

Содержание

1. Материалы по обоснованию
2. Цели исследования
3. Общие сведения о предмете исследования
4. Место расположения земельного участка
5. Основные объемно планировочные решения
6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальной зоны с учетом вида разрешенного использования земельных участков.
7. Соответствие запрашиваемого от предельных параметров ограничений установленными зонами с особыми условиями использования территории, в том числе особо охраняемых природных территориях и объектов культурного наследия.
8. Выводы

Графическая часть

					Материалы по обоснованию	Лист
						1
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

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 90:12:191001:38 по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, Урожайновский сельский совета, за границами населенного пункта СТ "Связист" участок №(1/2) 237 (далее - Земельный участок), в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории отнесен к зоне СХ-2 (Зона ведения садоводства). Площадь Земельного участка 222,0 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 виды 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.

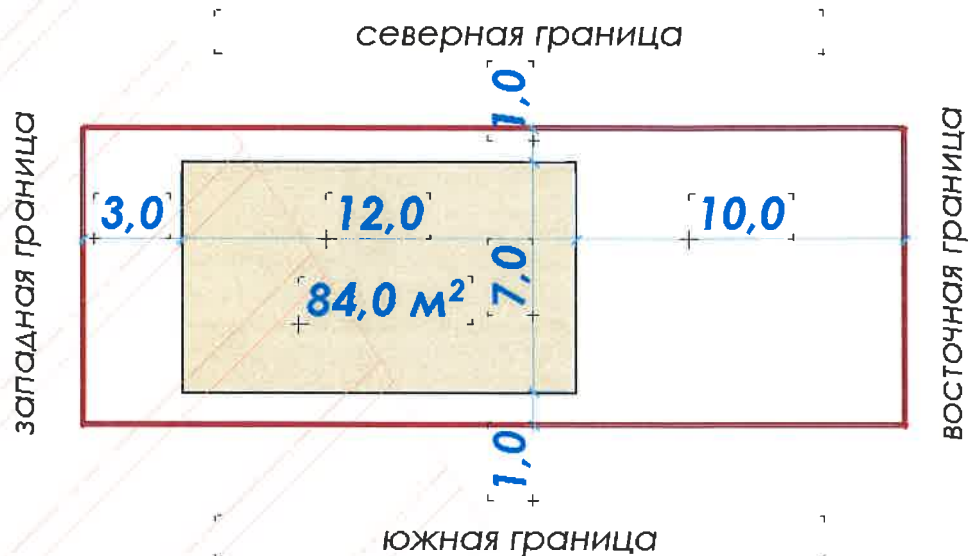
В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым п. 4.1.1. В целях создания условий для размещения застройки различного назначения в зависимости от урбанизации территории и особенностей системы расселения на территории Республики Крым устанавливаются следующие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

Симферопольский р-н Урожайновский сельский совета- 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.

					Материалы по обоснованию	Лист
						2
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Запрашиваемое отклонение от предельных параметров для планируемого жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 90:12:191001:38, по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, Урожайновский сельский совета, за границами населенного пункта СТ "Связист" участок № (1/2) 237. В части установления процента застройки – 37,8%. Отступы от границ земельного участка с Севера – 1,0м. с Юга – 1,0м.



№	Наименование	кол-во
1	Площадь земельного участка	222,0квм
2	Площадь застройки	84,0квм
3	Общая площадь здания	84,0квм
4	Количество этажей	1
5	Коэффициент застройки Кз	37,8%
6	Коэффициент плотности застройки Кпз	0,38

ЗОУИТ

90:00-6.927 - Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"
90:00-6.958 - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"

Зоны сервитутов - отсутствуют

Место расположения земельного участка

В административном отношении участок изысканий находится по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, Урожайновский сельский совета, за границами населенного пункта СТ "Связист" участок №(1/2) 237. 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 среднемесячное 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).

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

Ветер

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

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, газ низкого давления. 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

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

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 установленны 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 дл государственной регистрации, перечень которых утверждён постановлением Совета министров Республики Крым от 11 августа 2014 г. № 264;
 - формирования (предоставления) земельного участка на основании неисполненного решении 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 нatures (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 оформлении права на земельный участок, начатого до вступления в силу Федерального конституционного закона, осуществляется на основании, в порядке, установленном постановлением Совет 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 «Опринятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и город 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) – $84,0\text{м}^2/222,0\text{м}^2=0,378 \times 100\% = 37,8\%$;

Кисп. (Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории) – $1\text{эт} \times 84,0\text{м}^2/222,0\text{м}^2=0,38$;

Расстояние от планируемого жилого дома, до границ земельного участка соответствует нормам ПЗЗ и пожарной безопасности расстояние между зданий.

