

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, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта	
	Заключение	

						1742-25			
						Республика Крым, Симферопольский р-н, пгт Гвардейское, ул Сумская, д 28а			
Изм.	Колуч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Материалы, подтверждающие, что запрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствует техническим регламентам	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Джемалетдинов						-	1	
Разработал	Джемалетдинов								
						Содержание	ИП Джемалетдинов Э.Р.		

1.1 Основания для подготовки заключения

Основанием для подготовки заключения о соблюдении требований технических регламентов при строительстве объекта капитального строительства при реализации разрешения на условно разрешенный вид использования по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, пгт Гвардейское, ул Сумская, д 28а , с кадастровым номером 90:12:010104:822, являются:

- 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 Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Симферопольского района Республики Крым.

Целью обосновывающих материалов является получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на территории Симферопольского района Республики Крым» в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:12:010104:822, на котором планируется реконструкция жилого дома с кн 90:12:010104:4471 с превышением минимального отступа от красной линий улицы до здания.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:010104:822 имеет категорию земель «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства», с площадью 181,0 кв.м и в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым расположен в территориальной зоне «Ж-1» - Зона застройки индивидуальными жилыми домами, Градостроительным регламентом которой установлены следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

						Материалы, подтверждающие, что запрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствует техническим регламентам	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		2

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 3.2 Социальное обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.5. Образование и просвещение 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.9 Служебные гаражи 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 5.1 Спорт 13.1 Ведение огородничества	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь

Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 1.

