

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 реконструкции объекта	
1.5	Заключение	

						1911-26			
						Республика Крым, Симферопольский м.р-н, с.п. Молодежное, ул Строителей, з/у 5А			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов		Стадия	Лист
Проверил	Джемалетдинов							-	1
Разработал	Джемалетдинов								12
						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 Молодежненского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки и картой функционального зонирования земельный участок с кадастровым номером 90:12:020101:5552, площадью 140,0 кв. м расположен в территориальной зоне «Ж-3» (Зона застройки среднеэтажными жилыми домами), в границах муниципального образования Молодежненского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования Молодежненского 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

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 90:12:220102:6, на котором планируется реконструкция существующего объекта капитального строительства с кн 90:12:020101:4808 с превышением минимального допустимого отступа от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства и расчетного показателя отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн).

Для вида использования земельного участка «Магазины (код 4.4)» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

Минимальный размер земельных участков:

Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади - 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади; свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади - 0,08 - 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади;

Максимальный размер земельных участков - не устанавливается

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 - 2; Параметры застройки:

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);

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

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)

1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 90:12:020101:5552 расположен в юго-западной части муниципального образования Молодежненского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Рассматриваемый участок граничит:

- с севера и северо-востока - с земельным участком с кн 90:12:020101:5230 с ВРИ "Среднеэтажная жилая застройка (2.5)", с сооружением с кн 90:12:020101:452 - внутри поселковая дорога общего пользования - ул. Строителей;
- с востока - с нежилым зданием с кн 90:12:020101:5534 - Здание ЗТП-465М п. Молодежное;
- с юга - с земельным участком с кн 90:12:020101:5326 с ВРИ "Среднеэтажная жилая застройка";
- с запада - с земельным участком с кн 90:12:020101:4936 с ВРИ "улично-дорожная сеть - 12.0.1.", с сооружением с кн 90:12:020101:451 - внутри поселковая дорога общего пользования - ул. Полевая.

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 2.

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



Рисунок 2 - Космоснимок рассматриваемой территории.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:020101:5552 имеет категорию земель «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «Магазины-4.4.», площадь - 140,0 кв.м.

На момент разработки настоящих обосновывающих материалов, в границах земельного участка размещается объект капитального строительства - нежилое здание (магазин) с кн 90:12:020101:4808 общей площадью 31.7 кв.м.

1.2.2 Планировочные ограничения земельного участка

Планировочные ограничения земельного участка указаны на рисунке 3.

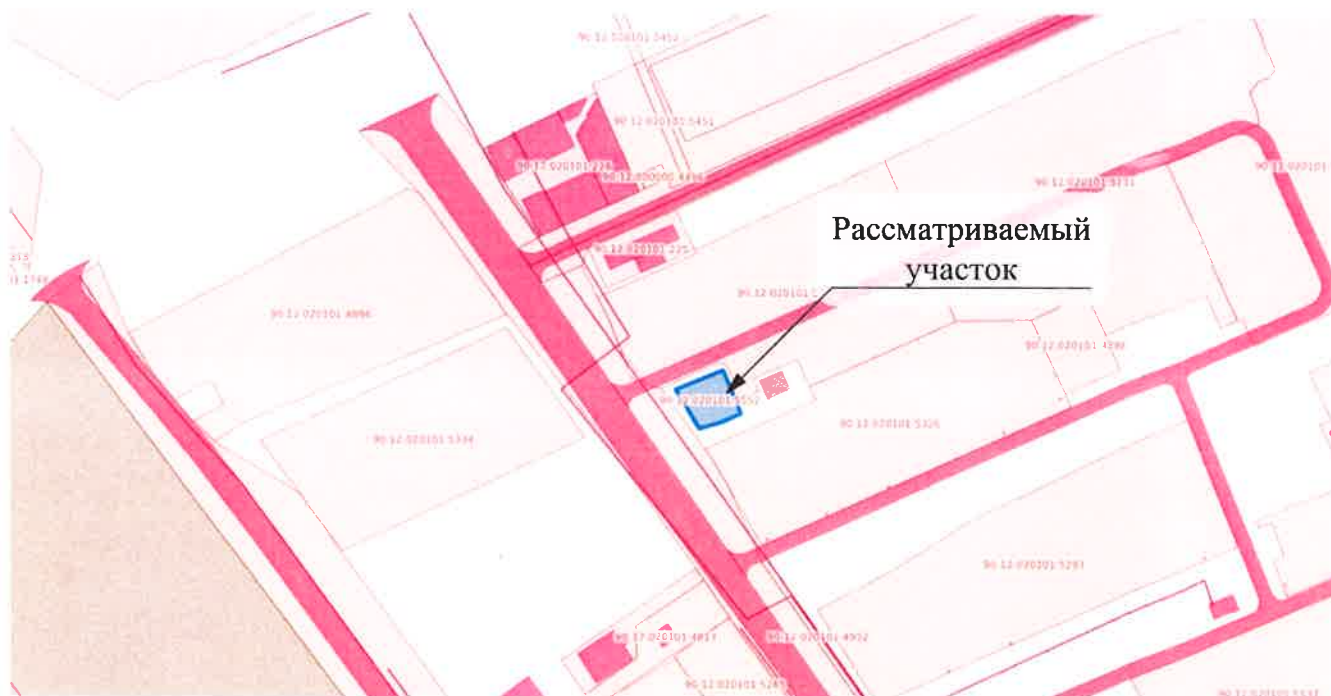


Рисунок 3 - Планировочные ограничения земельного участка с кн 90:12:020101:5552

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

На рассматриваемом земельном участке расположены ЗОУИТ:

