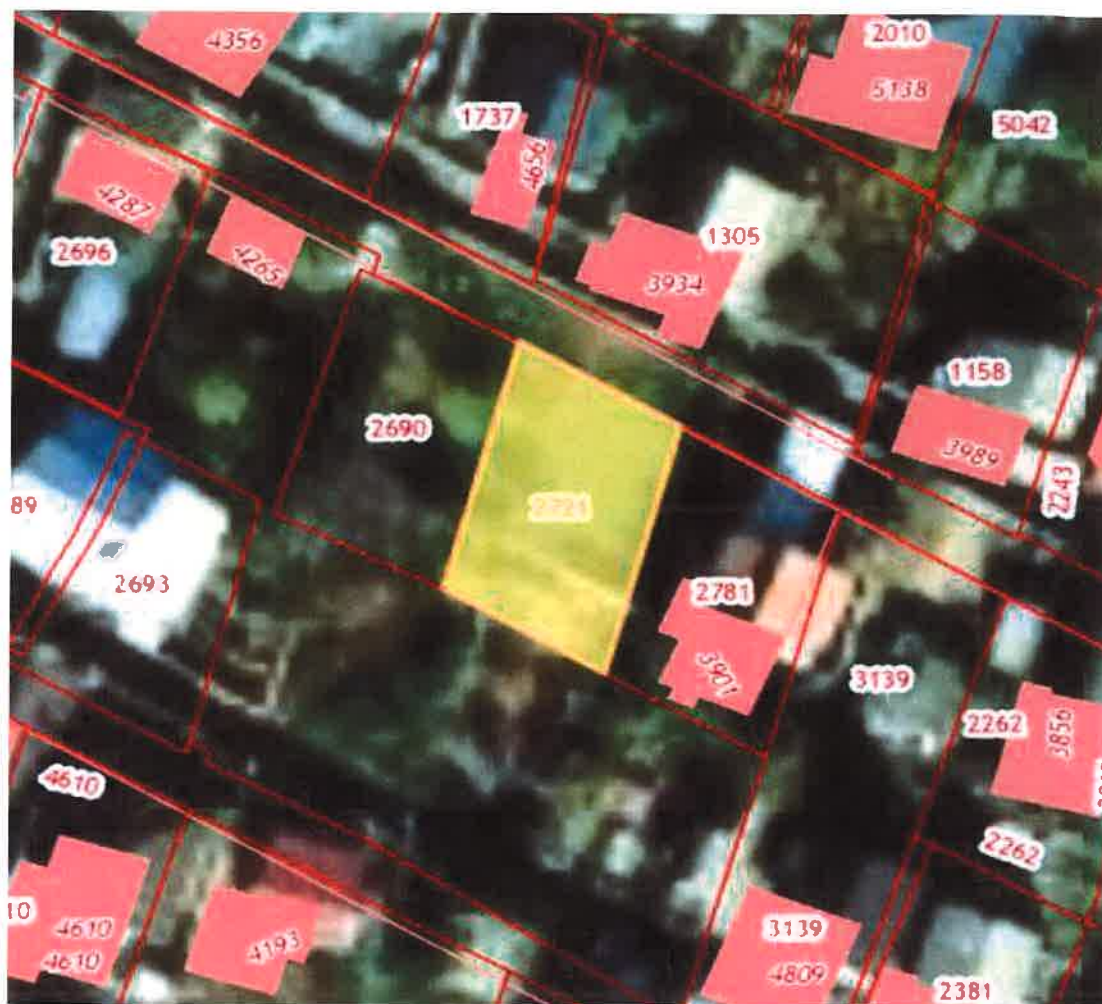
					2200KP/25			
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата				
Разработал		Шевченко				Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шевченко						
Директор		Виллялиев						
						Общество с ограниченной ответственностью "SolveeS" г. Симферополь		

Выкопировка из карты градостроительного зонирования



					2200КР/25	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

Схема расположения земельного участка согласно публичной карте



2. Конфигурация земельного участка

Земельный участок, предназначенный для размещения Объекта, имеет прямоугольную форму. Рельеф участка в основном спокойный. Конфигурация участка – прямоугольная форма. Подъезд к участку осуществляется с ул. Кирпичная. С запада, востока и юга участок граничит с соседними землевладениями.

					2200KP/25	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

Технико-экономические показатели по генплану:

№ п/п	Наименование и обозначение	Показатель	Ед. изм.	Примечание
1	Площадь участка	м ²	390	
2	Площадь застройки	м ²	118,1	
3	Площадь покрытий	м ²	271,9	
4	Максимальный коэфф. застройки земельного участка (КЗ).		0,3	
5	Максимальный коэфф. плотности застройки земельного участка (КПЗ)		0,3	

Технико-экономические показатели по зданию:

№ п/п	Наименование и обозначение	Показатель	Ед. изм.	Примечание
1	Этажность	эт.	1	
2	Общая площадь здания	м ²	99,6	
3	Общая площадь помещений	м ²	96,0	
4	Строительный объем выше отм. +0,000	м ³	646,8	

					2200KP/25	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

Отклонение от градостроительных регламентов обусловлено небольшим размером з/у. Значительную часть территории занимают обязательные нормативные отступы от. В результате фактическая доступная площадь под застройку оказывается существенно меньше общей площади участка.

