

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к технико-экономическому обоснованию о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 90:12:090101:4172, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Кузнечная, земельный участок 46.

1. Характеристика земельного участка.

Земельный участок находящийся в собственности у гражданки Копичинской Натальи Александровны, расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Кузнечная, земельный участок 46. Площадь участка с кадастровым номером 90:12:090101:4172, составляет 600 м² (согласно выписки из ЕГРН). Основным мотивом для испрашивания разрешения на изменение предельно- допустимых параметров является конфигурация участка с шириной 14,1 м, что, при соблюдении регламентированных отступов по 3 м не позволяет запроектировать и построить одноэтажный комфортабельный современный жилой дом. Учитывая преклонный возраст проживающих совместно родителей владельца участка, повышение этажности не рассматривается.

По строительно-климатическому районированию в соответствии с СП 131.13330.2018«СНиП 23-01-99* «Строительная климатология» городской округ Симферополь относится к климатическому району III Б.

- нормативная снеговая нагрузка для I-го района составляет – 0,8 кПа
- нормативная ветровая нагрузка для II-го района составляет – 0,5 кПа
- нормативная сейсмичность площадки строительства - 7 баллов (СП 14.13330.2014);

Участок, застройки, находится в западной части с. Мирное, в районе сложившейся малоэтажной индивидуальной жилой застройки.

Участок застройки находится в территориальной зоне Ж-1- зона застройки индивидуальными жилыми домами (согласно карты градостроительного зонирования Мирновского сельского поселения).

Заезд данный земельный участок осуществляется с ул. Кузнечная.

В настоящее время, земельный участок свободен от застройки.

Рельеф участка с умеренным западным уклоном.

2. Градостроительная ситуация.

Земельный участок находится в сложившейся жилой застройке. Разрешенная этажность зданий -1-3 этажа.

Памятники архитектуры, истории и культуры вблизи со строительством жилого дома - отсутствуют.

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым

(Градостроительные регламенты) территория данного участка относится к зоне Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков – 0,06 га;
- максимальные размеры земельных участков – 0,25 га.
- допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и больше установленных градостроительным регламентом максимальных размеров земельных участков в случае:

о 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;

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

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 Совета министров Республики Крым от 2 сентября 2014 г. № 313);

– формирования (предоставления) земельного участка собственнику расположенного на нём здания, строения, сооружения, который невозможно сформировать с соблюдением предельных размеров, установленных настоящим регламентом;

– формирования (предоставления) земельного участка (земельных участков) в соответствии с проектом межевания территории гражданину (гражданам) с расположенными на земельном участке (земельных участках) постройками, возведенными самовольно до 18 марта 2014 года, в соответствии со статьёй 22 Закона Республики Крым от 15 января 2015 г. N 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, и некоторых вопросах земельных отношений».

– Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков в случае объединения, перераспределения земельных участков, в случае, если площадь исходных земельных участков меньше установленного

градостроительным регламентом минимального размера.

– 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– до индивидуального жилого дома – 3 м;

– в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц и проездов:

– до индивидуального жилого дома от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 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. Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев при условии соблюдения противопожарных требований и действующих градостроительных нормативов.

5. Предельное количество этажей жилого дома – 3 (включая мансардный этаж).

6. Максимальная высота жилого дома от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м.

7. Максимальная этажность вспомогательных строений – 2 этажа.

8. Максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 6 м.

9. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

10. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,8.

3. Основные характеристики объекта капитального строительства.

Функциональное назначение объекта строительства – жилой дом. Строительство жилого дома ведется в зоне сложившейся жилой застройки.

Жилой дом, прямоугольной формы, размерами в плане 16,00 х 10,00 м. Здание одноэтажное.

Максимальная высота здания – 7,225 м.

Конструктивная схема, жилого дома - самонесущие стены с железобетонными включениями.

Фундаменты – ленточные, монолитные железобетонные из бетона кл. В 12,5.

Наружные стены жилого дома из камня-ракушечника, на цементном растворе.

Перекрытие чердачное – балочного типа из обрезных пиломатериалов хвойных пород.

Перекрышки над оконными и дверными проемами, монолитные железобетонные.

Крыша жилого дома - сложная, по наслонным стропилам из обрезных пиломатериалов хвойных пород.

Кровля - металлочерепица.

Оконные заполнения приняты металлопластиковые индивидуального изготовления. Двери - деревянные индивидуального изготовления.

Внутренняя отделка - штукатурка улучшенная, оклейка стен обоями, а также облицовка керамической плиткой в кухне и санузлах.

Наружная отделка - согласно ведомости наружной отделки.

Реконструируемое здание жилого дома III степени огнестойкости.

Технико-экономические показатели объекта после реконструкции

Этажность	1 эт.;
Площадь застройки:	173,86 кв ² ;
Общая площадь:	135,00 кв ² .

4. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства.

