



**АДМІНІСТРАЦІЯ
БАХЧИСАРАЙСЬКОГО
РАЙОНУ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ**

**АДМИНИСТРАЦИЯ
БАХЧИСАРАЙСКОГО
РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**КЪЫРЫМ
ДЖУМХУРИЕТИНИНЪ
БАГЪЧАСАРАЙ
РАЙОНЫНЫНЪ ИДАРЕСИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Бахчисарай

от 22.12.2025

№ 1070

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:01:031501:2778

Рассмотрев заявление гражданки Караевой Х.С. от 29.10.2025 № 02-124/19384 в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ, Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Законом Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», Уставом муниципального образования Бахчисарайский район Республики Крым, решением 83 сессии Бахчисарайского районного совета 1 созыва от 05.03.2019 № 828, руководствуясь административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», утвержденного постановлением администрации Бахчисарайского района Республики Крым от 23.06.2020 № 365, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения», учитывая заключение и протокол Рабочей группы по подготовке, организации и проведению общественных обсуждений подготовленное от 16.12.2025 № 9-ОО, заключение и протокол Комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений Бахчисарайского района Республики Крым от 16.12.2025 № 9-О-ПЗЗ,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Предоставить гражданке Караевой Хание Сейтумеровне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении

земельного участка с кадастровым номером 90:01:031501:2778, площадью 403 кв.м., с видом разрешенного использования: «ведение садоводства» (код 13.2), расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, Почтовское сельское поселение, СПК «Союз», участок 256-а, в территориальной зоне садово-дачной застройки (СХ-3), в части уменьшения минимальных отступов от границ застройки земельного участка: с северо-восточной стороны до 1,29 м., с юго-западной стороны до 1,96 м. и увеличения процента застройки земельного участка до 36,5 %.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

3. Обнародовать настоящее постановление в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальной странице муниципального образования Бахчисарайский район Республики Крым на портале Правительства Республики Крым - <http://bahch.rk.gov.ru>.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Бахчисарайского района Глинкину Е.В.

**Глава администрации
Бахчисарайского района Республики Крым**

А.Н. Ястребова

Согласовано:

Заместитель главы администрации
Бахчисарайского района Республики Крым
« ____ » _____ 2025 год
_____ Е.В. Глинкина

Начальник отдела по вопросам
архитектуры, градостроительства,
земельных и имущественных отношений,
капитального строительства и наружной
рекламы администрации Бахчисарайского
района Республики Крым
« ____ » _____ 2025 год
_____ А.Д. Меметов

Начальник отдела по правовым вопросам
администрации Бахчисарайского района
Республики Крым
« ____ » _____ 2025 год
_____ Е.Е. Михеева

ИП Османов Бекир Зуфер оглы
ИНН 910923934392 ОГРНИП 324911200060916

Саморегулируемая организация
Союз проектных организаций "ПроЭк" (СРО-П-185-16052013)

Заказ: 423-25

Заказчик: Караева Х.С.

Заключение

индивидуального предпринимателя о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, Почтовское сельское поселение, СПК «Союз», участок 256-а (кн 90:01:031501:2778)

Разработал:



Османов Б.З.

г. Симферополь, 2025 г.

Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
Текстовая часть		
1	Содержание	
2	Введение	
3	Характеристика территории и местоположение объекта в период подготовки обоснования	
4	Анализ утвержденной градостроительной документации	
5	Обоснование возможности отклонений от предельно – допустимых параметров разрешенного строительства	
5.1	Обоснование соблюдения норм пожарной безопасности	
5.2	Обоснование соблюдения норм инсоляции при размещении зданий	
5.3	Санитарно-защитные зоны	
6	Заключение	
7	Технико – экономические показатели	
8	Сводная таблица	
Графическая часть		
	Схема запрашиваемых отступов от границ земельного участка М 1:200	1
	План первого этажа М1:100;	2
	Фасады в осях М 1:100	3

2. Введение

Цель работы определить соответствие запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка на земельном участке расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, Почтовское сельское поселение, СПК «Союз», участок 256-а (кн 90:01:031501:2778) с видом разрешенного использования "ведение садоводства"

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки последующей эксплуатации объектов капитального строительства. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов обязательно.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование которое соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расчетным показателям, указанным в соответствующем градостроительном регламенте. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

Согласно ст. 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, установленных градостроительным регламентом

Основными задачами обоснования являются:

- анализ окружающей территории с целью выявления факторов, способных повлиять на условия проживания и состояния окружающей среды
- обоснование соответствия требованиям технических регламентов с учетом отклонения от предельно-допустимых параметров разрешенного строительства (в части сокращения отступов от границ земельного участка)

Результатом работы является обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочей нормативной документации.