**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: приаэродромная территория аэродрома «Симферополь».

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория аэродрома «Симферополь» (Приказ Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 24.02.2021 № 112-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь» (далее - Приказ № 112-П), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 50,0 кв. м.

ЗООУИТ: 90:00-6.1253 (Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь") – контура 4.64.1. Запрещается размещать объекты, высота которых превышает установленные ограничения. Ограничение по высоте: 374,5м.

Планируемая высота здания относительно уровня земли составляет 6,0 м. При таком условии абсолютная высота здания составляет 266,0м = 6,0+260,0м., абсолютная отметка уровня земли.

Характеристики здания не нарушают ограничений, предусмотренных подзонами Приаэродромной территории аэродрома «Симферополь», в которых расположено здание.

Заключение индивидуального предпринимателя Киримов Б. Э., который является членом саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, о соответствии запрашиваемое отклонение от предельных параметров для планируемого жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 90:12:191001:38, по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, Урожайновский сельский совета, за границами населенного пункта СТ "Связист" участок №(1/2) 237. В части установления процента застройки – 37,8%. Отступы от границ земельного участка с Севера – 1,0м. с Юга – 1,0м. соответствует требованиям технических регламентов СНиПов и ограничениям использования земельного участка в границах зоны с особыми условиями использования территории.

