

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, Добровское сельское поселение, с. Доброе, ул. Гузель, 33, с кадастровым номером 90:12:040102:5423, с видом разрешенного использования – Религиозное использование.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также 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 Правила землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым описывается возможность предоставления отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения максимального коэффициента застройки земельного участка, а также максимальной высоты – в случае, если объект капитального строительства не расположен в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения (в данном случае проектируемый участок не расположен в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения).

					6/12-2025-ТЭО		
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата			
Директор	Вейсов					Стадия	Лист
Разработал	Халилов					Общество с ограниченной ответственностью "Мимар"	
						г. Симферополь	

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 строительства в части изменения минимально допустимых отступов от границ земельного участка.
- обоснования соответствия требования технических регламентов с учетом отклонения от предельно-допустимых параметров разрешенного строительства в части изменения максимальной высоты.

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

Земельный участок расположен в подзоне размещения объектов образования и воспитания, а также объектов религиозного использования (О-2.3)

Вид разрешенного использования земельного участка:

- Религиозное использование

Категория земель - Земли населенных пунктов

Площадь: 3 000 +/- 19 м²

Территория в проектируемых границах находится в кадастровом квартале 90:12:040102 и граничит:

С северо-востока - земли общего пользования (улица Яшлык).

С юго-востока - земельными участками общего пользования.

С юго-запада - земельным участком общего пользования.

С северо-запада - земли общего пользования (улица Бахытлы).

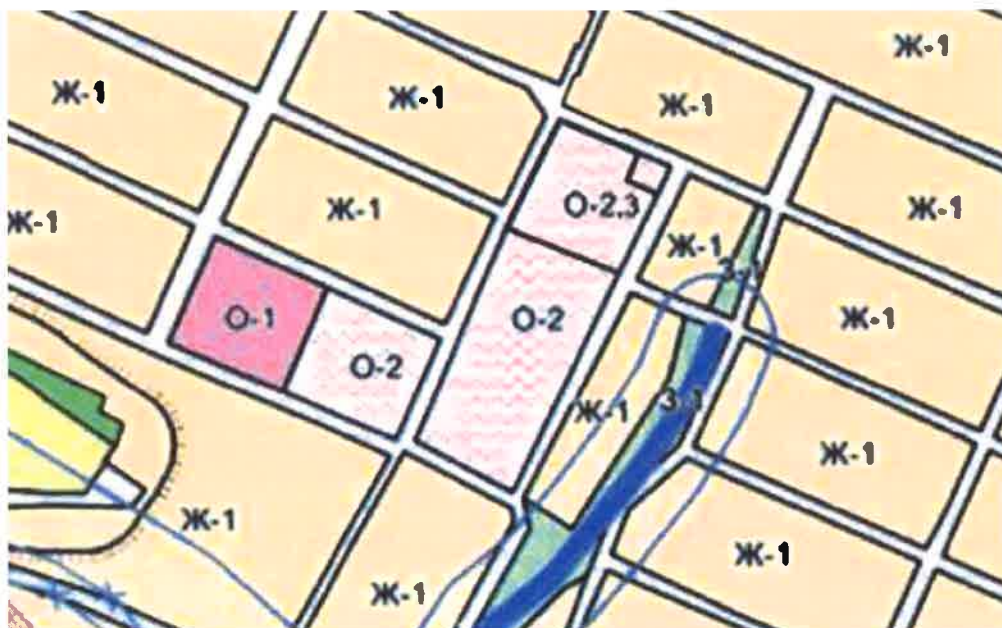
					6/12-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подпись	Дата		

Природно-климатические характеристики:

Рассматриваемый земельный участок имеет следующие климатические характеристики:

- согласно карте климатических районов Крыма, район относится к III-Б климатическому подрайону – степной климатический район с умеренно-континентальным климатом, характеризуется малоснежной зимой, частыми оттепелями и жарким, засушливым летом (согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология»);
- ветровой район по давлению ветра – II (карта 2е), рекомендуемое расчетное значение ветрового давления w_0 – 0,30 кПа (Согласно приложению Ж СП 20.13330.2016);
- снеговой район – I (карта 1б), рекомендуемое расчетное значение веса снежного покрова S_g – 0,50 кПа (Согласно приложению Ж СП 20.13330.2016);
- сейсмичность – 8 баллов.

Выкопировка из карты градостроительного зонирования



На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 18 Правил землепользования и застройки Добровского

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, а также максимальной высоты – в случае, если объект капитального строительства не расположен в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения.

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

– минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению.

На рассматриваемом земельном участке планируется строительство здания мечети.

Учитывая конфигурацию участка и необходимое размещение здания мечети (т.е. строгая ориентация на Каабу), при соблюдении нормативных отступов (10 м от дороги) на таком узком участке практически невозможно разместить данный объект с необходимой площадью и, соответственно, количеством посетителей. 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.

Строительство мечети, как правило, сопровождается так же строительством минарета, который является необходимой архитектурной и функциональной частью данного объекта и имеет высоту, значительно превышающую высоту основного здания мечети. Учитывая это, и то что здание ме-

					6/12-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

чети предполагает размещение основного зального помещения (молельный зал) с купольным покрытием, при соблюдении нормативной максимальной высоты (максимальная высота 14м) невозможно разместить данный объект.

Учитывая вышеизложенное, а также тот факт, что проектируемый участок не располагается в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения и на данном участке не распространяются (отсутствуют) ЗОУИТ приаэродромной территории аэродрома "Симферополь", считаем возможным предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части максимальной высоты.

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 пожарно-техническую классификацию:

Наименование здания, сооружения;

Степень огнестойкости;

Класс конструктивной пожарной опасности;

Класс функциональной пожарной опасности.