3. Характеристика территории и местоположение объекта в период подготовки обоснования

Анализируемый земельный участок располагается по адресу Республика Крым, Бахчисарайский район, Почтовское сельское поселение, СПК «Союз», участок 256-а. Земельный участок имеет площадь 403 кв.м. Разрешенное использование земельного участка: ведение садоводства.

Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения.

Территория в проектируемых границах находится в кадастровом квартале с номером 90:01:031501 и граничит:

с Северо-восточной стороны – зу с кн 90:01:031501:135

с Юго-восточной стороны – зу с кн 90:01:031501:2780

с Юго-западной стороны – улица

с Северо-западной стороны – зу с кн 90:01:031501:2788; 90:01:031501:2778

Природно-климатические характеристики:

Рассматриваемый земельный участок находится в строительном климатическом районе III-Б, согласно СП 131.13330.2020 "Строительная климатология" данный район характеризуется следующими природно-климатическими показателями согласно СП 20.13330.2018 "Нагрузки и воздействия:

- снеговая нагрузка – 0,5 кН/м²

- ветровая нагрузка II р-н – 0,30 кПа 0,50 кН/м²

- наружная температура холодной пятидневки – 18С

- расчетная сейсмичность – 7 баллов

Интенсивность сейсмических воздействий в баллах шкалы MSK-64 определена по комплексу карт ОСР-97

Дополнительных негативных местных геологических условий, требующих увеличения расчетных сейсмических нагрузок не выявлено.

4. Анализ утвержденной градостроительной документации

Анализ материалов генерального плана и Правила землепользования и застройки муниципального образования Почтовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым показывает, что земельный участок с кадастровым номером 90:01:031501:2778 относится к территориальной зоне (СХ-3). Зона садовой застройки. Зона размещения садовых участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Согласно основному виду использования 13.2 Ведение садоводства, допускается размещение жилого дома указанного в описании вид

разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей

- 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:

- предоставляемых гражданам:

- 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, 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 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 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».

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- до индивидуального жилого дома - 3 м;

- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц и проездов:

- до индивидуального жилого дома от красной линии улиц - 5 м, от красной линии проездов - 3 м;

- в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

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

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

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

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

7. 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.

5. Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Согласно ст.40 п.1 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.

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 нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов

Согласно ПЗЗ Почтовского сельского поселения, предельные минимальные размеры земельного участка с видом разрешенного использования 13.2 Ведение садоводства составляет 0,6 га (600 кв.м). Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 403 кв.м, меньше предельной минимальной площади согласно ПЗЗ, что является основанием для получения разрешения на на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

На рассматриваемом земельном участке планируется строительство одноэтажного жилого дома, состоящий из трех жилых комнат (спален) кухни, столовой, гостиной и помещений вспомогательного использования. Архитектурно планировочные решения представленные в данном проекте выполнялись в соответствии с нормами СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные", в части набора необходимых помещений и минимальных площадей для данных помещений, а так же с учетом потребностей в жилищных условиях собственника земельного участка.

Данные архитектурно-планировочные решения предполагают сокращения отступов от границ смежного земельного участка с Северо-западной стороны с нормативных 3х метров, до 1,29 м. и с Юго-восточной с 3 м, до 1,96 м, а так же увеличению процента застройки с нормативных 20% для данного вида использования до 36,5%

Данные проектные решения призваны обеспечить сохранение большей полезной площади дворовой территории для возможности благоустройства и разрабатывались с учетом требований норм пожарной безопасности согласно СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" описанные в пункте 5.1 настоящего заключения.

