

Общество с ограниченной ответственностью «Таврия-ГЕО»  
ОГРН 1189102005927 ИНН 9104028423  
г. Бахчисарай, ул. Фрунзе, д. 55, офис 1

**Материалы по обоснованию предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 90:01:090701:2995, расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Железнодороженское сельское поселение, с.Тургеневка, ул.Яшлык, з/у 13 в части минимальных отступов от границ земельного участка и коэффициента застройки, с целью строительства объекта капитального строительства**

Генеральный директор



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'А.А. Нескародов', written over the stamp.

Нескародов А.А.

на 234-194

г. Бахчисарай

2025г

**Градостроительное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка с целью строительства объекта капитального строительства**

**по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Железнодороженское сельское поселение, с.Тургеневка, ул.Яшлык, з/у 13 (кадастровый номер: 90:01:090701:2995)**

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Административного регламента предоставления муниципальной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рассматривается возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части отступа от границ земельного участка и коэффициента застройки с целью строительства жилого дома на земельном участке по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Железнодороженское сельское поселение, с.Тургеневка, ул.Яшлык, з/у 13.

Рассматриваемый земельный участок принадлежит Абляев Нариман Ридванович на праве частной собственности

**Исходная документация:..**

- Выписка из ЕГРН № 90:01:090701:2995-91/052/2024-1 от 18.10.2024

На рассматриваемой территории в соответствии с видом разрешенного использования предполагается размещение жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства в части отступа от границ земельного участка и коэффициента застройки. На момент начала строительства жилого дома на земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства.

Реализация проекта будет начата в 2025 году после получения Градостроительного плана рассматриваемого земельного участка, а также согласования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка.

Градостроительными регламентами Железнодороженского сельского поселения установлены следующие отступы от границы участка с целью определения места допустимого размещения капитальных строений: 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 отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц. Коэффициент застройки – 0.2.

С целью получения разрешения на строительство жилого здания, необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка и установить: 2 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков; 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд, а так же установить максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,27

## 1. Характеристика земельного участка

Адрес: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Железнодороженское сельское поселение, с.Тургеневка, ул.Яшлык, з/у 13

Кадастровый номер: 90:01:090701:2995

Площадь: 600 кв.м.

Вид разрешенного использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)

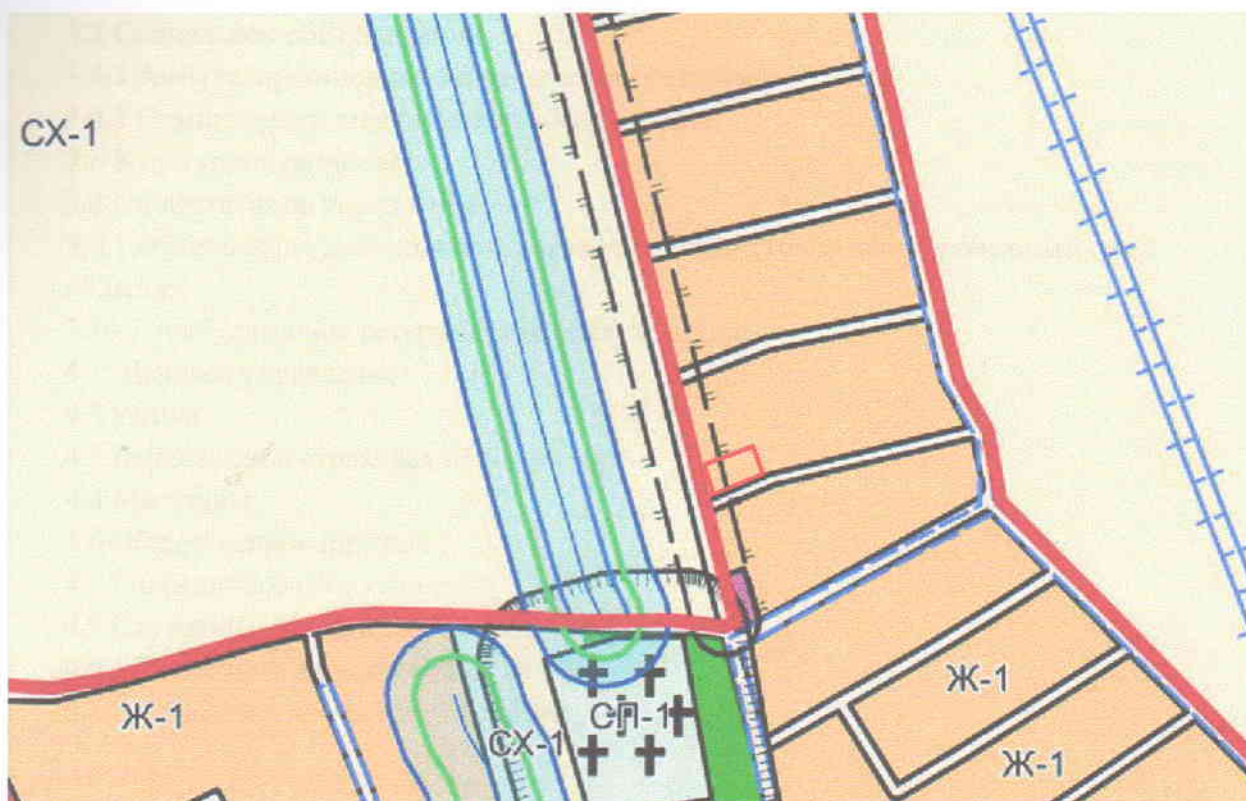
### 1.2. Градостроительная характеристика земельного участка