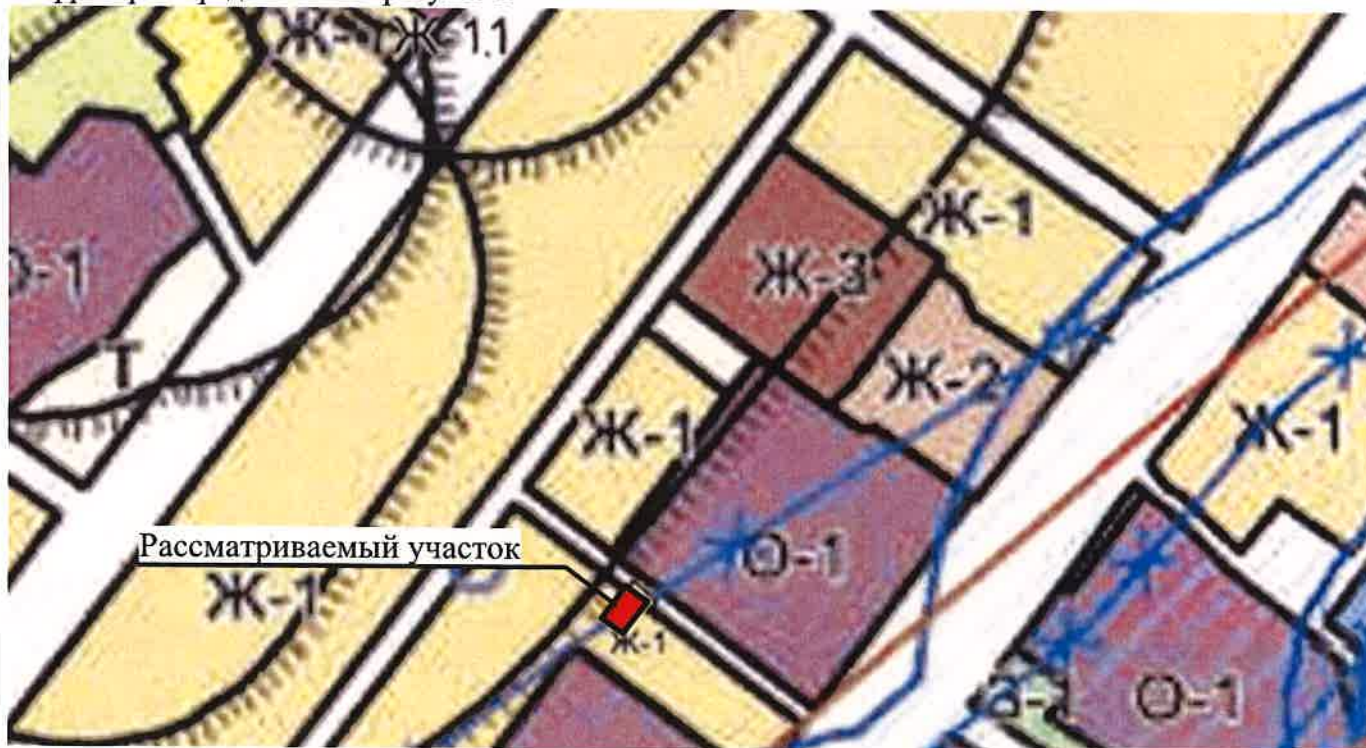


Рисунок 1 - Фрагмент карты градостроительного зонирования

Территориальная зона (Ж-1) выделена для размещения 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.

						Материалы, подтверждающие, что запрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствует техническим регламентам	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		3

Принимая во внимание соответствие цели использования земельного участка с кн 90:12:010104:822 градостроительной документации, а также реализацию основных приоритетов развития Гвардейского сельского поселения, планируется реконструкция существующего здания с кн 90:12:010104:4471 в соответствии с условно разрешенными видами использования земельного участка с кн 90:12:010104:822 - «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Образование и просвещение» (код 3.5), т.е. ремонтная мастерская и образовательные кружки.

Согласно Прилож. 1 к Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым (далее РНГП РК) Гвардейское сельское поселение относится к зоне А.

В соответствии с РНГП РК параметры застройки для здания сервисного обслуживания следующие:

Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) - не более 0,8 (в условиях реконструкции)

Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) - 2,4 (в условиях реконструкции)

Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест) в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Нм/м) - согласно Прилож. Ж к СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз) - согласно действующим сводам правил.

Согласно Градостроительному регламенту Правил землепользования и застройки муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района для условно разрешенного вида использования земельного участка «Образование и просвещение код 3.5» допускается размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).

Для условно разрешенного вида использования земельного участка «Бытовое обслуживание (код 3.3)» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Материалы, подтверждающие, что запрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствует техническим регламентам						Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	4

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)

Минимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;

Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м; от красной линии проездов - не менее 3 м.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц.

Максимальное количество этажей - 3;

Согласно Прилож. 1 к Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым (далее РНГП РК) Гвардейское сельское поселение относится к зоне А.

В соответствии с РНГП РК п. 2.1.5 табл. 2.3 расчетные показатели обеспечения объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации парковочного пространства для здания сервисного обслуживания определяются согласно Прилож. Ж к СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Для объектов коммунально-бытового обслуживания (химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др.) предусматривается 1-2 машино-места на рабочее место приемщика.

В нашем случае достаточно **1 машино-место**.

Для центров обучения, самодеятельного творчества, клубов по интересам для взрослых предусматривается 1 машино-место на 20-25 м.кв. общей площади.

$37,0/25 = 2$ **машино-места**

Также, следует выделять 10% мест, но не менее **1 машино-места**, для инвалидов (согласно СП 59.13330.2016, п. 5.2).

Исходя из вышеизложенного, на данной территории необходимо предусмотреть не менее **4 машино-мест** в том числе для МГН.

Исходя из особенностей территории, возможно расположить **5 зависимых машино-мест**.

Согл. РНГП РК п. 2.1.6 табл. 2.4 расчетный показатель озеленения земельного участка(Коз), подлежащего застройке зданием сервисного обслуживания определяем в соответствии с действующими сводами правил. Таким образом исходя из функционального назначения проектируемого объекта - Коз не предусматривается.

На участке предусмотрена площадь озеленения - 14,2 кв.м

						Материалы, подтверждающие, что запрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствует техническим регламентам	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		5

1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 90:12:010104:822 и существующее здание с кн 90:12:010104:4471 расположены ближе к центральной части муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Рассматриваемый участок граничит с:

- с северо-востока - с ул. Сумская с кн 90:12:000000:10154;
- с северо-запада - с земельным участком с кн 90:12:010104:872 с ВРИ “Для индивидуального жилищного строительства” ;
- с юго-востока - с земельным участком с кн 90:12:010104:96 с ВРИ “Индивидуальное жилищное строительство” ;

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 2.