					6/12-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

Наименование здания, сооружения	Степень огнестойкости	Класс конструктивной пожарной опасности	Класс функциональной пожарной опасности
Мечеть (объект религиозного назначения)	II	С0	ФЗ.7

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:

- 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 провода, прокладываемые открыто,

					6/12-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подпись	Дата		

предусматриваются не распространяющими горение. Линии электроснабжения 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;
- 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 оздорав-

					6/12-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

ливающее 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.

- ЗОЧИТ Охранная зона ЛЭП.
- ЗОЧИТ Охранная зона водопровода распределительного.

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.

- Ориентация участка: Учитывая ориентацию участка по сторонам света и необходимую ориентацию по размещению здания мечети (строго на Каабу), имеем дополнительное сокращение строительной зоны из-за строгих отступов, что делает использование участка по назначению неэффективным или невозможным.

- Граничащие дороги с двух сторон: Это создает особую градостроительную ситуацию. Нормативные отступы от дороги, как правило, направ-

					6/12-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подпись	Дата		

лены на обеспечение безопасности, шумоизоляции, инсоляции и формирования уличного фронта. Однако, на участке, где дорога присутствует с двух сторон, применение стандартных отступов может быть избыточным и привести к нерациональному использованию земли.

В данном случае, отклонение от предельных параметров в части максимальной высоты является обоснованным и необходимым по следующим причинам:

- Назначение объекта (мечеть), в данном случае предполагающее купольное покрытие необходимой высоты, для требуемого функционирования объема молельного зала, как с точки зрения пропорций, так и с учетом необходимых акустических особенностей купола.

- Наличие неотъемлемой части объекта архитектурного и функционального значения – минарета, который, как правило, должен иметь высоту, выше основного здания.

- Отклонение от предельных параметров в части максимальной высоты не нарушает требование Статьи 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, т.к. проектируемый участок не расположен в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения.

- На данном участке не распространяются (отсутствуют) ЗОУИТ приаэродромной территории аэродрома "Симферополь".

Вывод:

В сложившейся ситуации, где узкая форма участка и его ориентация по сторонам света (учитывая функциональное назначение здания), а также

					6/12-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

его граничащие с двух сторон дороги, делают невозможным эффективное использование при строгом соблюдении нормативных отступов, отклонение от предельных параметров в части минимально допустимых отступов от границ земельного участка является обоснованным и необходимым. Это позволит рационально использовать земельный ресурс, реализовать права собственника и достичь целей градостроительной политики.

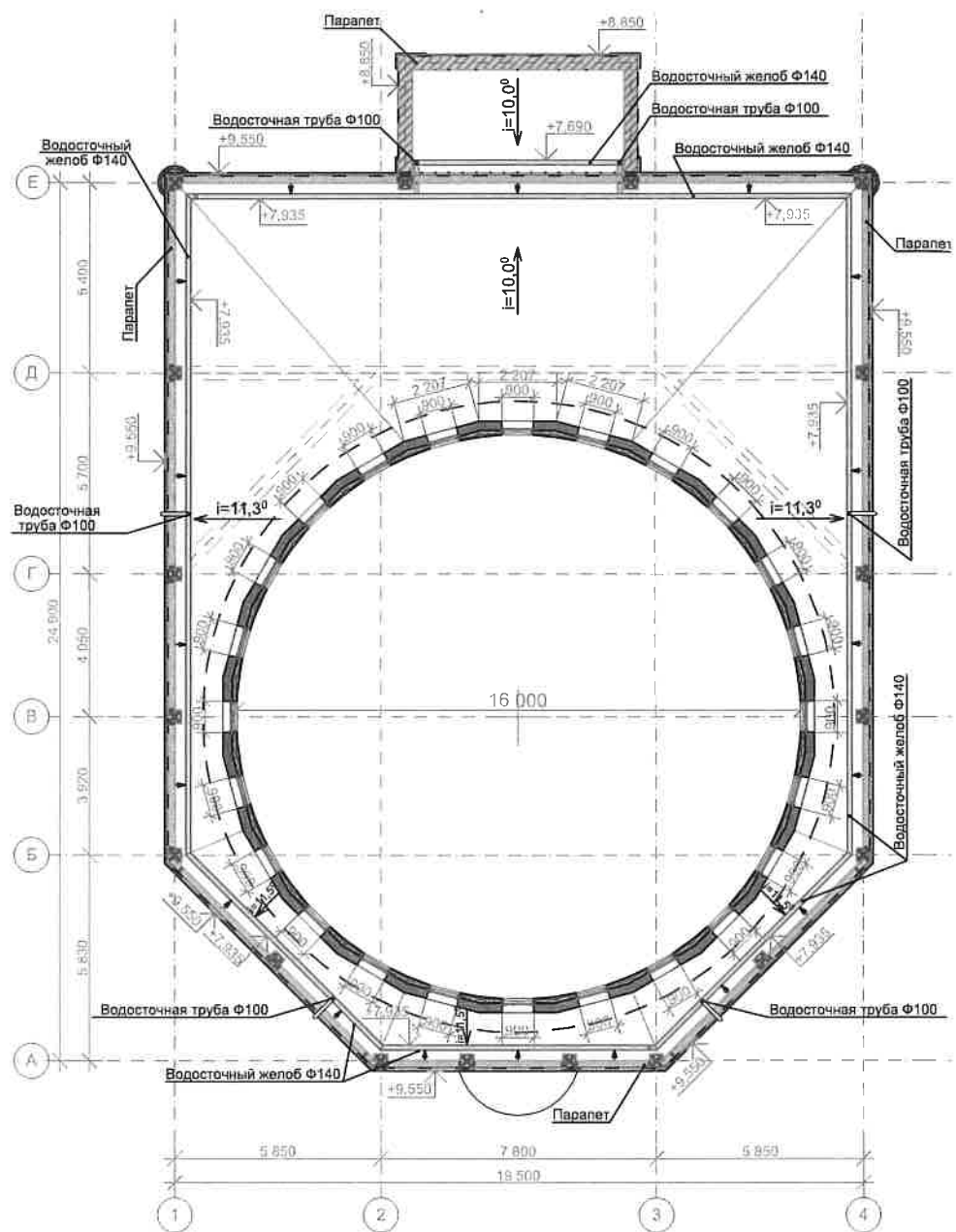
Также отклонение от предельных параметров в части максимальной высоты соответствует требованиям Статьи 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, т.к. проектируемый участок не расположен в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения. Кроме этого на данном участке отсутствуют ЗОУИТ приаэродромной территории аэродрома "Симферополь". Это в свою очередь позволит реализовать объект согласно необходимым и требуемым архитектурным критериям проектирования объектов религиозного назначения и удовлетворит потребность посетителей в данном объекте.