В соответствии с картой Градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Железнодороженского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым рассматриваемый земельный участок расположен в Территориальной зоне – Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами»

Земельный участок: 90:01:090701:2995

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Сост. +
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Дата присвоения		18.10.2024		
Кадастровый номер		90:01:090701:2995		
Кадастровый квартал		90:01:090701		
Адрес		Российская Федерация, Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, <a href="#">Развернуть</a>		
Площадь уточненная		600 кв. м		
Площадь декларированная		-		
Площадь		-		
Статус		Учтенный		
Категория земель		Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования		Для индивидуального жилищного строительства		





1. Кодовое обозначение: Ж-1

2. Цели выделения зоны:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешённым набором услуг местного значения.

3. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

#### **Основные виды разрешённого использования**

2.1 Для индивидуального жилищного строительства

2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

2.7.1 Хранение автотранспорта

2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд

3.5. Образование и просвещение

8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

12.3 Запас

#### **Условно разрешённые виды использования**

2.3 Блокированная жилая застройка

3.1 Коммунальное обслуживание

- 3.2 Социальное обслуживание
- 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание
- 3.6 Культурное развитие
- 3.8 Общественное управление
- 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
- 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- 4.1. Деловое управление
- 4.3 Рынки
- 4.5 Банковская и страховая деятельность
- 4.4 Магазины
- 4.6 Общественное питание
- 4.7 Гостиничное обслуживание
- 4.9 Служебные гаражи
- 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха
- 5.1.3 Площадки для занятий спортом

### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

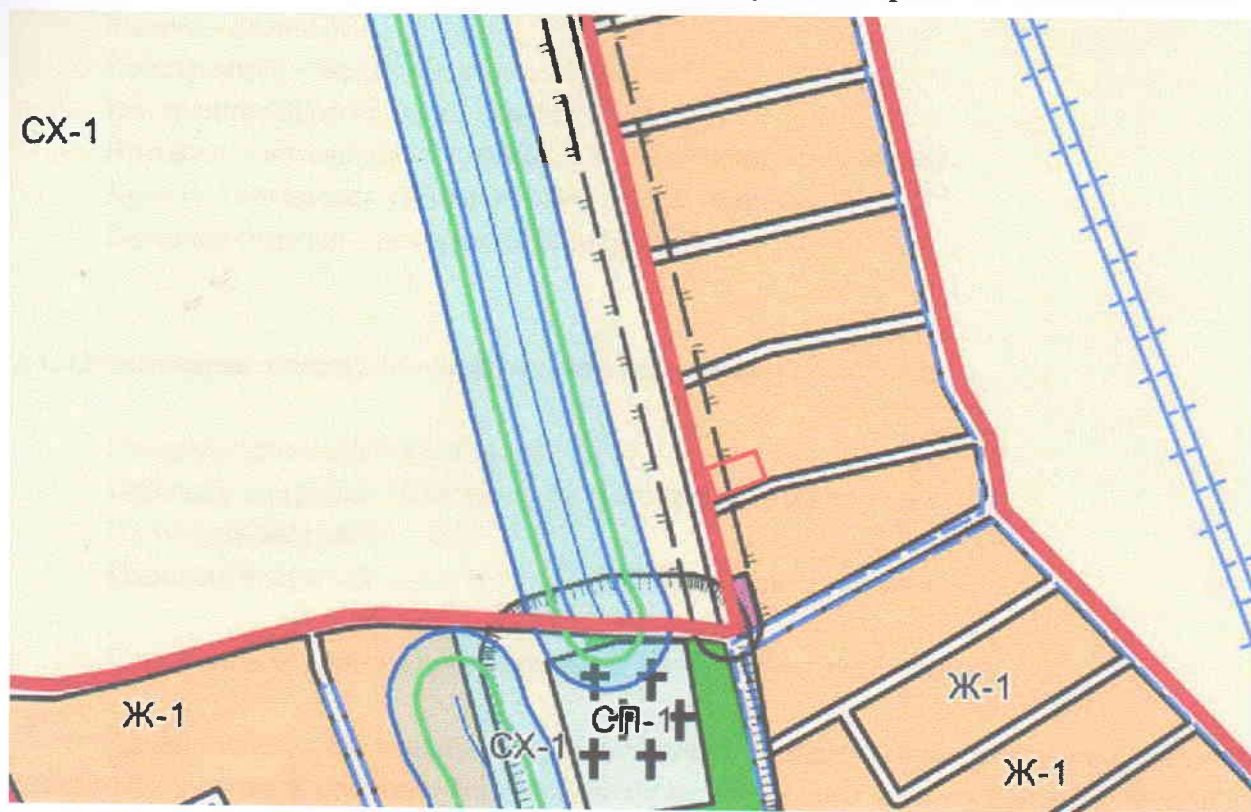
- 3.3 Бытовое обслуживание
- 3.7 Религиозное использование

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

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	<p>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</p> <p>Минимальный размер земельного участка 0,04 га.          Максимальный размер земельного участка 0,25 га.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков;</li> <li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд.</li> </ul> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков для размещения объектов и сооружений вспомогательного использования, в том числе хозяйственных построек:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- не менее 3 м от границ земельного участка со стороны, прилегающих земельных участков, не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории;</li> <li>- не менее 1 м от границ земельного участка для размещения гаражей и открытых стоянок.</li> </ul> <p>До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий улиц минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования.</p> <p>В условиях сложившейся застройки допускается реконструкция объектов капитального строительства в границах существующей площади застройки.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p> <p>Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований и действующими градостроительными нормативами.</p> <p>Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный этаж.          Высота 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 – 9 метров.</p> <p>Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений:</p> <p>Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,2          Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,4</p>

**Выкопировка**  
**из Правил землепользования и застройки Железнодорожного сельского поселения**

**Бахчисарайского района Республики Крым**



**2. Характеристики объекта капитального строительства**

Основные строительные показания здания

Наименование основного показателя	Ед. изм.	Числовое значение показателя
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	163,9
Общая площадь	м <sup>2</sup>	144,4
Строительный объем	м <sup>3</sup>	433,2
Количество этажей		1

Вид объекта – капитальное строительство

Назначение – жилой дом

Жилой дом запроектирован в соответствии с требованиями строительных, противопожарных и санитарно-гигиенических норм и правил.

