

Введение.

Цель работы определить соответствие запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пос. Молодёжное, ул. Крымская, 12, кадастровый номер: 90:12:020101:5208, с видом разрешенного использования Бытовое обслуживание.

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

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 18 Правил землепользования и застройки Молодежненского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым описывается возможность предоставления отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения максимального коэффициента застройки земельного участка.

Основными задачами обоснования являются:

- анализ окружающей территории с целью выявления факторов, способных повлиять на условия проживания и состояния окружающей среды.
- обоснования соответствия требования технических регламентов с учетом отклонения от предельно-допустимых параметров разрешенного

					17/11-2025-ТЭО		
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата			
Директор		Вейсов					
Разработал		Эркаева					
					Стадия	Лист	Листов
					Общество с ограниченной ответственностью "Мимар" г. Симферополь		

строительства в части изменения минимально допустимых отступов от границ земельного участка.

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

Земельный участок расположен в зоне делового, общественного и коммерческого назначения, (О-1).

Вид разрешенного использования земельного участка:

- Бытовое обслуживание

Категория земель - Земли населенных пунктов

Площадь: 169 +/- 5 м²

Территория в проектируемых границах находится в кадастровом квартале 90:12:020101 и граничит:

С северо-востока - с соседним землевладением,

С юго-востока - земли общего пользования (улица Крымская)

С юго-запада - земли общего пользования (улица Полевая)

С северо-запада - земли общего пользования (улица)

Природно-климатические характеристики:

Рассматриваемый земельный участок имеет следующие климатические характеристики:

Ветровая нагрузка II р-н - 0,3 кПа 0,50 кН/ м²

Снеговая нагрузка - 0,5 кН/м²

Сейсмичность - 9 баллов

					17/11-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

Выкопировка из карты градостроительного зонирования



					17/11-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

Схема расположения земельного участка согласно публичной карте



2. Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 18 Правил землепользования и застройки Молодежненского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым описывается возможность предоставления отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения минимально допустимых отступов от границ земельного участка.

					17/11-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

Согласно ПЗЗ Молодеженского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым предельные размеры земельных участков:

– минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению.

На рассматриваемом земельном участке планируется строительство одноэтажного здания.

При соблюдении нормативных отступов (5 м от дороги и 3 м от соседнего участка) на таком узком и небольшом по площади участке практически невозможно разместить капитальное строение. Расчет показывает, что свободная для строительства зона будет слишком мала.

Учитывая вышеизложенное считаем возможным предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения минимально допустимых отступов от границ земельного участка.

3. Обоснование соблюдения норм пожарной безопасности.

Пожарная безопасность Объекта обеспечивается в соответствии с п. 2) ч. 1 и ч.3 ст. 6 123-ФЗ выполнением в полном объеме требований пожарной безопасности, установленных техническими регламентами, принятыми в соответствии со 184-ФЗ «О техническом регулировании» и нормативными документами по пожарной безопасности.

Требования пожарной безопасности к СОПБ здания устанавливаются его пожарно-технической классификацией. Здание имеет следующую пожаротехническую классификацию:

					17/11-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

Наименование здания, сооружения Степень огнестойкости Класс конструктивной пожарной опасности Класс функциональной пожарной опасности

Наименование здания, сооружения	Степень огнестойкости	Класс конструктивной пожарной опасности	Класс функциональной пожарной опасности
Бытовое здание	II	С0	Ф3.5

Целью системы предотвращения пожаров является исключение условий возникновения пожара. Исключение условий возникновения пожаров достигается исключением условий образования горючей среды и исключением условий образования в горючей среде (или внесении в нее) источников зажигания.

Исключение условий образования горючей среды обеспечивается следующими способами:

- применением негорючих веществ и материалов;
- ограничением массы и объема горючих веществ и материалов;
- использованием наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов;
- установкой пожароопасного оборудования в отдельных помещениях;

Исключение условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания достигается следующими способами:

					17/11-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

- применением электрооборудования, соответствующего классу пожароопасной и взрывоопасной зоны, категории и группе взрывоопасной смеси;

- применением к конструкции быстродействующих средств защитного отключения электроустановок или других устройств, исключающих появление источников зажигания.

