

Республика Крым, г. Симферополь
Индивидуальный предприниматель Бекиров Осман Ремзиевич
ОГРНИП: 318911200030402
ИНН: 91095141739

МАТЕРИАЛЫ

по обоснованию предоставления разрешения на отклонение от
предельных параметров разрешенного строительства на
земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым,
Симферопольский район, Перовское сельское поселение,
СНТ "Ветеран", №723
Кадастровый номер: 90:12:132201:5091

Индивидуальный предприниматель



Бекиров О.Р.

г. Симферополь, 2026 год

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Пояснительная записка.

- 1.1. Описание земельного участка;
- 1.2. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров;
- 1.3. Описание зоны, в пределах которой расположен рассматриваемый земельный участок, согласно карты градостроительного зонирования Перовского сельского поселения Симферопольского района;
- 1.4. Соответствие требованиям технических регламентов согласно правилам землепользования и застройки;
- 1.5. Описание зон с особыми условиями использования территории в пределах земельного участка;
- 1.6. Соблюдение норм инсоляции при размещении жилых зданий.
- 1.7. Описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров;
- 1.8. Параметры отклонения;
- 1.9. Заключение.

2. Графическая часть.

- 2.1. Схема размещения земельного участка в границах элемента планировочной структуры;
- 2.2. Карта зон с особыми условиями использования территории;
- 2.3. Схема застройки земельного участка и его прилегающие территории, с указанием:
 - границ земельного участка;
 - мест расположения существующих, реконструируемых и/или планируемых объектов капитального строительства, в отношении которых запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров;
 - подъездов и подходов к объекту, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров;
 - отступов от границ земельного участка до существующих и/или планируемых объектов капитального строительства.

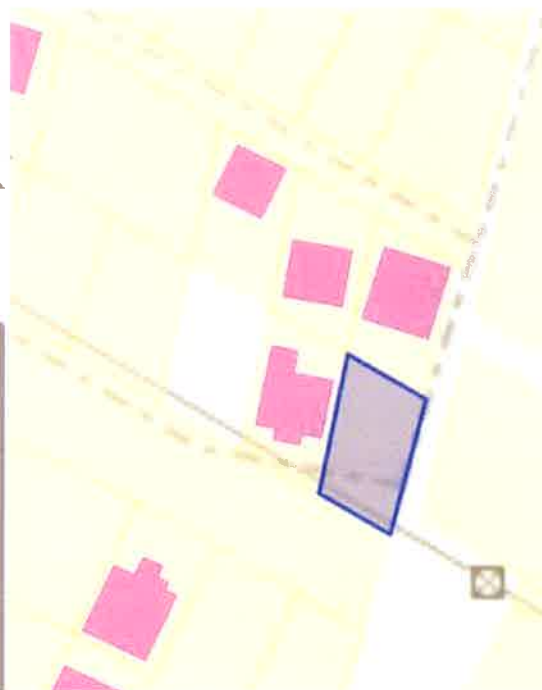
1.1. Описание рассматриваемого земельного участка

Рассматриваемый земельный участок, общей площадью 354 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – ведение садоводства, расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Перовское с.п., СНТ "Ветеран", №723, кадастровый номер 90:12:132201:5091, имеет в плане форму параллелограмма, размерами в среднем 15м. на 24м. Согласно сведениям ЕГРН в пределах земельного участка объектов капитального строительства не зарегистрировано.

Земельный участок: 90:12:132201:5091



Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Кадастровый номер	90:12:132201:5091			
Кадастровый квартал	90:12:132201			
Адрес	Республика Крым, Симферопольский район, Перовское сельское поселение, СНТ "Ветеран",			
Площадь уточненная	354 кв. м			
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения			
Вид разрешенного использования	ведение садоводства			
Форма собственности	Частная			



Сведения о смежных земельных участках:

- с Севера смежным является земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Перовский с/с, снт Ветеран, уч 721, за пределами населенного пункта, КН – 90:12:132201:2360, площадь – 376 кв.м., с видом разрешенного использования: ведение садоводства, зарегистрирован жилой дом общей площадью 270,5 кв.м., КН – 90:12:132201:4968;
- с Запада смежным является земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Перовское сельское поселение, СНТ "Ветеран", № 724. КН – 90:12:132201:5092, площадь – 369 кв.м., с видом разрешенного использования: ведение садоводства, зарегистрирован жилой дом общей площадью 115 кв.м., КН – 90:12:132201:5271;
- с Юга смежной является территория общего пользования СПК "Ветеран";
- с Востока смежной является территория муниципального образования.

