

Пояснительная записка

К заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу:
Республика Крым, Симферопольский район,
Мирновское сельское поселение,
село Мирное, ул. Белова, земельный участок 14-е

В части: установления отступов от границ земельного участка

1. Общая часть

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 с кадастровым номером 90:12:090103:135 по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Мирновское сельское поселение, село Мирное, ул. Белова, земельный участок 14-е (далее земельный участок), в соответствии с Правилами землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района, утвержденные решением 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165 (в ред. решения 97 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 31.07.2024 № 1108) расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1). Градостроительный регламент установлен. (Приложение 2). Площадь земельного участка 400 кв.м., 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., максимальное количество этажей 3 (включая мансардный этаж). Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,3; максимальный коэффициент плотности застройки участка (Кпз) – 0,6

Факторы неблагоприятные для застройки следующие:

Участок имеет площадь меньше чем предусмотрено правилами землепользования и застройки, имеет не правильную, ломаную, трапециевидную форму, невозможно экономически целесообразно освоение земельного участка при соблюдении 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 муниципальный район, Мирновское сельское поселение – зона А – зона интенсивной урбанизации территории. В целях возможности экономически целесообразного освоения земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования данного земельного участка (Блокированная жилая застройка) запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Местоположение земельного участка

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Мирновское сельское поселение, село Мирное, ул. Белова, земельный участок 14-е (кадастровый номер 90:12:090103:135), схема генерального плана выполнена на основании материалов топографической съемки, Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.03 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, действующих технических регламентов, санитарных норм и правил строительных норм и правил, иных нормативных документов.

Земельный участок предоставлен заявителю в собственность.

В настоящее время на участке объекты капитального строительства отсутствуют.

Подъезд к участку осуществляется со стороны проезда по ул. Белова.

На участке имеются зеленые насаждения лиственных не ценных пород.

Участок планируется под застройку одноэтажным жилым домом.

Площадь застройки – 95,2 кв.м

Участок предназначен для индивидуального жилищного строительства, находится в центральной части Сельского поселения в зоне жилой застройки и в непосредственной близости от сети общественного пассажирского транспорта.

Участок ограничен

- с северной и восточной стороны – 90:12:090103:7909

- с западной стороны – 90:12:090103:6978

- с южной стороны – 90:12:090103:6979

Рельеф участка спокойный, общий перепад высот сущ. Поверхности составляет около 1,5 м, с юго-восточной стороны перепад около 4 м.

Вертикальную планировку предлагается выполнить с учетом существующих основных требований;

- максимального сохранения существующего рельефа;
- максимального сохранения почв и древесных насаждений;
- отвода вод со скоростями, исключаящими эрозию почв;
- минимального объема земляных работ.

Существующая застройка улиц, окружающий данный участок носит в основном малоэтажный исторически сложившийся характер.

3. Характеристика района участка

Участок расположен в IIIб строительно-климатическом районе, характеризующегося следующими факторами:

- расчетная сейсмичность площадки - 7 баллов
- среднемесячная температура воздуха в январе - от -5 до -14 оС
- среднемесячная температура воздуха в июле - от +21 до +25 оС
- ветровой район - III, норм, ветровое давление - 460 Па
- ветровая нагрузка при гололеде - 210 Па
- толщина стенки гололеда - 15 мм
- скорость ветра - 7,4 м/с
- нормативный вес снегового покрова - 820 Па.

Климат района умеренно-холодный, с мягкой зимой, полусухой, умеренно жаркий. Континентальность климата обусловлена влиянием южной степной части. Смягчающее влияние Черного и Азовского морей незначительно. Средняя годовая температура воздуха составляет +10,6 ОС. Максимальная среднемесячная температура воздуха приурочена к июлю - августу и составляет +21,8 ОС. Минимальная среднемесячная температура воздуха приурочена к январю-февралю (-0,3 оС). Средняя относительная влажность воздуха достигает 84% зимой, и снижается до 63 % в летнее время. Среднегодовое количество осадков равно 523 мм, максимальное количество осадков выпадает в июне, августе - 58мм. Подавляющее количество осадков выпадает в виде дождя.

Снежный покров характеризуется большой неустойчивостью из-за частых оттепелей зимой и сохраняется не более 25-30 дней в году.