Рисунок 2 - Космоснимок рассматриваемой территории.

						Материалы, подтверждающие, что запрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствует техническим регламентам	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		6



Рисунок 3 - Планировочные ограничения земельного участка с кн 90:12:010104:822

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.

Земельный участок полностью расположен в следующих ЗОУИТ:

90:00-6.927 - Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"

90:00-6.960 - Седьмая подзона приаэродромной территории аэродрома
"Симферополь"

90:00-6.961 - Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома
"Симферополь"

90:00-6.959 - Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома
"Симферополь"

90:00-6.958 - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома
"Симферополь"

90:00-6.1248 - Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь

						Материалы, подтверждающие, что запрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствует техническим регламентам	Лист 7
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		

90:00-6.1253 - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь

90:00-6.653 - Зона слабого подтопления территории Симферопольского района Республики Крым р. Салгир

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

На земельном участке с кн 90:12:010104:822 планируется реконструкция существующего жилого здания с кн 90:12:010104:4471 площадью 62,8 кв.м под ремонтную мастерскую мелкой бытовой техники, кружковое помещение универсального назначения для детей. Площадь участка составляет 181,0 кв.м. При данном расположении здания с его юго-западной и юго-восточной сторон располагаются проезд и парковка (см. схему земельного участка с отображением местоположения планируемого к размещению объекта).

Проектные расстояния от границ земельного участка до реконструируемого объекта капитального строительства с кн 90:12:010104:4471 составляют:

- с северо-западной стороны - 0,195 м;
- с северо-восточной стороны - 2,080 м;
- с юго-западной стороны - 4,340 м
- с юго-восточной стороны - 2,950 м.

						Материалы, подтверждающие, что запрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствует техническим регламентам	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		8

Сводная таблица				
Наименование параметра	Значение по ПЗЗ «Бытовое обслуживание (код 3.3)»	Значение по ПЗЗ Образование и просвещение (код 3.5)	Значение по проекту	Примечание
Минимальный размер земельного участка	не подлежат установлению	для образовательных кружков -отсутствуют	0,0181 га	Соблюдено
Максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению		0,0181 га	Соблюдено
Минимальный отступ от красной линий улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства	5 м		2,08	Не соблюдено в связи с уже существующим зданием на участке
Минимальный отступ от красной линии проездов	3 м		-	Соблюдено
Максимальное количество этажей	3 эт.		2 эт.	Соблюдено
Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котп)	в условиях реконструкции - не более 0,8		0,33	Соблюдено
Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)	в условиях реконструкции - 2,4		0,35	Соблюдено
Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Nm/м)	Согласно приложению Ж к СП 42.13330.2016		5 зависимых м/м	Соблюдено
Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз)	Согласно действующим сводам правил		14,2	Соблюдено

Примечание:

Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками (Кдип) применяется к расчетной площади комплексов апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апарт-отелей, а также к расчетной площади зданий жилого назначения.

Расчетный показатель обеспеченности взрослыми спортивными и игровыми площадками (Квсп) применяется к расчетной площади комплексов апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апарт-отелей, а также к расчетной площади зданий жилого назначения.

Заключение

Учитывая все обоснования отклонение от предельных параметров для земельного участка с кадастровым номером 90:12:010104:822 в части не соблюдения минимального отступа от красной линий улиц до зданий из-за уже существующего жилого здания с кн 90:12:010104:4471 (реконструкция которого планируется в соответствии с условно разрешенными видами использования земельного участка с кн 90:12:010104:822 - «Бытовое обслуживание (код 3.3)», «Образование и просвещение» (код 3.5), т.е. ремонтная мастерская и образовательные кружки) не нарушает требования технических регламентов.

Поскольку в градостроительных регламентах Правил землепользования и застройки муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района сказано:

- В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц.

Следовательно сложившаяся ситуация с отступами не повлечет нарушения требований технических регламентов, прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, не приведут к риску причинения вреда объектам капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках. Требования технических регламентов: Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 N 123-ФЗ, Федеральный закон «О техническом регулировании» от 27.12.2002 №184-ФЗ соблюдены.