Электроустановки объекта соответствуют классу пожарной и взрывоопасной зоны. Электрические кабели и приводы, прокладываемые открыто, предусматриваются не распространяющими горение. Линии электропитания имеют устройства защитного отключения, предотвращающие возникновение пожара.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами:

- применением объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих

ограничение распространения пожара за пределы очага;

- устройством эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной

эвакуации людей при пожаре;

- устройством автоматической установки пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

- обеспечением надежности функционирования систем пожарной автоматики и их

устойчивости к опасным факторам пожара;

					17/11-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

-применением основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с

ограничением пожарной, опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок)

строительных конструкций на путях эвакуации;

- применением первичных средств пожаротушения;

-организацией деятельности подразделений пожарной охраны.

4. Обоснование соблюдения норм инсоляции при размещении зданий.

Согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания». Инсоляция является важным фактором, оказывающим оздоравливающее влияние на среду обитания человека и должна быть использована в жилых, общественных зданиях и на территории жилой застройки.

Нормативная продолжительность инсоляции устанавливается на определенные календарные периоды с учетом геологической широты местности. Принятые проектные решения удовлетворяют требованиям технических регламентов в области инсоляции.

5. Зоны с особыми условиями территории.

- ЗОУИТ 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в

					17/11-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым

- ЗОУИТ 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5739, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым

- ЗОУИТ 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5735, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым

- ЗОУИТ 2 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым

- ЗОУИТ 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5737, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым

- ЗОУИТ Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"

- ЗОУИТ Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"

- ЗОУИТ Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"

- ЗОУИТ Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"

					17/11-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

- ЗОУИТ Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"

6. Заключение.

В данном случае, отклонение от предельных параметров в части минимально допустимых отступов от границ земельного участка является обоснованным и необходимым по следующим причинам:

1. Уникальные характеристики участка:

- Узкая и вытянутая форма: Нормативные отступы, рассчитанные для более пропорциональных участков, приводят к непропорциональному сокращению полезной строительной площади на узком участке.

- Ограниченная площадь: Площадь участка (169 м²) сама по себе является ограничивающим фактором. Дополнительное сокращение строительной зоны из-за строгих отступов делает использование участка по назначению неэффективным или невозможным.

- Граничащие дороги с трех сторон: Это создает особую градостроительную ситуацию. Нормативные отступы от дороги, как правило, направлены на обеспечение безопасности, шумоизоляции, инсоляции и формирования уличного фронта. Однако, на участке, где дорога присутствует с трех сторон, применение стандартных отступов может быть избыточным и привести к нерациональному использованию земли.

Вывод:

В сложившейся ситуации, где узкая форма и площадь участка, а также его граничащие с трех сторон дороги, делают невозможным эффективное использование при строгом соблюдении нормативных отступов, отклонение от предельных параметров в части минимально допустимых

					17/11-2025-ТЗО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

отступов от границ земельного участка является обоснованным и необходимым. Это позволит рационально использовать земельный ресурс, реализовать права собственника и достичь целей градостроительной политики.

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	не подлежит установлению	169 м²	Соответствует
2	Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	169 м²	Соответствует
3	Минимальный отступ от границы земельного участка	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 В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц	С северо-востока – 0 м; юго-востока – 5,0 м; юго-запада – 0 м; северо-западной – 0 м	Не соответствует, требуется получение разрешения на отклонение
3	Максимальное количество этажей	3	1	Соответствует
4	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка	0,8	0,77	Соответствует

					17/11-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

5	Максимальный коэффициент плотности застройки в грани- цах земельного участка	2,4	0,70	Соответ- ствует
---	--	-----	------	--------------------