Небольшая площадь земельного участка ограничивает возможности его рационального использования и размещения необходимого минимального набора построек. В условиях малого размера участка оптимальная планировочная организация территории достигается при коэффициенте застройки 0,3. Увеличение параметра обусловлено исключительно спецификой участка и не приводит к нарушениям градостроительных норм или ухудшению условий на соседних территориях.

И можно заметить сложную конфигурацию участка (вытянутость и отсутствие достаточной площади под благоустройство), что делает невозможным соблюдение установленного коэффициента застройки.

Вывод:

- Учитывая неблагоприятные условия не позволяется выполнить стандартную застройку по всей площади предназначенного земельного участка.

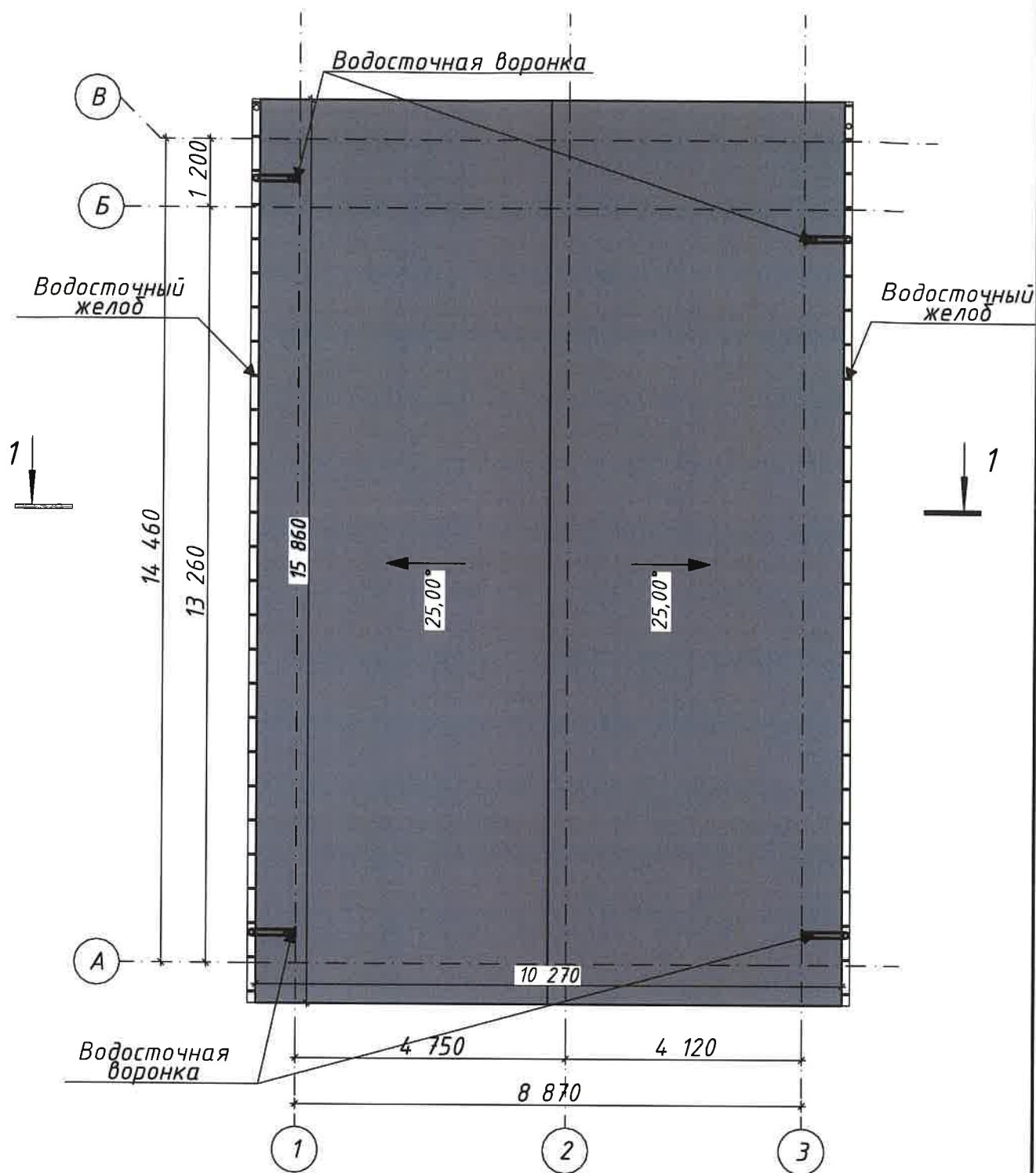
					2200KP/25	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров

№ п/п	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки Объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Минимальная площадь земельного участка	0,06 га	(0,03 га) 390 м²	Не соответствует
2	Минимальный отступ от границы земельного участка	Отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений - не менее 3 м от красных линий улиц местного значения, 5 м от красных линий магистральных улиц и дорог; Минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;	С северной стороны - 6,42 м; с восточной - 3,02 м; с западной - 3,68 м; с южной - 3,20 м	Соответствует
4	Максимальное количество этажей	Максимальное количество этажей - 2	1	Соответствует
5	Максимальный коэфф. застройки земельного участка (КЗ).	0,2	0,3	Не соответствует
6	Максимальный коэфф. плотности застройки земельного участка (КПЗ)	0,4	0,3	Соответствует

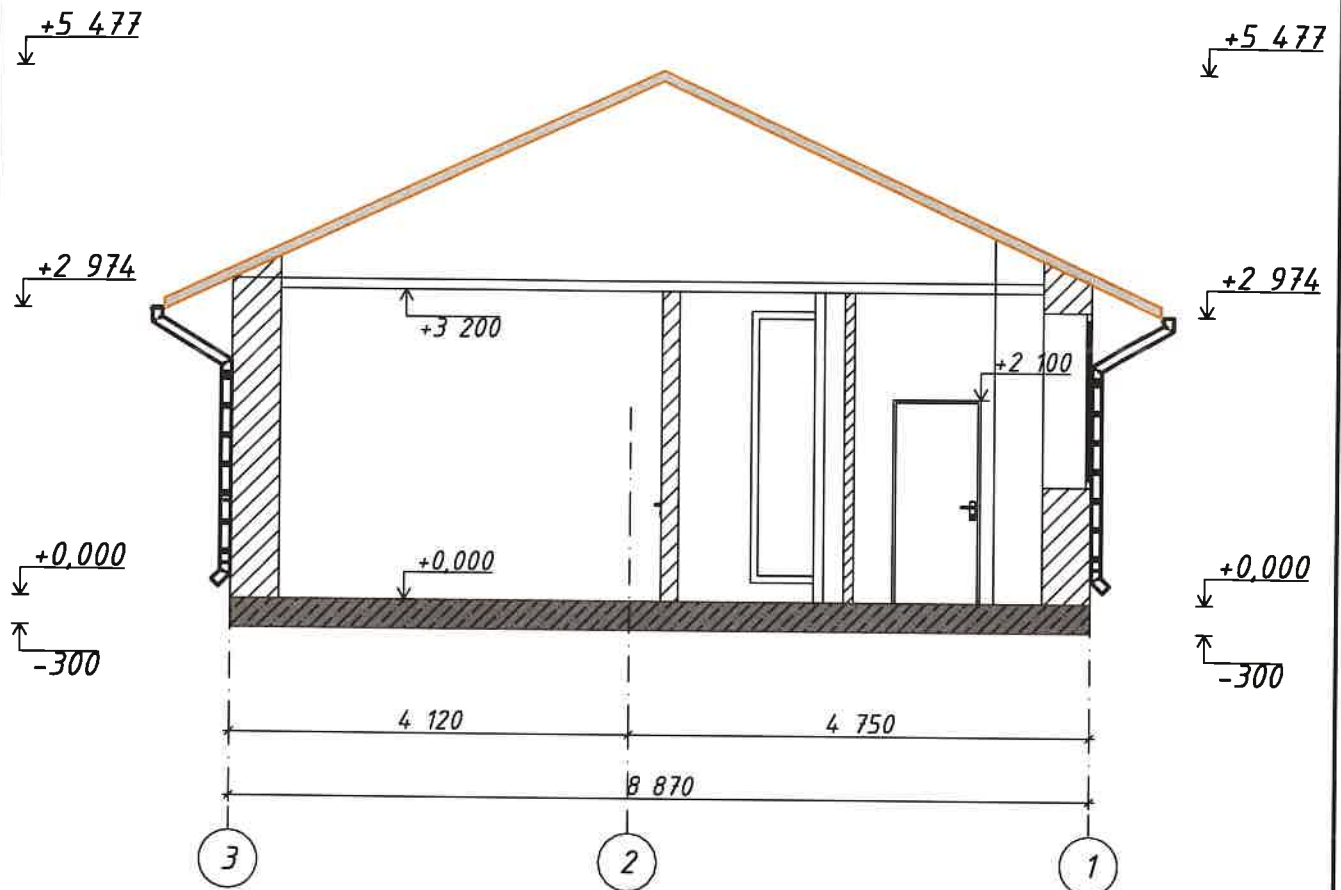
Вывод: Строительство объекта предусмотренного градостроительной документацией, возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов **за исключением** максимального коэффициента застройки земельного участка.