					6/12-2025-ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров

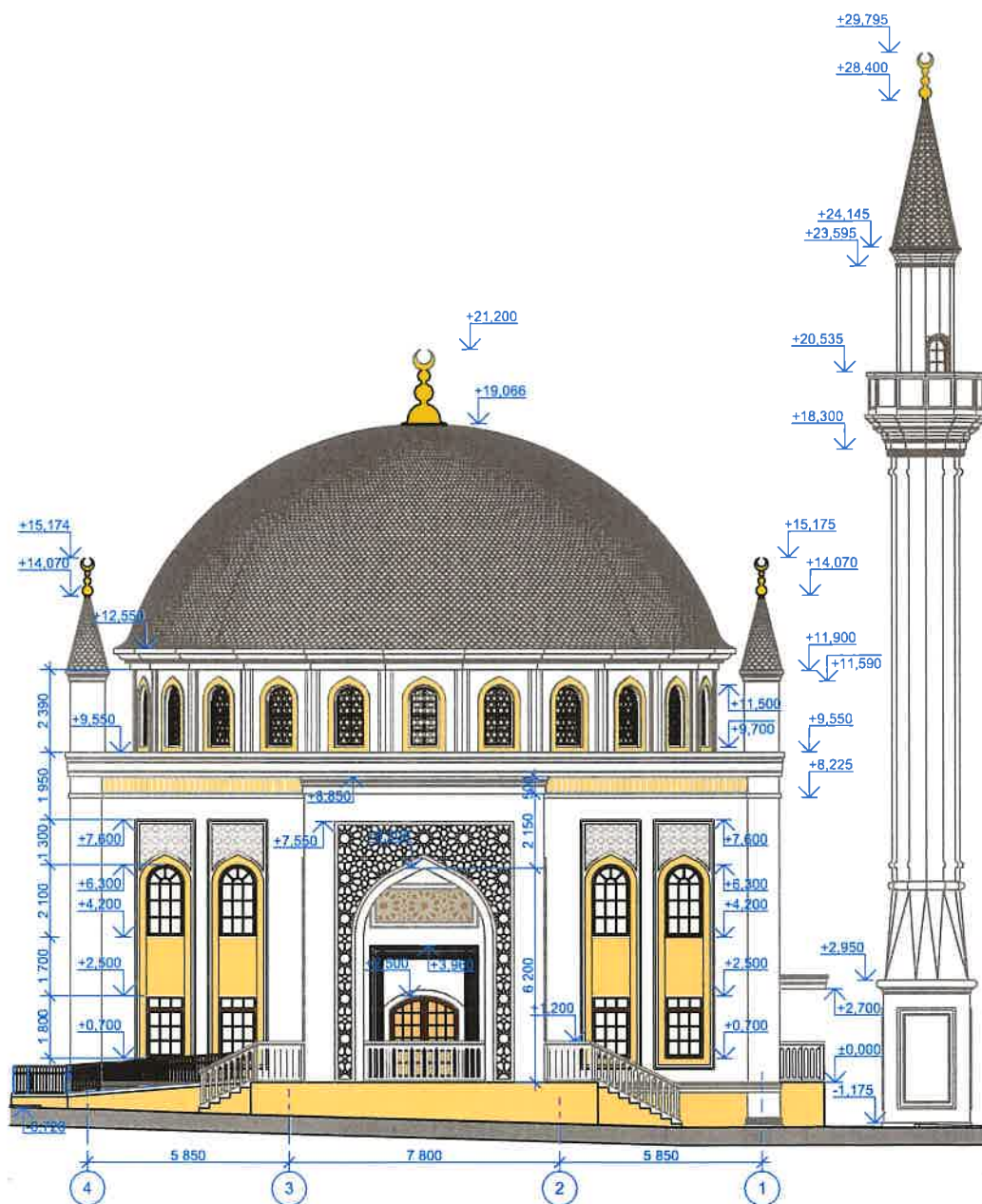
№ п/п	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки Объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	3 000 м ²	Соответствует
2	Минимальный отступ от границы земельного участка	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального строения по красной линии улиц	С северо-востока – 3,0 м; юго-востока – 3,0 м; юго-запада – 3,0 м; северо-запада – 10,0 м	Не соответствует, требуется получение разрешения на отклонение с северо-востока
3	Максимальная высота	14 м	31,2 м	Не соответствует, требуется получение разрешения на отклонение
4	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка	0,8	0,2	Соответствует
5	Максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка	2,4	0,25	Соответствует