1.2. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:132201:5091 планируется строительство жилого дома с площадью застройки 105,6 кв.м.

Техничко-экономические показатели з/у

№ п/п	Наименование	Значение
1	Площадь участка	354 кв.м.
2	Площадь застройки з/у	105,6 кв.м.
3	Коэффициент застройки	0,3
4	Процент застройки	29,8%

Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров

№ п/п	Наименование	Значение
1	Площадь застройки	105,6 кв.м.
2	Высота	6,5 м.
3	Общая площадь	95 кв.м.
4	Размеры	13,70м.х7,71м.
5	Количество этажей в т.ч. подземных	1

Расположение земельного участка

1.4. Соответствие требованиям технических регламентов согласно ПЗЗ

Зона садовой застройки (СХ-3)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.3. В границах населенных пунктов:

1.4. За границами населенных пунктов *(в ред. решения 21 сессии (дистанционная, внеочередная) // созыва от 19.06.2020 № 219):*

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 13.0 Земельные участки общего назначения (в ред. решения 64 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 05.08.2022 № 746) 13.2 Ведение садоводства (в ред. решения 20 сессии II созыва от 19.06.2020 № 218)	1.16 Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках 4.4 Магазины	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь

3. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

2.3. В границах населенных пунктов *(в ред. решения 21 сессии (дистанционная, внеочередная) // созыва от 19.06.2020 № 219):*

2.4. За границами населенных пунктов *(в ред. решения 21 сессии (дистанционная, внеочередная) // созыва от 19.06.2020 № 219):*

№ п/п	Код вида разрешенного использования земельного участка	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования			
1.	13.2	Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома указанного в описании вид разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей 1. Предельные размеры земельных участков - предоставляемых гражданам: - минимальные размеры земельных участков – 0,06 га; - максимальные размеры земельных участков – 0,12 га. 2. Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и больше установленных градостроительным регламентом максимальных размеров земельных участков случае: 2.1. Формирования земельного участка (регистрации права на земельный участок) на основании документа 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; 2.2. 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 относительно 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, осуществляемого на основании, в порядке, установленном постановлением Совет министров Республики Крым от 2 сентября 2014 г. № 313); 2.3. Формирования (предоставления) земельного участка собственнику расположенного на нём здания строения, сооружения и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения, и который невозможно сформировать с соблюдением предельных размеров установленных настоящим регламентом; 2.4. Формирования (предоставления) земельного участка (земельных участков) в соответствии с проектом межевания территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, зарегистрированного после вступления в силу Федерального закона «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образования в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» в соответствии с законодательством Российской Федерации гражданами, осуществляющими ведение садоводства, огородничества или дачного хозяйства и вступлении в силу Федерального конституционного закона «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов Республики Крым и города федерального значения Севастополя»; 2.7. Формирования и предварительного согласования предоставления земельного участка юридическим лицам, в соответствии со статьёй 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации, созданным согласно требованиям Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; 2.8. Предельный размер земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, образующий на основании схемы расположения земельного участка для предоставления членами садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, устанавливается в соответствии с требованиями частей 6,7 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации».
--	--	--	---

			3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м; – в случае соблюдения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м; – в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. 4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. 5. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3. 6. Предельная высота садового дома от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6м. 7. Максимальная этажность вспомогательных строений – 3 этажа. 8. Максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 3 м. 9. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%. 10. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,4.
--	--	--	--

1.5. Описание зон с особыми условиями использования территории в пределах земельного участка

На рассматриваемый земельный участок распространяется охранный зона инженерных коммуникаций "ВЛ-110 кВ Симферополь – Центральная с отпайкой на п/с Фотон и п/с Петровские Высоты"

Согласно п.10 Постановления Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон": В охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров:

- а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства;
- б) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:
4 метров – при проектном номинальном классе напряжения 35 – 110 кВ.

Планируемый жилой дом расположен **в 14 метрах от проводов** воздушных линий электропередач, тем самым не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства.

1.6. Соблюдение норм инсоляции при размещении жилых зданий

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 Санитарные правила и нормы «ГИГИЕНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ИНСОЛЯЦИИ И СОЛНЦЕЗАЩИТЕ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И ТЕРРИТОРИЙ» устанавливаются гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки.

Инсоляция является важным фактором, оказывающим оздоравливающее влияние на среду обитания человека и должна быть использована в жилых, общественных зданиях и на территории жилой застройки.

Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых и общественных зданий устанавливается дифференцированно в зависимости от типа квартир, функционального назначения помещений, планировочных зон города, географической широты: – для южной зоны (южнее 48° с.ш.) – не менее 1,5 часов в день с 22 февраля по 22 октября.

Согласно плану расположения жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 90:12:132201:5091 и проведенного анализа, нормируемая продолжительность инсоляции в жилых помещениях соблюдается на протяжении всего светового дня, и не противоречит требованиям к инсоляции жилых зданий.

Соблюдение норм пожарной безопасности

В соответствии с СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями I, II, III степеней огнестойкости не нормируются.

Ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее: 3,5 м – при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно.

Подъезд к проектируемому жилому дому осуществляется с Южной границы земельного участка, при этом территория застройки земельного участка располагается в более чем 5 метрах от границы земельного участка, граничащих с проездом, а придомовая территория собственником застраиваться не планируется. Таким образом требуемым противопожарным разрывам, а также проездам и подъездам для пожарной техники, планируемый к строительству дом не препятствует. Исходя из вышеперечисленного размещение объекта капитального строительства не противоречит нормам пожарной безопасности.

1.7. Описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию

В соответствии с п. 1 ст. 40 ГрК РФ, ст. 18 гл. 3 Правил землепользования и застройки Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым

1. 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.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:132201:5091, площадью 354 кв.м., планируется строительство жилого дома, с площадью застройки 105,6 кв.м. с отклонениями от предельных параметров в части сокращения минимальных отступов и увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка, что обосновано:

- небольшой площадью (меньше минимальной), в связи с чем размещение жилого дома с минимально допустимыми отступами от границ земельных участков не предоставляется возможным;
- неблагоприятной конфигурацией – вытянутая форма участка с острыми углами;
- сохранением оптимальной конфигурации здания, для обеспечения нормируемой инсоляции в жилых помещениях.

Учитывая небольшую площадь земельного участка и неблагоприятную конфигурацию, имеется основание для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в частности отступов от границ земельного участка и увеличения минимального процента застройки.

1.8. Параметры отклонения

- Уменьшение отступа от восточной границы земельного участка до планируемого объекта строительства, отделивающей рассматриваемый объект от соседнего земельного участка с 3 метров до 1,37 – 1,40 метров;
- Увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка с 20% до 29,8%.

Сводная таблица

№ п/п	Наименование параметра	Норма	Фактический параметр	Примечание
1	Минимальный размер земельного участка	600 кв.м	354 кв.м.	Не соответствует
2	Максимальный размер земельного участка	1200 кв.м.	354 кв.м.	Соответствует
3	Этажность	3	1	Соответствует
4	Пределная высота дома от уровня земли до конька скатной кровли	13,6м.	6,5м.	Соответствует
5	Отступы от границ	3м.	Север: 3,56м. Запад: 4,88м. Юг: 5,04м. Восток: 1,37 – 1,40м.	Соответствует Соответствует Соответствует Не соответствует
6	Параметры разрешенного строительства	Размещение садового дома, жилого дома	Размещение жилого дома	Соответствует
7	Минимальный процент застройки в границах земельного участка	20%	29,8%	Не соответствует

