

Предметом исследования является отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Цели исследования:

- выявление у запрашиваемого отклонения от предельных параметров соответствия требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в случае, если в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территории).

В задачи исследования входит:

- сбор и изучение имеющейся технической и проектной документации;
- составление заключения.

На разрешение специалиста поставлен вопрос:

- соответствует ли запрашиваемое отклонение от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в случае, если в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территории).

Общие сведения о предмете исследования

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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.

Земельный участок, кадастровый номер 90:12:172101:738 по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Трудовское сельское поселение, СНТ "Минерал", земельный участок № 3 э а (далее - Земельный участок), в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории отнесен к зоне СХ-2 (Зона ведения садоводства). Площадь Земельного участка 753,0 кв. м, минимальный размер участка для зоны СХ-2 в соответствии с Правил землепользования и застройки - 600 кв.м, максимальный размер земельного участка -1200 кв.м.

В соответствии с Выпиской из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости вид разрешенного использования земельного участка - Ведение садоводства категория земель- Земли сельскохозяйственного назначения.

форма собственности- частная собственность.

факторы, неблагоприятные для застройки следующие:

- конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки;
- инженерно-геологические характеристики;
- невозможность экономически целесообразного освоения земельного участка

при условии соблюдения градостроительных регламентов.

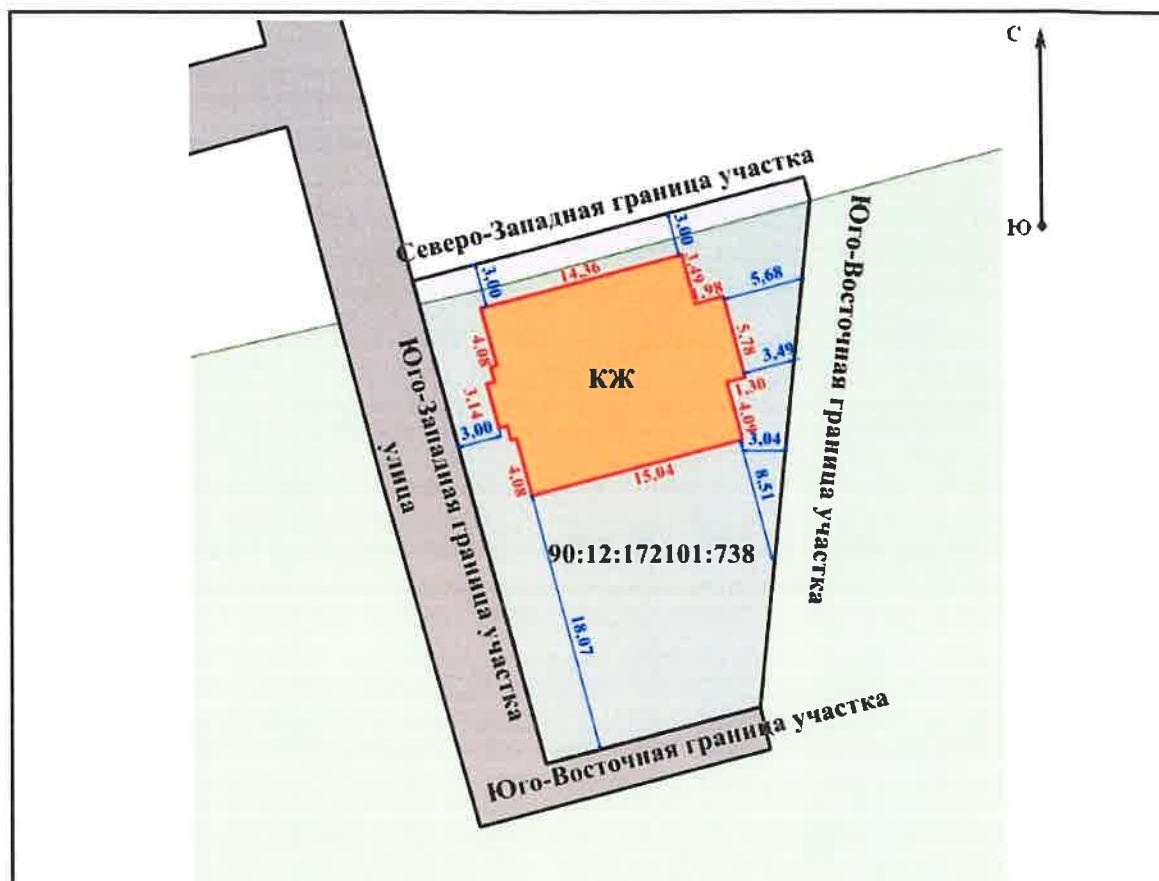
В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым п. 4.1.1. В целях создания условий для размещения застройки различного назначения в зависимости от урбанизации территории и особенностей системы расселения на территории Республики Крым устанавливаются следующие зоны:

