

Основание для подготовки заключения

Разработка заключения о соблюдении требования технических регламентов для объектов капитального строительства при реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, расположенных в Российской Федерация, Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Добровское, село Пионерское, улица им. А. Аблаева (далее Заключение) выполнено на основании решения заказчика, а также:

- На основании ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- На основании 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», утвержденный постановлением администрации Симферопольского района Республики Крым от 04.02.2026 № 149-п.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района, утвержденными решением 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1161 (далее - ПЗЗ), рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 90:12:040904:7582, общей площадью 1052 м², расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами и имеет полный индекс зоны: (Ж-1).

Для основных видов разрешенного использования земельного участка для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), имеются следующие предельные параметры строительства:

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.

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:

- 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 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, 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».

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.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 90:12:040904:7582

$$1052 \text{ кв.м} \times 40\% = 420,8 \text{ кв.м.}$$

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,8. Определяется как отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории

$$1052 \text{ кв.м} \times 0,8 = 841,6 \text{ кв.м.}$$



Целью заключения является получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на территории Симферопольского района Республики Крым» в части минимальных отступов от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Существующее положение

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:040904:7582 граничит с трёх сторон с территорией общего пользования (90:12:040904:6654; 90:12:040904:6669; 90:12:040904:7320) и с одной стороны с двумя земельными участками с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства (90:12:040904:5442; 90:12:040904:256).

Кадастровый план территории



Земельный участок с кадастровым номером 90:12:040904:7582 имеет категорию земель - земли населённых пунктов. Планируемое использование земельного участка соответствует основному виду разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства (код 2.1).

Сведения, подтверждающие, что характеристики земельного участка, неблагоприятны для застройки

На основании п.1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В связи с чем ширина рассматриваемого участка в самом широком месте составляет 21,1 м, в самом узком - 13,12 м. Длина 61,85 м. От границы земельного участка минимально допустимое расстояние до зданий и сооружений от которого равно 3 со стороны земельных участков ИЖС (90:12:040904:5442; 90:12:040904:256) и 5 метрам со стороны территории общего пользования, проезды (90:12:040904:6654; 90:12:040904:6669; 90:12:040904:7320). В границах минимально допустимого расстояния до зданий и сооружений запрещается размещение любых объектов капитального строительства. Это существенно уменьшает площадь территории, в границах которой возможно размещение проектируемого здания. Изломанность и неправильная конфигурация земельного участка с учетом отступов от границ не позволяет запроектировать и построить жилой дом правильной (прямоугольной, симметричной) конфигурации.

Следовательно, иные характеристики земельного участка с кадастровым номером 90:12:040904:7582, (а именно расположение объекта капитального строительства предусмотренными действующими нормативами в границах разрешенного капитального строительства) не позволяют разместить на нем жилой дом в соответствии с предельными параметрами, которые установлены для территориальной зоны в ПЗЗ, то есть без уменьшения размера.

В связи с вышеперечисленным для возможности размещения жилого здания с габаритами 24,2 x 12 метров требуется уменьшение минимальных отступов от границ земельного участка:

- от точки 1 до точки 6 границы земельного участка предельные параметры не изменяются;

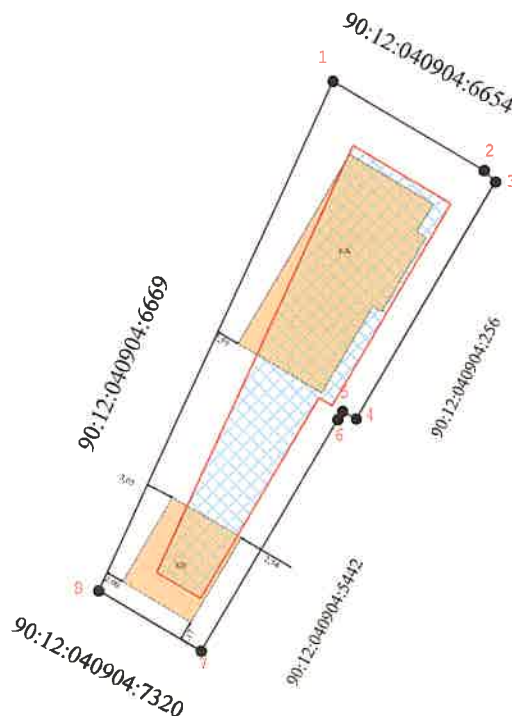
- от точки 6 до точки 7 границы земельного участка с 3 метров до 2,5 метра;

- от точки 7 до точки 8 границы земельного участка с 5 метров до 2,1 метра;

- от точки 8 до точки 1 границы земельного участка с 5 метров до 2,0 метра.