					2200KP/25	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		



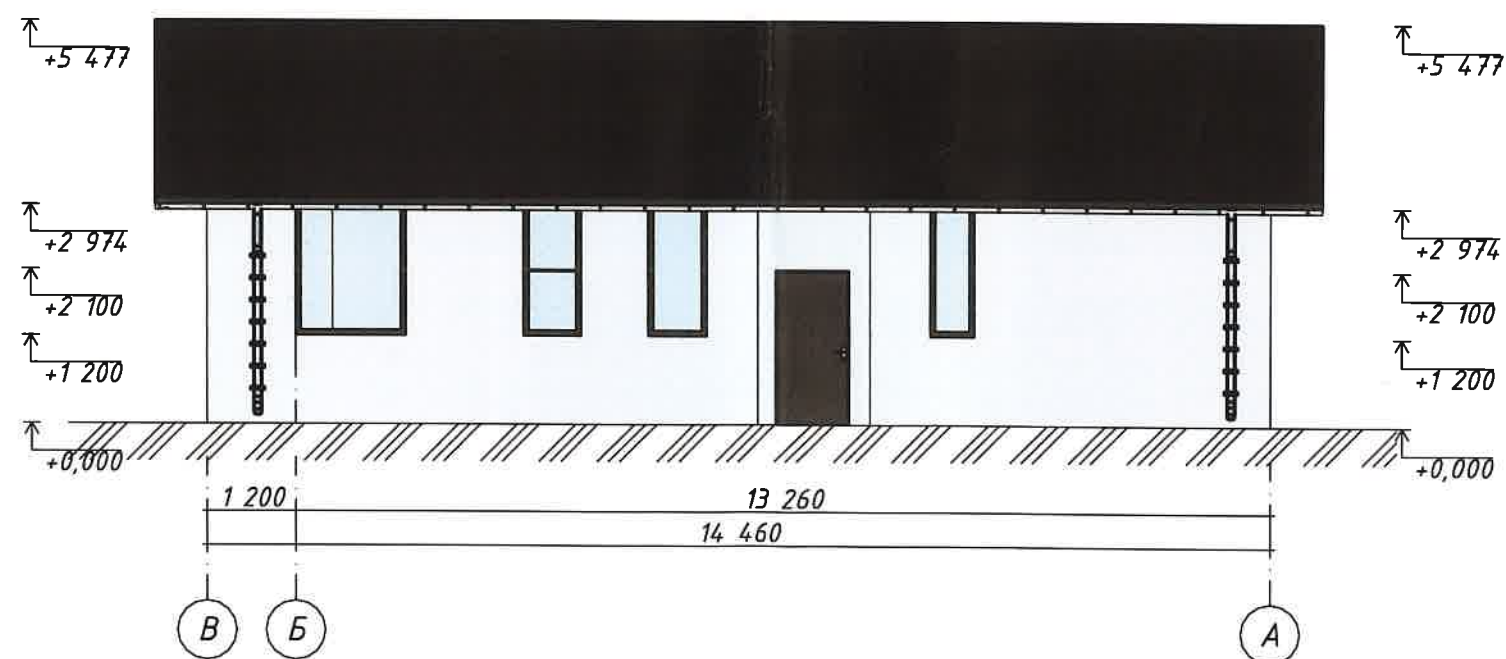
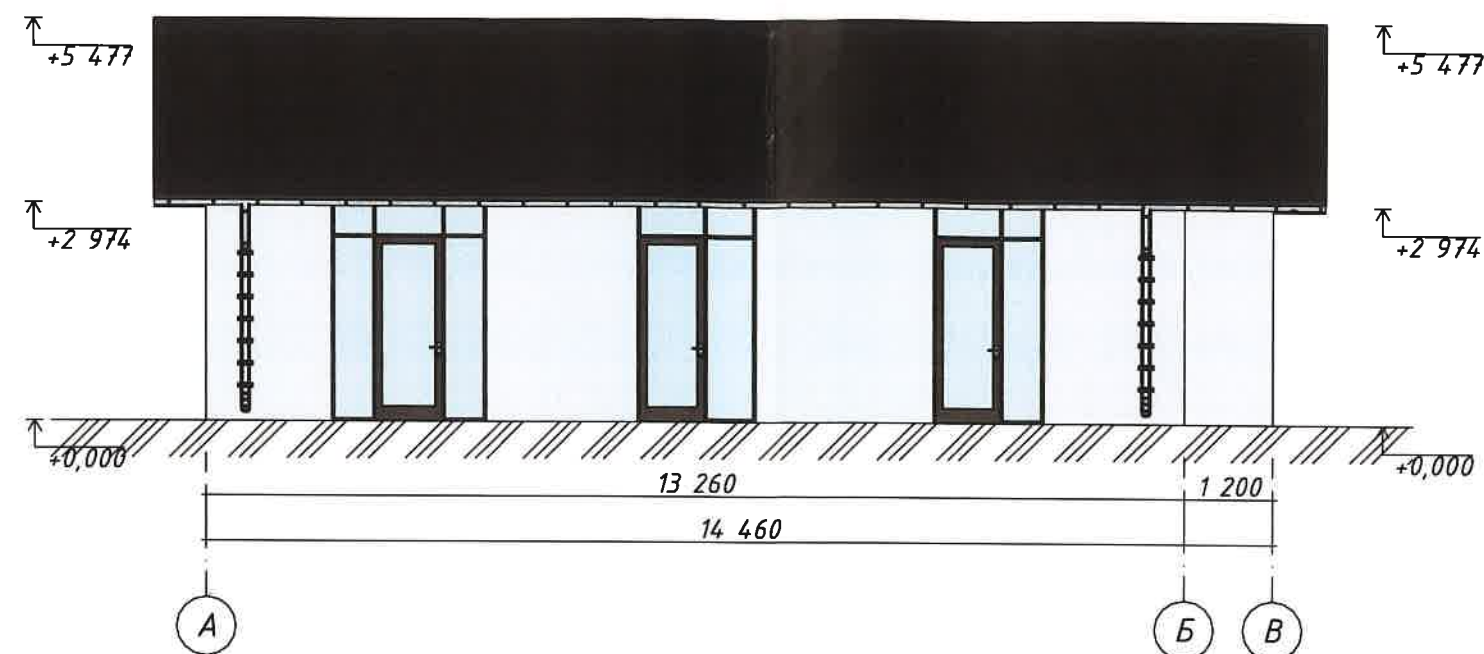
						2200KP/25		
						Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:132201:2721 расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Перовский с/с, снт Ветеран, уч 221		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Шевченко					П	4	08
ГИП	Шевченко					Общество с ограниченной ответственностью "SolveeS" г. Симферополь		
Директор	Вилиялиев							
План кровли, М 1:100								