№	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии градостроительным регламентам
1	Площадь земельного участка	0,06-0,25 га	0,0600 га	соответствует
2	Минимальный отступ от красной линии улицы до здания	5 м	7,07	соответствует
3	Минимальный отступ от границ смежного земельного участка до жилого дома	3 м	с северо-востока - 5,75м с юго-востока - 2,15м с северо-запада - 1,84м	соответствует не соответствует не соответствует
4	Этажность	3	1	соответствует
5	Высота жилого дома от уровня земли до конька скатной кровли	20м	7,225м	соответствует
6	Максимальный процент застройки земельного участка	40	23%	соответствует
7	Максимальный коэффициент			

плотности застройки земельного участка	0,8	0,29	соответствует
---	-----	------	---------------

5. Вывод.

В результате оценки схемы планировочной организации земельного участка, следует сделать вывод, что архитектурно-планировочные решения объекта в пределах границ земельного участка, с кадастровым номером 90:12:090101:4172, площадью 600 кв. м., находящегося по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Кузнечная, земельный участок 46 необходимо принимать, с учетом окружающей застройки и в соответствии требованиями нормативных документов.

Установлено, что для объектов капитального строительства, отвечающего требованиям нормативных, технических и правовых регламентов, существует возможность сокращения предельно допустимых отступов от границ участка.

Учитывая, что рассматриваемое домовладение расположено в сельской местности, а площадь участка 600м² и, при ширине участка 14,1м, необходимо предоставить возможность застройщику максимально использовать данную площадь под застройку и ведение приусадебного хозяйства: - огородничество, садоводство. Сокращение отступа до указанных показателей позволит эффективно использовать земельный участок и построить современный благоустроенный жилой дом, отвечающий всем требованиям нормативных документов.

Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки установлено, что при данных показателях, объект капитального строительства, не окажет негативного влияния на окружающую среду и градостроительную ситуацию, при соблюдении требований технического регламента пожарной безопасности.

Объект не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства, так как расположение соседских строений и проектируемого жилого дома позволяют оставить регламентируемый противопожарный разрыв для данной категории по классу пожарной опасности. С учетом соблюдения градостроительных, противопожарных, санитарно-гигиенических и иных нормативных требований, действующих законодательных и нормативно-методических актов - испрашиваемая инициатива является допустимой.

Границы и площадь земельного участка определены сложившейся градостроительной ситуацией, характеризующейся «стесненными условиями проектирования» и не позволяют выдержать минимальный отступ от границ соседних земельных участков.

Разрешение на отклонение от предельно допустимых параметров разрешенного строительства жилого дома, не наносит вреда смежным землепользователям и позволит использовать земельный участок согласно виду разрешенного использования.

