

ИП Лукина Наталья Ивановна
ИНН 910507536336 ОГРНИП 321911200046454
295011, Республика Крым, г.Симферополь, ул.Севастопольская/ул.Сергеева-Ценского,
д.8/1, 2 этаж, офис 88
тел.+7978-78-97-205

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта
капитального строительства в отношении земельного участка,
расположенного по адресу: Республика Крым, муниципальный район
Симферопольский, сельское поселение Урожайновское, село Урожайное,
территория ТСН Эксперт, улица Лавандовая, земельный участок 128
с кадастровым номером 90:12:000000:8072

Технико-экономическое обоснование

03-2026-ТЭО

Выполнила



Н.И.Лукина

г.Симферополь
2026

Содержание:

1. Общие положения.....	2
2. Схема планировочной организации земельного участка и благоустройство	2
3. Описание объекта, его параметров и характеристик.....	3
4. Техничко-экономические показатели (назначение объекта, общая площадь участка, площадь застройки, площадь благоустройства и озеленения, общая площадь здания, этажность, количество мест гостевых стоянок).....	4
5. Обоснование получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.....	4
6. Обоснование соблюдения технических регламентов.....	9
7. Приложения.....	15

1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Основание для разработки технико-экономического обоснования:

- результаты натурного исследования;
- правоустанавливающие документы на земельный участок.
- кадастровый план территории.

БАЗОВАЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».
4. СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные».
5. Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
6. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
7. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171.
8. Генеральный план Урожайновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденный решением 85 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 06.12.2018 №1083.
9. Правила землепользования и застройки Урожайновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 89 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 13.03.2019 №1175.
10. Местные нормативы градостроительного проектирования Урожайновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 16 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 30.07.2025 №194.

2.СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И БЛАГОУСТРОЙСТВО.

Рельеф участка спокойный, имеется незначительный уклон. Площадь земельного участка 400 кв.м. Участок благоустроен. К земельному участку обеспечен подъезд пожарных машин со стороны ул.Лавандовая.

Озеленение территории предусматривает посадку деревьев, кустарников, произрастающих в данном климатическом районе, устройство цветников, газонов. Озеленение территории осуществляется с учетом аэрации, ветрозащиты территории, пыле-газоустойчивости, перегрева, декоративности.

Вертикальная планировка участка решена в увязке с прилегающей территорией с учетом оптимальной высотной привязки зданий.

Таблица 1. ТЭП СПОЗУ.

№	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Площадь участка	кв.м.	400,0
2	Площадь застройки	кв.м.	101,2
3	Этажность	эт.	1
4	Коэффициент застройки	%	25
5	Коэффициент плотности застройки	-	0,22

3.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА, ЕГО ПАРАМЕТРОВ И ХАРАКТЕРИСТИК

Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства предусмотрено с целью строительства жилого дома.

Таблица 2. ТЭП объекта.

№	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Назначение	-	Жилое
2	Наименование	-	Жилой дом
3	Площадь застройки	кв.м.	101,2
4	Общая площадь здания	кв.м.	89,4
5	Этажность	эт.	1

Проектируемое здание будет обеспечено автономными системами инженерного обеспечения: электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения с индивидуальными приборами учёта.

Природно-климатические условия площадки строительства:

Строительно-климатологическая зона – III Б;

Снеговой район – I, нагрузка $S_0=800$ Па;

Ветровой район – III, нагрузка $W_0=300$ Па;

Расчетная сейсмичность – 8 баллов;

Класс конструктивной пожарной опасности – C0;

Уровень ответственности зданий – нормальный II.

• **Обоснование нормативного числа машино-мест для обеспечения открытой стоянкой для хранения транспортных средств планируемого объекта.**

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования республики Крым для застройка индивидуальными жилыми домами, в том числе в условиях реконструкции должно быть обеспечено не менее одного машино-места в границах земельного участка (для обеспечения каждого жилого дома).

**4.ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
(НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА,
ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ, ПЛОЩАДЬ БЛАГОУСТРОЙСТВА И
ОЗЕЛЕНЕНИЯ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ, ЭТАЖНОСТЬ,
КОЛИЧЕСТВО МЕСТ ГОСТЕВЫХ СТОЯНОК).**

Таблица 3. ТЭП по проекту.