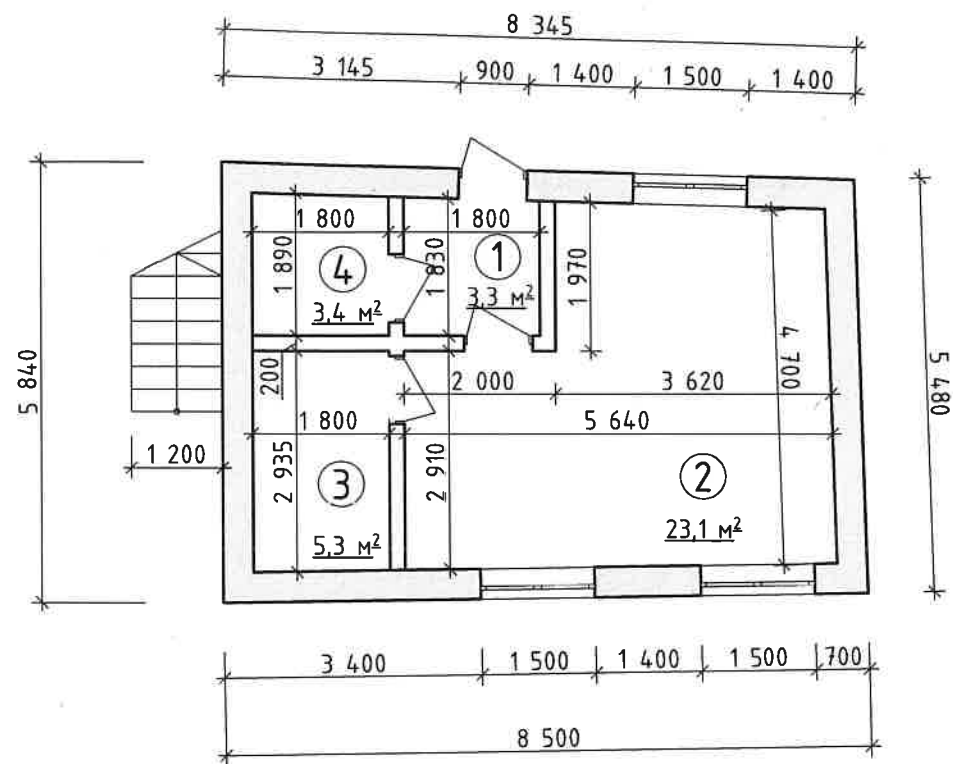


Джемалетдинов Э.Р.

						Материалы, подтверждающие, что запрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствует техническим регламентам	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		-