Ведомость чертежей

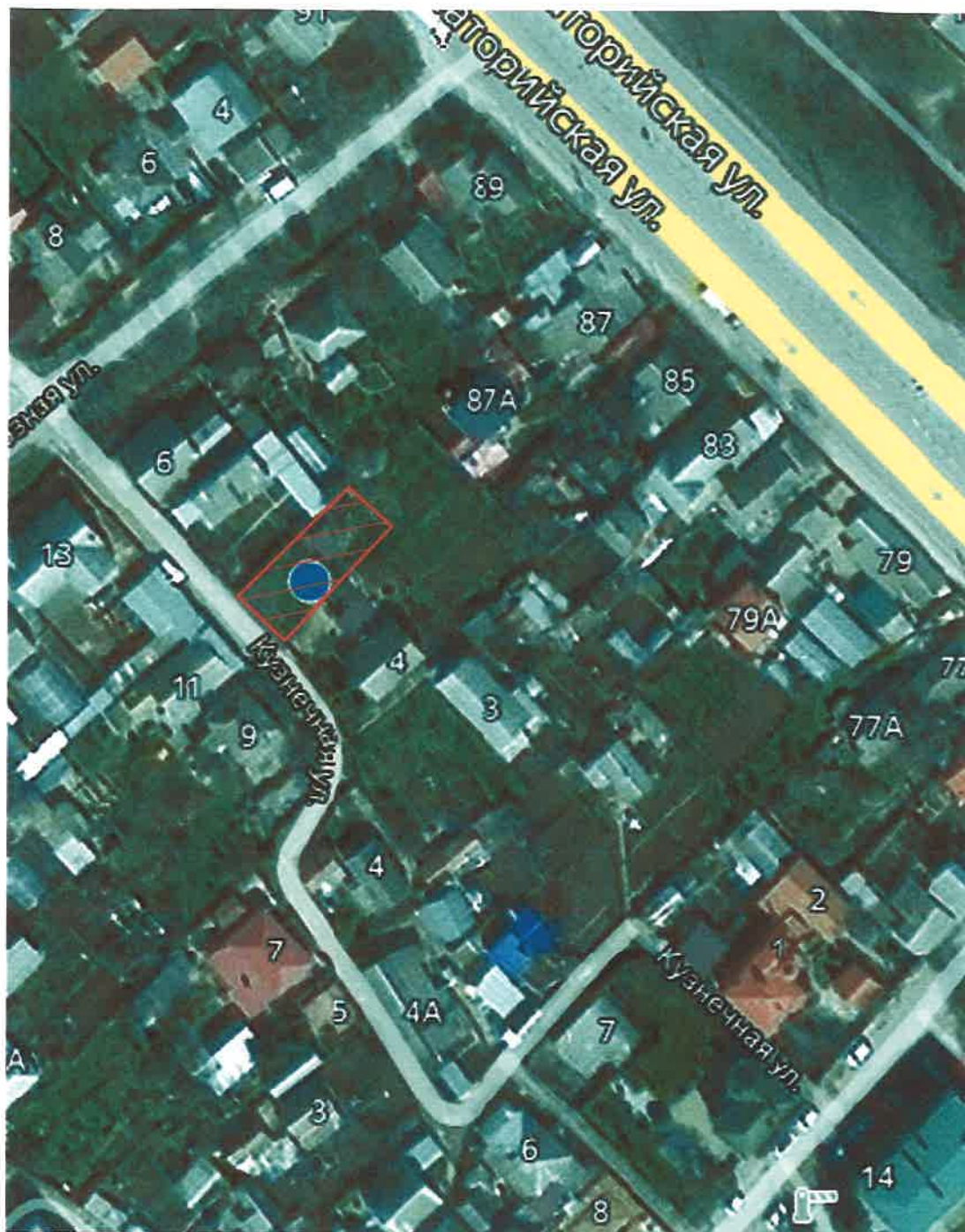
№ п/п	наименование	примечание
1	Общие данные. ТЭП.	АР-1
2	Ситуационный схема.	АР-2
3	Фрагмент выкопировки из публичной кадастровой карты Крыма.	АР-3
4	Фрагмент выкопировки из карты градостроительного зонирования Мирновского сельского поселения.	АР-4
5	Схема планировочной организации земельного участка. Таблица сравнения показателей застройки объекта и предельно допустимых параметров застройки.	АР-5
6	Фасад 1-3, В-А. Ведомость отделки фасада.	АР-6
7	Фасад 3-1, А-В. Ведомость отделки фасада.	АР-7
8	План на отм. 0,000.	АР-8
9	План кровли.	АР-9
10	Разрез 1-1. Разрез 2-2.	АР-10

Технико - экономические показатели

№ п/п	наименование	ед. изм.	количество	примечание
1	Площадь участка	га	0,0600	
2	Площадь застройки	м²	173,86	
3	Площадь покрытий	м²	192,50	
4	Площадь зелёных насаждений	м²	233,64	
5	Количество этажей		1	
6	Позэтажная площадь	м²	135,00	
7	Жилая площадь	м²	40,05	
8	Строительный объем	м³	496,00	
9	Категория сложности	кат.	II	
10	Степень огнестойкости	степ.	III	

						Заказчик: Копичинская Н.А.			
						Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Кузнечная, земельный участок 46 кадастровый номер участка 90:12:090101:4172			
Изм.	Коп.уч.	Лист	Подок.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Директор	Спекторов							1	10
Разраб.	Богданова					Ведомость чертежей. ТЭП	ООО "АПБ" г. Симферополь		

Ситуационная схема



- земельный участок по адресу: РК, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Кузнечная, 46

						Заказчик: Копичинская Н.А.			
						Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Кузнечная, земельный участок 46 кадастровый номер участка 90:12:090101:4172			
Изм.	Коп.уч.	Лист	Подп.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Директор	Сякторов							2	
Разраб.	Богданова								
						Ситуационный схема		ООО "АПБ" г. Симферополь	

С

Фрагмент выкопировки из публичной кадастровой карты Крыма

90:12:090101:4172

Земельный участок

Дом (здание)

Кад.номер: 90:12:090101:4172

Адрес: Российская Федерация,
Республика Крым,
муниципальный район
Симферопольский, сельское
поселение Мирновское, село
Мирное, улица Кузнечная,
земельный участок 46

Площадь: 600



Документы объекта

В список Поделиться Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: заказать справку на дату

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды
полная проверка

Координаты: 44.990506, 34.063791

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Вид земельного участка: Землепользование

