

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	
1.5	Заключение	

						1908-26			
						Республика Крым, Симферопольский р-н, с Краснолесье, ул Дальняя, д 37			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Джемалетдинов						-	1	12
Разработал	Джемалетдинов								
						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 90:12:040401:1122, площадью 1 016,0 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 Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым представлен на рисунке 1.

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

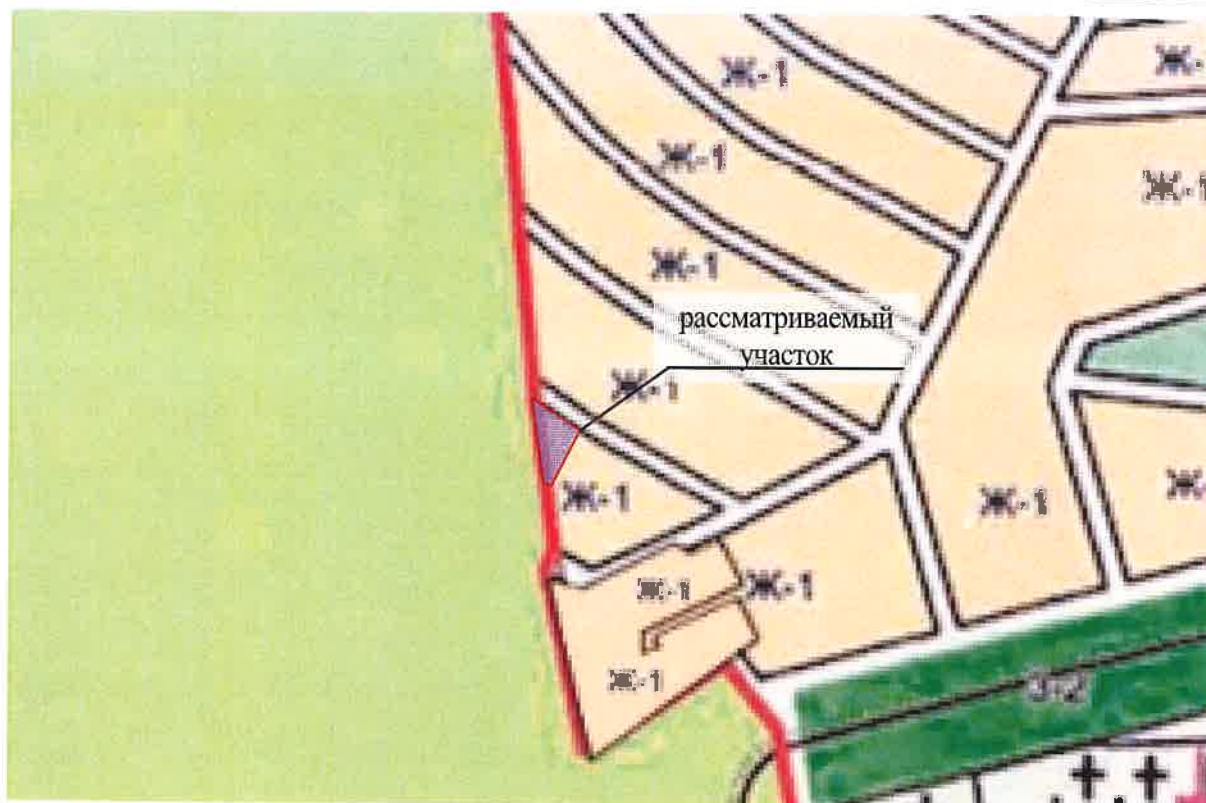


Рисунок 1 - Фрагмент карты градостроительного зонирования

Градостроительным регламентом в зоне застройки индивидуальными жилыми домами установлены следующие виды разрешённого использования земельных участков:

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

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 90:12:040401:1122, на котором планируется строительство объекта капитального строительства с превышением минимального допустимого отступа от границ земельного участка до индивидуального жилого дома.

Для разрешенного вида использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального 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 предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

Предельные размеры земельных участков:

Минимальные размер земельных участков - 0,06 га.

Максимальные размеры земельных участков - 0,25 га.

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.

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		4

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев при условии соблюдения противопожарных требований и действующих градостроительных нормативов.

Предельное количество этажей жилого дома - 3 (включая мансардный этаж).

Максимальная высота жилого дома от уровня земли до верха плоской кровли - 9,6 м, до конька скатной кровли - 13,6 м.

Максимальная этажность вспомогательных строений - 2 этажа.

Максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий - 6 м.

Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн);

Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);

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);

Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз);

Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Кдет.пл);

–Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл)», значения которых определяются согласно соответствующих подпунктов пункта 4.1. раздела 4 «Часть I. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципального образования и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований» приложения «Региональные нормы градостроительного проектирования Республики Крым» к постановлению Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от 06.09.2024 № 507).

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		5

1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 90:12:040401:1122 расположен в юго-западной части муниципального образования Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Рассматриваемый участок граничит:

- с севера - с ул. Дальняя;
- с востока - с земельным участком с кн 90:12:040401:530 с ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства»;
- с юга - с земельным участком с кн 90:12:040401:1172 с ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства»;
- с запада - с зоной земель лесного фонда.

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 2.



Рисунок 2 - Космоснимок рассматриваемой территории.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:040401:1122 имеет категорию земель «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства», площадь - 1 016,0 кв.м.

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		6

На момент разработки настоящих обосновывающих материалов, в границах земельного участка объекты капитального строительства отсутствуют.

1.2.2 Планировочные ограничения земельного участка

Планировочные ограничения земельного участка указаны на рисунке 3.



Рисунок 3 - Планировочные ограничения земельного участка с кн 90:12:040401:1122

Планировочные ограничения земельного участка заключаются в отступе от границ земельного участка в 3 м и в отступе от красной линии улиц 5 м до индивидуального жилого дома.

На рассматриваемом земельном участке ЗОУИТ отсутствуют.

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		7

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

На земельном участке с кн 90:12:040401:1122 планируется строительство трехэтажного здания сложной формы в плане в западной части участка. Размеры участка позволяют разместить требуемое пятно застройки с соблюдением противопожарных требований. При данном расположении здания с его восточной стороны располагаются проезд, 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 западной стороны - 1,000 м;
- с северо-восточной - 8,640 м;
- с юго-восточной - 4,530 м
- с южной - 9,550 м.

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

Планировочное и объемно-пространственное решение проектируемого объекта капитального строительства в сравнении с предельными параметрами разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, утвержденных ПЗЗ в части:

Наименование параметра	Значение по ПЗЗ «Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)»	Значение по проекту	Примечание
Минимальный размер земельного участка	0,06 га	0,1016 га	Соблюдено
Максимальный размер земельного участка	0,25 га	0,1016 га	Соблюдено
Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства	5 м	8,64 м	Соблюдено
Минимальный отступ от красной линии проездов до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства	3 м	-	Соблюдено
Минимальный отступ от границ земельных участков до индивидуального жилого дома	3 м	<u>1 м</u>	<u>Не соблюдено</u>
Максимальное количество этажей (включая мансардный этаж).	3 эт.	3 эт.	Соблюдено
Максимальная высота жилого дома от уровня земли до конька скатной кровли	13,6 м	12,1 м	Соблюдено
Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн);	не более 0,6	0,3	Соблюдено
Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);	1	0,6	Соблюдено

Наименование параметра	Значение по ПЗЗ «Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)»	Значение по проекту	Примечание
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);	не менее 1 м/м	1 м/м	Соблюдено
Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз);	не устанавливается	568 м²	Соблюдено
Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Кдет.пл);	не устанавливается	-	Соблюдено
Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл);	не устанавливается	-	Соблюдено

Не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, утвержденных ПЗЗ в части:

- минимального отступа от границы земельного участка до индивидуального жилого дома - менее 3 м, т.е. 1 м.

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		

Заключение

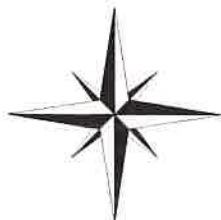
Согласно ПЗЗ Добровского сельского поселения земельный участок с кадастровым номером 90:12:040401:1122, площадью 1 016 кв. м, расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с Краснолесье, ул Дальняя, д 37, расположен в территориальной зоне "Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)".

