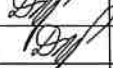


Содержание:

№ п.п.	Наименование	Примечание
	Содержание	
1.1	Основания для подготовки заключения	
1.2	Существующее положение	
1.3	Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции	
1.4	Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, планировочных ограничений и реконструируемого объекта	
1.5	Заключение	
	Приложения	

						1814-26		
						Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Симферопольский, с.п. Добровское, с Перевальное, ул Высотная, з/у 5А		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
Проверил	Джемалетдинов					Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Стадия	Лист
Разработал	Джемалетдинов						-	1
						Содержание	ИП Джемалетдинов Э.Р.	

1.1 Основания для подготовки заключения

- на основании ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- на основании постановления Администрации Симферопольского района Республики Крым от 04.02.2026 № 149-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на территории Симферопольского района Республики Крым» и признании утративших силу некоторых нормативно-правовых актов администрации Симферопольского района Республики Крым»;
- на основании Правил землепользования и застройки муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки и картой функционального зонирования земельный участок с кадастровым номером 90:12:042301:2455, площадью 806,0 кв. м расположен в территориальной зоне «Ж-1» (Зона застройки индивидуальными жилыми домами), в границах муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым представлен на рисунке 1.

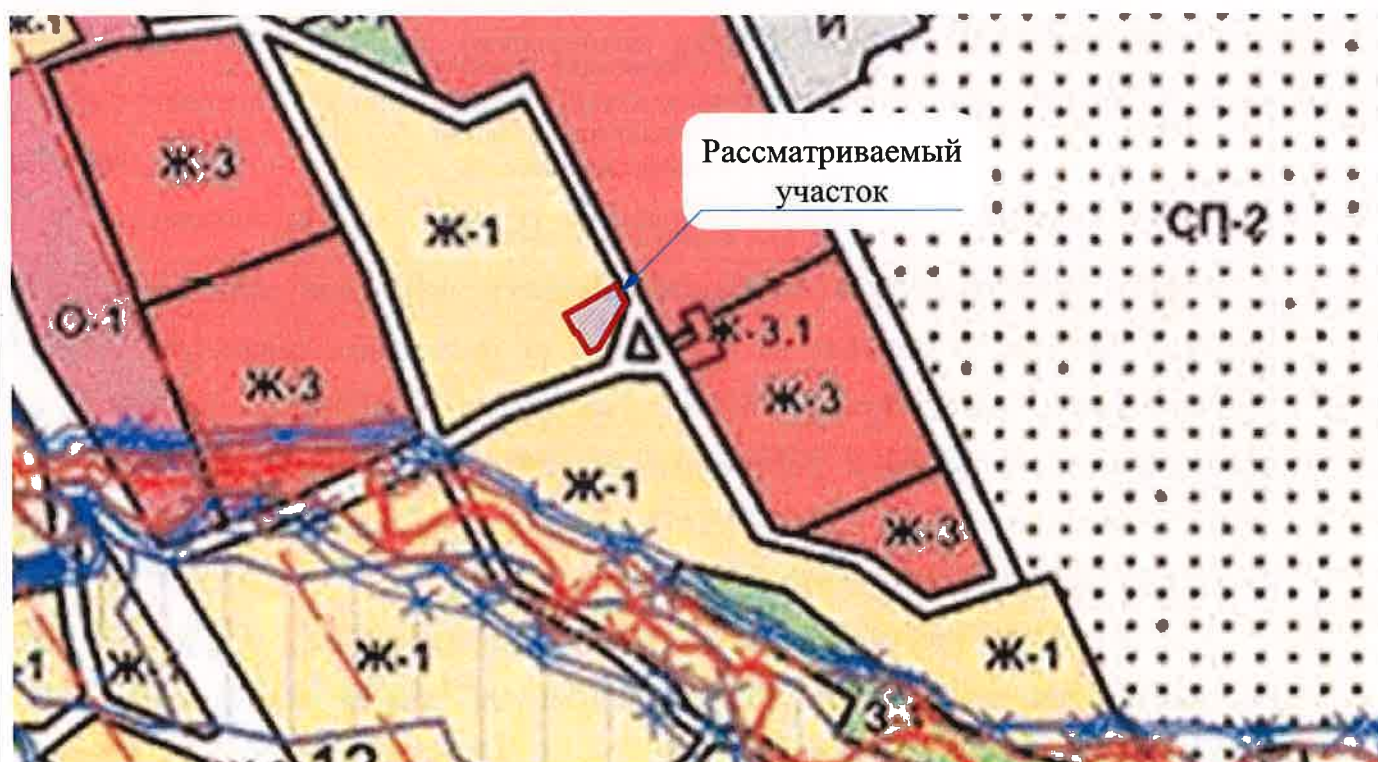


Рисунок 1 - Фрагмент карты градостроительного зонирования

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		



Рисунок 2 - Космоснимок рассматриваемой территории.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:042301:2455 имеет категорию земель «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования- «Для индивидуального жилищного строительства», площадь - 806,0 кв.м

На момент разработки настоящих обосновывающих материалов, в границах земельного участка расположены объекты капитального строительства с кн 90:12:042301:2600 (нежилое) и с кн 90:12:042301:2448 (жилое, реконструируемое).

1.2.2 Планировочные ограничения земельного участка

Планировочные ограничения земельного участка указаны на рисунке 3.



