

Республика Крым, городской округ Судак республики Крым, г.Судак.

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

СУДАК 2024

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

разработано в соответствии с нормативными документами:

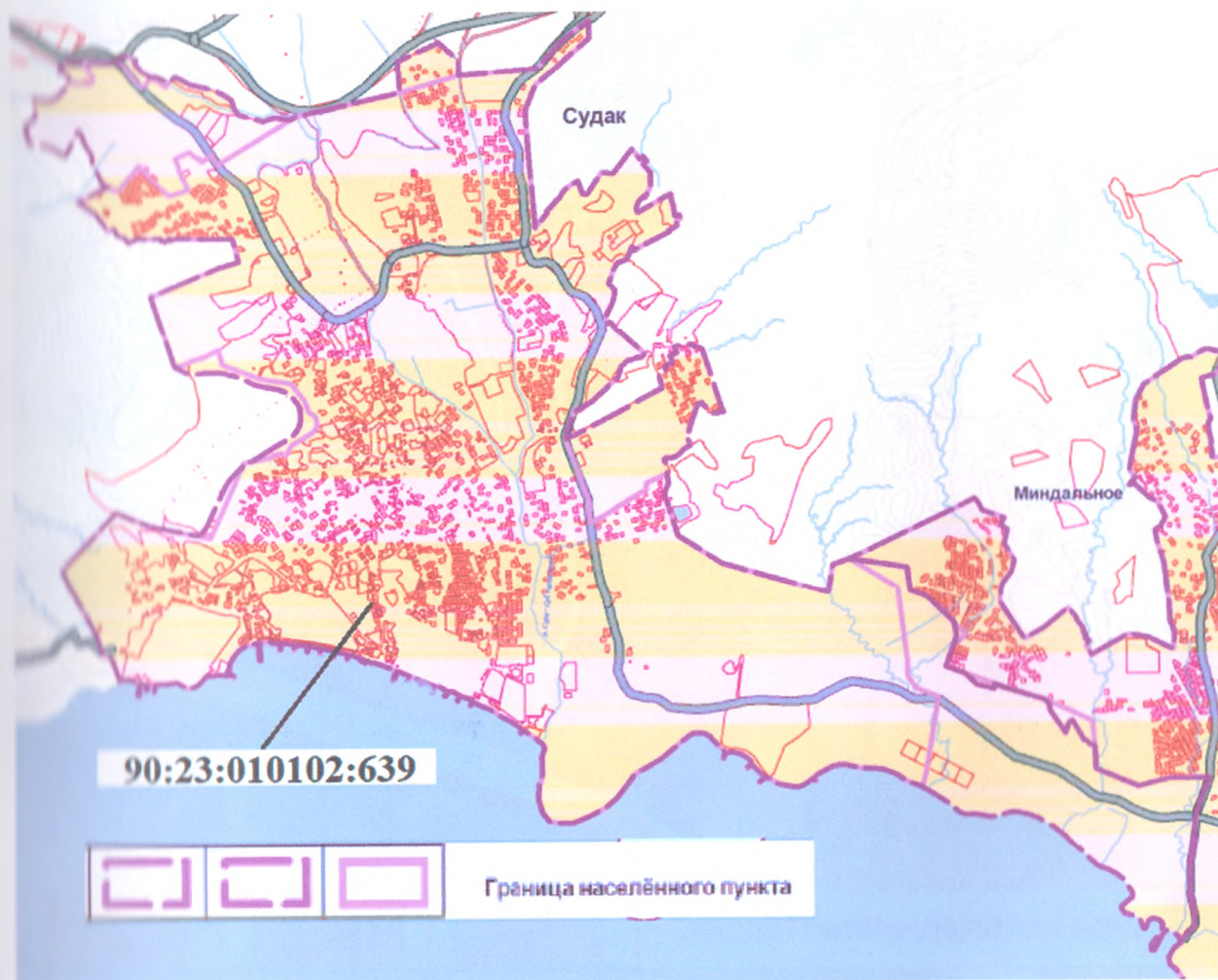
- Генеральный план городского округа Судак Республики Крым;
- Правила землепользования и застройки городского округа Судак Республики Крым;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Судак Республики Крым;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым. (в ред. Постановлений Совета министров Республики Крым от 07.04.2022 N 219, от 29.06.2022 N 485, от 16.12.2022 N 1168)
- СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц. Правила проектирования»;

Общие данные.