Ветровой режим характеризуется преобладанием в течение всего года ветре в северо-восточного и северо-западного направлений. Среднемесячная скорость ветра в январе составляет 5,8 м/сек.

Участок имеет достаточное обеспечение инсоляции.

Рельеф сложный, общий перепад высот сущ. поверхности составляет около 2,5 средний уклон поверхности участка $i=0,19$.

Инженерно-строительная оценка территории является неблагоприятной для строительства:

- невозможно возведение сооружений без устройства подпорных стен и сложных фундаментов.

4. Основные объемно-планировочные решения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района, утвержденные решением 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165 (в ред. решения 97 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 31.07.2024 № 1108) расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1). Градостроительный регламент установлен. (Приложение 2). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для индивидуального жилищного строительства застройки:

- 1) этажность - не более 3 этажей (включая мансардный);
- 2) 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.
- 3) Коэффициент застройки - не более 0,3;
- 4) Коэффициент плотности застройки - не более 0,6.

Предпроектным предложением предлагается использование земельного участка в соответствии с основным видом – индивидуальное жилищное строительство (код-2.1).

На участке запроектирован одноэтажный индивидуальный жилой дом.

Объемно — пространственное решение обусловлено общей концепцией окружающей застройки, архитектурной выразительностью здания, компоновкой плана с учетом строительных норм и правил.

Проектным решением не предполагается перенос существующих автомобильных проездов. Подъезд к проектируемому жилому дому осуществляется с ул. Белова.

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым утвержденных Постановлением Совета министров Республики Крым от 7 апреля 2022 года №219 п. 4.1.5. расчетные коэффициенты обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м, расчетной площади здания для застройки индивидуальными жилыми домами обеспечивается из расчета обеспеченности каждого жилого дома одним машино-местом.

Предпроектным предложением на участке предусмотрена стоянка на 2 машино-место, что полностью покрывает необходимость обеспечения парковочными местами для данного объекта капитального строительства.

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым для застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами расчетный коэффициент озеленения земельного участка, коэффициент обеспеченности детскими

спортивными и игровыми площадками, коэффициент обеспеченности спортивными площадками - не устанавливаются.

В соответствии с положениями Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ Статья 32 проектируемое здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф1.4 - многоквартирные жилые дома.

В соответствии с ГрК РФ Статья 40. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. 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.

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

(часть 1.1 введена Федеральным законом от 02.08.2019 N 283-ФЗ)

Предпроектным предложением все положения данного нормативного акта соблюдены.

5. Технико-экономические показатели

№ п.п.	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Площадь участка землепользования	м ²	400
2	Площадь застройки	м ²	95,2
3	Этажность	Этаж	1
4	Кол-во этажей	Этаж	1
5	Кол-во машинно-мест	Шт.	2
6	Коэффициент застройки (Кз)		0,3
7	Коэффициент плотности застройки (Кпз)		0,3

**6. Выводы о соответствии запрашиваемых отклонений
требованиям технических регламентов СНиПов и ограничений
использования земельного участка.**

Для участка с кадастровым номером 90:12:090103:135 расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Мирновское сельское поселение, село Мирное, ул. Белова, земельный участок 14-е *возможно разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства* в части:

1. Приложение 1

- сокращения минимально установленного Правилами землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района отступа от границы земельного участка для допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со смежными землями с 3 м до 2,72 м. с северо-восточной стороны; с 3 м до 2,73 м. с северо-западной стороны с 3 м до 2,82 с южной стороны;

2. Строительство жилого дома на данном земельном участке позволит создать все необходимые условия для соблюдения условий жизни семьи.

3. При строительстве объекта обеспечивается противопожарная безопасность здания и окружающей жилой застройки.

4. Объект (земельный участок и строения на нем) не принадлежит к объектам культурного наследия.