Симферопольский р-н Трудовское с.п.- зона А - зона интенсивной урбанизации территории.

В целях возможности экономически целесообразного освоения земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования данного участка запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Запрашиваемое отклонение от предельных параметров для планируемого жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 90:12:172101:738, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Трудовское сельское поселение, СНТ "Минерал", земельный участок № 3 э а.

В части установления процента застройки – 28 %



Масштаб 1:400

Условные обозначения:

- Границы земельного участка
- Планируемый Индивидуальный жилой дом
- Дорога
- Зона с особыми условиями использования территории

ЗООИТ:

Придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-291 "Таврида" Керчь - Симферополь - Севастополь на участке км 184+859 - км 229+901, расположенном в границах Симферопольского района Республики Крым

№ п/п	Наименование	Ед.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	753,0
2	Площадь застройки	м ²	210,0
3	Общая площадь здания	м ²	210,0
4	Количество этажей	эт	1
5	Коэффициент застройки (Кз)	%	27,9
6	Коэф. плотности застройки	-	0,28

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Материалы по обоснованию

Лист

3

Место расположения земельного участка

В административном отношении участок изысканий находится по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Трудовское сельское поселение, СНТ "Минерал", земельный участок № 3 э а. Город Симферополь является столицей Республики Крым и центром городского округа Симферополь; один из двух крупнейших городов, экономический и культурный центр полуострова.

Симферополь является важнейшим транспортным узлом Крыма. В городе расположены железнодорожный вокзал, автовокзал, три автостанции, два аэропорта (один международного класса – «Симферополь», другой местного значения – «Заводское»).

Основным городским транспортом являются троллейбусы, автобусы и частные маршрутные такси. Межрегиональное автобусное и железнодорожное сообщение с материковой частью России возможно только через Керченскую переправу.

Город Симферополь - значительный промышленный центр. Главными отраслями являются машиностроение, пищевая и лёгкая промышленности. Всего в городе находится около 70 значительных предприятий. Крупнейшее предприятие города - завод по выпуску электроинструмента, микромашин и систем корабельной автоматики «Фиолент».

Климат.

Климат района изысканий относится к степной части Крыма, для которой характерно преобладание Континентального климата. Из-за достаточно близкой расположенности к морскому берегу Черного моря территория обследования, подвержена влиянию Морского климата. Таким образом, климатические условия данной части характеризуются относительно высокими летними температурами воздуха, большой продолжительностью безморозного периода, короткой зимой.

В соответствии с СП 131.13330.2012 («Строительная климатология») изучаемый район по своим климатическим параметрам относится к III климатическому району и III-Б подрайону.

Температура воздуха. В формировании температурного режима значительную роль играют атмосферные циркуляции холодных масс воздуха из Арктического бассейна, а также воздействие Средиземного и Черного морей.

Зимой частая смена воздушных масс при активно развитых процессах циркуляции является причиной большой изменчивости температуры. В январе средняя температура воздуха (по метеостанции Симферополь АМСГ) составляет минус 0,1 °С.

К лету повышение температуры замедляется. В июле средняя температура воздуха (по метеостанции Симферополь АМСГ) составляет 22,2 °С.

Континентальность климата характеризуется амплитудой колебаний температур воздуха. Величина амплитуды колебания температуры воздуха в летнее время достигает 12-14°, зимой, когда преобладает пасмурная погода, она уменьшается до 4-7°.