За основу объёмно-планировочных решений объекта приняты требования технических процессов, отвечающих его функциональному назначению. Определение

габаритов здания обусловлено оптимальным расположением необходимого состава помещений и выбором основных конструктивных элементов.

Унификация конструктивных элементов выполняется исходя их требований экономических целесообразности принятых объемов и площадей проектируемого здания.

Здание – стеновое

Конструкции – железобетонные, каменные.

Внутренние перегородки – каменные.

Витражи – металлопластиковые окна с двойным остеклением.

Кровля – вальмовая утепленная. (водосток - наружный).

Внешняя отделка – декоративная штукатурка.

## **2.1. Обоснование планировочной организации земельного участка.**

Площадь земельного участка 600 кв. м.

Площадь застройки 163,9 кв.м. – проектируемый жилой дом

Плотность застройки – 0,27

Площадь покрытий дорог и тротуаров – не запроектировано.

На земельном участке предусмотрены объекты благоустройства:

Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка и предусматривает строительство жилого дома с площадью застройки 163,9 кв.м.

Размещение здания с отклонением от градостроительных норм никак не нарушает права владельцев смежных земельных участков и не нарушает строительных и санитарных норм, требований технических регламентов. Собственники смежных участков дали согласие на отклонение от установленных минимальных отступов от границ участка. Требования к максимальному коэффициенту застройки земельного участка (Кз) – не подлежат установлению и максимальному коэффициенту плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежат установлению, в соответствии с ПЗЗ

Необходимость сокращения минимального отступа от границ земельного участка обусловлена следующими факторами:

- участок предназначен для проживания семьи, которая нуждается в доме с указанной площадью (для комфортного размещения всех членов семьи, учета функциональных зон и т.д.).

- одноэтажный дом позволяет рационально организовать пространство, обеспечивая удобство использования всех помещений (отсутствует необходимость подъема на второй этаж для пожилых людей и маленьких детей).

- строительство двухэтажного дома значительно дороже одноэтажного аналога из-за: необходимости устройства более сложного фундамента, способного выдержать дополнительную нагрузку, увеличения затрат на возведение стен, перекрытий и кровли, сложности монтажа инженерных коммуникаций (системы отопления, водоснабжения и канализации) между этажами, удорожания отделочных работ и материалов.

- для семьи с ограниченным бюджетом строительство двухэтажного дома становится неприемлемым с экономической точки зрения.

- отступы от границы участка нарушаются, но соседи не возражают против такого расположения дома

- невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

### **Описание границ**

С восточной стороны участок граничит с территорией земельного участка с кадастровым номером 90:01:090701:2996, с видом разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства, находящемся в собственности застройщика.

С северной стороны участок граничит с территорией земельного участка с видом разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства.

С западной стороны участок граничит с внутриквартальным проездом.

С южной стороны участок граничит с внутриквартальным проездом.

### **2.2. Обоснование схем транспортных коммуникаций.**

Земельный участок имеет проезд с южной и западной сторон.

Прилегающая к проектируемому объекту территория оборудована асфальтовым покрытием, имеет широкую проезжую часть, что позволяет свободному проезду крупногабаритному транспорту, в том числе позволяет проезд пожарной машины, и в случае возникновения чрезвычайной ситуации данная территория позволит беспрепятственной организации пожаротушения.

**2.3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров.**

№ п/п	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатель регламента, согласно ПЗЗ	Показатель застройки объекта	Вывод о соответствии
1	Минимальный размер земельного участка	600 кв.м	600 кв.м	соответствует
2	Максимальный размер земельного участка	2500 кв.м	600 кв.м	соответствует
3	Минимальный отступ от границы земельного участка	<p>Минимальный отступ от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков;</li> <li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд.</li> </ul>	<p>отступ от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков;</li> <li>- 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд.</li> </ul>	не соответствует (требуется согласования)
4	Максимальное количество этажей	3	1	соответствует
5	Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз)	0,2	0,27	не соответствует (требуется согласования)
6	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)	0.4	0,27	соответствует

### **3. Заключение о соблюдении требований технических регламентов при размещении планируемого к строительству объекта капитального строительства в целях предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства**

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 90:01:090701:2995 имеет категорию земель «Земли населённых пунктов», вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства». Площадь земельного участка составляет 600 кв. м.