					17/11-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

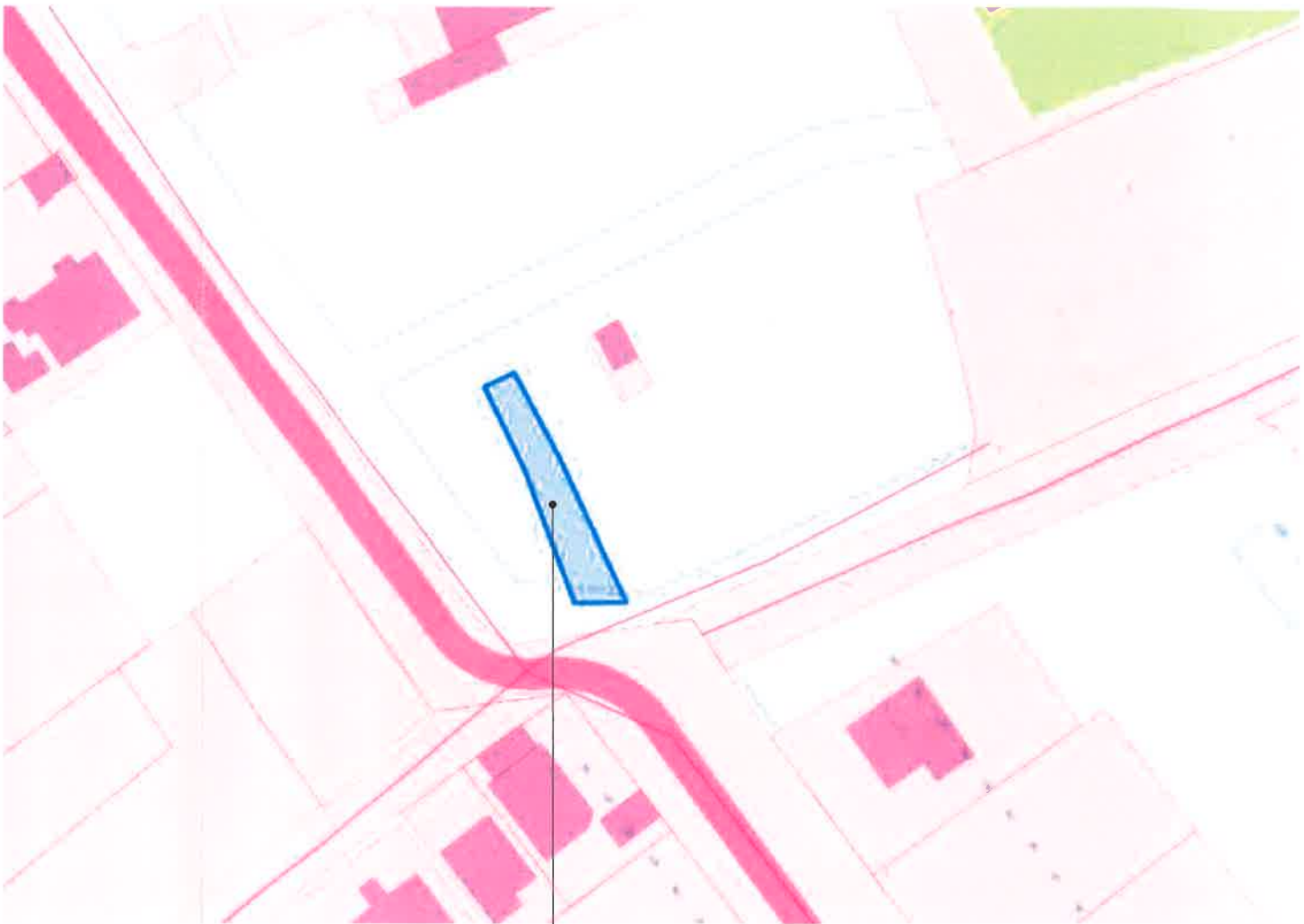
Общие данные. Ситуационная схема.
Ситуационная схема