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 90:12:040401:1122 при строительстве объекта капитального строительства (жилой дом) в части несоблюдения:

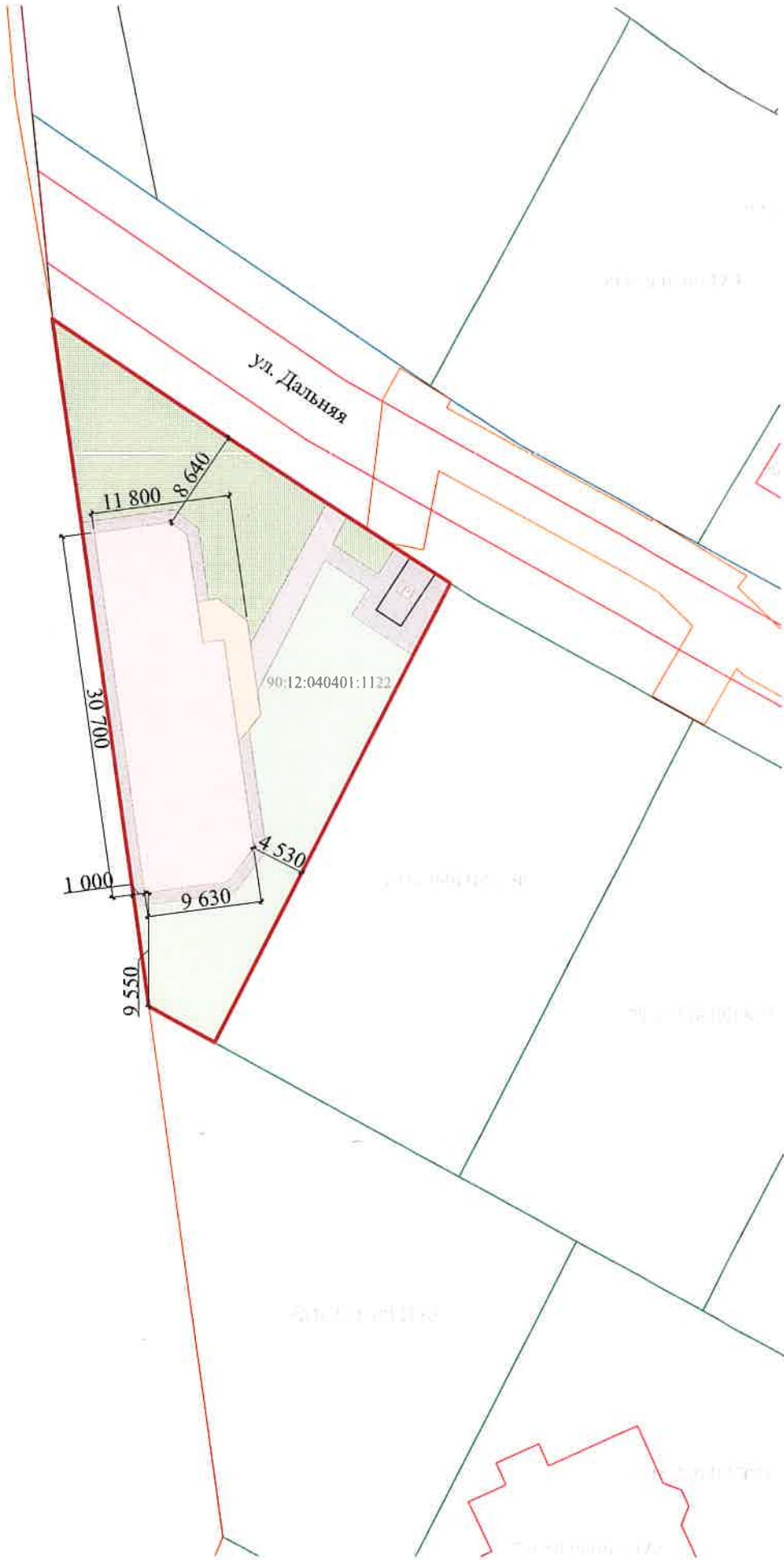
- минимального отступа от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - до индивидуального жилого дома должно быть не менее 3 м, а согласно проекту - 1 м;

Джемалетдинов Э.Р.

						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		12



1.4 Схема земельного участка с отображением планируемого к размещению объекта



Условные обозначения:

- граница участка
- покрытие из тротуарной плитки
- озеленение
- проектируемое здание
- крыльцо
- парковка

Технико-экономические показатели участка

№ поз.	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь участка	м ²	1 016,0
2	Площадь застройки участка	м ²	301,5
3	Площадь твёрдых покрытий	м ²	146,5
4	Площадь озеленения	м ²	568
5	Расчетная площадь здания	м ²	651,1
6	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котп);	-	0,3
7	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);	-	0,6

						1908-26		
						Республика Крым, Симферопольский р-н, с Краснолесье, ул Дальняя, д 37		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Стадия	Лист
Проверил		Джемалетдинов				Соблюдаются требования технических регламентов	-	11
Разработал		Джемалетдинов						12
						Схема земельного участка с отображением планируемого к размещению объекта. М 1:500	ИП Джемалетдинов Э.Р.	