

**ИП Лукина Наталья Ивановна**

**ИНН 910507536336 ОГРНИП 321911200046454**

**Респ. Крым, г.Симферополь, ул.Севастопольская/ул.Сергеева-Ценского, 8/1, оф.88  
тел.+7978-78-97-205**

---

**Предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров  
разрешенного строительства на земельном участке, расположенном по  
адресу: Республика Крым, Белогорский район, г. Белогорск, в районе  
улицы Ат-чапар, д1.-д4., улицы Чадыр-Кермен, д. 1-А, кадастровый  
номер 90:02:010101:3095**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**00-2025-ГО**

**г.Симферополь  
2025**

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

**ИП Лукина Наталья Ивановна**

ИНН 910507536336 ОГРНИП 321911200046454

Респ. Крым, г.Симферополь, ул.Севастопольская/ул.Сергеева-Ценского, 8/1, оф.88

тел.+7978-78-97-205

**Заказчик: Усеинова Л.М.**

**Предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, Белогорский район, г. Белогорск, в районе улицы Ат-чапар, д1.-д4., улицы Чадыр-Кермен, д. 1-А, кадастровый номер 90:02:010101:3095**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

00-2025-ГО

Выполнила



Н.И.Лукина

г.Симферополь  
2025

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

## Содержание

### ***I. Пояснительная записка***

1. Введение
2. Описание земельного участка и прилегающих территорий
3. Описание зоны, в пределах которой расположен земельный участок
4. Описание зон с особыми условиями использования территории в пределах земельного участка
5. Соответствие требованиям технических регламентов согласно правилам землепользования и застройки
6. Техничко-экономические показатели реконструируемого объекта с планируемым отклонением от предельных параметров
7. Сводная таблица соответствия планируемого объекта строительства установленным требованиям
8. Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.
  - 8.1. Обоснование соблюдения норм пожарной безопасности
  - 8.2. Обоснование соблюдения норм инсоляции при размещении зданий
9. Заключение

### ***II. Графическая часть***

1. Схема планировочной организации земельного участка

### ***III. Приложения***

					00-2025-ГО	Лист
						1
	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

# **Пояснительная записка**

## **1. Введение**

Градостроительное обоснование по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в рамках реконструкции индивидуального жилого дома, на земельном участке по адресу: Республика Крым, Белогорский район, г. Белогорск, в районе улицы Ат-чапар, д1.-д4., улицы Чадыр-Кермен, д. 1-А (кадастровый номер 90:02:010101:3095).

Цель работы — определить возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства для реконструкции магазина, принадлежащего на основании договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности №547, выданный от 25.12.2024, Усеиновой Ленияры Мунировны (дата государственной регистрации: 14.01.2025, номер государственной регистрации: 90:02:010101:3095-91/046/2025-3), в части отступов от границ смежных земельных участков, красных линий улиц и проездов для земельного участка с кадастровым номером 90:02:010101:3095, расположенного по адресу: Республика Крым, Белогорский район, г. Белогорск, в районе улицы Ат-чапар, д1.-д4., улицы Чадыр-Кермен, д. 1-А (кадастровый номер 90:02:010101:3095). Правоустанавливающие документы приведены в приложениях. (Приложение 3).

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, и используется в процессе их застройки и 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 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 состояние 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

					00-2025-ГО	Лист
						2
	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		















Тип застройки	Значение $K_{отн}^{макс}$	Значение $K_{исп}^{макс}$
<b>Жилая застройка</b>		
Застройка индивидуальными жилыми домами, в том числе в условиях реконструкции	0,6	1
Застройка домами блокированной застройки, в том числе в условиях реконструкции	0,6	1
Многоквартирная жилая застройка (малоэтажная и среднеэтажная)	0,3	1,2
в условиях реконструкции	0,4	1,6
Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)	0,4	1,7
в условиях реконструкции	0,6	2
<b>Общественно-деловая застройка</b>		
Специализированная	0,7	2
в условиях реконструкции	0,8	2,4
Смешанная специализированная	0,8	2,4
в условиях реконструкции	0,8	2,6
<b>Многофункциональная</b>	0,8	2,4
<b>в условиях реконструкции</b>	<b>1</b>	<b>2,6</b>
Примечания: Расчетные показатели $K_{отн}^{макс}$ и $K_{исп}^{макс}$ при отсутствии утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории применяются к земельному участку.		