Разрез 1-1, М 1:75



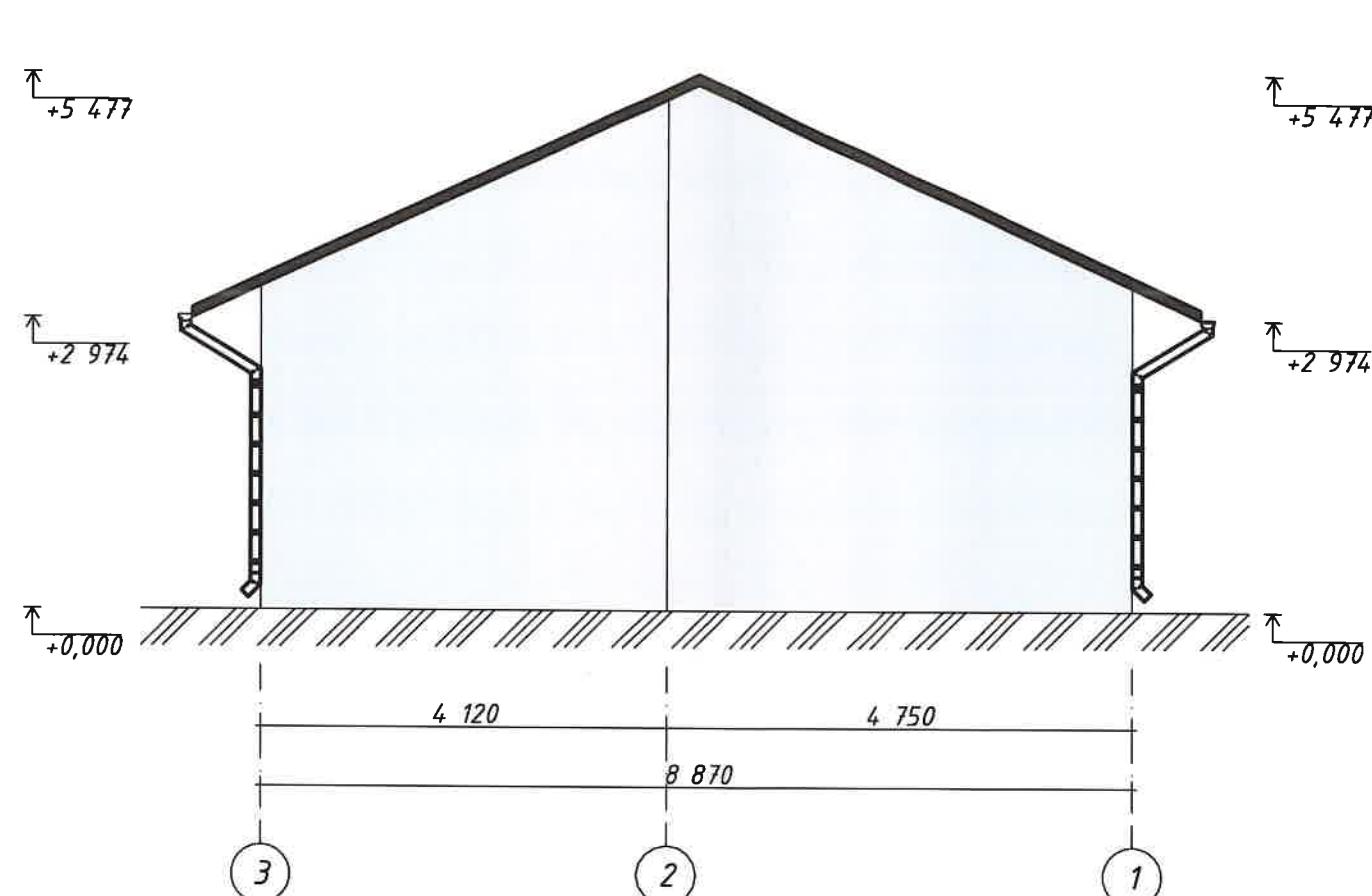
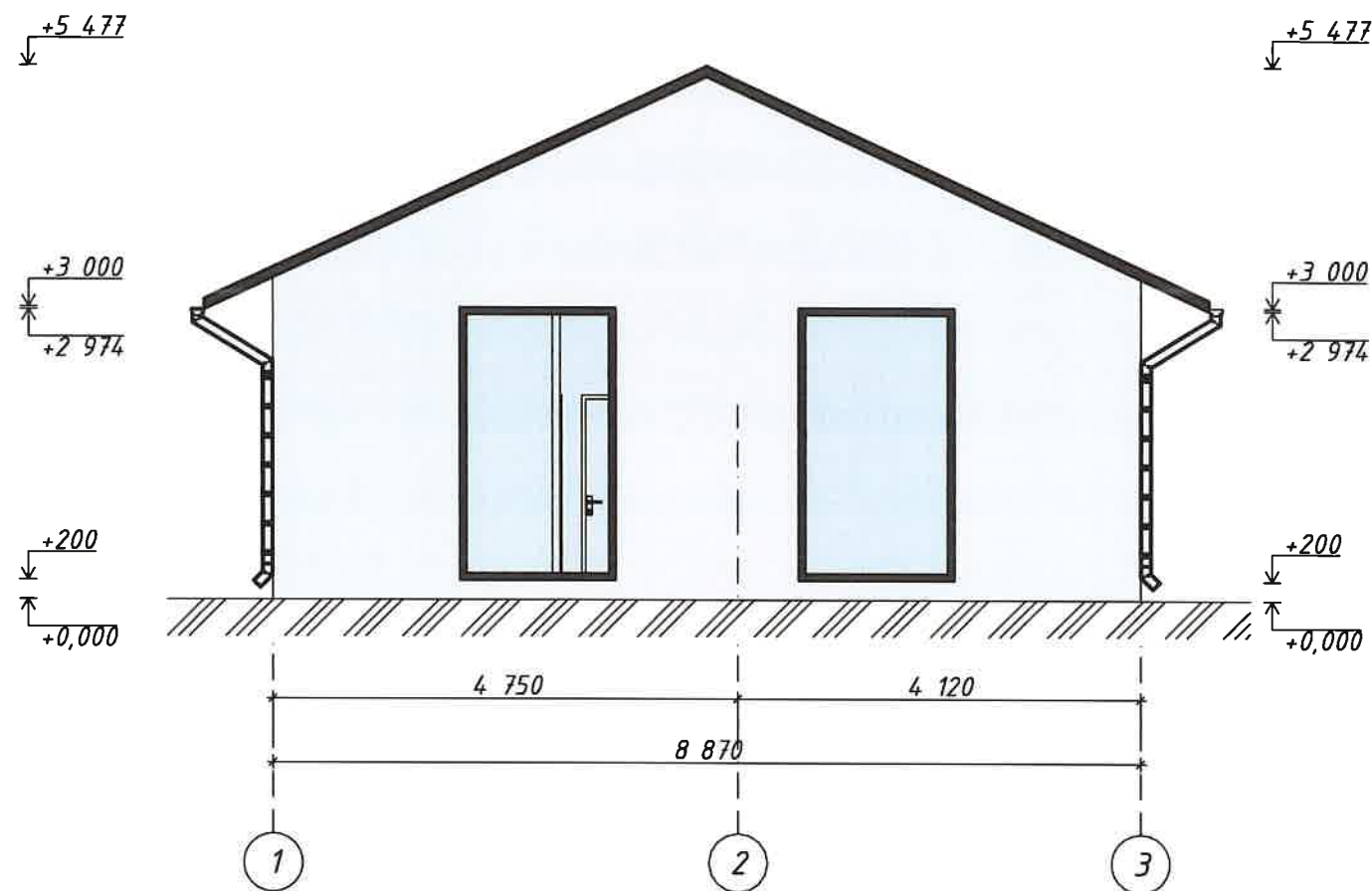
						2200KP/25		
						Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:132201:2721, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Перовский с/с, снт Ветеран, уч 221		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Шевченко					П	5	08
ГИП	Шевченко					Общество с ограниченной ответственностью "SolveeS" г. Симферополь		
Директор	Виллялиев							
Разрез 1-1, М 1:75								