№ п/п	Наименование	Показатель	Ед.изм.
1	Общая площадь здания	89,4	м ²
2	Назначение объекта	Жилое	
3	Площадь участка	400,0	м ²
4	Площадь застройки	101,2	м ²
5	Площадь благоустройства и озеленения	298,8	м ²
6	Строительный объем	556,6	м ³
7	Этажность	1	эт
8	Количество парко-мест	1	маш-м
9	Коэффициент застройки	25	%
6	Коэффициент плотности застройки	0,22	—

**5.ОБОСНОВАНИЕ ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА.**

Земельный участок с КН 90:12:000000:8072, расположенный по адресу: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Урожайновское, село Урожайное, территория ТСН Эксперт, улица Лавандовая, земельный участок 128 расположен на территории муниципального образования Урожайновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, на территории 3 садоводческого массива.

На земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства.

Технико-экономическое обоснование разработано с целью исследования возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:000000:8072.

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:000000:8072 установлены следующие виды разрешенного использования: **ведение садоводства**.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Урожайновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым земельный участок с КН 90:12:000000:8072 расположен в границах территориальной зоны «Зона садовой застройки (СХ-3)».

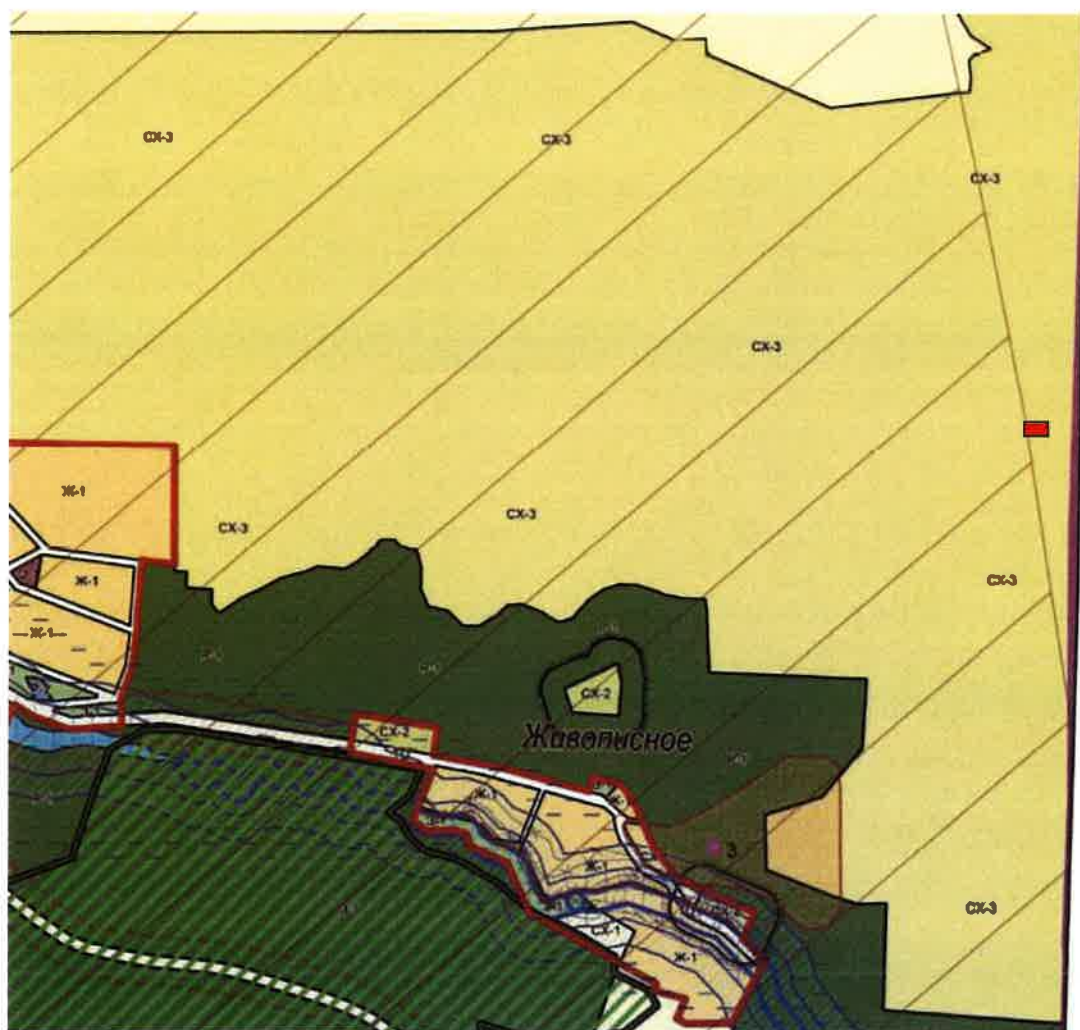


Рис. 1. Выкопировка из ПЗЗ.