### 11. Минимальный процент озеленения земельного участка.

Расчетный показатель минимально допустимой доли озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания.  $K_{оз}^{мин}$  приведены в таблице:

Тип застройки	Значение $K_{отн}^{макс}$
<b>Жилая застройка</b>	
Застройка индивидуальными жилыми домами, в том числе в условиях реконструкции	Не устанавливается
Застройка домами блокированной застройки, в том числе в условиях реконструкции	Не устанавливается
Многоквартирная жилая застройка (малоэтажная и среднеэтажная)	20%
в условиях реконструкции	15%
Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)	20%
в условиях реконструкции	15%
<b>Общественно-деловая застройка</b>	
Специализированная	20%
в условиях реконструкции	15%
Смешанная специализированная	20%
в условиях реконструкции	15%
<b>Многофункциональная</b>	25%
<b>в условиях реконструкции</b>	<b>20%</b>
Примечания:	
1. Не более 80% озеленения земельного участка может размещаться на застроенных частях земельного участка (в том числе на подземных частях зданий и сооружений), расположенных вне строительного объема зданий, строений и сооружений, и не выше отметки второго надземного этажа здания, строения, сооружения.	
2. К озеленению земельного участка могут относиться искусственные водные объекты (открытые плавательные бассейны, декоративные фонтаны, водопады, искусственные котлованы, ставки, пруды и т.п.) в случае, если их площадь составляет не более 50% от площади необходимого озеленения земельного участка.	
3. К озеленению земельного участка может относиться крышное и вертикальное озеленение, при условии, что такое озеленение учтено в полном объеме при проектировании строительства и	

реконструкции объектов капитального строительства, площадь такого озеленения может составлять не менее 25% от площади необходимого озеленения земельного участка.

4. Допускается устройство крышного и вертикального озеленения на объектах вспомогательного использования, части площадей подпорных стен и ограждений при условии, что такое озеленение учтено в полном объеме при проектировании строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

12. Минимальный процент обеспеченности земельного участка детскими и взрослыми спортивными и игровыми площадками

Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания  $K_{дет\ пл}^{мин}$  и расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания  $K_{взр\ пл}^{мин}$  приведены в таблице:

Тип застройки	Значение $K_{дет\ пл}^{мин}$	Значение $K_{взр\ пл}^{мин}$
Жилая застройка		
Застройка индивидуальными жилыми домами, в том числе в условиях реконструкции	Не устанавливается	
Застройка домами блокированной застройки, в том числе в условиях реконструкции	Не устанавливается	
Многokвартирная жилая застройка (малоэтажная и среднеэтажная)	3,0%	3,0%
Многokвартирная жилая застройка (многоэтажная)	3,0%	3,0%
Общественно-деловая застройка		
Специализированная (за исключением гостиниц, комплексов апартаментов, апарт-отелей, гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов)	Согласно действующим сводам правил	3,0%
Специализированная (гостиницы)	Согласно действующим сводам правил	3,0%
Специализированная (комплексы апартаментов, апарт-отели и гостиницы, включающие номерной фонд по типу апартаментов)	3,0%	3,0%
Смешанная специализированная (при наличии комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов)	3,0%	3,0%
<b>Многофункциональная &lt;*&gt;</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,0%</b>

**Примечания: <\*> Расчетные показатели  $K_{дет\ пл}^{мин}$  и  $K_{взр\ пл}^{мин}$  применяются к расчетной площади комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов, а также к расчетной площади зданий жилого назначения.**

Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками и расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, определяются по отношению к расчетной площади здания исходя из его функционального назначения