План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа

Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов

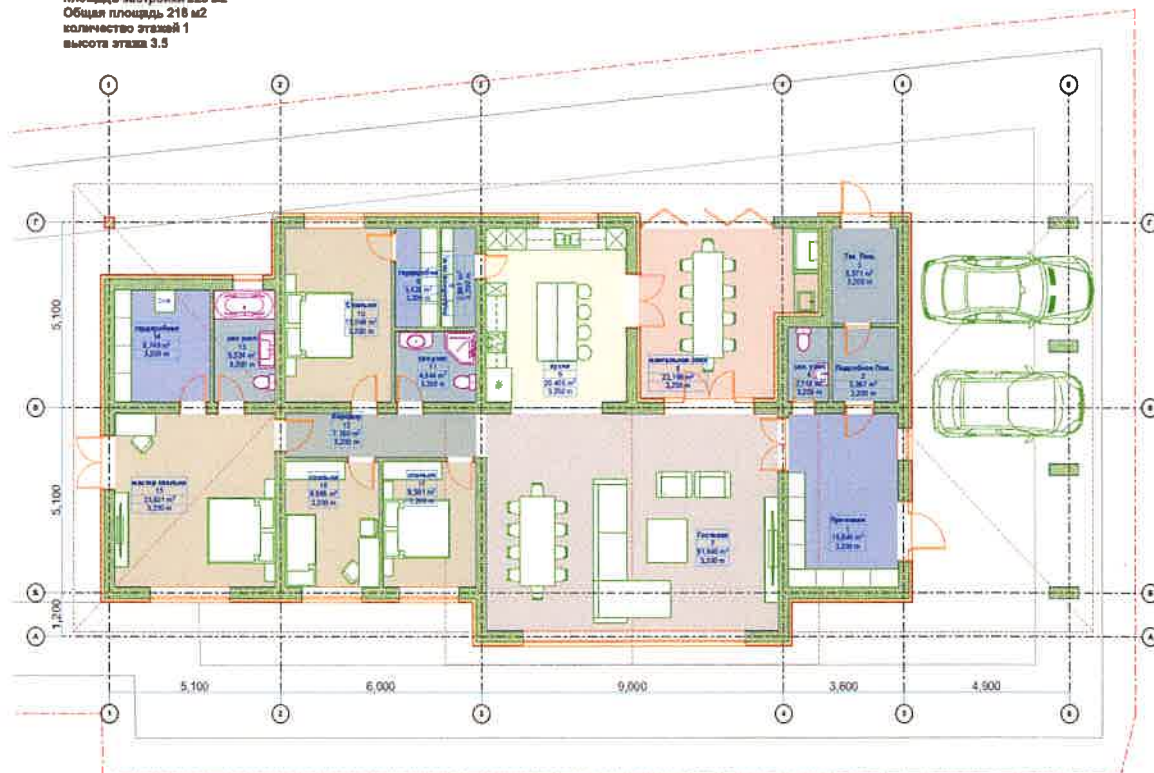


Условные обозначения:

- 7 - Существующая точка, имеющиеся в ГКН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- - Существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- 90:22:010313 - номер кадастрового квартала
- : 670 - номер кадастровой единицы
-  - Место допустимого размещения объектов капитального строительства в соответствии с ПЗЗ
-  - объект капитального строительства - жилой дом (одноэтажный)
-  - объект капитального строительства - нежилой (баня)
- 10,9 - линейный размер (м)

На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 90:12:040904:7582 планируется строительство двух объектов капитального строительства - индивидуальный жилой дом и хозяйственной постройки.

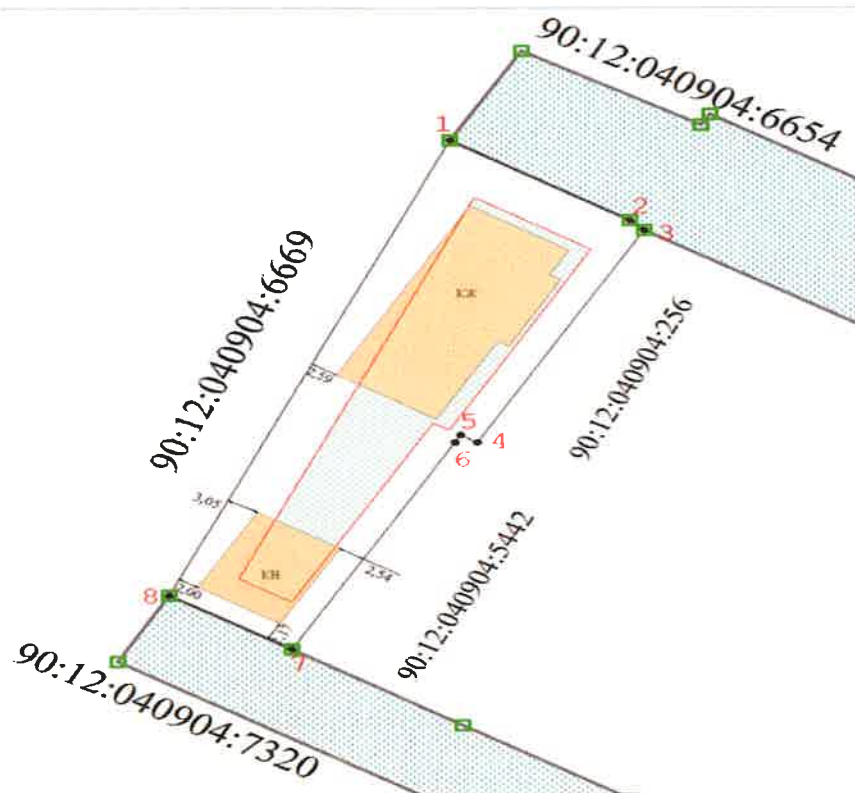
ТЭП
площадь застройки 228 м2
Общая площадь 218 м2
количество этажей 1
высота этажа 3.5