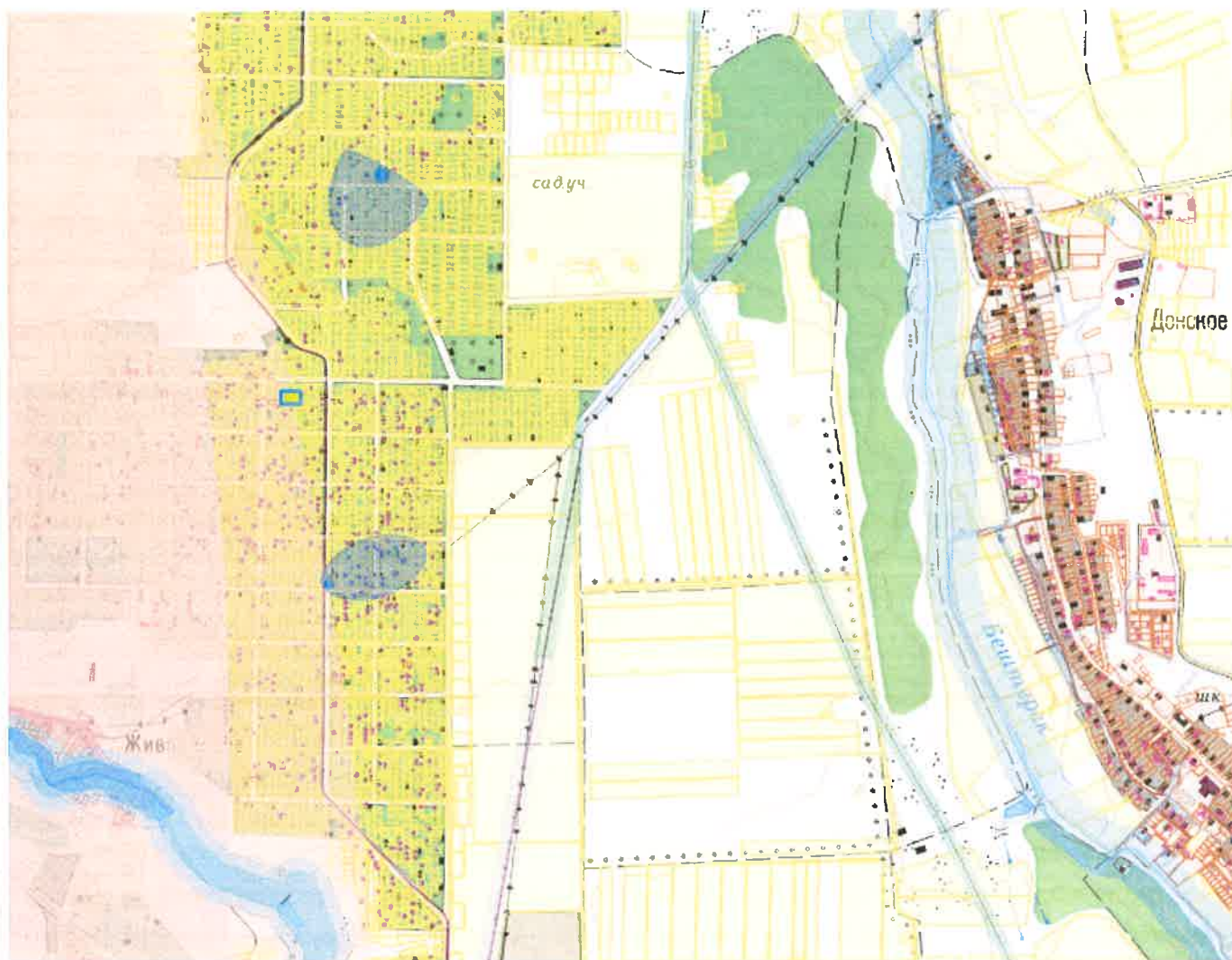
Главный инженер проекта



Киримов Б. Э.

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

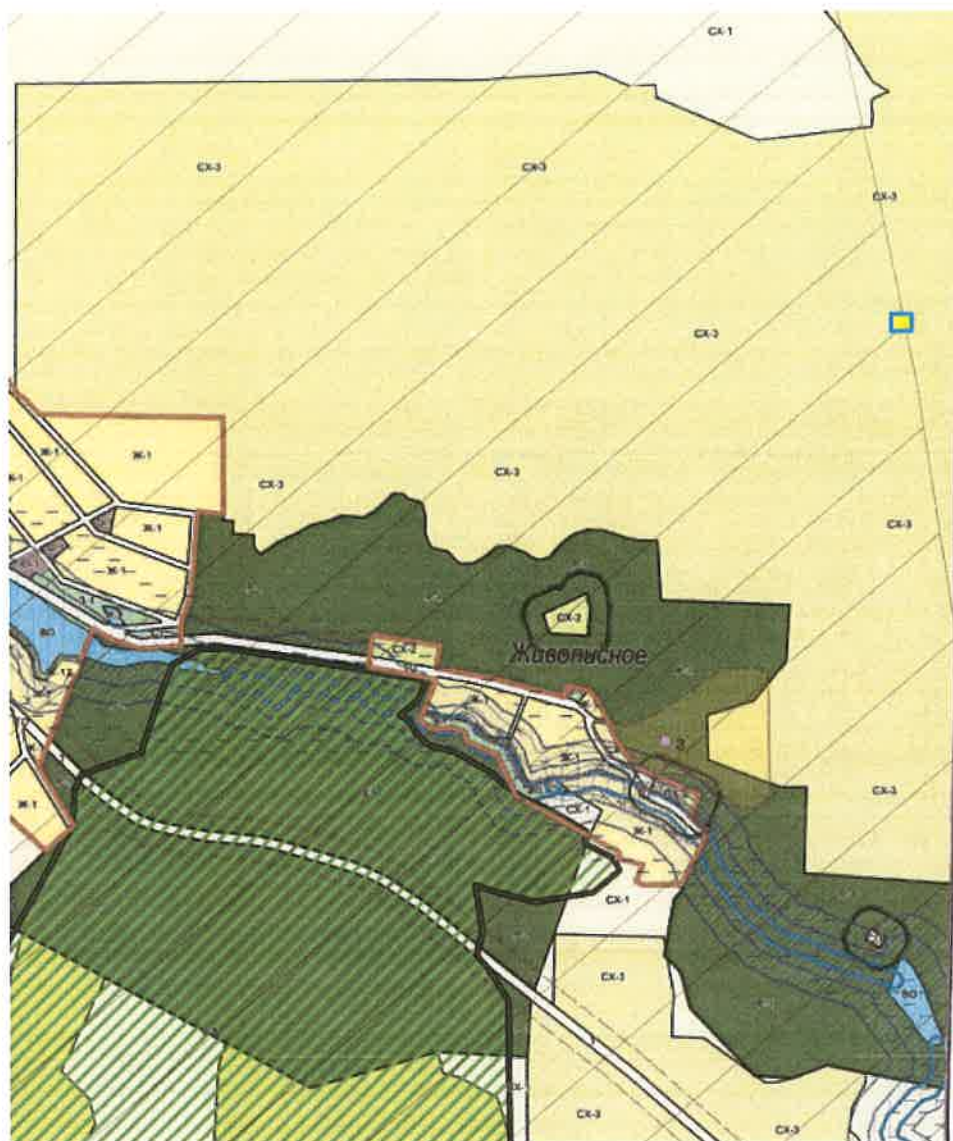
Схема размещения земельного участка в границах кадастрового квартала