Фасад А-В, В-А, М 1:100



						2200KP/25		
						Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:132201:2721 расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Перовский с/с, снт Ветеран, уч 221		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Шевченко					П	6	
ГИП	Шевченко							
Директор	Виллялиев					Фасад А-В, В-А, М 1:100		Общество с ограниченной ответственностью "SolveeS" г. Симферополь

Фасад 1-3, 3-1, М 1:100



						2200KP/25		
						Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:132201:2721 расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Перовский с/с, снт Ветеран, уч 221		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Шевченко	Шевченко				П	7	
ГИП	Шевченко	Шевченко						
Директор	Вилляиев	Вилляиев						
Фасад 1-3, 3-1, М 1:100						Общество с ограниченной ответственностью "SolveeS" г. Симферополь		

Общие данные; Ситуационная схема

Ведомость чертежей общего комплекта

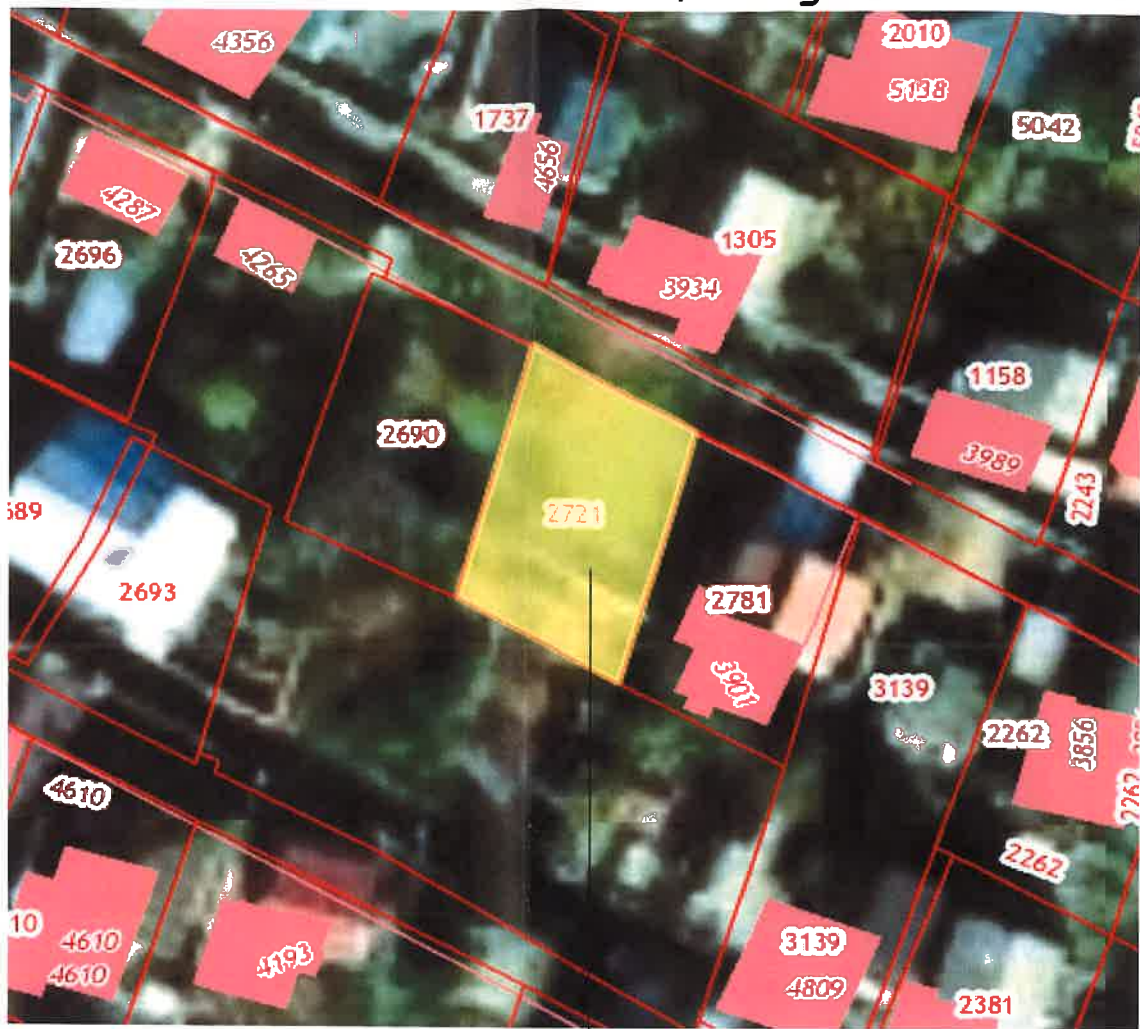
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные; Ситуационная схема	
2	Схематичный план земельного участка, М 1:200	
3	План 1-го этажа на отм. +0,000, М 1:100	
4	План кровли, М 1:100	
5	Разрез 1-1, М 1:75	
6	Фасад А-В, В-А, М 1:100	
7	Фасад 1-3, 3-1, М 1:100	

Технико-экономические показатели по генплану

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол.		
1	Площадь участка	м ²	390		
2	Площадь застройки	м ²	118,1		
3	Площадь мощения тротуарной плиткой	м ²	271,9		
4	Максимальный коэфф. застройки земельного участка (КЗ)		0,3		
5	Максимальный коэфф. плотности застройки земельного участка (КПЗ)		0,3		

Технико-экономические показатели по зданию

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол.	Примечание
1	Этажность здания	эт.	1	
2	Площадь застройки	м ²	118,1	
3	Строительный объем здания выше отм. +0.000	м ³	646,8	
4	Общая площадь здания	м ²	99,6	
5	Общая площадь помещений	м ²	96,0	

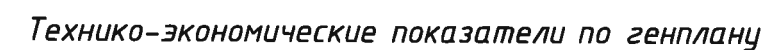


Месторасположение проектируемого участка

						2200КР/25			
						Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:132201:2721 расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Перовский с/с, снт Ветеран, уч 221			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Шевченко						П	1	
ГИП	Шевченко								
Директор	Вилляиев								
						Общие данные; Ситуационная схема	Общество с ограниченной ответственностью "SolveeS" г. Симферополь		