Характеристики реконструируемого объекта капитального строительства

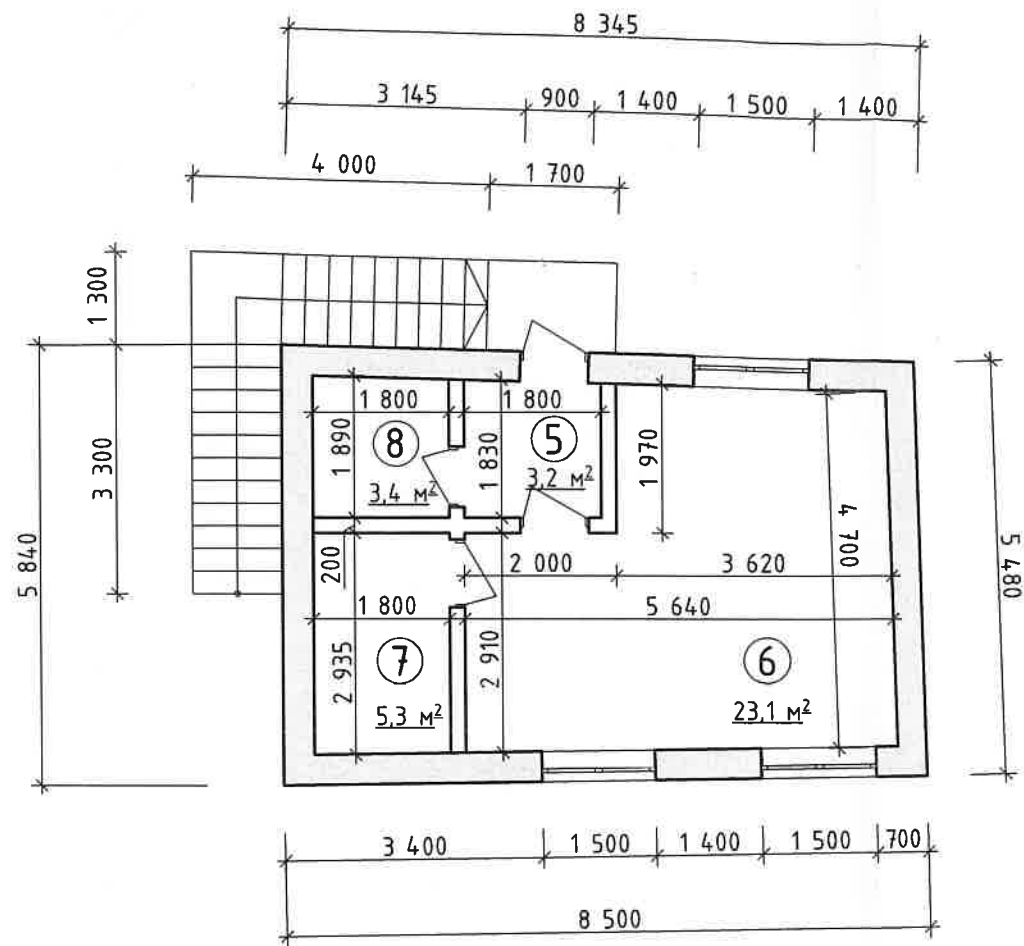
План 1 этажа, М 1:100



Экспликация помещений 1 этажа

№	Наименование	Площадь, м²
1	Тамбур	3,3
2	Кружковое помещение	23,1
3	Кладовая	5,3
4	Санузел (с учетом для МГН)	3,4
Итого (полезная площадь):		35,1