**7. Сводная таблица соответствия планируемого объекта строительства установленным требованиям**

№	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатель регламента согласно ПЗЗ	Показатели застройки объекта	Вывод
1	Минимальная площадь земельных участков	Согласно действующим сводам правил – не установлено	356 кв.м.	Не требует установления
2	Максимальный процент застройки в границах участка	Согласно действующим сводам правил – не установлено	58%	Не требует установления
3	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений			
3.1	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с автомобильной дорогой регионального или межмуниципального значения или с магистральной улицей)	5 м	С восточной стороны -3 м*	Не соответствует, требуется получение разрешения на отклонение
3.2	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий прочих улиц и проездов	3 м	-	
3.3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границы смежного земельного участка для зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проемов от границ земельных участков	Не менее 1 м	С северной западной и южной стороны с окнами, дверными и иными проемами –	
3.4	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границы смежного земельного участка для стен зданий, строений и сооружений с окнами, дверными и иными проемами	Не менее 3 метров	1 м.	













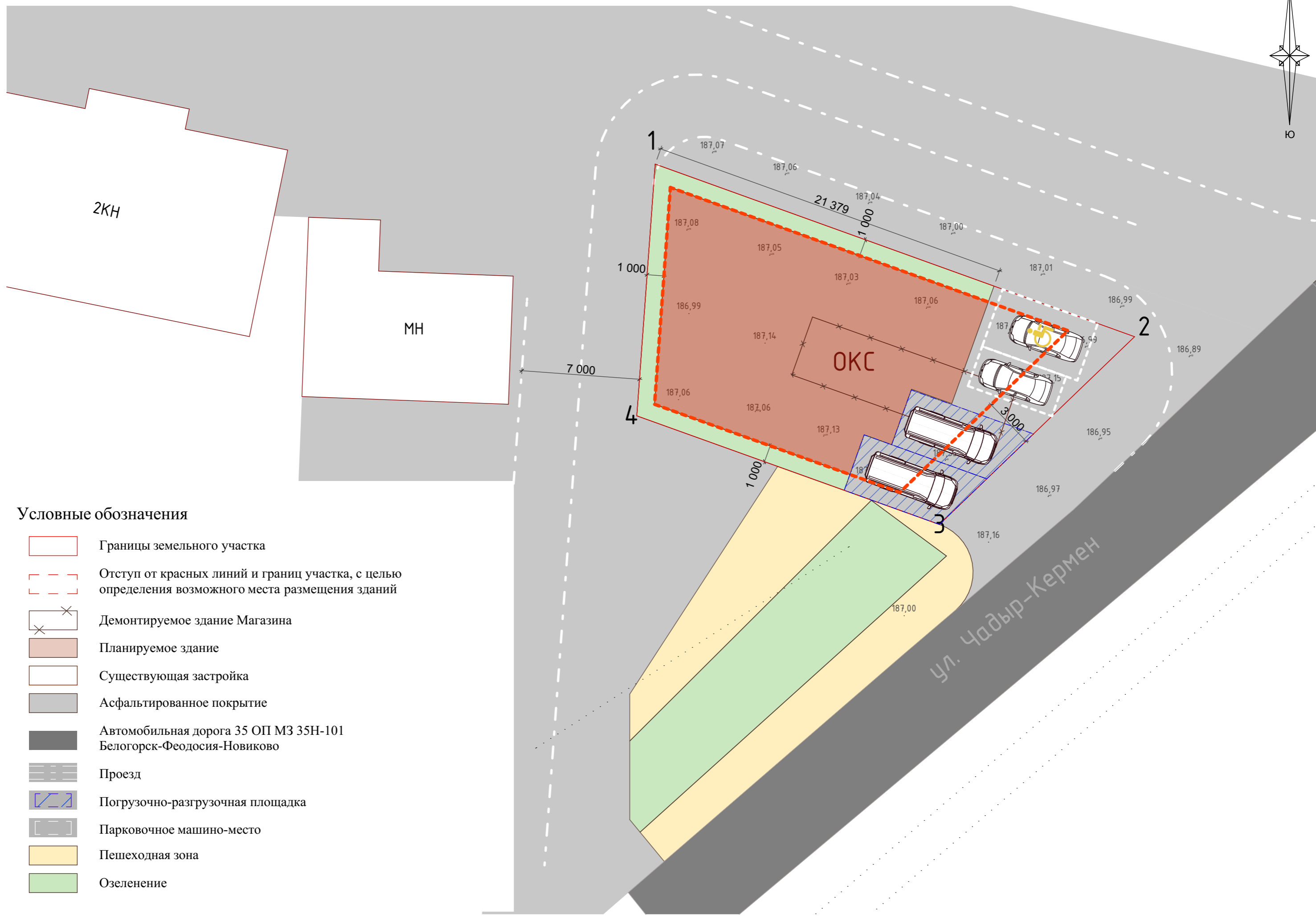
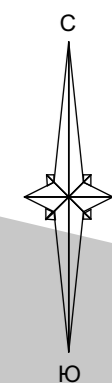