 - Рассматриваемый земельный участок

						12/12/25-ТЭО			
						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			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
разработал		Киримов				Схема размещения земельного участка в границах кадастровго квартала	 К И Р И М О В Архитектурно Кадастровое Бюро +7(978)796-50-18		

Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ



Жилые зоны (Ж)

- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
- Ж-1.1 Подзона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1.1)
- Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)
- Ж-2.1 Подзона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2.1)

Общественно-деловые зоны (О)

- О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)
- О-2 Зона размещения объектов образования и воспитания (О-2)
- О-3 Зона размещения объектов здравоохранения (О-3)

Зона размещения коммунально-складских объектов (П)

- П-2 Коммунально-складская зона (П-2)

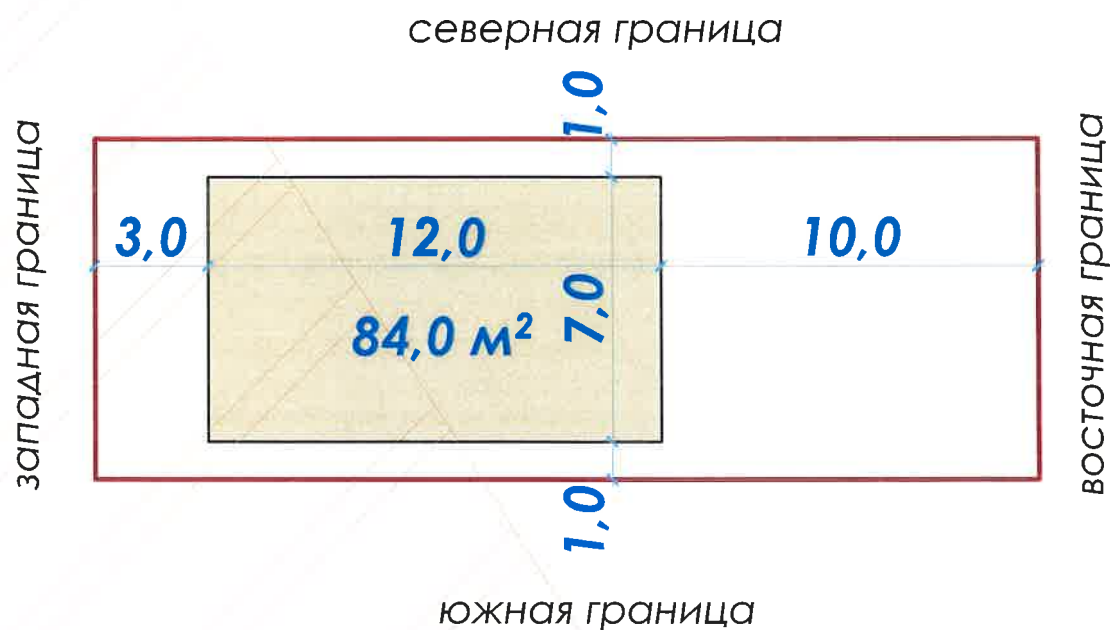
Зоны сельскохозяйственного назначения(СХ)

- СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)
- СХ-2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ-2)
- СХ-3 Зона садовой застройки (СХ-3)

- Рассматриваемый земельный участок

						12/12/25-ТЭО			
						Заключение индивидуального предпринимателя Киримов Б. Э., который является членом саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям техническим регламентам, СНиПов и ограничений использования земельного участка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист	Листов
							П	2	
разработал		Киримов				Схема планировочных ограничений согласно ПЗЗ			
							+7(978)796-50-18		

Ситуационная схема земельного участка



№	Наименование	кол-во
1	Площадь земельного участка	222,0квм
2	Площадь застройки	84,0квм
3	Общая площадь здания	84,0квм
4	Количество этажей	1
5	Коэффициент застройки Кз	37,8%
6	Коэффициент плотности застройки Кпз	0,38

ЗООУИТ

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

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

Зоны сервитутов - отсутствуют

						12/12/25-ТЭО
						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
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	
						Технико-экономическое обоснование
разработал	Киримов					Стадия
						Лист
						Листов
						п
						3
						Ситуационная схема земельного участка
						KIRIMOV Архитектурно-Кадастровое Бюро
						+7(978)796-50-18