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

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

90:00-6.961 - Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь»;

90:00-6.959 - Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь»;

90:00-6.927 - Приаэродромная территория аэродрома «Симферополь»;

90:000-6.733 - 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым;

90:00-6.728 - 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5739, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым;

90:00-6.732 - 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5737, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым;

90:00-6.727 - 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - водозаборной скважины № 5735, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым;

90:00-6.731 - 2 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым.

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

На земельном участке с кн 90:12:020101:5552 планируется реконструкция существующего одноэтажного нежилого здания (магазина) с кн 90:12:020101:4808 сложной формы в плане. Габариты участка позволяют разместить требуемое пятно застройки с соблюдением противопожарных требований. Согласно РНГП РК п. 2.1.5. для отдельно стоящих магазинов шаговой доступности, встроенно-пристроенных и встроенных в жилые здания учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения шаговой доступности, расположенных внутри жилых кварталов и реализующих товары или оказывающие услуги ежедневного спроса (в случае, если общая площадь такого объекта капитального строительства (встроенного, пристроенного и встроенно-пристроенного помещения) не более 400 кв. м общей площади, которая (площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства) включает в себя помещения для временного хранения продукции и иные вспомогательные помещения, то указанные объекты (помещения) могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест, в том числе в случае размещения указанного типа помещений, входящих в функционально-планировочный компонент многофункционального здания (комплекса). Т.е. для реконструируемого магазина общей площадью менее 400 кв. м размещение машино-мест не предусматривается (см. схему земельного участка с отображением местоположения реконструируемого объекта).

Проектные расстояния от границ земельного участка до реконструируемого объекта капитального строительства составляют:

- с северо-западной стороны - 0 м;
- с северо-восточной - 0 м;
- с юго-восточной - 0 м
- с юго-западной - 0 м.

Планировочные и объемно-пространственные решения реконструируемого объекта капитального строительства согласно предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, утвержденных ПЗЗ:

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

Наименование параметра	Значение по ПЗЗ «Магазины (код 4.4)»	Значение по проекту	Примечание
Минимальный размер земельного участка	Для магазинов торговой площадью до 250 кв.м - 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади	140 кв. м	Соблюдено
Максимальный размер земельного участка	не устанавливается	140 кв. м	Соблюдено
Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства	5 м	0 м	<u>Не соблюдено</u>
Минимальный отступ от красной линии проездов до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства	3 м	-	Соблюдено
Максимальное количество этажей	2 эт.	1 эт.	Соблюдено
Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котп)	в условиях реконструкции - 0,8	0,8	Соблюдено
Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)	в условиях реконструкции - 2,4	0,7	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 п. 2.1.5. РНГП РК требования табл. 2.3 не распространяются на отдельно стоящие магазины шаговой доступности, расположенные внутри жилых кварталов и реализующие товары или оказывающие услуги ежедневного спроса общей площадью менее 400 кв.м. Т.е. объект может не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест, следовательно м/м <u>не предусматриваются.</u>		Соблюдено
Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз)	не устанавливается	-	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
Изм. Кол.уч Лист №Док. Подп. Дата Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов Лист 9			

Не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства в части:

- несоблюдения минимальных отступов от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства, который должен составлять не менее 5 м, а, согласно проекту, от всех границ земельного участка до реконструируемого объекта капитального строительства отступ составляет 0 м.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства запрашивается исходя из того, что рассматриваемый земельный участок малой площади, конфигурация земельного участка сложной формы в плане, а также с двух сторон участок ограничен улицами, что создает неблагоприятные условия для застройки.

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

Заключение

Согласно ПЗЗ Молодежненского сельского поселения земельный участок с кадастровым номером 90:12:020101:5552, площадью 140 кв. м, расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский м.р-н, с.п. Молодежненское, пгт Молодежное, ул Строителей, з/у 5А, расположен в территориальной зоне "Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)".

Принимая во внимание соответствие цели использования земельного участка, градостроительной документации, технических регламентов, а также реализацию основных приоритетов развития Молодежненского сельского поселения, считаем возможным предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров для земельного участка с кадастровым номером 90:12:020101:5552 при реконструкции объекта капитального строительства (магазин) с кн 90:12:020101:4808 в части:

- несоблюдения минимальных отступов от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства, который должен составлять не менее 5 м, а, согласно проекту, от всех границ земельного участка до реконструируемого объекта капитального строительства отступ составляет 0 м.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства запрашивается исходя из того, что рассматриваемый земельный участок малой площади, конфигурация земельного участка сложной формы в плане, а также с двух сторон участок ограничен улицами, что создает неблагоприятные условия для застройки.