Рисунок 3 - Планировочные ограничения земельного участка с кн 90:12:042301:2455

Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата

Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов

Лист

7

Планировочные ограничения земельного участка заключаются в отступе в 5 м от границы земельного участка со стороны, выходящей на улицу и в отступе в 3 м от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

В границах рассматриваемого земельного участка ЗОУИТ отсутствуют.

1.3. Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к реконструкции.

На земельном участке с кн 90:12:042301:2455 планируется реконструкция существующего объекта капитального строительства с кадастровым номером 90:12:042301:2448 - двухэтажного жилого дома, прямоугольной формы в плане, с площадью застройки до реконструкции 45,1 кв.м и общей площадью 71,4 кв.м в юго-западной части участка, с целью расширения жилого дома. Ширина участка позволяет разместить требуемое пятно застройки с соблюдением противопожарных требований. При данном расположении здания с его юго-западной стороны располагаются проезд и парковка (см. схему земельного участка с отображением местоположения планируемого к размещению объекта).

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства составляют:

- с северо-западной стороны - 0 м;
- с северо-восточной - 24,350 м;
- с юго-восточной- 3,470 м
- с юго-западной - 1,930 м.

Планировочное и объемно-пространственное решение реконструируемого объекта капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, утвержденных ПЗЗ (см. сводная таблица) в части:

- минимального отступа от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - до индивидуального жилого дома должно быть не менее 5 м, а согласно проекту - 3,470 м;
- минимального отступа 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 должно быть не менее 3 м, а согласно проекту - 0 м;
- расчетного показателя отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) - для индивидуального жилого дома, в том числе в условиях реконструкции, показатель должен составлять не более 0,6, а согласно проекту - 0,7.

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		

Сводная таблица

Наименование параметра	Значение по ПЗЗ «Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)»	Значение по проекту	Примечание
Минимальный размер земельного участка	0,06 га	0,0806 га	Соблюдено
Максимальный размер земельного участка	0,25 га	0,0806 га	Соблюдено
Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства	5 м	<u>3,470 м</u>	<u>Не соблюдено</u>
Минимальный отступ от красной линии проездов до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства	3 м	-	Соблюдено
Минимальные отступы от границ з/у в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	3 м	<u>0 м</u>	<u>Не соблюдено</u>
Предельное количество этажей жилого дома (включая мансардный этаж)	3 эт.	2 эт.	Соблюдено
Максимальная высота жилого дома от уровня земли до конька скатной кровли	13,6 м	8,5 м	Соблюдено
Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн)	не более 0,6	<u>0,7</u>	<u>Не соблюдено</u>
Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)	1	0,84	Соблюдено
Расчетный показатель обеспеченности машино-местами, в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Nm/м)	не менее одного м/м в границах з/у (для обеспечения каждого жилого дома)	1 м/м	Соблюдено
Расчетный показатель озеленения з/у, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз)	не устанавливается	29,2 кв.м	Соблюдено

Примечание: расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками применяется к расчетной площади комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов, а также к расчетной площади зданий жилого назначения. Для индивидуальных жилых домов, в том числе в условиях реконструкции - не устанавливается.

Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов						Лист
						9
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	

Заключение

Согласно ПЗЗ Добровского сельского поселения земельный участок с кадастровым номером 90:12:042301:2455, площадью 806 кв.м, расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Симферопольский, с.п. Добровское, с Перевальное, ул Высотная, з/у 5А, расположен в территориальной зоне "Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)".

Принимая во внимание соответствие цели использования земельного участка, градостроительной документации, технических регламентов, а также реализацию основных приоритетов развития Добровского сельского поселения, считаем возможным предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров для земельного участка с кадастровым номером 90:12:042301:2455 при реконструкции существующего объекта капитального строительства с кн 90:12:042301:2448 (жилой дом) в части несоблюдения:

- минимального отступа от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - до индивидуального жилого дома должно быть не менее 5 м, а согласно проекту - 3,470 м;

- минимального отступа 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 должно быть не менее 3 м, а согласно проекту - 0 м;

- расчетного показателя отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) - для индивидуального жилого дома, в том числе в условиях реконструкции, показатель должен составлять не более 0,6, а согласно проекту - 0,7.



Джемалетдинов Э.Р.

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		

1.4 Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, планировочных ограничений и реконструируемого объекта



- Условные обозначения:
- граница участка
 - покрытие из тротуарной плитки
 - озеленение
 - существующий объект (нежилое здание)
 - существующая часть реконструируемого объекта (жилой дом)
 - пристраиваемая часть реконструируемого объекта (жилой дом)
 - парковка

Экспликация строений на участке

№	Наименование	S, м²	Примеч.
1	Нежилое здание с кн 90:12:042301:2600 (1 этаж)	352,8	сущ.
2	Жилой дом с кн 90:12:042301:2448 (2 этажа)	208,4	рек.

Технико-экономические показатели участка

№ поз.	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь участка	м²	806,0
2	Площадь застройки участка	м²	561,2
3	Расчетная площадь	м²	675,0
4	Площадь твёрдых покрытий	м²	215,6
5	Площадь озеленения	м²	29,2
6	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории	-	0,7
7	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории	-	0,84

1814-26

Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Симферопольский, с.п. Добровское, с Перевальное, ул Высотная, з/у 5А

Изм. Колуч. Лист №Док. Подп. Дата

Проверил
Разработал

Джемалетдинов
Джемалетдинов

Подп.
Подп.

Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов

Стадия Лист Листов

- 10

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500

ИП Джемалетдинов Э.Р.