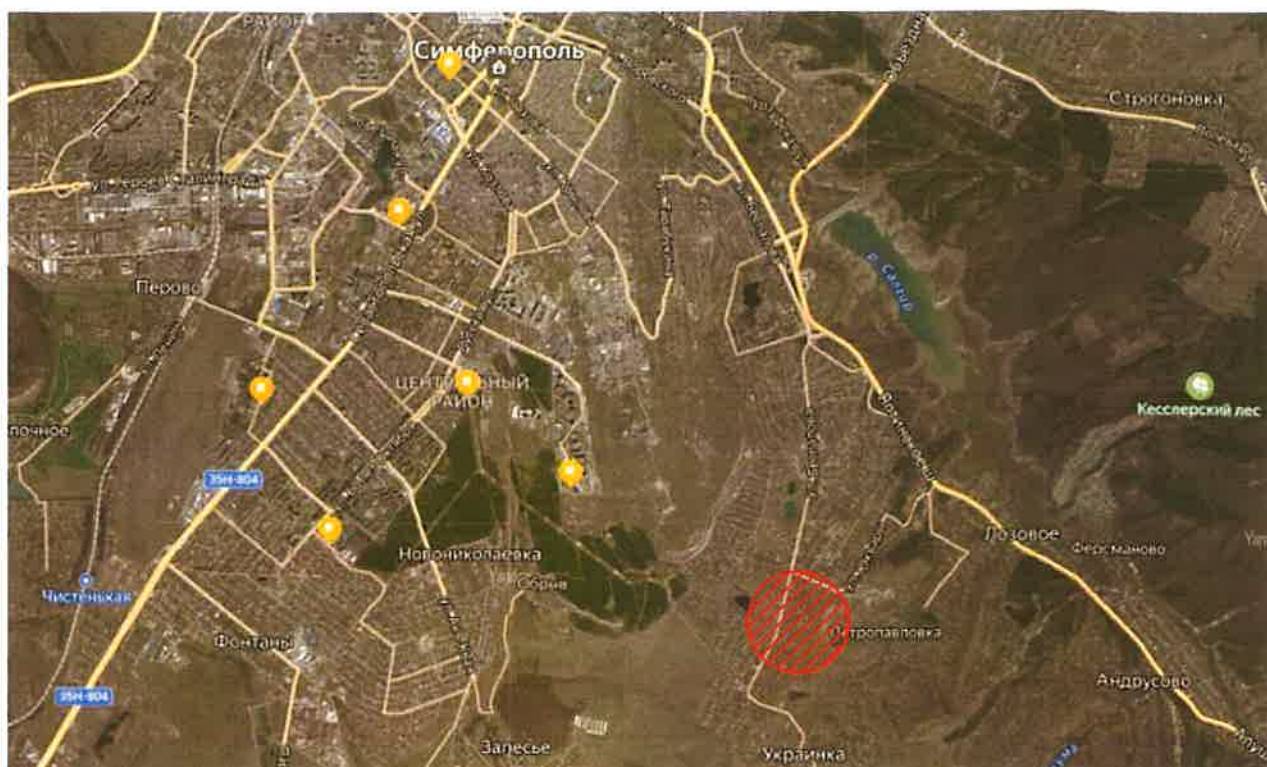
1.9. Заключение

В соответствии с частью 2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Согласно предоставленным материалам по обоснованию, предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства – жилого дома, в части сокращения минимальных отступов от границ земельного участка и увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка, с соблюдением действующих норм и требований Сводов Правил, на рассматриваемом земельном участке, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – ведение садоводства, расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Перовское с.п., СНТ "Ветеран", №723, кадастровый номер 90:12:132201:5091, возможно.

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для рассматриваемого земельного участка не нарушает требований технических регламентов.

2.1. Схема размещения земельного участка в границах элемента планировочной структуры