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 реконструируемого объекта

Условные обозначения:

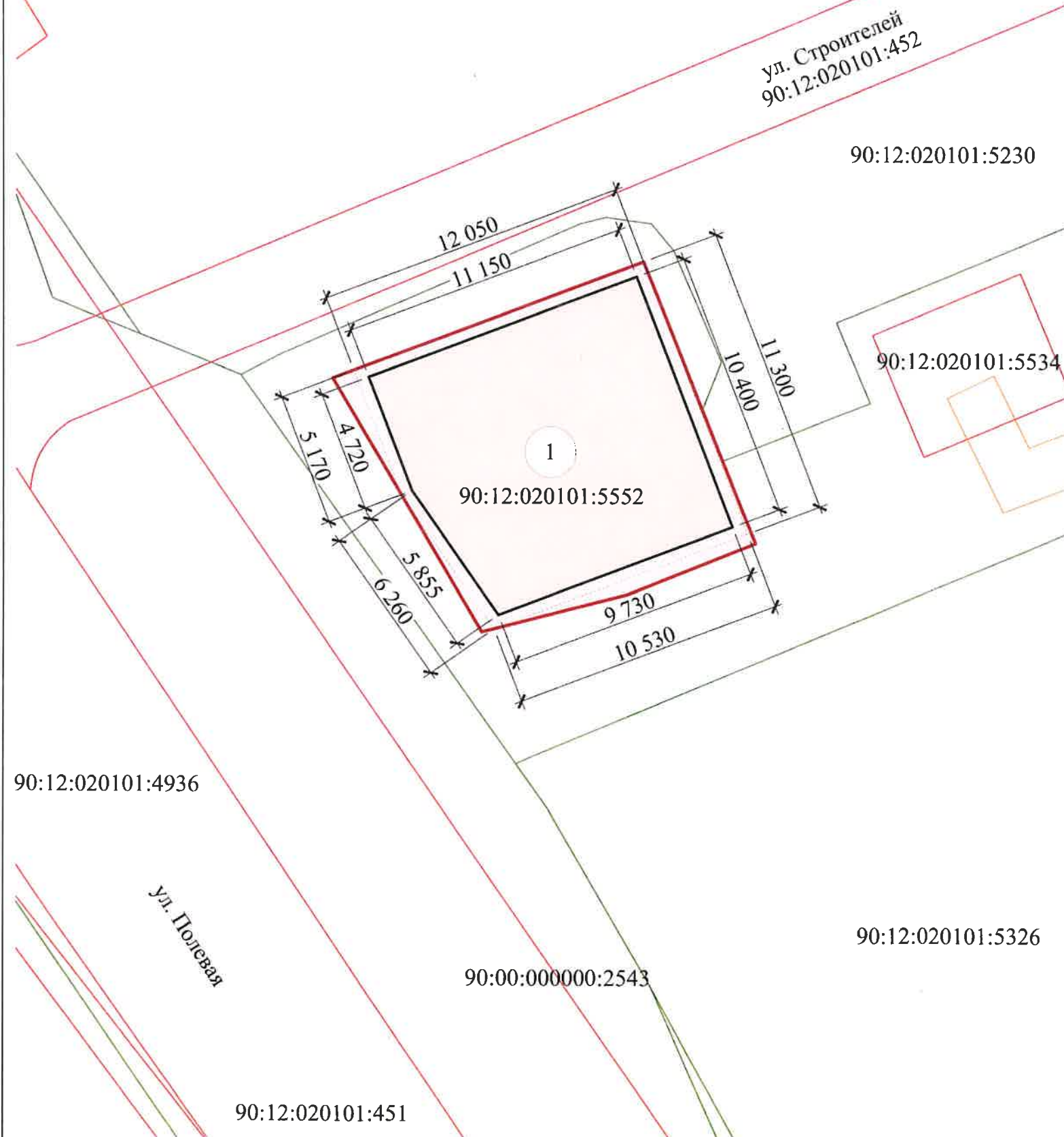
- граница участка с кн 90:12:020101:5552
- покрытие из тротуарной плитки
- реконструируемое нежилое здание (магазин) с кн 90:12:020101:4808
- свес кровли здания

Экспликация строений на участке

№	Наименование	S, м²	Примеч.
1	Нежилое здание (магазин) с кн 90:12:020101:4808 (1 этаж)	111,9	рек.

Технико-экономические показатели участка

№ поз.	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь участка	м²	140,0
2	Площадь застройки участка	м²	111,9
3	Площадь твёрдых покрытий	м²	28,1
4	Площадь озеленения	м²	-
5	Расчетная площадь здания	м²	91,2
6	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котп)	-	0,8
7	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)	-	0,7



						1911-26		
						Республика Крым, Симферопольский м.р-н, с.п. Молодежное, пгт Молодежное, ул Строителей, з/у 5А		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Материалы, подтверждающие, что при установлении запрашиваемых условно разрешенных видов использования соблюдаются требования технических регламентов	Стадия	Лист
Проверил	Джемалетдинов						-	11
Разработал	Джемалетдинов					Схема земельного участка с отображением реконструируемого объекта. М 1:200	ИП Джемалетдинов Э.Р.	