План кровли. М 1:200



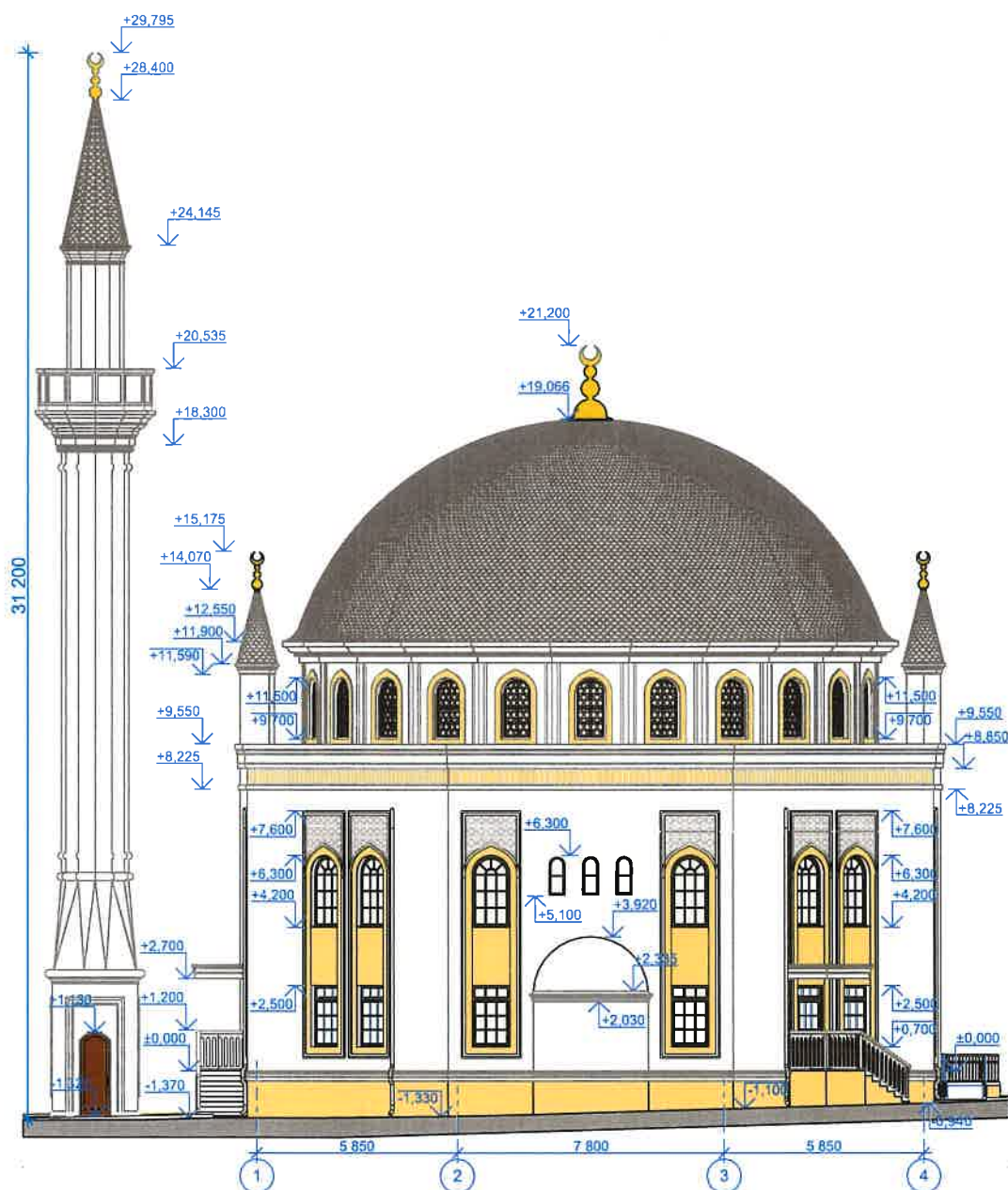
						6/12-2025-ТЭО		
						Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Доброе, ул. Гузель, 33, с кадастровым номером 90:12:040102:5423		
Изм.	Колуч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Халилов					ЭП	4	
ГИП	Силямиев					ООО "Мимар" г. Симферополь		
Директор	Вейсов							
						План кровли. М 1:200		