Дата присвоения: 13.01.2025

Кадастровый квартал: 90:12:090101

Площадь уточненная: 600 кв. м

Статус: Учтенный

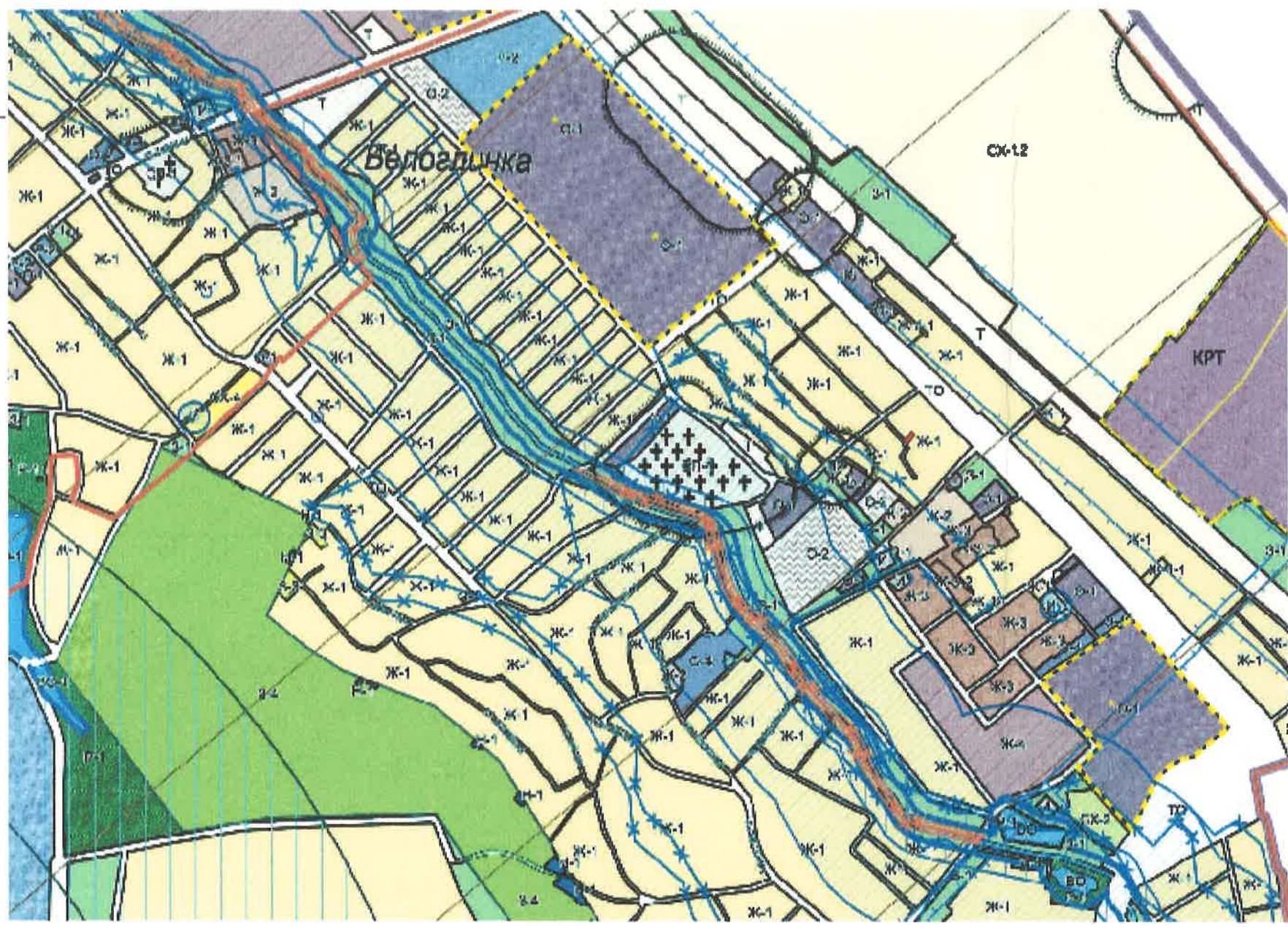
Категория земель: Земли населенных пунктов

Земельный участок
кадастровый № 90:12:090101:4172

Заказчик: Копичинская Н.А.					
Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Кузнечная, земельный участок 46 кадастровый номер участка 90:12:090101:4172					
Изм.	Коп.уч.	Лист	Нядок	Подп.	Дата
Директор	Спекторов				
Разраб.	Богданова				
Фрагмент выкопировки из публичной кадастровой карты Крыма				Стадия	Лист
					Листов
					3
				ООО "АПБ" г. Симферополь	

С

Фрагмент выкопировки из карты градостроительного зонирования Мирновского сельского поселения



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Граница сельского поселения
 - Граница населенных пунктов
 - Жилые зоны (Ж)
 - И-1 Зона перспективного развития комплексной жилой застройки (И-1)
 - И-1.1 Зона перспективного развития комплексной жилой застройки - дополненная (И-1.1)
 - Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
 - Ж-1.1 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1.1)
 - Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)
 - Ж-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)
 - Ж-3.1 Подзона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3.1)
 - Ж-3.2 Подзона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3.2)
 - Ж-4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)
 - Общественно-деловые зоны (О)
 - О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)
 - О-2 Зона размещения объектов образования и воспитания (О-2)
 - О-3 Зона размещения объектов здравоохранения (О-3)
 - О-4 Зона размещения культовых объектов (О-4)
 - Зона размещения коммунально-складских объектов (П)
 - П-2 Коммунально-складская зона (П-2)
 - П-2.1 Коммунально-складская подзона (П-2.1)
 - Зоны специального назначения (СП)
 - СП-1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями (СП-1)
 - СП-2 Зона специального назначения, связанная с государственными объектами (СП-2)
- ТО 3
З
КРТ Т