На части рассматриваемого земельного участка расположены жилой дом и хозяйственные постройки.

На рассматриваемой территории отсутствуют памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия. В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, указанный участок не входит в границы особо охраняемых природных территорий.

Участок расположен на территории со сложившимися транспортными путями и развязками.

#### **Обоснование соблюдения требований технических регламентов.**

Согласно п. 2 ст. 40 градостроительного кодекса РФ «отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешения разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов». Для обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части отступа от границ земельного участка, коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки, был произведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия требованиям технических регламентов.

В рамках подготовки настоящего заключения была произведена проверка на соответствие проектных предложений требованиям ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ФЗ № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным нормативно-правовым актам.

#### **Соответствие требованиям Федерального закона № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»**

Согласно ч. 1 ст. 6 № 123-ФЗ пожарная безопасность объекта обеспечена, если:

- 1) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом № 184-ФЗ, и пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных настоящим Федеральным законом;
- 2) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом № 184-ФЗ, и нормативными документами по пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты в обязательном порядке содержит комплекс мероприятий, исключающих возможность превышения значений

допустимого пожарного риска, установленного Федеральным законом № 123-ФЗ и направленных на предотвращения опасности причинения вреда третьим лицам в результате пожара (ч. 4 ст. 5 Федерального закона № 123-ФЗ).

На основании требований ст. 5 № 123-ФЗ каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя:

- систему предотвращения пожара;
- систему противопожарной защиты;
- комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Система предотвращения пожара обеспечивается исключением условий возникновения пожаров, что достигается исключением условий образования горючей среды и (или) исключением условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания.

Исключение условий образования горючей среды обеспечивается следующими способами:

- применением негорючих веществ и материалов;
- ограничением массы и (или) объема горючих веществ и материалов;
- использованием наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов, а также материалов, взаимодействие которых друг с другом приводит к образованию горючей среды;
- установкой пожароопасного оборудования в отдельных помещениях или на открытых площадках;

Исключение условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания достигается следующими способами:

- применением электрооборудования, соответствующего классу пожароопасной и (или) взрывоопасной зоны;
- применением в конструкции быстродействующих средств защитного отключения электроустановок или других устройств, исключающих появление источников зажигания;
- применением оборудования и режимов проведения технологического процесса, исключающих образование статического электричества;
- устройством молниезащиты;
- применением искробезопасного инструмента при работе с легковоспламеняющимися жидкостями и горючими газами;
- применением устройств, исключающих возможность распространения пламени из одного объема в смежный.

Системы противопожарной защиты обеспечивают защиту людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия, обладают надежностью и устойчивостью к воздействию опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для достижения целей обеспечения пожарной безопасности.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами:

- применением объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройством эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;

- устройством систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применением систем коллективной защиты - противодымной и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применением основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;
- устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;
- применением первичных средств пожаротушения;
- организацией деятельности подразделений пожарной охраны.

В процессе строительства и эксплуатации, организационно-технические мероприятия обеспечивают:

- соблюдение требований пожарной безопасности, предусмотренных нормативными документами и противопожарными мероприятиями, пожаробезопасное проведение строительных и монтажных работ;
- наличие и исправное содержание средств борьбы с пожаром;
- возможность безопасной эвакуации и спасения людей на объекте и на строительной площадке.

В соответствии с требованиями ст. 80 Федерального закона № 123-ФЗ конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения объекта защиты обеспечивают в случае пожара:

- эвакуацию людей в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;
- возможность проведения мероприятий по спасению людей;
- возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение объекта;
- возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;
- нераспространение пожара на соседние здания и сооружения.