Технико-экономические показатели по генплану

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол.		
1	Площадь участка	м ²	169		
2	Площадь застройки	м ²	131,2		
3	Площадь мощения тротуарной плиткой	м ²	37,8		
4	Максимальный коэфф. застройки земельного участка (КЗ)		0,77		
5	Максимальный коэфф. плотности застройки земельного участка (КПЗ)		0,70		

Технико-экономические показатели по зданию

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол.	Примечание
1	Этажность здания	эт.	1	
2	Площадь застройки	м ²	131,2	
3	Строительный объем здания выше отм. +0.000	м ³	524,8	
4	Общая площадь здания	м ²	119,1	
5	Общая площадь помещений	м ²	113,8	



Местоположение проектируемого участка

						17/11-2025-ТЭО		
						Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пос. Молодёжное, ул. Крымская, 12, с кадастровым номером 90:12:020101:5208		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
						Стадия		
Разработал						ЭП		
ГИП						1		
Директор								
						Общие данные. Ситуационная схема.		
						ООО "Мимар" г. Симферополь		

Схематичный план земельного участка, М 1:200

Технико-экономические показатели по генплану

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол.		
1	Площадь участка	м ²	169		
2	Площадь застройки	м ²	131,2		
3	Площадь мощения тротуарной плиткой	м ²	37,8		
4	Площадь озеленения	м ²	---		
5	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка		0,77		
6	Максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка		0,70		

Экспликация зданий и сооружений

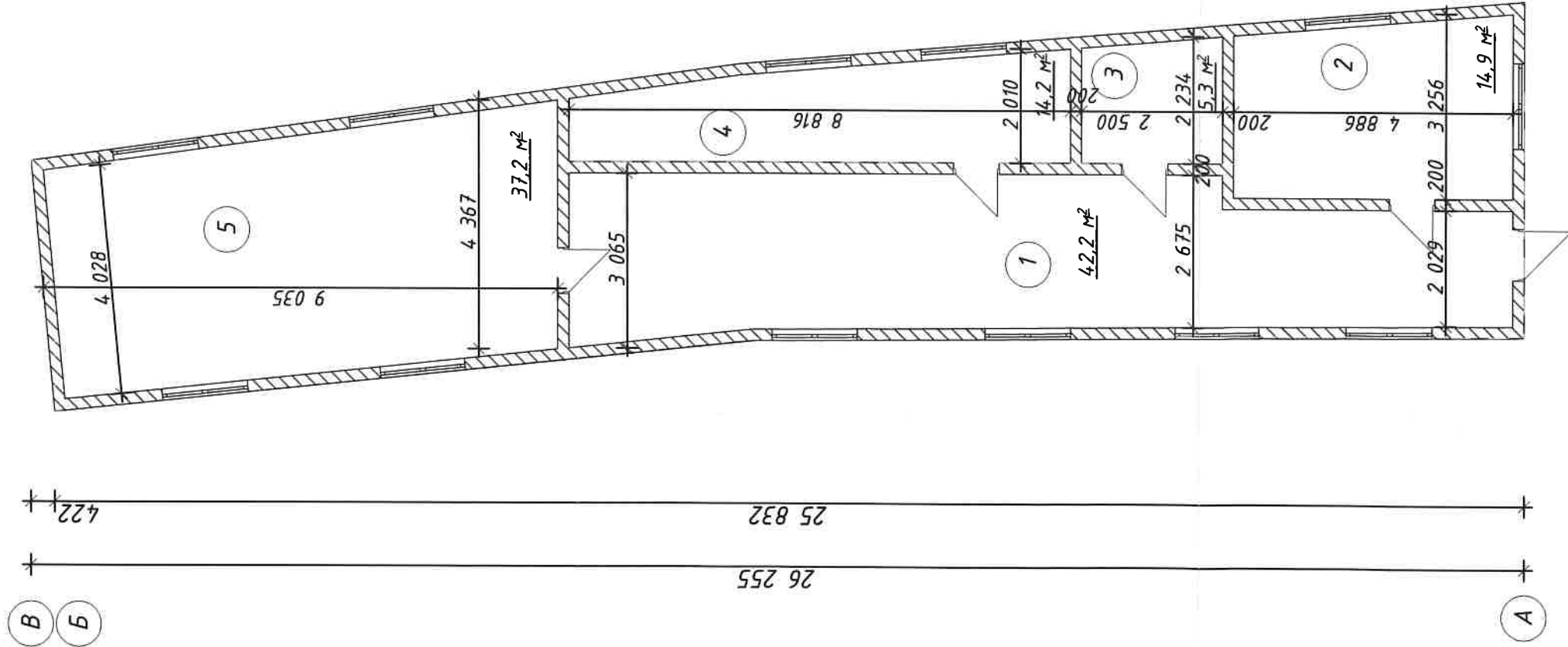
№	Наименование	Примеч
1	Бытовое здание	Проект.