*Графическая часть*

					00-2025-ГО	Лист
						22
	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

# Схема планировочной организации земельного участка М1:200



*Приложения*

					00-2025-ГО	Лист
						23
	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



Российская Федерация

**СТРАХОВОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО ПЕНСИОННОГО СТРАХОВАНИЯ**

**186-255-771 06**

*Ф.И.О.* УСЕИНОВА  
ЛЕНИЯРА  
МУНИРОВНА

*Дата и место рождения* 4 января 1964 года  
НАВОИ  
БУХАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

*Пол* женский

*Дата регистрации* 12 декабря 2014 года

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

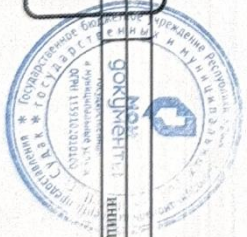
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 90:02:010101.3095			
Номер кадастрового квартала: 90:02:010101			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.12.2023			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Российская Федерация, Республика Крым, Белогорский район, г. Белогорск, в районе улицы Ар-напар, д. 14, улица Чалыр-Кермен, д. 1-А			
Площадь, м2: 356 +/-7			
Кадастровая стоимость, руб.: 386808.47			
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 90:02:010101.3226			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Материнки			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Усенова Ленира Мунировна			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат электронной подписи: 7971237996950  
 Выдана федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии  
 14.08.2024 № 01.08.2024.000.26.04.0023



Распечатано из файла  
 Документ  
 Инициалы, фамилия  
 15/08/2024 09:00





Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего листов: 3

Всего листов выписки: 5

14.01.2025г.

Кадастровый номер:

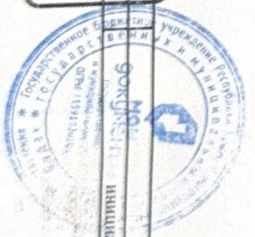
90:02:010101:3095

7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8	Заявления о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Заявления о возможности предоставления персональных данных физического лица	данные отсутствуют
10	Заявления о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
11	Заявления о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
12	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
13	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