Для обеспечения эвакуации предусматривается:

- достаточное количество, соответствующие размеры и конструктивное исполнение эвакуационных путей и выходов, обеспечение беспрепятственного движения людей, организация и управление движением людей по эвакуационным путям;
- применение противопожарных преград, ограничивающих распространение пожара за пределы пожароопасного помещения;
- применение конструктивных и отделочных материалов с нормируемыми показателями пожарной опасности.

Здание оборудовано следующими системами противопожарной защиты:

- наружный противопожарный водопровод;
- системы противодымной вентиляции;
- молниезащита;

Согласно ст. 32 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» проектируемое здание организаций торговли имеет класс функциональной пожарной опасности Ф3.1. В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям», составлена таблица 2, в которой

отображены фактические и нормативные параметры противопожарных норм и требований.

Таблица 2 - Требования к пожарным проездам и противопожарным разрывам

Требование по нормам	Фактическое положение	Примечание
СП 4.13130.2013 п.8.3 Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны к зданиям и сооружениям в случае меньшей высоты, чем указано в п.8.1 (18 м).	Здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф3.1. Высота здания – 6,0 м. Проезд пожарных автомобилей предусмотрен с одной стороны.	<b>Соответствует требованиям</b>
СП 4.13130.2013 п.8.6 Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3,5 м при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно.	Высота здания – 6,0 м. Ширина проезда для пожарной техники - 3,5 м.	<b>Соответствует требованиям</b>
СП 4.13130.2013 п.8.8 Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть: - для зданий высотой до 28 м включительно - 5-8 метров.	Высота здания - 6,0 м. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания - 5 м.	<b>Соответствует требованиям</b>
СП 4.13130.2013 п.8.9 Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. Ширина ворот автомобильных въездов на огражденные территории должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.	Покрытия проездов для пожарной техники рассчитаны на нагрузку от пожарной техники (не менее 16 т/ось). Ширина ворот автомобильного въезда на огражденную территорию должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.	<b>Соответствует требованиям</b>

Графически данная информация представлена на «Схеме планируемой застройки земельного участка».

#### **Соответствие требованиям Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»**

Отклонение от предельно допустимых параметров разрешённого строительства, установленных градостроительными регламентами в части отступа от границ земельного участка, коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки, не повлечёт нарушение требований технических регламентов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изм. от 02.07.2013 года). Федеральный закон устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам

проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:

1) механической безопасности;

- при условии, что строительные конструкции и основание здания будут обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

- в расчетах строительных конструкций и основания будут учтены все виды нагрузок, соответствующих функциональному назначению и конструктивному решению здания.

- расчеты, обосновывающие безопасность принятых конструктивных решений зданий или сооружений, будут проведены с учетом уровня ответственности проектируемого здания - нормальный.

- расчетные значения усилий в элементах строительных конструкций и основании здания будут определены с учетом коэффициента надежности по ответственности - не ниже 1,0.

2) пожарной безопасности;

- при условии, что значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения будут приняты I степени огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности будет принят С0.

- противопожарное расстояние между проектируемым и существующими зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости может быть не предусмотрено, т.к. не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники - составления плана тушения пожара), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, будет являться противопожарной 1-го типа (п.4.11 СП 4.13130-2013). предусмотрены меры по обеспечению возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара.

- ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий должна составлять не менее 3,5 м.

- конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

- организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности зданий или сооружений в процессе их строительства и эксплуатации будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.

3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;

- проявление опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий отсутствует.

4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;

- при условии, что будет предусмотрено устройство систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, энергоснабжения. Обеспечена защита от шума, от влаги.

5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;

- здание будет спроектировано, а территория, необходимая для использования благоустроена таким образом, чтобы в процессе эксплуатации зданий не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

6) энергетической эффективности зданий и сооружений;

- при условии, что эффективное использование энергетических ресурсов будет обеспечено, предусмотрено оснащение зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

7) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

- в процессе строительства и эксплуатации зданий будет обеспечено отсутствие угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

#### **Соответствие требованиям иных нормативно-правовых актов**

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространение пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям» пункту 4.14 «Противопожарные расстояния от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) должны быть не менее 50 м, а от границ застройки городских и сельских поселений с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой». Ближайший лесной массив расположен на расстоянии 175 метров от существующего объекта, что соответствует требованиям пункта 4.14 СП 4.13130.2013.