Согласно ст.4.1 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ (далее - Федеральный закон) в состав территории садоводства или огородничества входят садовые земельные участки или огородные земельные участки, а также земельные участки общего назначения.

Территория садоводства или огородничества может быть создана на землях сельскохозяйственного назначения или землях населенных пунктов.

Согласно ст. 3 Федерального закона садовый земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, сельскохозяйственной птицы и (или) кроликов в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, **с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны «Зона садовой застройки (СХ-3)»:

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешенные виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
6.8 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 13.2 Ведение садоводства 13.0 Земельные участки общего пользования	1.16 Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках 4.4 Магазины	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь

Для вида разрешенного использования «Ведение садоводства (код – 13.2)» установлены следующие 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 – 0,12 га.

2) Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.

3) 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;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.

5) Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,4.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, необходимые для размещения объекта «Жилой дом по адресу: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Урожайновское, село Урожайное, территория ТСН Эксперт, улица Лавандовая, земельный участок 128»:

1) Размер земельного участка – 0,04 га

2) Предельное количество этажей жилого дома – 1.

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



- 2,8 м от границ земельного участка с северной стороны;
- 2,8 м от границ земельного участка с восточной стороны;

- 4,4 м от границ земельного участка с южной стороны;
- 10,6 м от границ земельного участка с западной стороны.

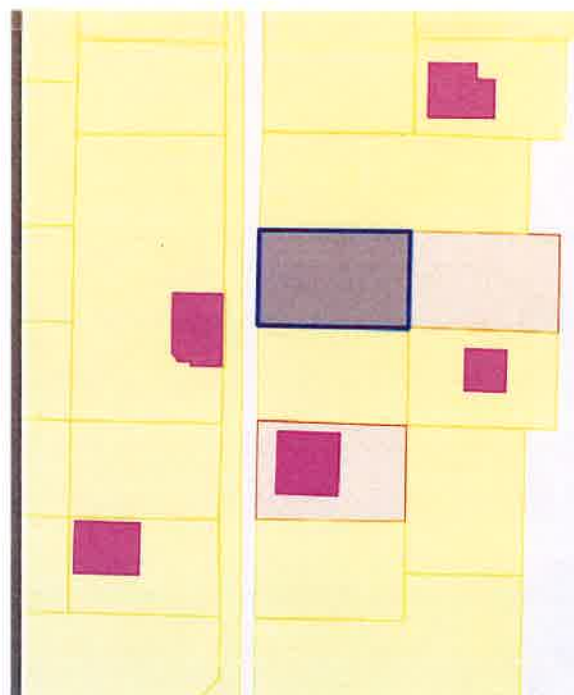
4) Процент застройки в границах земельного участка – 25 %.

5) Коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,22.

Градостроительный кодекс относит к числу основных принципов законодательства о градостроительной деятельности участие граждан и их объединений в ее осуществлении, обеспечение свободы такого участия, ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека; осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности; осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

Согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса 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.

Кадастровый номер	90:12:000000:8072
Кадастровый квартал	90:12:190901
Адрес	Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Урожайновское, село Урожайное, территория ТСН Эксперт, улица Лавандовая, земельный участок 128 Свернуть ^
Площадь уточненная	400 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	ведение садоводства
Форма собственности	Частная
Кадастровая	348 819,17 руб.



Учитывая вышесказанное, указанные характеристики земельного участка с кадастровым номером 90:12:000000:8072, в части установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, неблагоприятно влияют на производство работ по строительству объекта в соответствии с действующими параметрами разрешенного строительства, в связи с чем, возникла необходимость получения разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6.Обоснование соблюдения технических регламентов

Противопожарные мероприятия.

Разработка противопожарных мероприятий осуществляется на стадии разработки проектной документации по строительству, реконструкции и капитальному ремонту зданий и сооружений.

При проведении оценки уровня пожарной безопасности выполняется построение сценариев возможных пожаров и расчет вероятностного годового ущерба исходя из состояния объекта и с учетом дополнительных мероприятий пожарной безопасности.