Фасад в осях 4-1. М 1:200



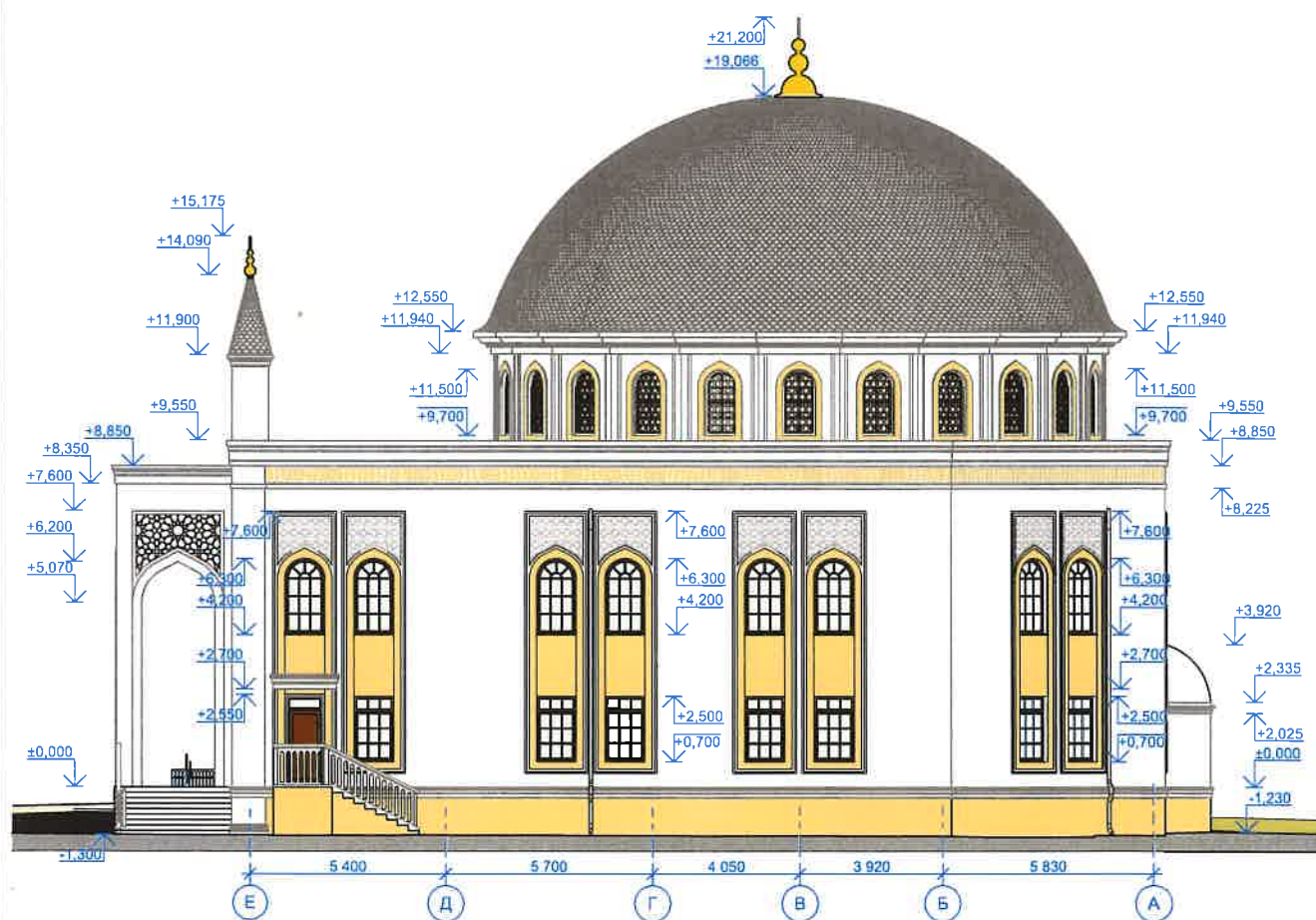
						6/12-2025-ТЭО		
						Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Доброе, ул. Гузель, 33, с кадастровым номером 90:12:040102:5423		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Халилов					ЭП	5	
ГИП	Сиямяев					Фасад в осях 4-1. М 1:200		
Директор	Вейсов							
						ООО "Мимар" г. Симферополь		

Фасад в осях 1-4. М 1:100



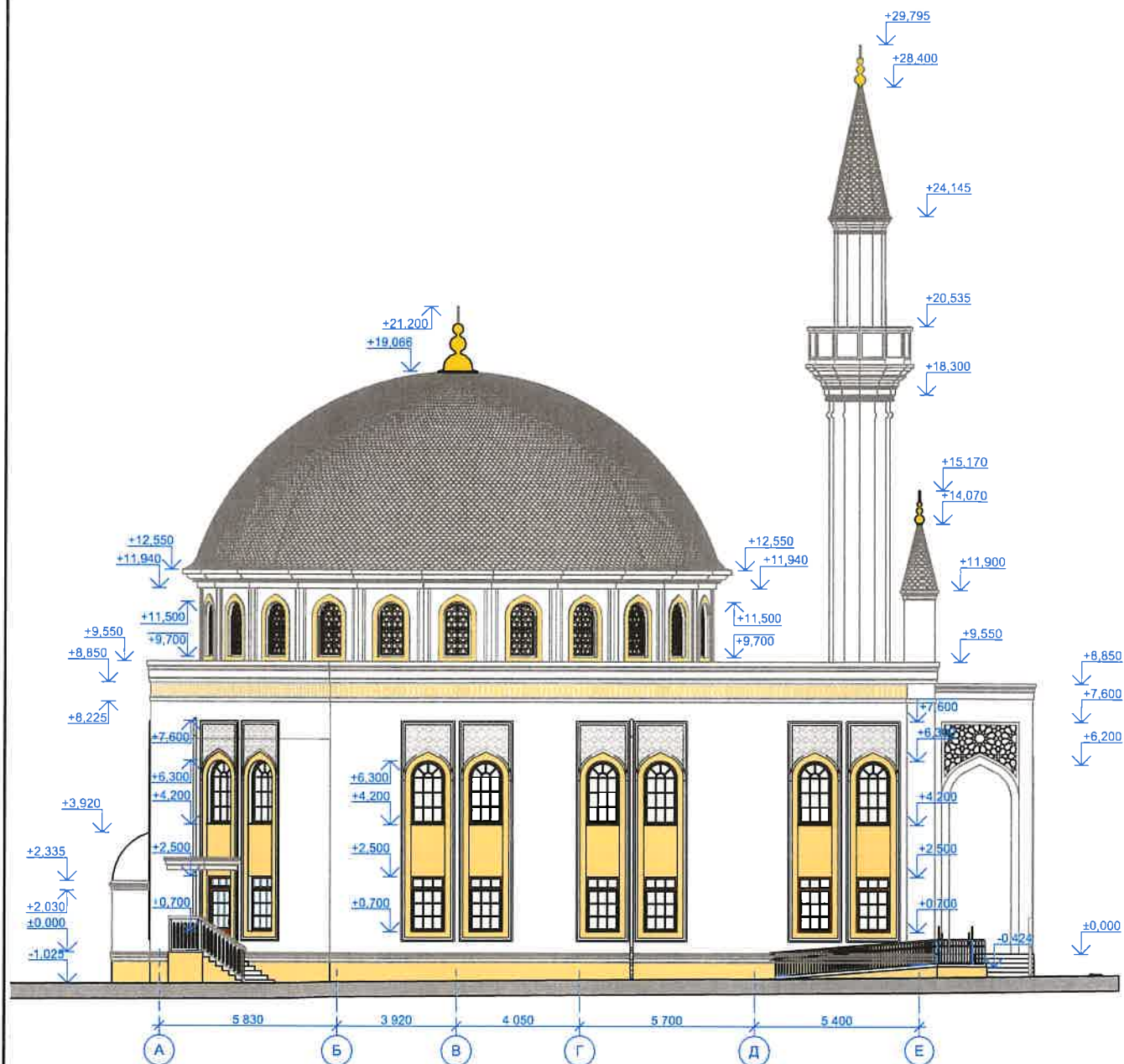
						6/12-2025-ТЭО		
						Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добродское сельское поселение, с. Доброе, ул. Гузель, 33, с кадастровым номером 90:12:040102:5423		
Изм.	Колуч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Халилов					ЭП	6	
ГИП	Суляимиев					Фасад в осях 1-4. М 1:100		
Директор	Вейсов							
						ООО "Мимар" г. Симферополь		