По нормам инсоляции планируемый объект капитального строительства не затеняет другие объекты капитального строительства.

Проектируемый объект – хозяйственная постройка, размещается на земельном участке, который, с одной стороны, граничит с существующими автомобильными проездами. Размещение проектируемого здания не нарушает сложившуюся транспортную структуру и не изменяет направление движения автомобильного транспорта.

#### 4. Выводы

На данном земельном участке сложно осуществить застройку с показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отклонения от параметров разрешенной застройки. Параметры отклонения определяются требуемой мерой компенсации физических недостатков земельного участка, которые не позволяют рационально использовать его в рамках предельных параметров в сложившейся застройке, установленных Правилами землепользования и застройки, а так же незначительность изменений, допускаемых при использовании отклонений. Так же следует принять во внимание, что отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части отступа от границ земельного участка и коэффициента застройки не нарушает права смежных землепользователей.

Учитывая, что данный земельный участок расположен в условиях сложившейся застройки, в границах территории сложившегося квартала, с целью получения разрешения на строительство здания с отклонением от градостроительных норм Застройщик Абяев Нариман Ридванович просит установить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка и коэффициента застройки, с целью строительства жилого дома и установить от границы земельного участка следующие параметры отступов:

- 2 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков;
- 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории
- 3 м со стороны, выходящей на проезд
- коэффициент застройки – 0,27

в целях максимального и рационального использования данной территории с учётом градостроительных норм. Строительство объекта по указанным параметрам возможно.

Объект капитального строительства, который планируется к размещению на земельном участке с кадастровым номером 90:01:090801:2995, не будет представлять опасность для жизни и здоровья человека, а также для окружающей среды. Все требования технических регламентов при реализации проектных предложений соблюдаются.

На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса РФ считаю возможным предоставить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в части сокращения минимального отступа от границы земельного участка и коэффициента застройки.

#### Приложения:

- Выписка из ЕГРН № 90:01:090701:2995-91/052/2024-1 от 18.10.2024
- схема расположения проектируемого объекта
- схема планировочной организации земельного участка
- согласие смежных землепользователей

Схема расположения проектируемого объекта



Схема планировочной организации земельного участка М1:500



Условные обозначения:

- Граница земельного участка –
- Проектируемый объект –
- Асфальтированное покрытие –
- Озеленение –

### Технико-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства

Номер	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>
1	Общая площадь здания	144,4 м <sup>2</sup>
2	Площадь застройки	163,9 м <sup>2</sup>
3	Этажность	1 этаж

### Технико-экономические показатели СПОЗУ

Номер	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>
1	Площадь земельного участка	600,0 м <sup>2</sup>
2	Площадь застройки	163,9 м <sup>2</sup>
3	Площадь озеленения	283,0 м <sup>2</sup>
4	Площадь покрытий	152,9 м <sup>2</sup>
5	Коэффициент использования	1
6	Процент озеленения	47%
7	Коэффициент плотности застройки	0,27
8	Коэффициент площади застройки	0,27

### Экспликация зданий и сооружений:

Номер	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>
1	Проектируемый объект (жилой дом)	163,9 м <sup>2</sup>

ИЗМ.	КОЛ	ЛИСТ	№ ДОК	ДАТА	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
					ЭП		

Катастровый номер: 90:01:090701:2995.  
 Расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Бахчисарайский муниципальный район, с/поселение дорожненское сельское поселение, с. Турленска, ул. Яшлык, д. 13

ООО «ТАТРИЯ-ГЕО»  
 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
 ИНН 9102080019  
 ОГРН 1049102080019  
 КПП 9102080019

Схема планировочной организации земельного участка М1:500