Зона с особыми условиями использования территории

Вблизи с рассматриваемым земельным участком, расположено зона с особыми условиями использования территории, а именно:

Публичный сервитут для размещения инженерных сооружений по объекту: "Строительство сетей газораспределения мкр. Эски-Сарай Симферопольского района" 90:12-6.697.



Подтверждение соблюдения требований технических регламентов

В соответствии с 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.

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ «отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

**Соответствие требованиям Федеральному закону от 30.12.2009
№384- ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»**

Требования технического регламента (обосновывается в случае применения для планируемого отклонения)	Обоснование соблюдения требования со ссылкой на нормативно-правовое законодательство и/или специальные технические условия / согласования уполномоченных органов (организаций).
• Требования механической безопасности. • Требования пожарной безопасности. • Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях. • Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях. • Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями. • Требования доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения. • Требования энергетической эффективности зданий и сооружений. • Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.	
ГОСТ 27751-2014 "Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения". Разделы 1 (пункт 1.2), 3, 4 (пункты 4.1, 4.2), 5 (за исключением пункта 5.2.6). 6 (за исключением пункта 6.1.1), 7 - 13. (в ред. от 23.12.2022)	применяется
ГОСТ Р 57361-2016/EN ISO 13793:2001. Национальный стандарт Российской Федерации. Фундаменты зданий. Теплотехнический расчет" (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 13.12.2016 № 2031-ст)	применяется
СП 17.13330.2017. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП 11-26-76 (утв. Приказом Минстроя России от 31.05.2017 № 827/пр) (ред. от 09.12.2024) (за исключением, 1 пунктов 6 и 8)	применяется
СП 22.13330.2016. Свод правил. Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83* (утв. Приказом Минстроя России от 16.12.2016 № 970/пр) (ред. от 07.12.2023)	применяется
СП 28.13330.2017. Свод правил. Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85 (утв. Приказом Минстроя России от 27.02.2017 No 127/пр) (ред. от 08.05.2024)	применяется

Требования технического регламента (обосновывается в случае отклонения для планируемого отклонения)	Обоснование соблюдения требования со ссылкой на нормативно-правовое законодательство и/или специальные технические условия/согласования уполномоченных органов (организаций).
Минстроя России от 30.12.2020 № 904/пр) (ред. от 27.12.2024)	
СП 60.13330.2020. Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. СНиП 41-01-2003 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 30.12.2020 № 921/пр) (ред. от 17.01.2025)	применяется
СП 113.13330.2023 "СНиП 21-02-99". Стоянки автомобилей (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 05.10.2023 № 718/пр) (ред. от 27.12.2024)	применяется

Соответствие требованиям Федерального закону от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» - соблюдается.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в случае рассматриваемого объекта являются иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки, а именно в границах разрешенного капитального строительства невозможно расположить объект капитального строительства предусмотренных действующими нормативами ввиду конфигурации земельного участка.

В соответствии со Схемой отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов:

от точки 1 до точки 6 границы земельного участка предельные параметры не изменяются;

от точки 6 до точки 7 границы земельного участка с 3 метров до 2,5 метра;

от точки 7 до точки 8 границы земельного участка с 5 метров до 2,1 метра;

от точки 8 до точки 1 границы земельного участка с 5 метров до 2,0 метра.

что не повлечет за собой нарушение требований технических регламентов, прав человека на благоприятные условия проживания, причинения вреда объектам капитального строительства.

Объекты капитального строительства планируемые к размещению на земельном участке с кадастровым номером 90:12:040904:7582, не предоставляет опасность для жизни и здоровья человека, а также для окружающей среды. Все требования технических регламентов при применении запрашиваемых отклонений от предельных параметров соблюдаются. Права третьих лиц не нарушены.

Кадастровый инженер



Н.И. Богдан