Учитывая вышеперечисленные факторы считаем возможным предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в рамках строительства жилого дома с отступами от границ смежных земельных участков: с Юго-Восточной – 1.96 м, с Северо-западной – 1.29 м. и увеличению процента застройки до 36,5%.

5.1. Обоснование соблюдения норм пожарной безопасности

Размещение проектируемого жилого дома на земельном участке соответствует требованиям "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 №123ФЗ и СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

Класс функциональной пожарной опасности, согласно статьи 32 Федерального закона от 22.07.2008 №123ФЗ №123ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Наименование здания, сооружения: Индивидуальный жилой дом.

Идентификационные признаки здания, сооружения:

- одноэтажное.

- К объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность – не принадлежит.

- Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения – отсутствует.

- Не относится к ОПО.

Уровень ответственности – нормальный;

срок эксплуатации здания или сооружения и их частей – 50 лет.

категория сложности объекта – И;

класс сооружения – КС-2;

степень огнестойкости здания или сооружения – II;

класс конструктивной пожарной опасности – С0

класс функциональной пожарной опасности – Ф1

Площадь земельного участка кв. 403 м. Площадь застройки – 147,2 кв.м.

Предотвращение пожаров достигается исключением условий образования горючей среды и исключением условий образования в горючей среде источников зажигания, что обеспечивается максимально возможным применением негорючих веществ и материалов; своевременным удалением пожароопасных отходов; применением соответствующего электрооборудования с быстродействующими средствами защитного отключения; устройством молниезащиты и пр.

Система противопожарной защиты направлена на предохранение людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара, ограничение последствий пожара; снижение динамики нарастания опасных факторов пожара, эвакуацию людей в безопасные зоны и тушение пожара, что достигается объемно-планировочными решениями и проектированием путей

Таблица 1

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III	II, III	IV	IV, V
		C0	C1	C0, C1	C2, C3
Жилые и общественные					
I, II, III	C0	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	C0, C1	8	10	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	12	15
Производственные и складские					
I, II, III	C0	10	12	12	12
II, III	C1	12	12	12	12
IV	C0, C1	12	12	12	15
IV, V	C2, C3	15	15	15	18

безопасной эвакуации людей при пожаре, устройством систем обнаружения и оповещения людей о пожаре, применением строительных конструкций с соответствующими пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, ограничением пожарной опасности поверхностных слоев строительных конструкций на путях эвакуации. Организационно-технические мероприятия обеспечиваются выполнением требований пожарной безопасности на стадиях проектирования, строительства, эксплуатации.

Обоснование противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями, обеспечивающих пожарную безопасность.

Противопожарные расстояния между рассматриваемым жилым домом и существующими зданиями принимается в зависимости от степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности, согласно табл. 1 СП 4.13130.2013.

Планировочное решение малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей включительно) должно обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям и сооружениям на расстояние не более 50 метров (пункт 8.17 СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям).

Рассматриваемый жилой дом имеет класс функциональной опасности Ф1, II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности – С0. Здание располагается в местности, где отсутствуют производственные здания.

Согласно п. 4.12 СП.4.13130.2013 противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники) при суммарной площади в пределах периметра застройки, не превышающей допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130 для здания или сооружения с минимальными значениями допустимой площади, и худшими показателями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности. Суммарная площадь в пределах периметра застройки, учитывая реконструируемое здание, не превышает 800м²

Согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013 расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, является противопожарной 1-го типа. Требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечены. Таким образом, противопожарное расстояние между рассматриваемым жилым домом и существующими зданиями на смежных земельных участках не нормируется.

В соответствии с п. 8.1, 8.3 СП 4.13130.2013, к зданию класса функциональной пожарной опасности Ф1 высотой менее 12 м допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей, с одной стороны. К проектируемому зданию подъезд пожарных машин по твердому покрытию обеспечен. Ширина проездов не менее 5 м (при нормируемой ширине 3,5 м при высоте зданий до 12 м). Согласно п. 8.7 СП 4.13130.2013, в общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. Тупиковых проездов не предусмотрено. Устройство подъездов обеспечивает необходимый маневр пожарных автомобилей. Конструкция дорожной одежды, асфальтированных площадок, тротуаров рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей, обеспечивает необходимый маневр пожарных автомобилей (п. 8.9 СП 4.13130.2013).