Рассматриваемый земельный участок

2.2. Карта зон с особыми условиями использования территории

Реестровый номер границы: 90:00-6.86

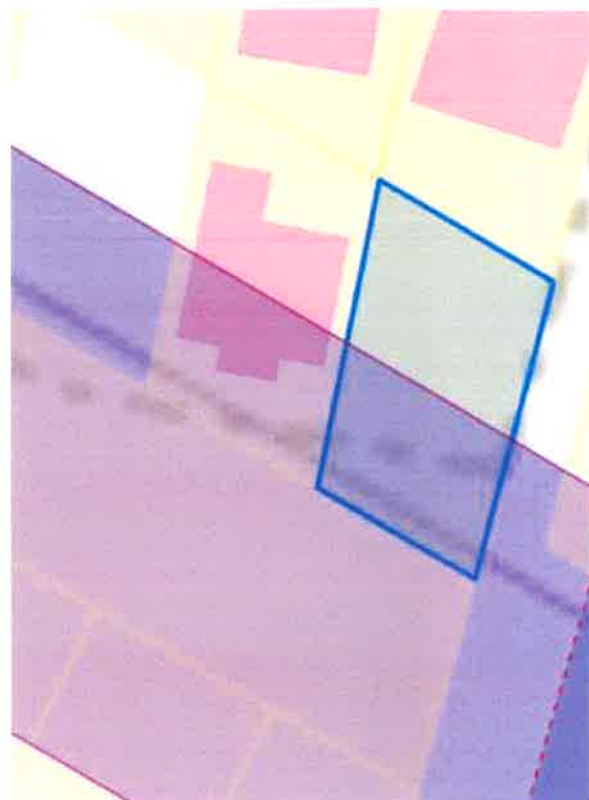


Информация

Сервисы

Реестровый номер
границы

90:00-6.86



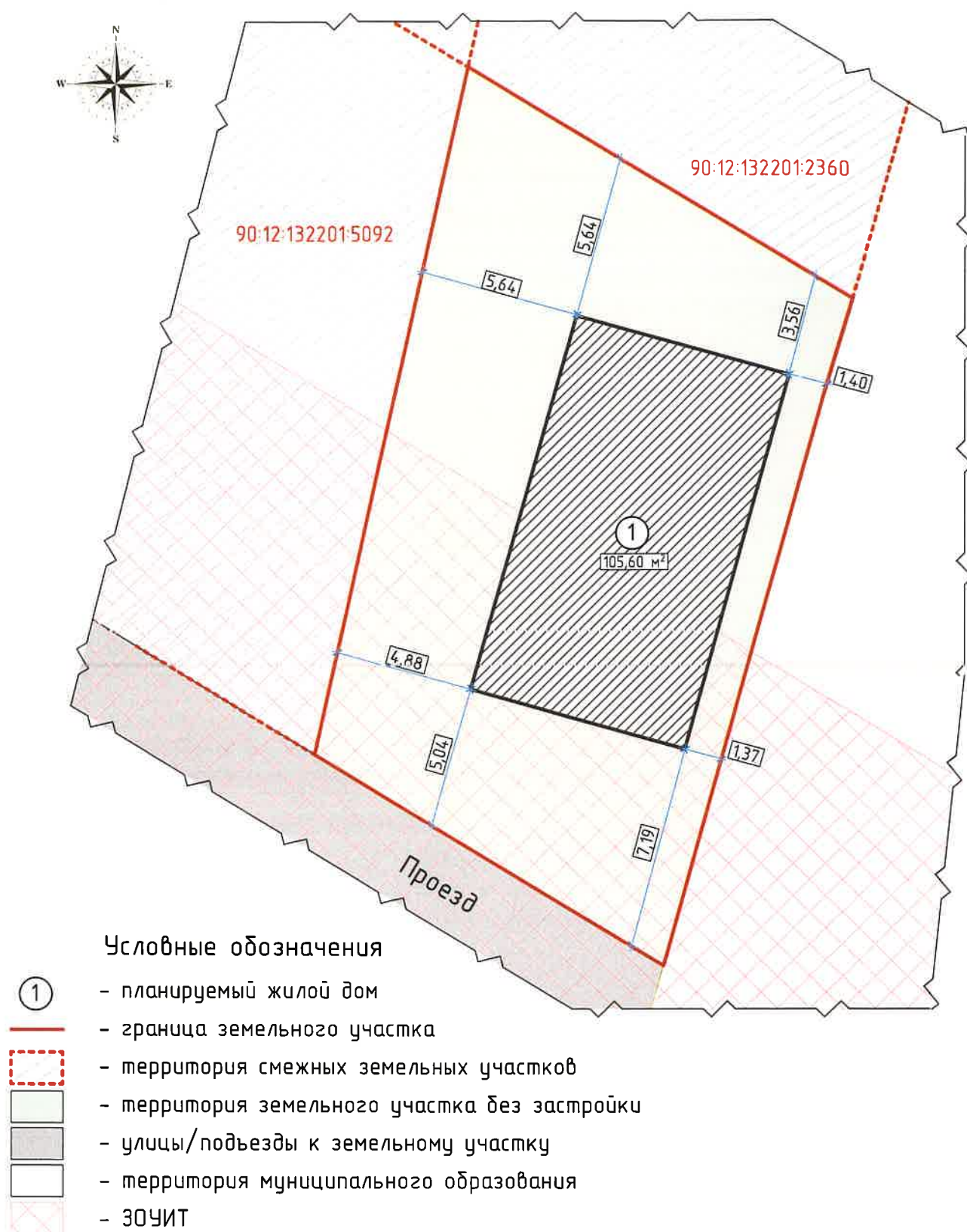
На рассматриваемый земельный участок распространяется охранный зона инженерных коммуникаций "ВЛ-110 кВ Симферополь - Центральная с отпайкой на п/с Фотон и п/с Петровские Высоты"

Согласно п.10 Постановления Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон": В охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров:

- а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства;
- б) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:
4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 35 - 110 кВ.

Планируемый жилой дом расположен в 14 метрах от проводов воздушных линий электропередачи, тем самым не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства.

2.3. Схема застройки земельного участка и его прилегающие территории. М – 1:200



Технико-экономические показатели		
№ п/п	Наименование	Значение
1	Площадь участка	354 кв.м.
2	Площадь застройки з/у	105,6 кв.м.
3	Процент застройки з/у	29,8%