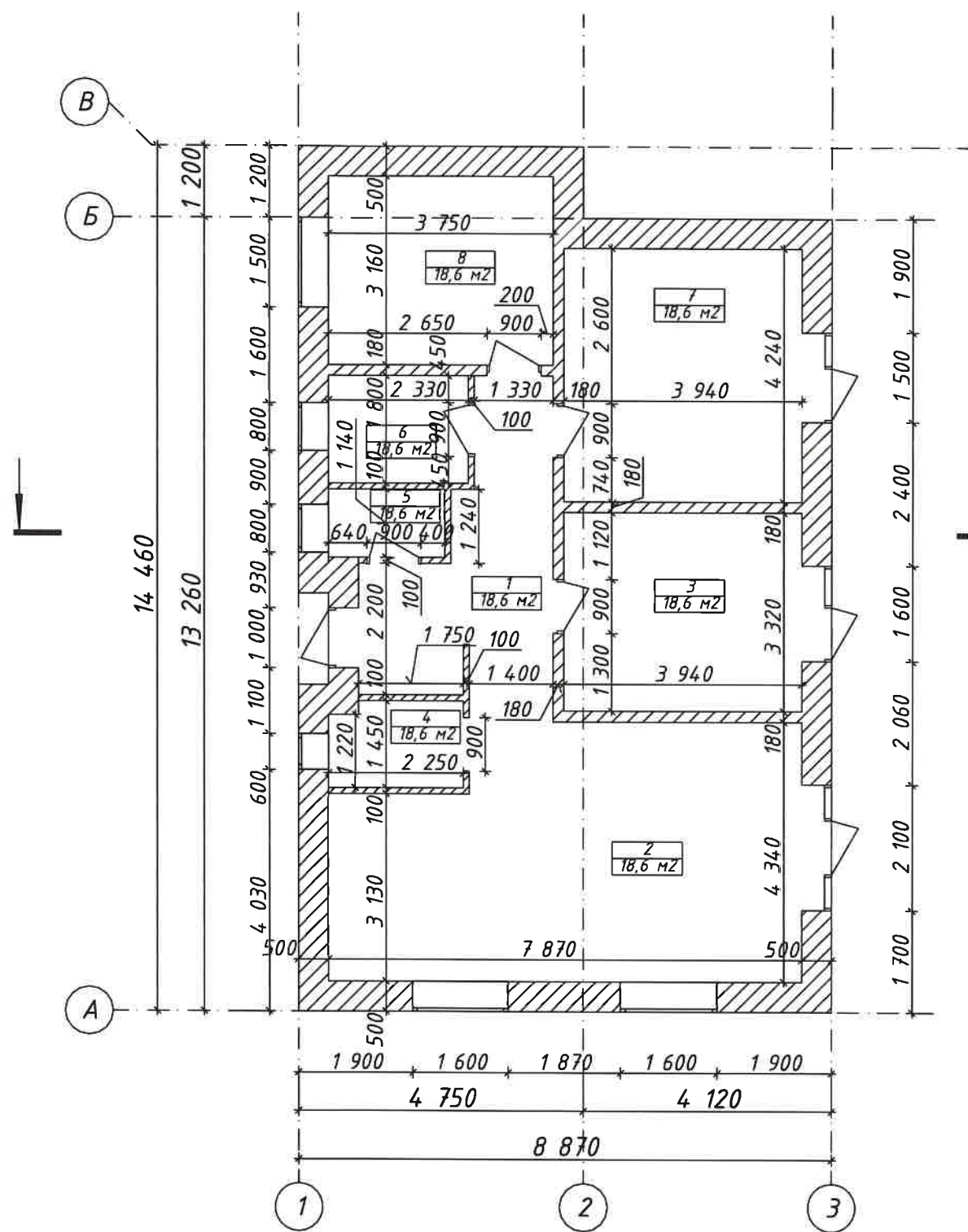


Условные обозначения:



							2200KP/25		
							Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:132201:2721 расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Перовский с/с, снт Ветеран, уч 221		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Шевченко	Шевченко					П	2	
ГИП	Шевченко	Шевченко							
Директор	Виллялиев	Виллялиев				Схематичный план земельного участка, М 1:200	Общество с ограниченной ответственностью "SolveeS" г. Симферополь		

План 1-го этажа на отм. +0,000, М 1:100



Условные обозначения:

4	номер помещения
25,46 м²	площадь помещения

Экспликация помещений

№	Наименование	Площадь
1	Нежилое помещение	12,31
2	Нежилое помещение	31,31
3	Нежилое помещение	13,70
4	Нежилое помещение	3,15
5	Нежилое помещение	2,21
6	Нежилое помещение	4,19
7	Нежилое помещение	17,28
8	Нежилое помещение	11,85
		96,00 м²

						2200КР/25		
						Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:132201:2721 расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Перовский с/с, снт Ветеран, уч 221		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	План 1-го этажа на отм. +0,000, М 1:100	Стадия	Лист
Разработал	Шевченко	Шевченко					П	3
Гип	Шевченко	Шевченко						
Директор	Вилляиев	Вилляиев						
						Общество с ограниченной ответственностью "SolveeS" г. Симферополь		