Фасад в осях Е-А. М 1:200



						6/12-2025-Т30		
						Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Доброе, ул. Гузель, 33, с кадастровым номером 90:12:04:0102:5423		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Халилов					ЭП	7	
ГИП	Сиямиев					Фасад в осях Е-А. М 1:200		
Директор	Вейсов							
						ООО "Мимар" г. Симферополь		

Фасад в осях А-Е. М 1:100



						6/12-2025-ТЭО		
						Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Доброе, ул. Гузель, 33, с кадастровым номером 90:12:04:0102:54:23		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Халилов					ЭП	8	
ГИП	Сиямиев					ООО "Мимар" г. Симферополь		
Директор	Вейсов							
Фасад в осях А-Е. М 1:100								

Общие данные. Ситуационная схема

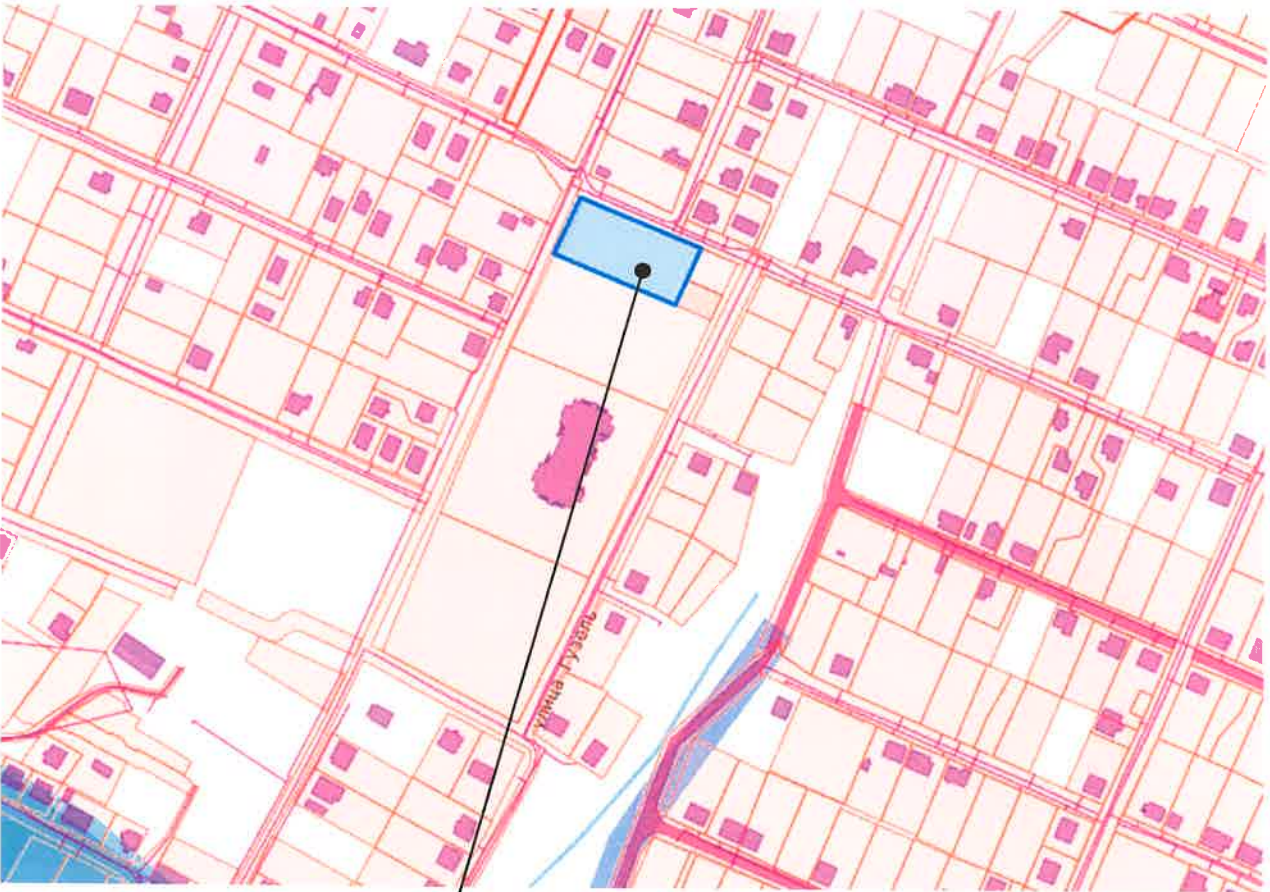
Технико-экономические показатели по генплану