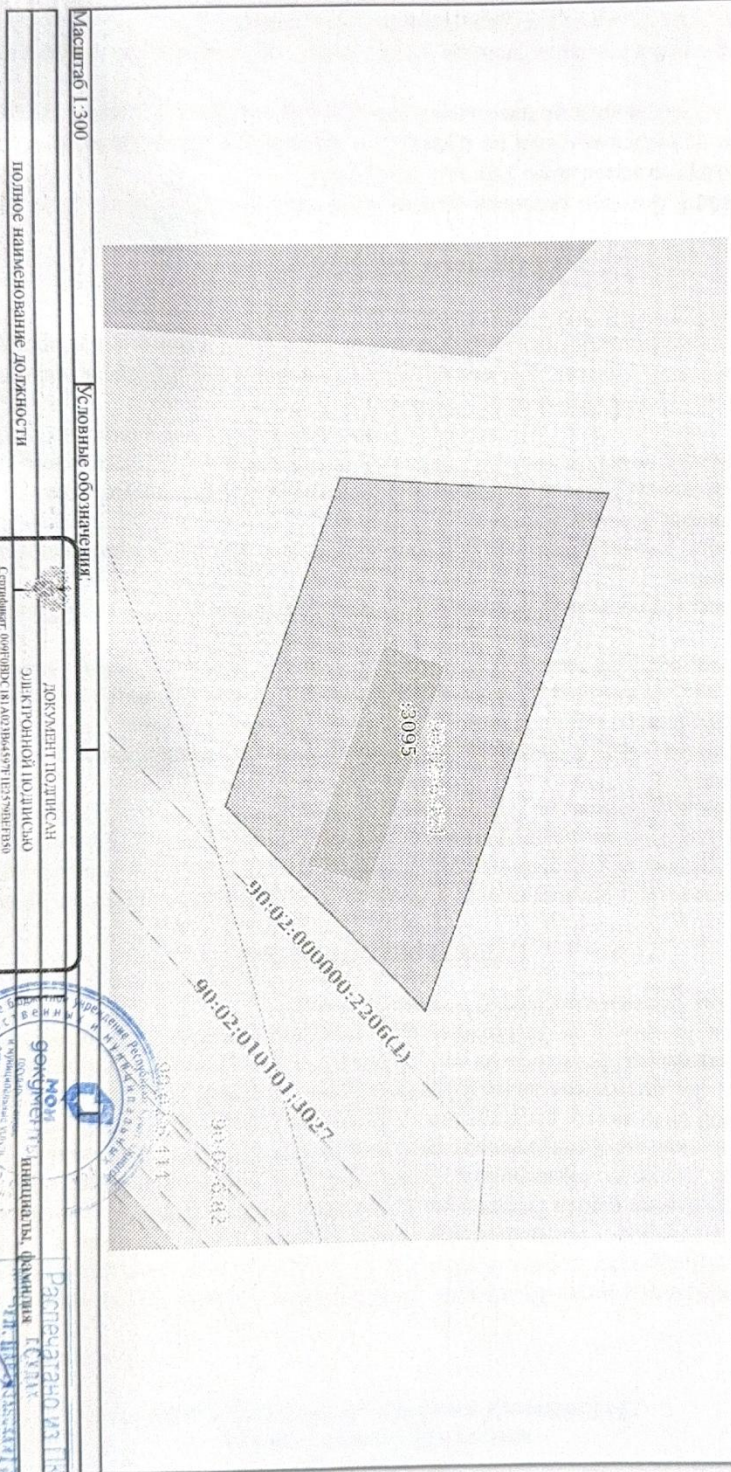
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Средний документ: 18140784497427961750  
Родовая федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
действующая с 01.08.2014 по 31.10.2023



Распечатано из КИТА  
СЕРТИФИКАТ  
ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФИЗИЧЕСКАЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.01.2025г.			
Кадастровый номер:		90-02-010101:3095	
План (чертеж, схема) земельного участка			



Полное наименование должности

Индивидуальный Фамилия Имя Отчество

Распечатано М.П.И.Б.

Секретарь

2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	90:02:010101:3226

## Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	90:02:010101
Дата присвоения кадастрового номера	05.11.2024
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Республика Крым, г Белогорск, ул Чадыр-Кермен, д 1-а
Площадь, м <sup>2</sup>	47
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	Данные отсутствуют
Год завершения строительства	2010
Кадастровая стоимость, руб	2513872.45
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	90:02:010101:3095
Виды разрешённого использования	Магазин
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Глуздань Николай Николаевич
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют



Лист 1 из 4

Данные актуальны на 04.08.2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	90:02:010101:3226

Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	УСЕИНОВА ЛЕНИЯРА МУНИРОВНА



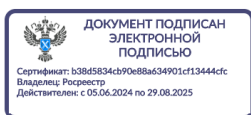
Лист 2 из 4

Данные актуальны на 04.08.2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	90:02:010101:3226

**Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях**

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Усеинова Ленира Мунировна, 04.01.1964, СНИЛС 186-255-771 06, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 03 14, номер: 953850, выдан: Федеральной Миграционной Службой 26.05.2014
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 90:02:010101:3226-91/014/2024-1, 05.11.2024
	Основание государственной регистрации	Решение Белогорского районного суда Республики Крым, номер 2-487/2024, 28.10.2024
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



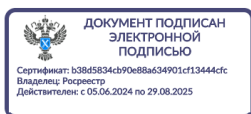
Лист 3 из 4

Данные актуальны на 04.08.2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	90:02:010101:3226

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
---	---------------------

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 4 из 4

Данные актуальны на 04.08.2025