Земельный участок
кадастровый № 90:12:090101:4172

Заказчик: Копичинская Н.А.					
Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Кузнечная, земельный участок 46 кадастровый номер участка 90:12:090101:4172					
Изм.	Коп.уч.	Лист	Надк.	Подп.	Дата
Директор	Спекторов				
Разраб.	Богданова				
				Стадия	Лист
					4
				Листов	
				ООО "АПБ"	
				г. Симферополь	

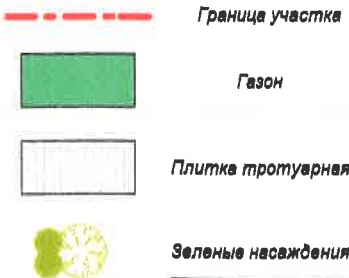
Схема планировочной организации
земельного участка
М 1:200

Правила землепользования и застройки муниципального образования
Мирновского сельского поселения Симферопольского района
Республики Крым
(градостроительные регламенты)
Том 2. Текстовая часть

Сравнение показателей застройки объекта и
предельно допустимых параметров застройки

№ п/п	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатель регламентов согласно ПЗЗ	Показатель объекта	Вывод о соответствии/не соответствии градостроительным регламентам
1	Площадь земельного участка	0,06 га- 0,25га	0,0600 га	соответствует
2	Минимальный отступ от красной линии до здания	5 м	7,07 м	соответствует
3	Минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения	3 м	с северо-востока - 15,75 с юго-востока - 2,15м с северо-запада - 1,84м	соответствует не соответствует не соответствует
4	Предельное количество этажей	3	1	соответствует
5	Максимальная высота жилого дома от уровня земли до конька скатной кровли	13,6 м	7,225м	соответствует
6	Максимальный процент застройки участка	40%	23%	соответствует
7	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	0,8	0,29	соответствует

Условные обозначения



Экспликация зданий и сооружений

№№ пп	Наименование	Площадь м ²	Примечание
1	Жилой дом	173,86	проект

Заказчик: Копичинская Н.А.					
Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Кузнечная, земельный участок 46 кадастровый номер участка 90:12:090101:4172					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Надоч.	Подп.	Дата
Директор	Спекторов				
Разраб.	Богданова				
Схема планировочной организации земельного участка. ТЭП				Стадия	Лист
					5
				ООО "АПБ" г. Симферополь	