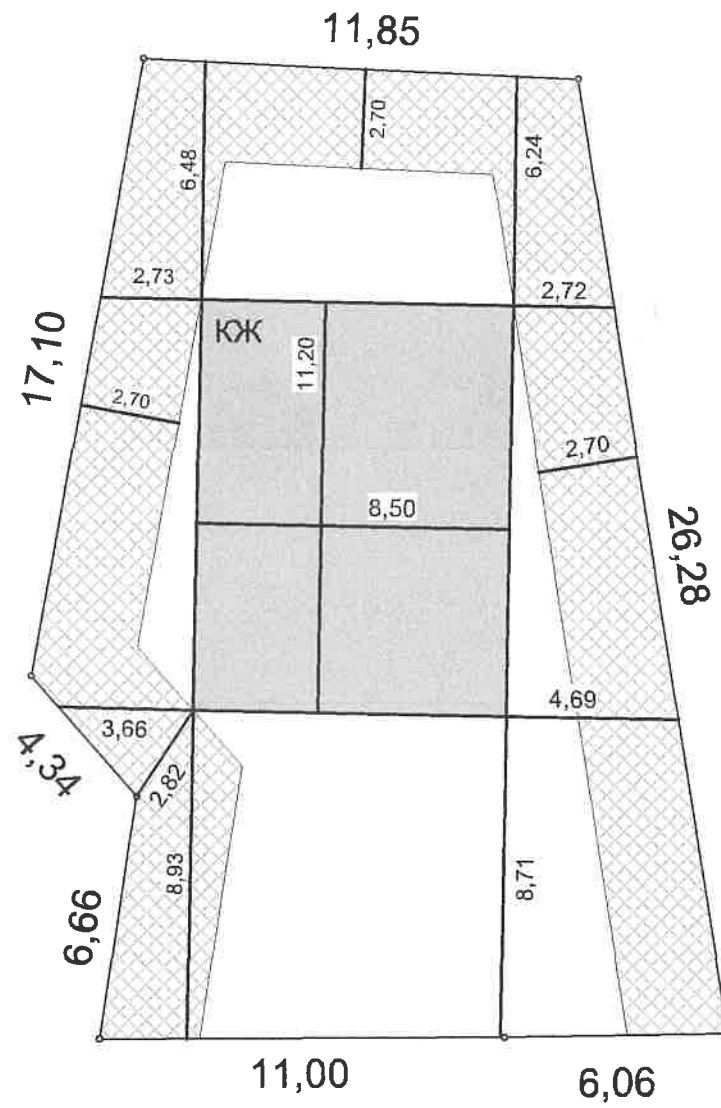
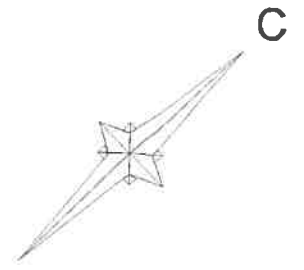
5. Разрешение на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства позволяет обеспечивать соблюдение всех технических регламентов СНиПов и ограничений использования земельного участка, в том числе требований по пожарной безопасности, конструктивной безопасности объектов, инженерно-технических решений, экологических и санитарно-эпидемиологических требований, требований результатов инженерных изысканий.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для строительства индивидуального жилого дома соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка. Предоставление разрешения на отклонения от предельных параметров строительства возможно и позволит использовать земельный участок согласно основному виду разрешенного использования и обеспечить семью всеми необходимыми условиями для жизни.

На основании вышеизложенного прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,

реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Мирновское сельское поселение, село Мирное, ул. Белова, земельный участок 14-е с кадастровым номером 90:12:090103:135, в части установления отступов от границы земельного участка 3 м до 2,72 м. с северо-восточной стороны; с 3 м до 2,73м./ с северо-западной стороны, с 3 м до 2,82 с южной стороны.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 36. Жилые зоны (Ж)

Статья 37. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства (в ред. решения 95 (внеочередная) сессии от 31.07.2019 № 1264)	3.2 Социальное обслуживание	6.8 Связь
3.1 Коммунальное обслуживание (в ред. решения 31 (внеочередная) сессии II созыва от 25.12.2020 № 386)	3.3 Бытовое обслуживание	
5.1.3 Площадки для занятий спортом (в ред. решения 31 (внеочередная) сессии II созыва от 25.12.2020 № 386)	3.5. Образование и просвещение	
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание	
	3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание	
	4.4 Магазины	
	4.6 Общественное питание	
	4.9 Служебные гаражи	
	(в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256)	
	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	

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2.1	Для индивидуального жилищного строительства (в ред. решения 95(внеочередная) сессии от 31.07.2019 № 1264)	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,

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		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». • Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков в случае объединения, перераспределения земельных участков, если площадь исходных земельных участков меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера. • 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;

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		• – в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. • ☐ 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 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.