Абсолютный максимум температуры достигает (по метеостанции Симферополь АМСГ) – 39,5°С (август, 2010 г). Абсолютный минимум – минус 30,2° (февраль, 1911 г)

За начало зимы принимается устойчивый переход средней суточной температуры воздуха через 0°.

Атмосферные осадки

Среднегодовая сумма осадков исследуемой территории составляет 505 мм. Максимальное месячное количество осадков наблюдается в июле месяце и составляет 324 мм. Наибольшее среднемесечное количество осадков наблюдалось в июле месяце и составило 55 мм. Максимальное годовое количество осадков - 831 мм. Максимальное суточное количество осадков 119.2 мм (отмечено в августе).

Ветер

Среднегодовая скорость ветра по данным АМСГ Симферополь составила 4.4 м/с, наибольшая среднемесечная скорость ветра - 4.9 м/с, наименьшая - 3.8 м/с.

					Материалы по обоснованию	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		4

Растительность

Согласно карты (Рисунок 3.3) на территории изысканий произрастают травянистые сообщества и только на отдельных участках имеются самосеянцы деревьев - акации и грецкого ореха. Из трав преобладают травы семейства мятликовых (житняк, мятлик, костёр, ячмень), капустных (двурядка) и др. В связи с застройкой территории указанные ценозы отсутствуют, растительность представлена декоративными видами.

Техногенные нагрузки.

Наличие коммуникаций на объекте изысканий: линия электропередач 0.4кВ, водопровод. Покрытие дорог на участке изысканий - гравийное.

Основные объемно планировочные решения

Зона застройки ведения садоводства включает в себя участки территории города, предназначенные для размещения существующей и планируемой застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками. В зоне допускается размещение объектов социального, культурного, бытового обслуживания, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий и связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую (жилую) среду, согласно видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительными регламентами применительно к территориальной зоне.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам разрешенного использования земельных участков.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а также считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям, установленным согласно зонам с особыми условиями использования территории.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальной зоны с учетом вида разрешенного использования земельных участков:

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.

- | | | |
|--|--------|-------------|
| - допускается устанавливать размеры земельных участков | меньше | установлены |
|--|--------|-------------|

					Материалы по обоснованию	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и больше установленных градостроительным регламентом максимальных размеров земельных участков случае:

- 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;

- 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 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 и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения, и который невозможно сформировать с соблюдением предельных размеров, установленных настоящим регламентом;

- 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 конституционного закона «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании 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 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. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 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. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.

5. Предельная высота садового дома от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м.

6. Максимальная этажность вспомогательных строений – 3 этаж.

7. Максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 3 м.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.

9. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,4.

Соответственно применительно к рассматриваемому участку:

Кзастр. (Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории) – $\frac{210,0 \text{ м}^2}{753,0 \text{ м}^2} = 0,28 \times 100\% = 28\%$;

					Материалы по обоснованию	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		6

Кисп. (Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории) – $1\text{эт} \times 210,0 \text{ м}^2 / 753,0 \text{ м}^2 = 0,28$;

Расстояние от планируемого жилого дома, до границ земельного участка соответствует нормам ПЗЗ и пожарной безопасности расстояние между зданиями с учетом полученного постановления администрации Симферопольского района Республики Крым № 308-п от 06.03.2026 г.

Соответствие запрашиваемого от предельных параметров ограничений Установленными зонами с особыми условиями использования территории, в том числе особо охраняемых природных территориях и объектов культурного наследия.

В соответствии с Картой зон с особыми условиями использования территории ПЗЗ участок расположен в границах охранной зоны. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-291 "Таврида" Керчь - Симферополь - Севастополь на участке км 184+859 - км 229+901, расположенном в границах Симферопольского района Республики Крым.

Заключение индивидуального предпринимателя Киримов Б.Э., который является членом саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, запрашиваемое отклонение от предельных параметров для планируемого жилого дома, на земельном участке с кадастровым номером: 90:12:172101:738, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Трудовское сельское поселение, СНТ "Минерал", земельный участок № 3 э а.

В части установления процента застройки – 28% соответствует требованиям технических регламентов СНиПов и ограничениям использования земельного участка в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Главный инженер проекта



Киримов Б. Э.

					Материалы по обоснованию	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		7