Условные обозначения:

- граница проектируемого участка
- проектируемое здание
- тротуарная плитка
- асфальтобетонное покрытие

17/11-2025-ТЭО					
Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пос. Молодёжное, ул. Крымская, 12, с кадастровым номером 90:12:020101:5208					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Разработал	Эркаева				
ГИП	Силяимиев				
Директор	Вейсов				
Схематичный план земельного участка, М 1:200				Стадия	Лист
				ЭП	2
				ООО "Мимар"	
				г. Симферополь	

План на отм 0,000, М 1:100



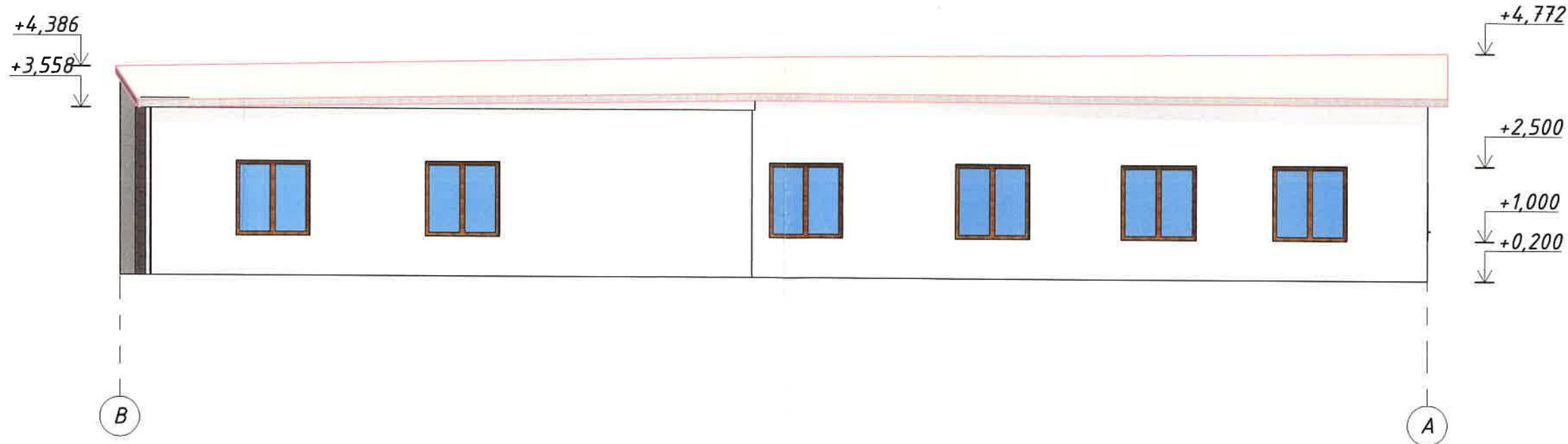
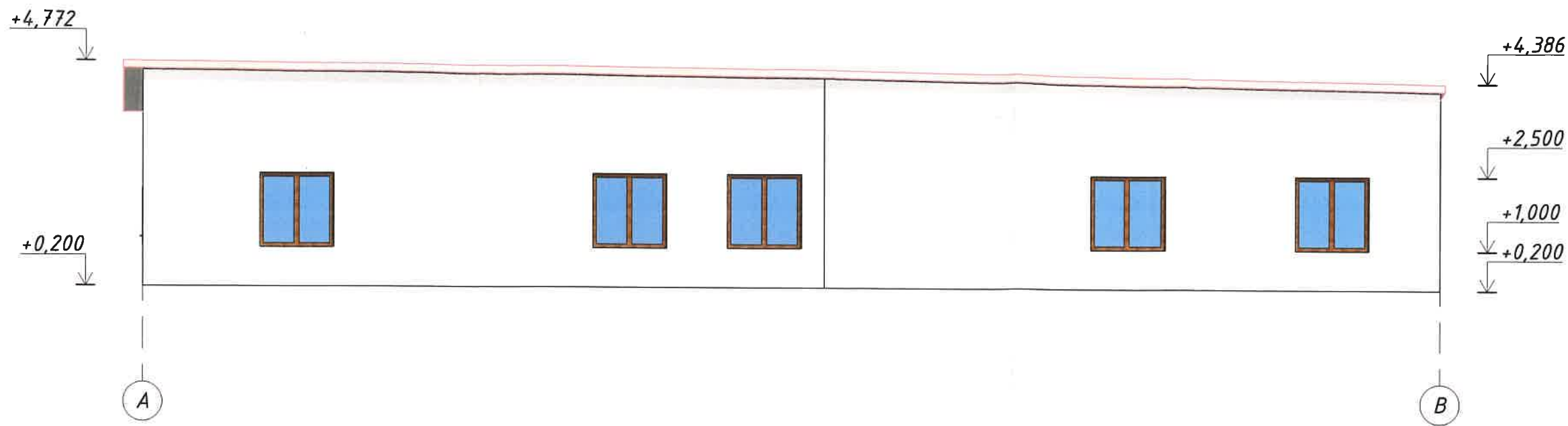
1 378 3 026 2 870
7 274