Фасад 3-1



Фасад А-В

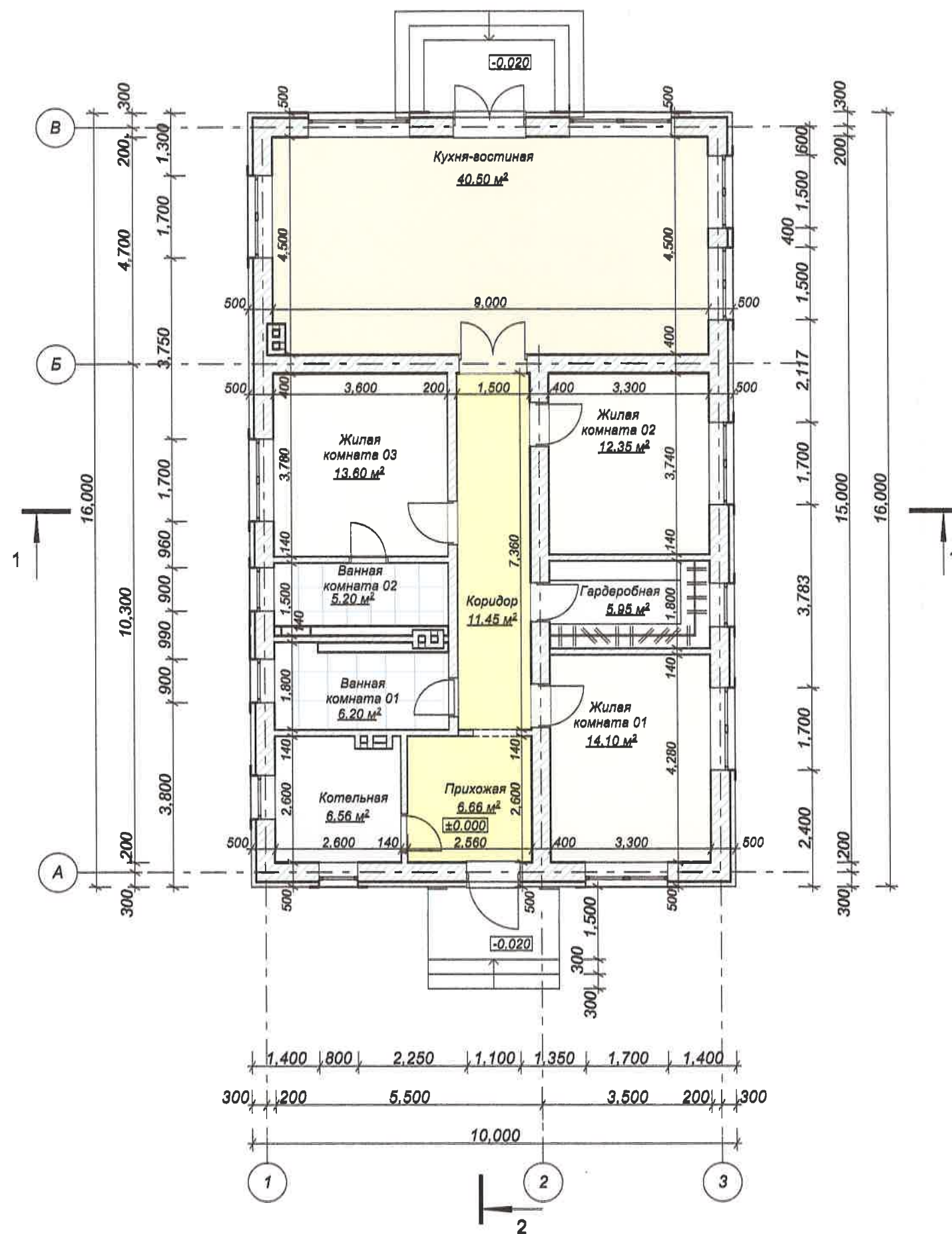


Ведомость отделки фасадов

Поз. отдел ки	Наименование элемента фасада	Наименование материала отделки	Образец колера	Примечание
1	Цоколь, участки стен	Штукатурка, декоративная покраска		RAL 7015 Slate Grey
2	Стены	Штукатурка, декоративная покраска		RAL 9003 Single White
3	Участки стен, детали фасада	Фасадная доска из термодревесины		Светлый дуб
4	Окна, двери	Металлопластиковые с заполнением стеклопакетами		Темный дуб
5	Кровля	Керамочерепица		Браас Рубин 11V, цвет-коричневый
6	Подшивка карнизов	Металлопластиковая рейка		RAL 7015 Slate Grey
7	Ступени	Облицовка морозостойкой керамической плиткой с шершавой поверхностью		Темно-серый
8	Водосточные системы	Металлопластиковые		RAL 7015 Slate Grey
9	Вентиляционные блоки	Облицовка лицевым кирпичом		Темно-коричневый
10	Детали фасада	Мозаичная отделка		

						Заказчик: Копичинская Н.А.			
						Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Кузнечная, земельный участок 46 кадастровый номер участка 90:12:090101:4172			
Изм.	Коп.уч.	Лист	Надск.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Директор		Спекторов						7	
Разраб.		Богданова							
						Фасад 3-1, А-В. Ведомость отделки фасада		ООО "АПБ" г. Симферополь	