Характеристика пожарной опасности проектируемого объекта:

- степень огнестойкости – II
- класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Минимальные противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», а именно между общественными зданиями II степени огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности С0 минимальное расстояние **составляет 6 м.**

Согласно п. 4.5 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на

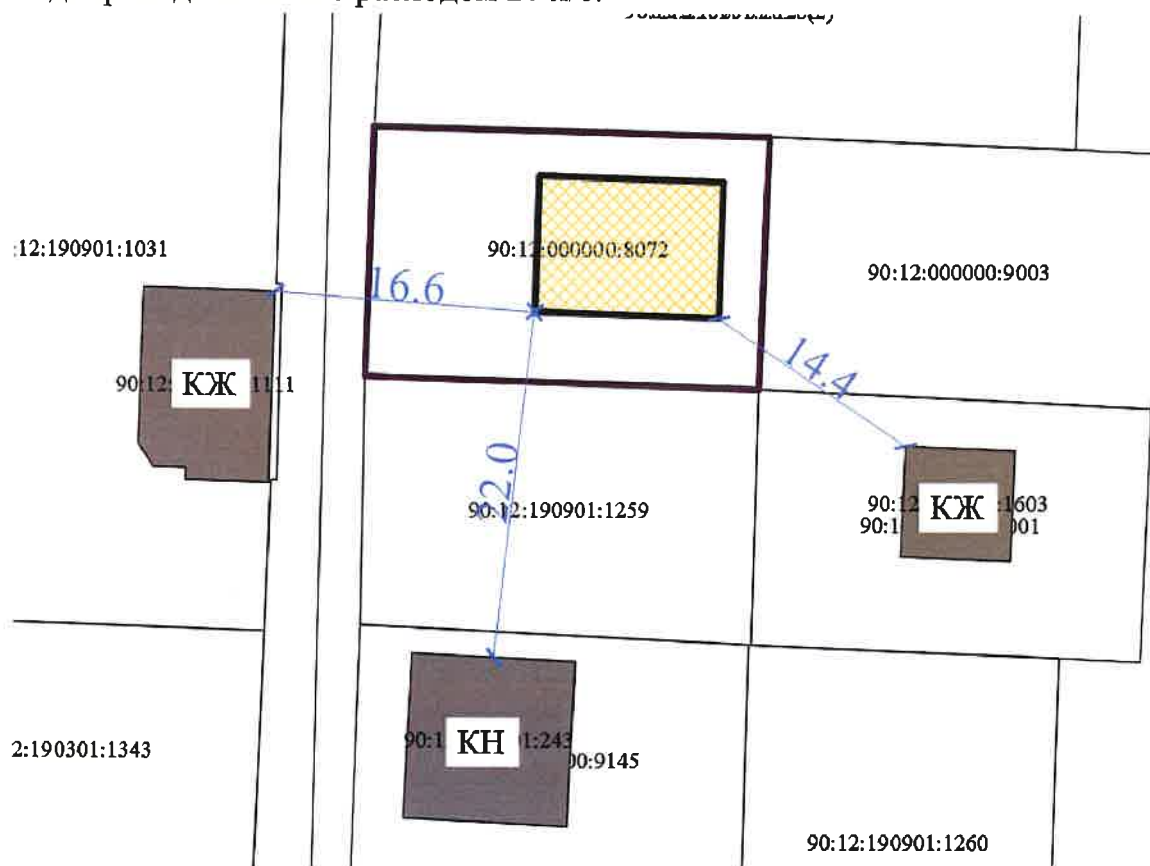
50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения.