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол.		
1	Площадь участка	м²	3 000,0		
2	Площадь застройки	м²	564,8		
3	Площадь мощения тротуарной плиткой и асфальтобетонного покрытия	м²	1 136,23		
4	Максимальный коэфф. застройки земельного участка (КЗ)		0,2		
5	Максимальный коэфф. плотности застройки земельного участка (КПЗ)		0,25		

Технико-экономические показатели по зданию

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол.		
1	Этажность здания	эт.	1		
2	Площадь застройки	м²	564,8		
3	Строительный объем здания выше отм. 0.000	м³	6 217,8		
4	Общая площадь здания	м²	549,03		
5	Общая площадь помещений	м²	538,76		

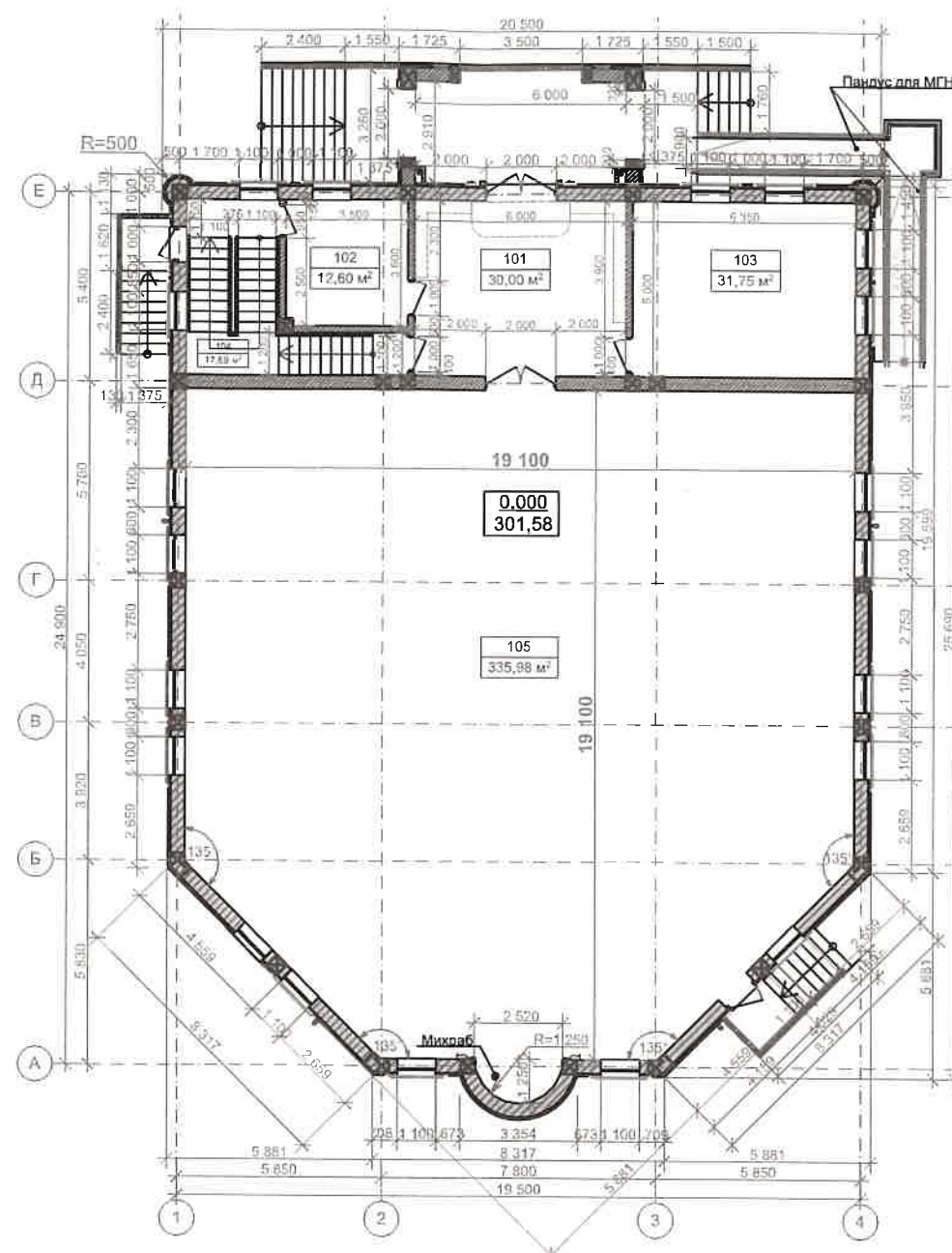
Ситуационная схема



Месторасположение проектируемого участка

						6/12-2025-ТЭО		
						Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Доброе, ул. Гузель, 33, с кадастровым номером 90:12:04.0102:5423		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Разработал						Халилов	ЭП	1
ГИП						Силямиев		
Директор						Вейсов		
						Общие данные. Ситуационная схема.	ООО "Мимар"	
							г. Симферополь	