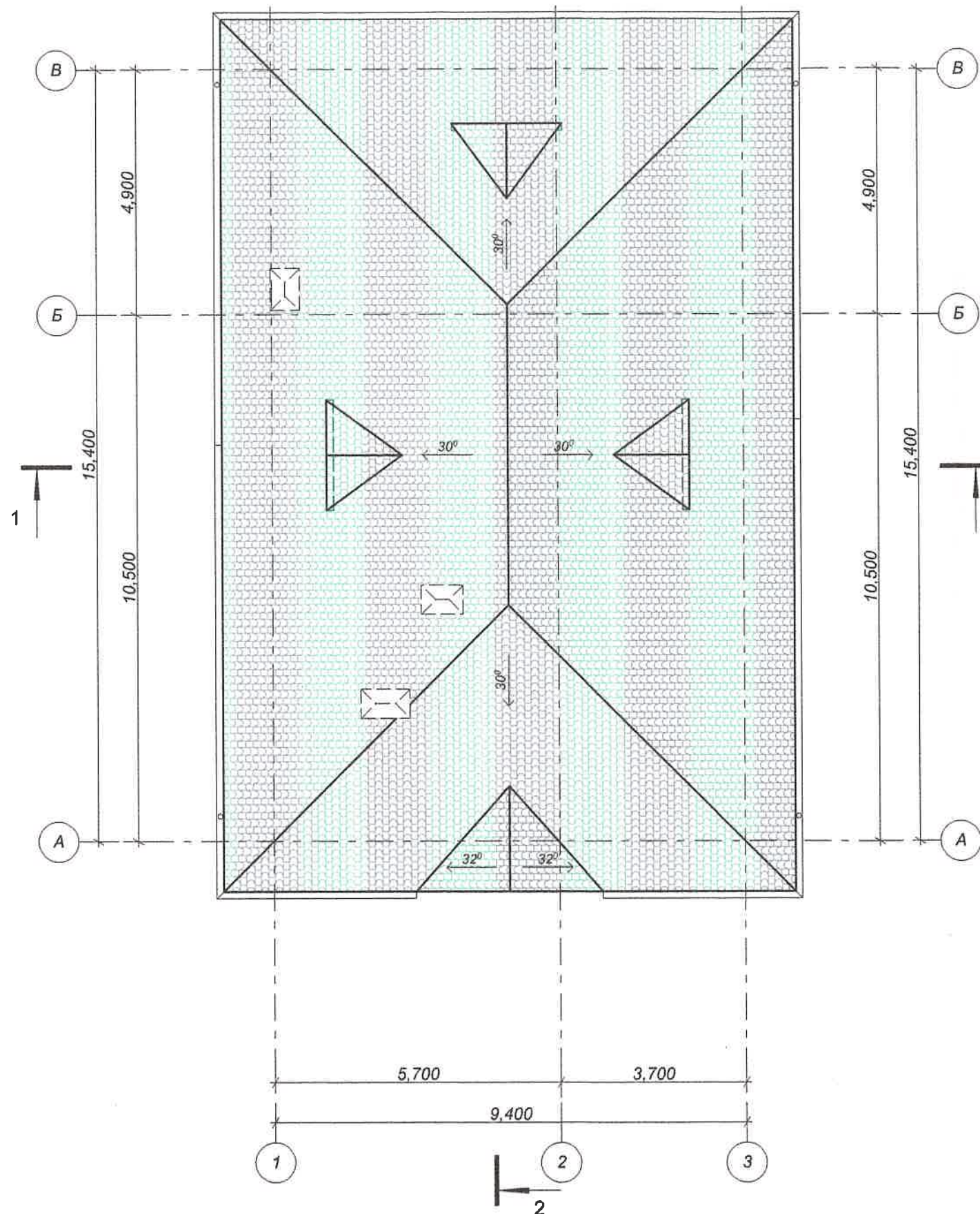
План на отм. 0,000



Заказчик: Копичинская Н.А.					
Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Кузнечная, земельный участок 46 кадастровый номер участка 90:12:090101:4172					
Изм.	Копуч.	Лист	Надк.	Подп.	Дата
Директор	Спекторов				
Разраб.	Богданова				
				Стадия	Лист
					8
				Листов	
				План на отм. 0,000	
				ООО "АПБ" г. Симферополь	