Принимая во внимание вышеперечисленное, имеется основание полагать что данное расположение жилого дома соответствует нормам пожарной безопасности.

5.2 Обоснование соблюдения норм инсоляции при размещении зданий.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий", требования к облучению поверхностей и пространств прямыми солнечными лучами (инсоляции) предъявляются при размещении объектов, в проектах планировки и застройки микрорайонов и кварталов, проектов строительства и реконструкции отдельных зданий и сооружений и при осуществлении надзора за строящимися и действующими объектами. Инсоляция является важным фактором, оказывающим оздоравливающее влияние на среду обитания человека и должна быть использована в жилых, общественных зданиях и на территории жилой застройки.

Нормативная продолжительность инсоляции устанавливается на

ИП Османов Бекир Эфер оглы	Заключение индивидуального предпринимателя о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, Почтовское сельское поселение, СПК «Союз», участок 256-а (кн 90:01:031501:2778)	Лист 9
----------------------------	---	-----------

определенные календарные периоды с учетом географической широты местности. Для южной зоны (южнее 48° с.ш.) – с 22 февраля по 22 октября.

Согласно построенной карте теней на 10 часов 00 минут, на 12 часов 00 минут и на 14 часов 00 минут проектируемое здание не затеняет существующие здания и сооружения находящиеся в непосредственной близости. Так же и существующая застройка не препятствует инсоляции проектируемой пристройки. Непрерывная инсоляция осуществляется на протяжении всего светового дня. Таким образом, принятые проектные решения удовлетворяют требованиям технических регламентов в области инсоляции.

5.3 Зоны с особыми условиями территории

ЗОЧИТ Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-35 кВ Южное-Каштановка с отп. на Залесье

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 18 февраля 2023 года №270

а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства (создаются или сохраняются, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, проходы и подъезды, необходимые для доступа к объекту электроэнергетики обслуживаемого персонала и техники в целях обеспечения оперативного, технического и ремонтного обслуживания оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики);

з) допускается размещение зданий и сооружений под проводами воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ с самонесущими изолированными проводами, при этом расстояние по вертикали от указанных зданий и сооружений при наибольшей стреле провеса должно быть не менее 2,5 метра;

д) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:

4 метров – при проектном номинальном классе напряжения 35-110 кВ;

6. Заключение

Заключение индивидуального предпринимателя о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, Почтовское сельское поселение, СПК «Союз», участок 256-а (кн 90:01:031501:2778)

Данные архитектурно-планировочные решения описанные в настоящем заключении разрабатывались в соответствии с СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные" и СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" и предполагают сокращения отступов от границ смежного земельного участка с Юго-Восточной стороны с нормативных 3х метров, до 1,96 м, с Северо-Западной стороны с 3 м, до 1,29 м. и увеличению процента застройки с 20% до 36,5%

Данные проектные решения призваны обеспечить сохранение большей полезной площади дворовой территории для возможности благоустройства. Учитывая что рассматриваемый земельный участок меньше предельной минимальной площади 0,6га (600 кв.м) согласно ПЗЗ Почтовского сельского поселения для земельных участков с видом разрешенного использования 13.2 Ведение садоводства и составляет 403 кв.м, считаем возможным предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка расположенного по адресу Республика Крым, Бахчисарайский район, Почтовское сельское поселение, СПК «Союз», участок 256-а, кн 90:01:031501:2778.

7. Техничко-экономические показатели по жилому дому

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Кол-во
1	Количество этажей	эт.	1
2	Площадь застройки жилого дома	м ²	147,2
3	Общая площадь	м ²	123,4
4	Полезная площадь	м ²	114,5
5	Количество жилых помещений	шт.	4
6	Строительный объем здания	м ³	510,0

Коэффициент застройки земельного участка (Кз).