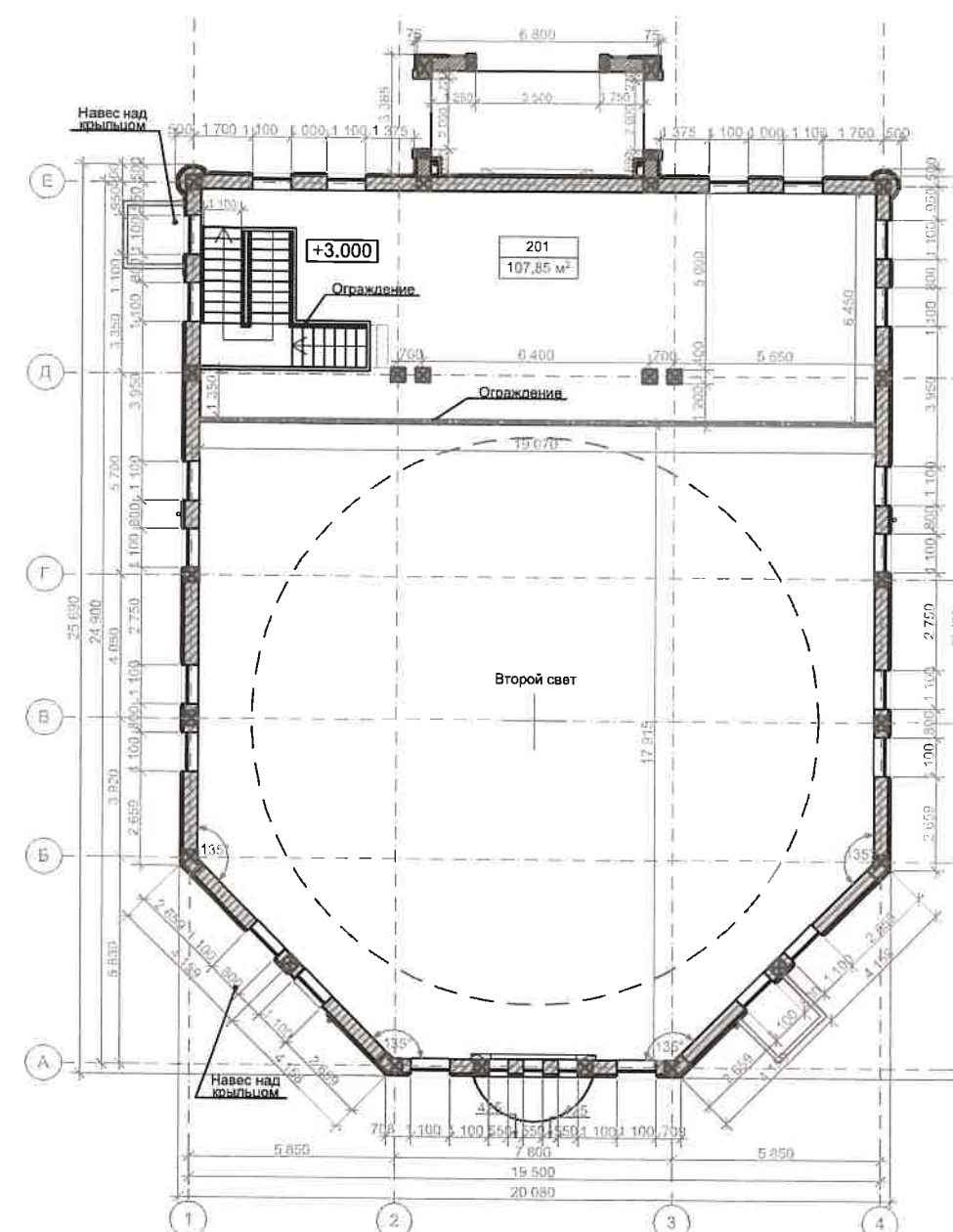
План этажа на отм. 0.000. М 1:200



Экспликация помещений

№	Наименование	Площадь
101	Холл	30,00
102	Кабинет	12,60
103	Кабинет	31,75
104	Лестница	17,69
105	Молельный зал	335,98
		428,02 м²

План на отм. +3.000 (антресоль). М 1:200



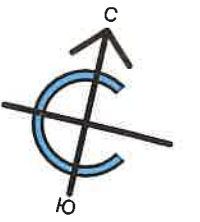
Экспликация помещений

№	Наименование	Площадь
201	Антресоль	107,85
		107,85 м²

						6/12-2025-Т30
						Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Доброе, ул. Гузель, 33, с кадастровым номером 90:12:04:0102:54:23
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия
Разработал	Халилов					ЭП
ГИП	Сиямиев					Лист
Директор	Вейсов					Листов
						000 "Мимар"
						г. Симферополь

План этажа на отм. ±0.000. М 1:200;
план на отм.+3.000 (антресоль)
М 1:200

4962600,00



Направление
на Каабу

Экспликация по генплану:		
№ по ГП	Наименование	Примеч.
1	Здание мечети	Проект.
2	Минарет	Проект.
3	Площадь перед мечетью	Проект.
4	Стоянка для а/м	Проект.

№ п.п	Наименование	Ед.изм	Кол.	
1	Площадь участка	м²	3 000,0	
2	Площадь застройки	м²	564,8	
3	Площадь покрытий/мошения	м²	1 136,23	
4	Площадь озеленения	м²	1 298,97	
5	Максимальный коэфф. застройки в границах земельного участка (КЗ)		0,2	
6	Максимальный коэфф. плотности застройки земельного участка (КПЗ)		0,25	

	Граница участка
	Граница допустимого размещения объекта (согласно ГПЗУ)
	Проектируемое здание нечети
	Асфальтобетонное покрытие
	Мощение, плитка тротуарная
	Отмостка
	Озеленение, газон
	Охранная зона сети водопровода
	Охранная зона ЛЭП 0,4кВ

						6/12-2025-ТЭО		
						Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Доброе, ул. Гузель, 33, с кадастровым номером 90:12:040102:54.23		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
							ЭП	2
Разработал	Халилов					Схематичный план земельного участка. М 1:400	ООО "Мимар" г. Симферополь	
ГИП	Сиямяев							
Директор	Вейсов							

Визуализация. Вид 1



Визуализация. Вид 2



						6/12-2025-ТЭО		
						Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское сельское поселение, с. Доброе, ул. Гүзель, 33, с кадастровым номером 90:12:04.0102:54.23		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Разработал	Халилов						ЭП	9
ГИП	Силямиев							
Директор	Вейсов							
						Визуализация. Вид 1; Визуализация. Вид 2	ООО "Мимар" г. Симферополь	