План 2 этажа, М 1:100



Экспликация помещений 2 этажа

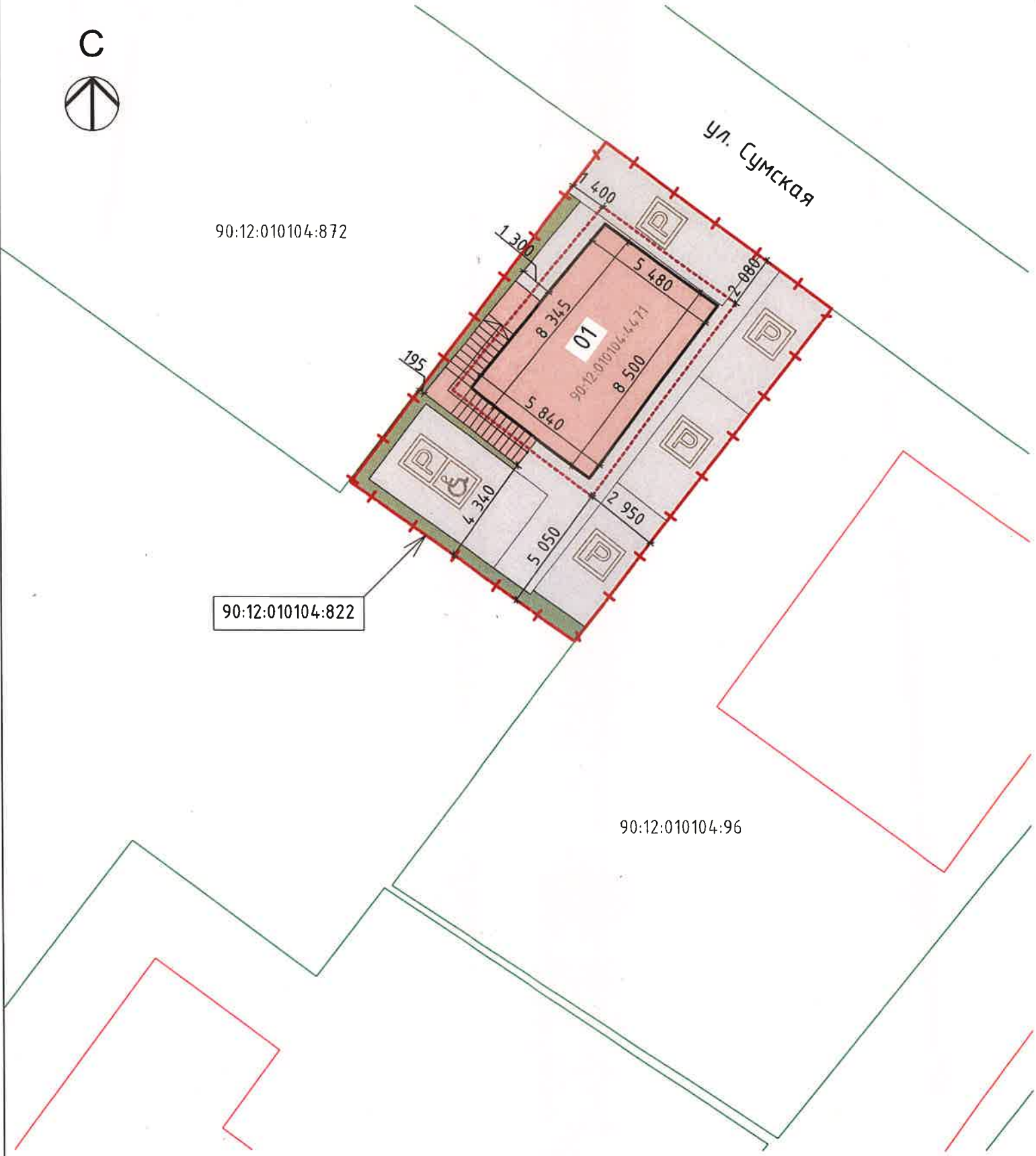
№	Наименование	Площадь, м²
5	Тамбур	3,3
6	Ремонтная мастерская мелкой бытовой техники	23,1
7	Кладовая/подсобное помещение	5,3
8	Санузел (с учетом для МГН)	3,4
Итого (полезная площадь):		35,1

Расчетная площадь здания: 63,6 м²
Общая площадь здания: 74,0 м²
Этажность здания: 2

Примечание:

- За условную отметку 0.000 принят уровень пола первого этажа.
- В условиях реконструкции предусмотрена пристроенная наружная лестница, ведущая на второй этаж здания.
- Общая площадь общественного здания, сооружения определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный, подвальный и иные), а также эксплуатируемой кровли (Прилож. А СП 118.13330.2022).
- Площадь этажа измеряют на уровне пола в пределах внутренних поверхностей (с чистой отделкой) наружных стен (Прилож. А СП 118.13330.2022)

1.4 Схема земельного участка с отображением планируемого к размещению объекта (М 1:200)



Условные обозначения:

- граница участка
- покрытие из асфальтобетона
- озеленение территории
- площадь застройки здания после реконструкции
- контур здания
- свес кровли
- парковка
- парковка для МГН

Технико-экономические показатели участка

№ поз.	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь участка	м²	181,0
2	Площадь застройки участка	м²	59,5
3	Расчетная площадь здания	м²	63,6
4	Площадь твёрдых покрытий	м²	108,4
5	Площадь озеленения	м²	14,2
6	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн)	-	0,33
7	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)	-	0,35

№ поз.	Наименование	S, м²	Примечание
01	Здание с кн 90:12:010104:4471	59,5	рек.

						1827-26		
						Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Мирновское сельское поселение, с Мирное, ул Умера Адаманова, 65		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Материалы, подтверждающие, что запрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствует техническим регламентам	Стадия	Лист
Проверил	Джемалетдинов					Схема земельного участка с отображением планируемого к размещению объекта. М 1:200	-	11
Разработал	Джемалетдинов							
						ИП Джемалетдинов Э.Р.		