Отношение площади застройки к площади земельного участка

$$K_z = 147,2 / 403 = 0,37$$

Коэффициент плотности застройки (Кпз). Отношение суммарной площади всех этажей зданий и сооружений к площади земельного участка

$$K_{пз} = 147,2 / 403 = 0,37$$

7. Сводная таблица

Наименование параметра	Значение по ПЗЗ	Значение по противопожарным нормам	Значение по проекту
Максимальная этажность	до 3	-	1
Коэффициент застройки (Кз)	0,2-0,4	-	0,37
Коэффициент плотности застройки (Кпз)	0,4-0,8	-	0,37
Процент застройки %	20	-	36,5
Расстояние до границы участка с Северо-Западной стороны, м	3	-	1,29
Расстояние до границы участка с Северо-Восточной стороны, м	3	-	6,03
Расстояние до границы участка с Юго-Западной стороны, м	5	-	5,75
Расстояние до границы участка Юго-Восточной стороны	3	-	1,96
Высота здания от отмостки дома до максимально высокой его части, м	20	-	6,15

1:200

N



90:01:031501:135



Технико-экономические показатели
планировочной организации земельного участка

Наименование	Площадь в	
	м ²	%
Площадь участка	403,0	100
Площадь застройки	147,2	36,5
Площадь покрытий и сооружений	144,0	35,8
Площадь озеленения	111,8	27,7
Коэффициент застройки (Кз)	0,37	
Коэффициент плотности застройки (Кпз)	0,37	

Технико-экономические показатели жилого дома

Наименование	Ед. изм.	Кол-во
Эксплуатационная площадь здания	эт.	1
Площадь застройки	м ²	147,2
Площадь покрытия	м ²	123,4
Площадь озеленения	м ²	114,5
Количество жилых помещений	м ²	4
Объем здания	м ³	510,0

90:01:031501:2780

ка — — — — — -Граница смежного зу



-Проектируемые покрытия



-Дорога/проезд



-Озеленение в границах участка

Охранная зона

423-25

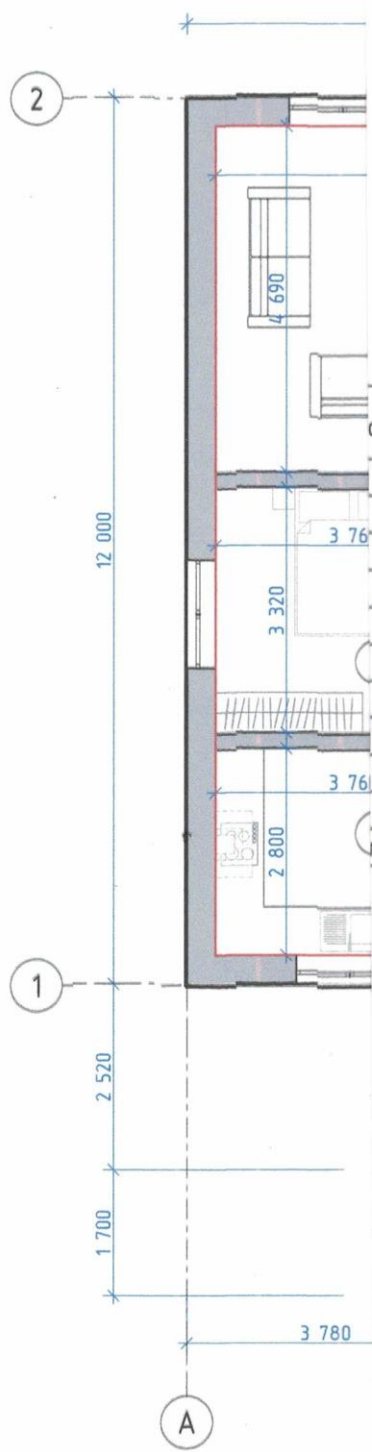
договором с заказчиком о соответствии запрашиваемого отклонения параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений земельного участка по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, сельское поселение, СПК «Союз», участок 256-а (кн 90:01:031501:2778)

	Стадия	Лист	Листов
	ЭП	1	3

Задаваемых отступов от границ
земельного участка М 1:200

ИП Османов Бекир
Зуфер оглы

План



помещений

наименование	Площадь кв. м.
	7,3
	18,9
	10,5
	12,5
	27,6
	13,7
	4,6
	5,1
	14,3
(приказу)	114,5
	123,4