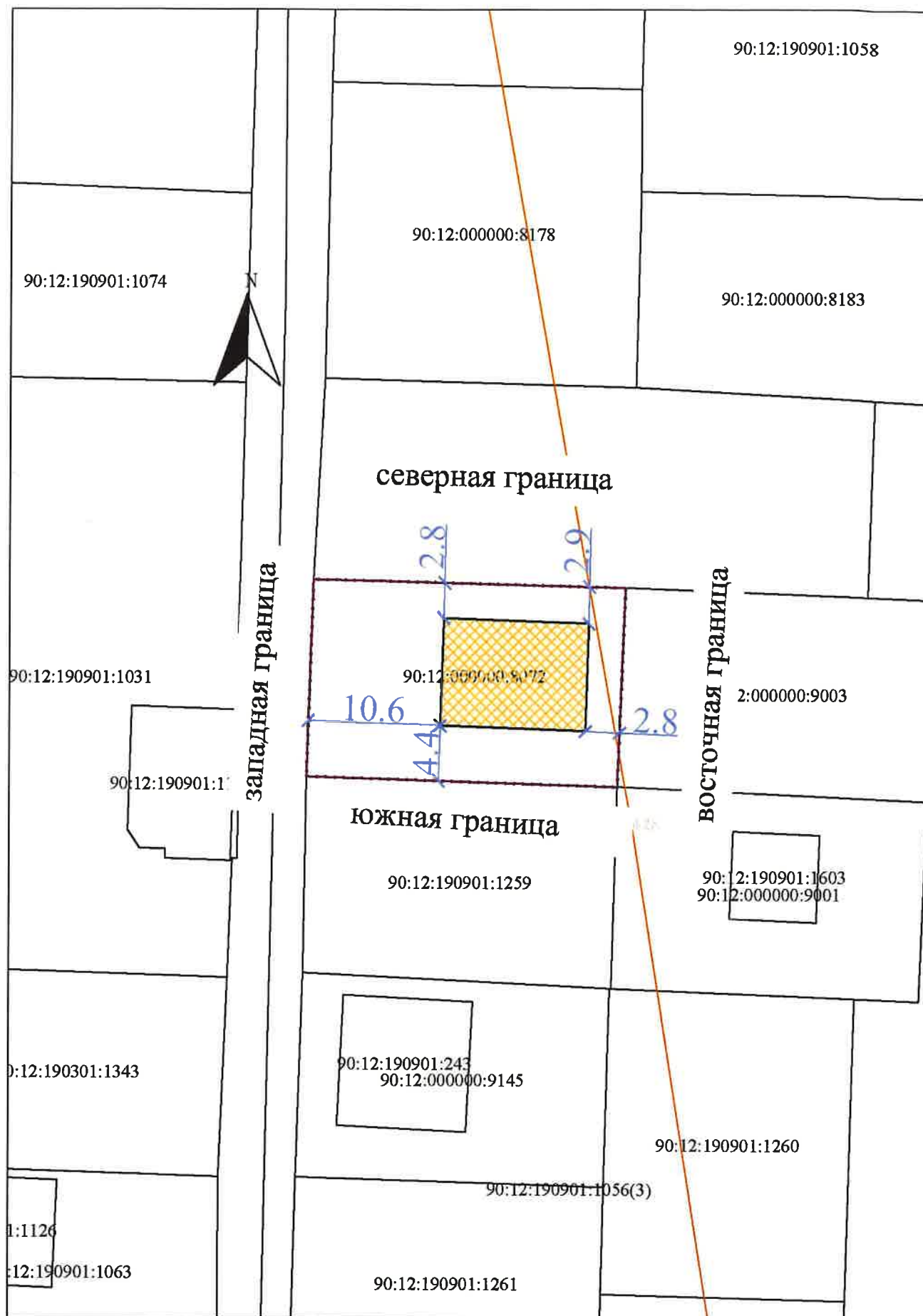
Ввиду изложенного, расположение планируемого объекта на расстоянии более 10 м от соседних домовладений **не нарушает противопожарных норм** при соблюдении п. 4.5 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Объемно-планировочные и конструктивные решения, принятые в проекте, обеспечивают ограничение распространения пожара за пределы очага. Также проектируемое здание обеспечено эвакуационными путями, обеспечивающими безопасную эвакуацию людей при пожаре.

Для внутреннего пожаротушения в здании имеется противопожарный водопровод, обеспечивающий расход воды 2,5 л/с.

Наружное пожаротушение предусматривается от гидрантов водопроводной сети с расходом 20 л/с.





СПОЗУ с расположением объекта.

Сводная таблица запрашиваемых отклонений.

Предельные параметры разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, необходимые для размещения объекта «Жилой дом по адресу: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Урожайновское, село Урожайное, территория ТСН Эксперт, улица Лавандовая, земельный участок 128»	
1) Предельное количество этажей жилого дома	- 3 (включая мансардный этаж).	1) Предельное количество этажей жилого дома	- 1
2) 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;	2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:	- 2,8 м от границ земельного участка с северной стороны; - 2,8 м от границ земельного участка с восточной стороны; - 4,4 м от границ земельного участка с южной стороны; - 10,6 м от границ земельного участка с западной стороны;
• в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц	- 5 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		- в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц	
3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка	- 20 %.	3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка	- 25%
4) Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	- 0,4.	4) Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	- 0,22