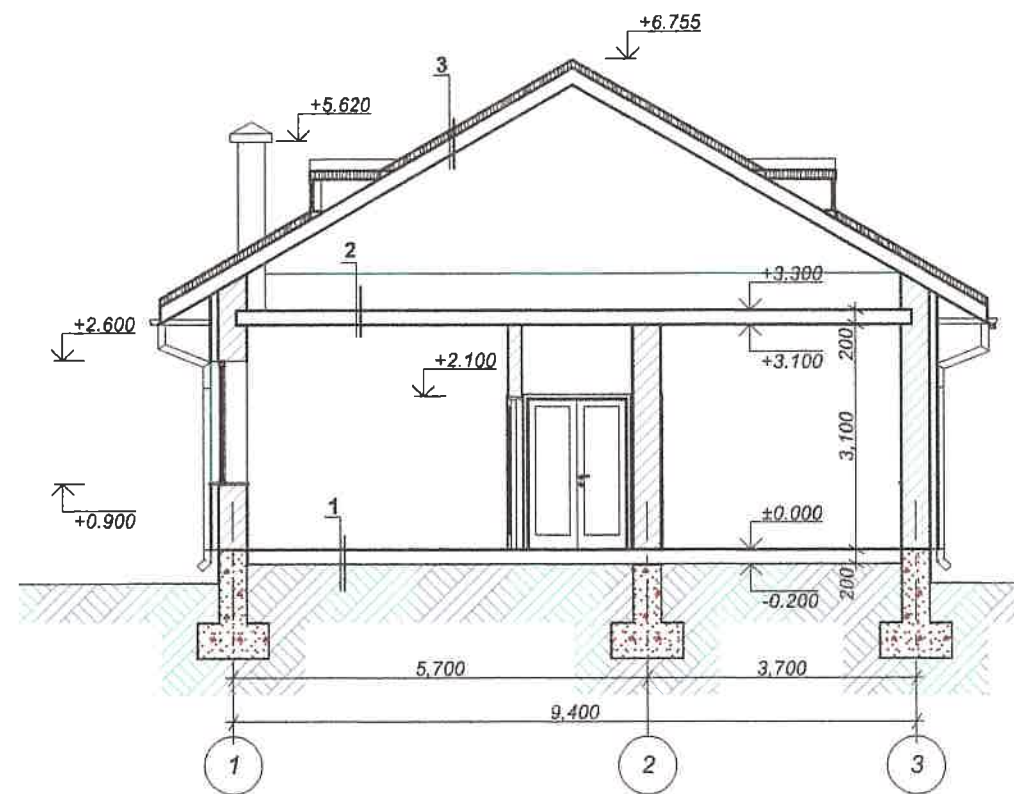


План кровли

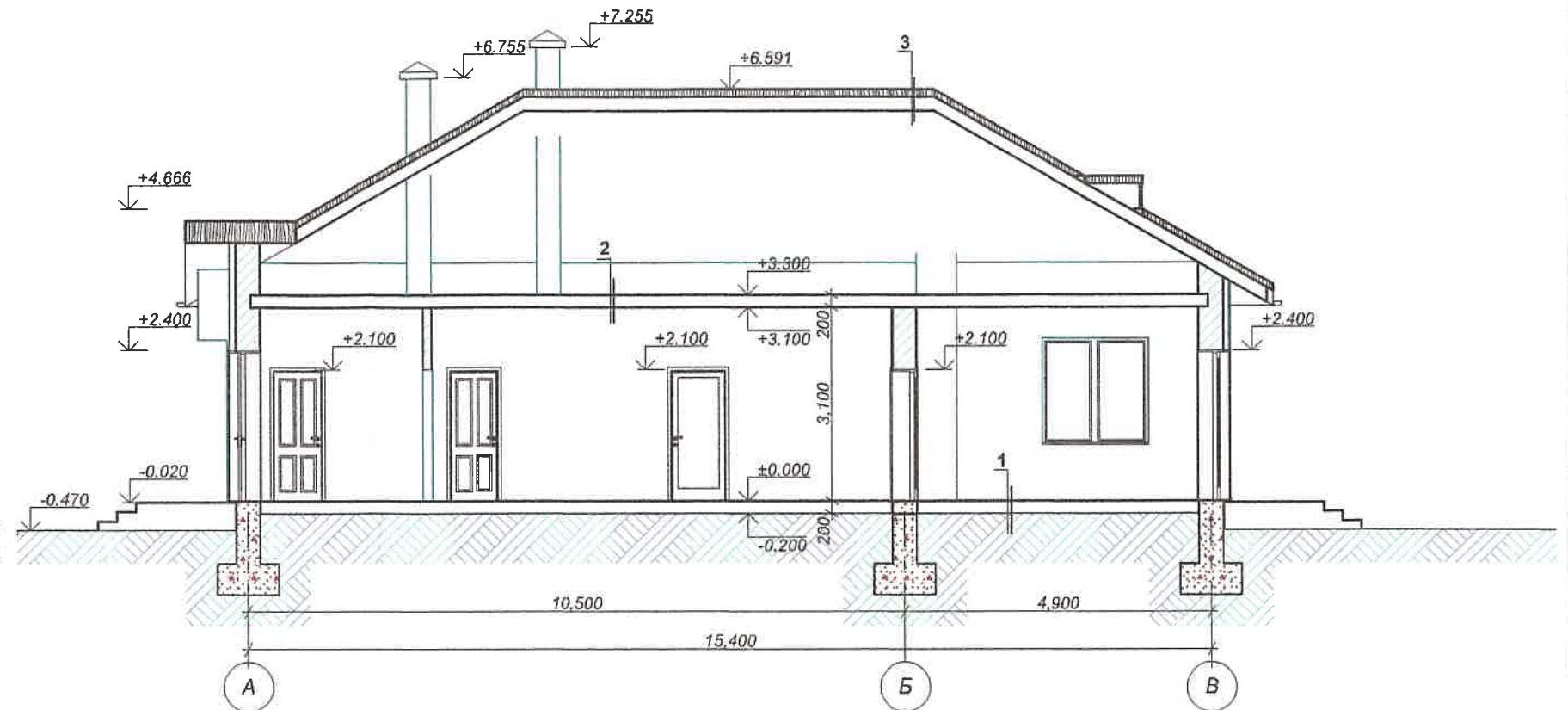


Заказчик: Копичинская Н.А.					
Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Кузнечная, земельный участок 45 кадастровый номер участка 90:12:090101:4172					
Изм.	Коп.уч.	Лист	Нядок	Подп.	Дата
Директор	Спекторов				
Разраб.	Богданова				
				Стадия	Лист
					9
План кровли				ООО "АПБ" г. Симферополь	

Разрез 1-1



Разрез 2-2



Составы полов и ограждающих конструкций:

поз. 1

ламинат
выравнивающая стяжка
цементная стяжка
слой из бетона В10
гидроизол
урамбованный щебнем грунт
грунт основания

поз. 2

сплошной диагональный настил из досок
пароизоляция - Изоспан А
утеплитель - минеральная вата
деревянные балки перекрытия

поз. 3

металлочерепица
гидроизоляция - Изоспан Б
деревянная обрешетка
деревянная конструкция крыши

						Заказчик: Копичинская Н.А.
						Технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Кузнечная, земельный участок 46 кадастровый номер участка 90:12:090101:4172
Изм.	Коп.уч.	Лист	Нодок	Подп.	Дата	
Директор	Спекторев					Стадия
Разраб.	Богданова					Лист
						Листов
						10
						Разрез 1-1
						Разрез 2-2
						ООО "АПБ"
						г. Симферополь