423-25

двухстороннего предпринимателя о соответствии запрашиваемого отклонения параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений земельного участка по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, вельское поселение, СПК «Союз», участок 256-а (кн 90:01:031501:2778)

Стадия	Лист	Листов
ЭП	2	3

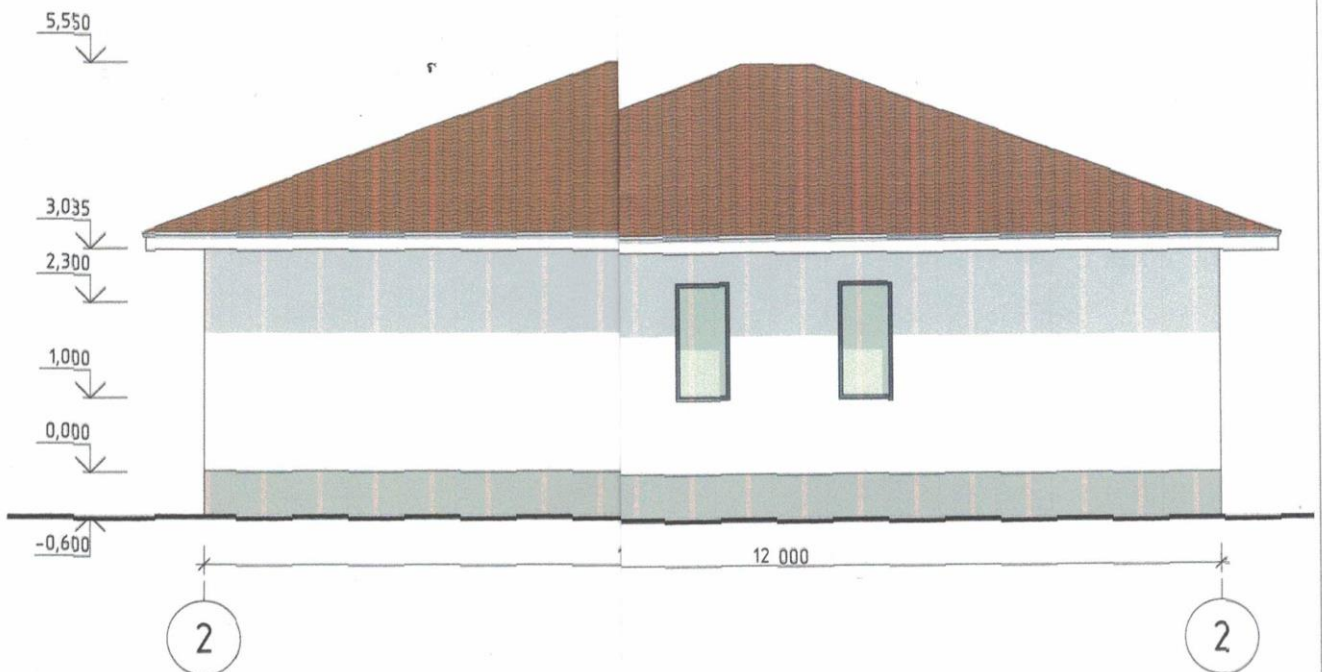
этажа дома М1:100;

ИП Османов Бекир
Зуфер оглы

Фасад в осях Б-А



Фасад в осях 1-2



423-25

двухлетнего предпринимателя о соответствии запрашиваемого отклонения рамеров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений земельного участка по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, ельское поселение, СПК «Союз», участок 256-а (кн 90.01.031501.2778)

Стадия	Лист	Листов
ЭП	3	3

иды в осях М 1:100

ИП Османов Бекир
Зуфер оглы

910923934392-20241207-1837

(регистрационный номер выписки)

1.10.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Индивидуальный предприниматель Османов Бекир Зуфер оглы
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

324911200060916

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	910923934392
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Османов Бекир Зуфер оглы
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Османов Б.З.
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	297577, Россия, Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Пионерское, ул. Солнечная, д. 1-А
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Союз проектных организаций "ПроЭж" (СРО-П-185-16052013)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-185-910923934392-2772
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	23.07.2024
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 23.07.2024	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----

Руководитель аппарата



А.О. Кожуховский