1 2 3 4

Экспликация помещений на отм. +0.000		
№	Наименование	Площадь м2
1	Коридор	42,2
2	Ателье	14,9
3	Санузел	5,3
4	Складское помещение	14,2
5	Ремонт бытовой техники	37,2
	Общая площадь помещений:	113,8
	Общая площадь по приказу:	119,1

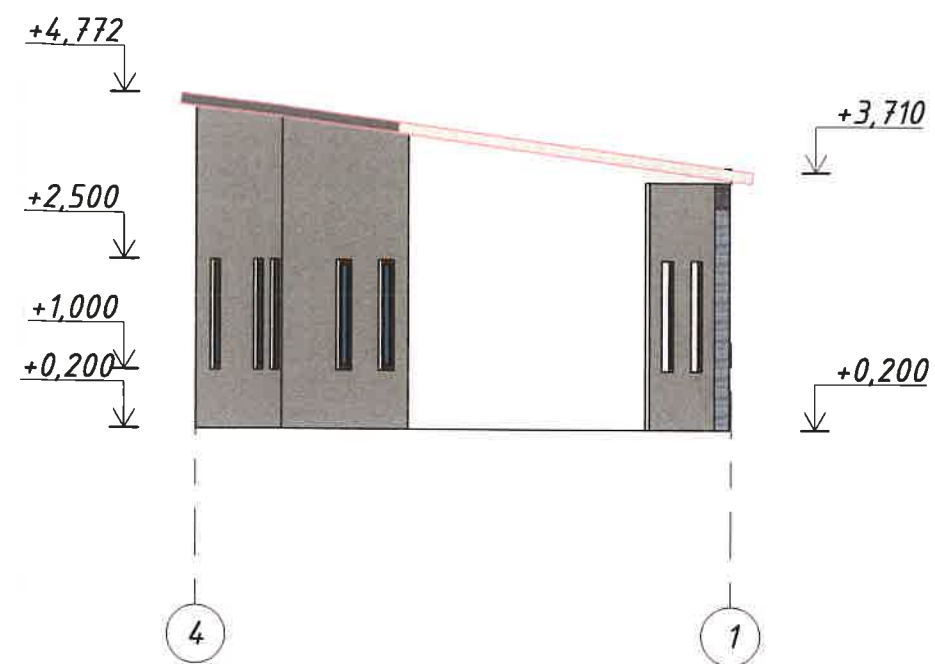
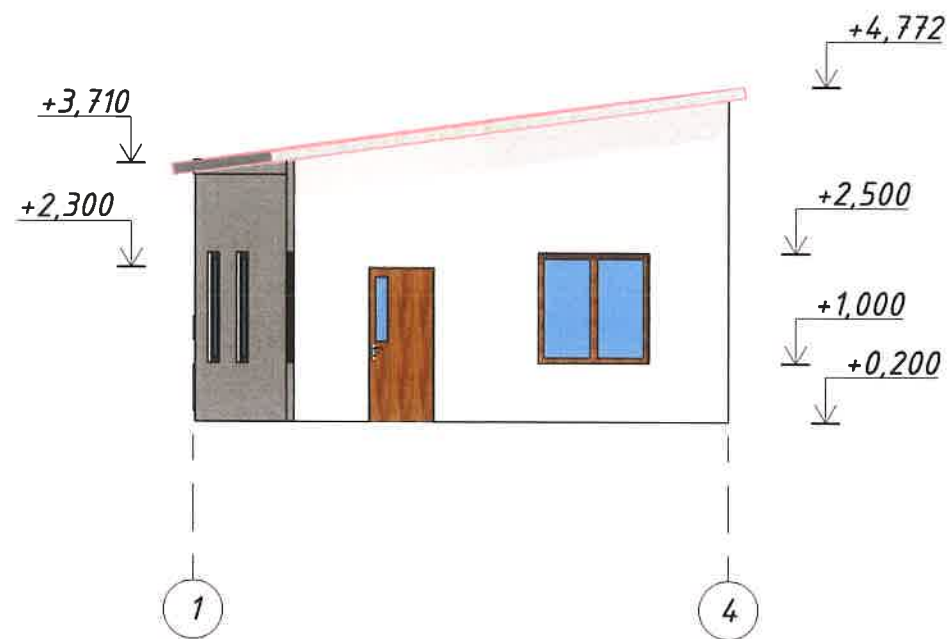
17/11-2025-ТЭО			
Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требований технических регламентов, СНиПов и ограниченный использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пос. Молодёжное, ул. Крымская, 12, с кадастровым номером 90:12:0201015208			
Изм.	Колуч	Лист	№Док
Разработал	Эркаева	Подп.	Дата
ГИП	Сиячиев		
Директор	Вейсов		
План на отм 0,000, М 1:100		Стадия	Лист
000 "Мимар"		ЭП	3
г. Симферополь			

Фасад в осях А-В, В-А М 1:100



						17/11-2025-Т30		
						Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пос. Молодёжное, ул. Крымская, 12, с кадастровым номером 90:12:020101:5208		
Изм.	Колуч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Разработал		Эркаева					ЭП	4
ГИП		Силямиев						
Директор		Вейсов						
						Фасад в осях А-В, В-А М 1:100	ООО "Мимар" г. Симферополь	

Фасад в осях 1-4, 4-1 М 1:100



						17/11-2025-ТЭО			
						Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пос. Молодёжное, ул. Крымская, 12, с кадастровым номером 90:12:020101:5208			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Эркаева					ЭП	5	
ГИП		Силиамиев							
Директор		Вейсов							
						Фасад в осях 1-4, 4-1 М 1:100		ООО "Мимар" г. Симферополь	