Земельный участок площадью 626 кв.м с кадастровым номером **90:23:010102:639** зарегистрирован по адресу: Республика Крым, город Судак аллея. Кипарисовая, в соответствии с утвержденным Генеральным планом городского округа Судак Республики Крым находится в границах населенного пункта, и расположен в общественно-деловой зоне.

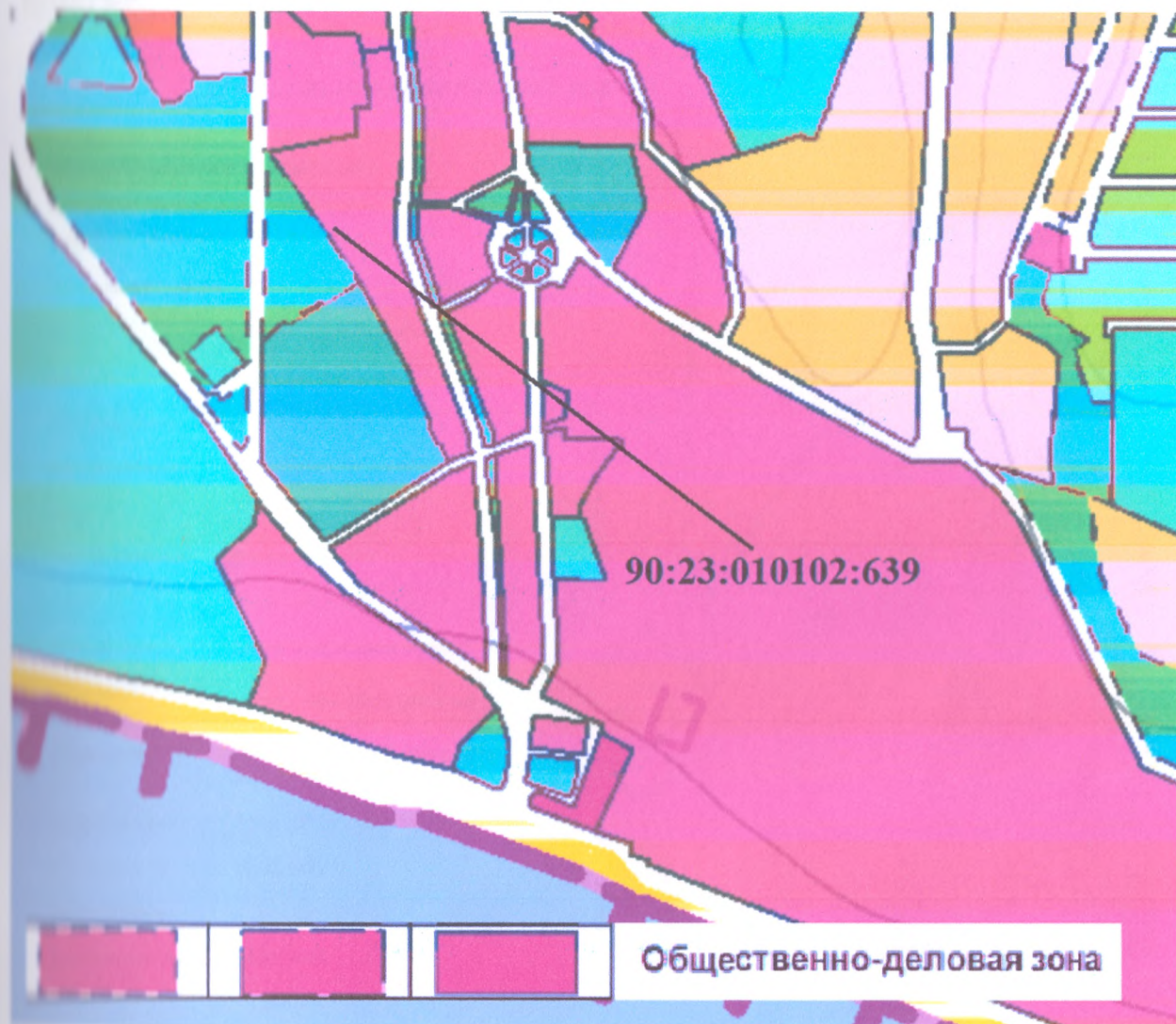
Фрагмент:

Генеральный план городского округа Судак Республики
Крым. Карта границ населенных пунктов, входящих
в состав Городского округа Судак



Фрагмент:

*Генеральный план городского округа Судак Республики Крым
Карты функциональных зон*



Информация о земельном участке.

Земельный участок с кадастровым номером **90:23:010102:639** расположен по адресу: Республика Крым, город Судак аллея Кипарисовая,

Фрагмент:

Публичная кадастровая карта

Земельный участок 90:23:010102:639

гостиничное обслуживание

План ЗУ → План КК →

Информация

Услуги

| | |
|-------------------------|---|
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Земельный участок |
| Кадастровый номер: | 90:23:010102:639 |
| Кадастровый квартал: | 90:23:010102 |
| Адрес: | - |
| Площадь участка: | 626 кв. м |
| Статус: | Учтенный |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Назначение (подлежит): | гостиничное обслуживание |
| Вид собственности: | Собственность публично-правовых образований |
| Кадастровая стоимость: | 2 143 399,62 руб. |
| Дата определения: | 01.01.2022 |
| Дата утверждения: | - |
| Дата внесения сведений: | 14.03.2023 |



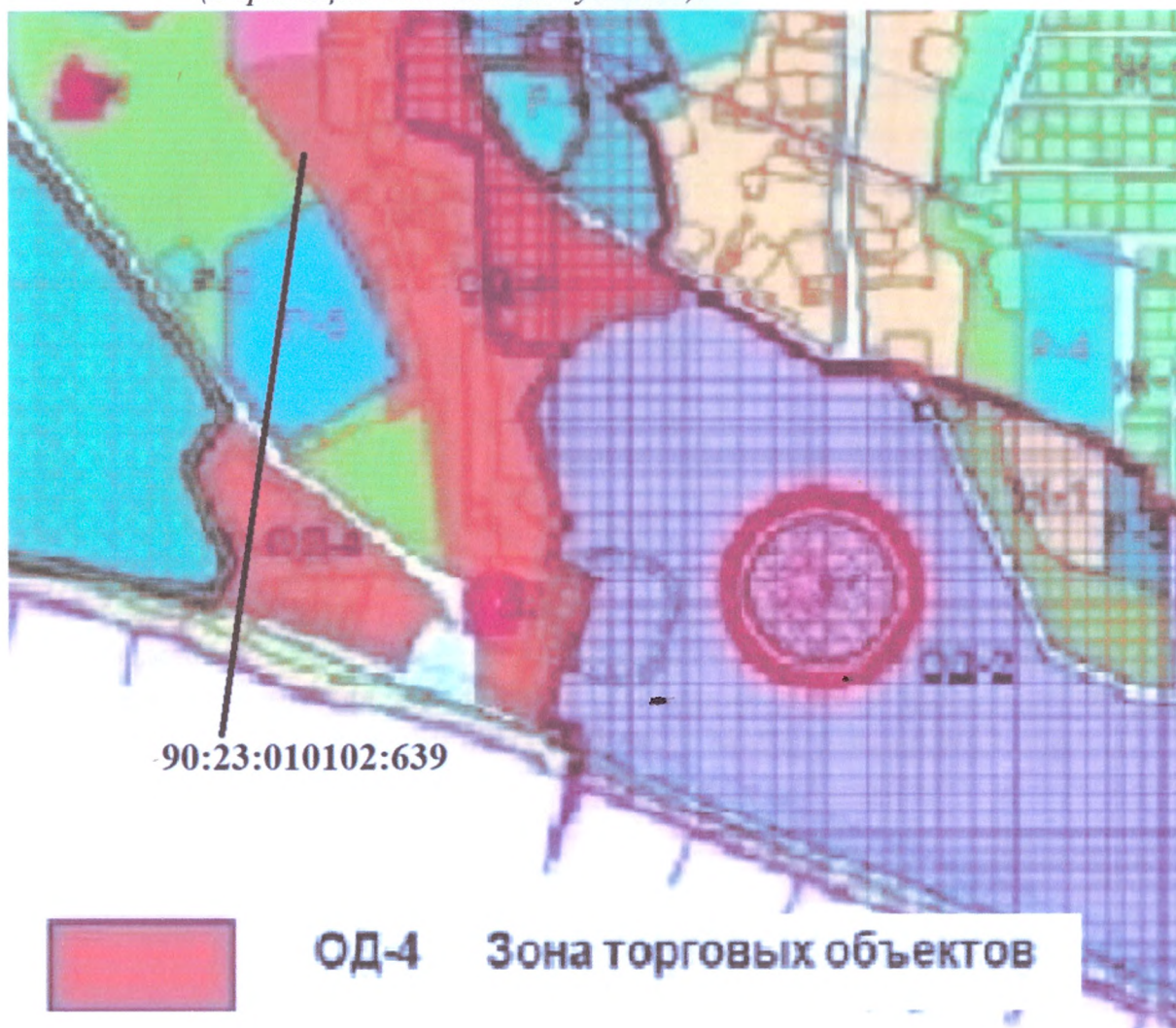
Земельный участок с кадастровым номером 90:23:010102:639 расположенный по адресу: Республика Крым, город Судак аллея Кипарисовая, передан в аренду ООО «Корн» согласно Договору аренды земельного участка №1369 от 31 января 2023 г. в соответствии с Инвестиционным проектом «Расширение гостиничного комплекса ООО «Корн» в г.Судак, Кипарисовая аллея, д.б, путем аренды смежного земельного участка и строительства дополнительного корпуса. Основная цель инвестиционного проекта – обеспечение эффективного использования земель муниципального

образования городской округ Судак Республики Крым и расширение предоставления качественных гостиничных услуг населению, путём строительства корпуса гостиницы. Данный земельный участок свободен от застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Городской округ Судак Республики Крым рассматриваемый земельный участок расположен в Зоне торговых объектов ОД-4.

Фрагмент:

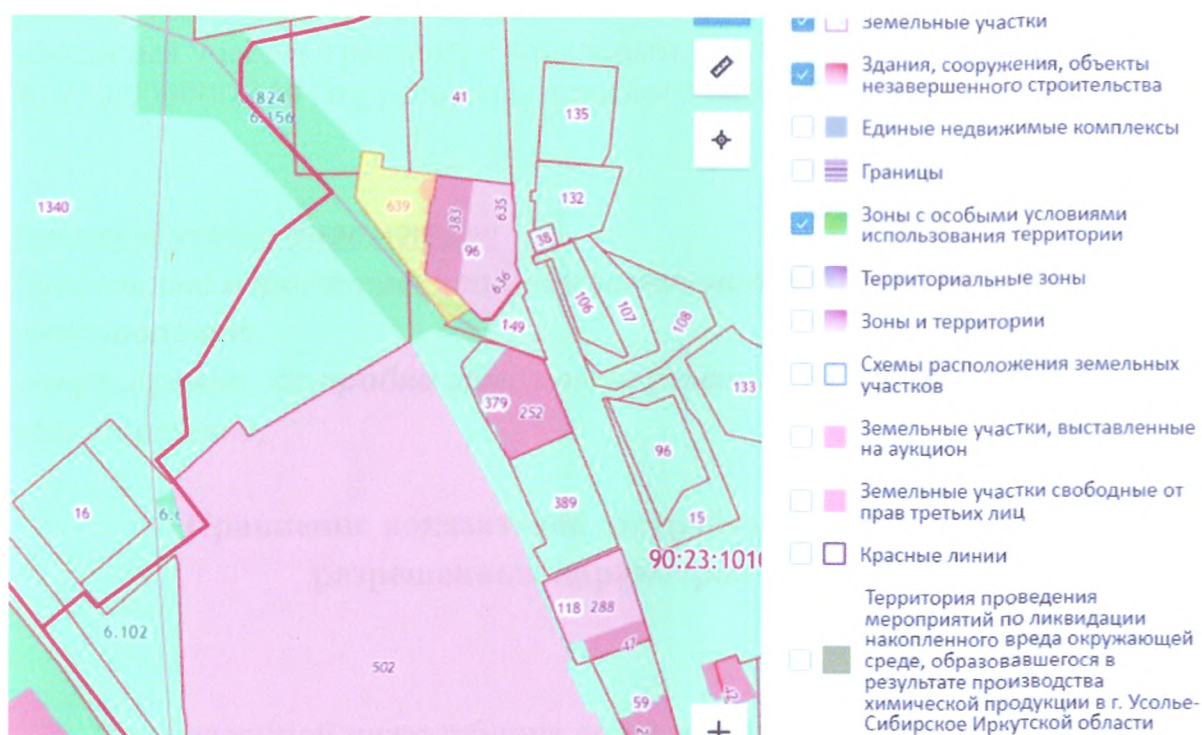
Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым. Фрагменты карты градостроительного зонирования (в границах населенных пунктов).



Площадь участка 626 кв. м,
категория земель – земли населенных пунктов,
разрешенное использование земельного участка: 4.7 Гостиничное
обслуживание

Фрагмент:

Публичная кадастровая карта



Участок попадает в водоохранную зону , в которой допускается размещение объектов с рассматриваемым видом разрешенного использования при соблюдении требований ст.65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 08.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021)

Основания для изменения разрешенных параметров.

1. На смежном земельном участке с кадастровым номером 90:23:010101:96 находящимся в частной собственности ООО «Корн» по границе участка расположен существующий основной корпус гостиничного комплекса «Резидент», при этом проектируемый дополнительный корпус с открытым бассейном размещаемый на земельном участке с кадастровым номером 90:23:010102:639 является его продолжением.
2. На смежном земельном участке с кадастровым номером 90:23:010102:41 размещено капитальное здание без отступа от границы рассматриваемого земельного участка.
3. В районе размещения рассматриваемого земельного участка улично-дорожная сеть отсутствует, за исключением подъезда к рассматриваемому участку с западной стороны. С Запада Юго-Запада рассматриваемый земельный участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 90:23:000000:1340 (территория курортного парка).

Рекомендуемые параметры:

- **Предельные параметры площади земельного участка не подлежат установлению;**
- **коэффициент застройки земельного участка, не подлежит установлению;**
-

Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров строительства.

В приведенной ниже таблице произведено сравнение показателей размещаемого Объекта и предельно разрешенных параметров.

Таблица №1

| Наименование предельно-разрешённого параметра | Показатели регламентов согласно ПЗЗ | Показатели застройки Объекта | Вывод о соответствии или несоответствии |
|---|-------------------------------------|------------------------------|---|
| Этажность | не более 3 надземных этажей | 2 надземных этажа | Соответствует |

| | | | |
|---|---|--|---|
| Отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений | отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений - не менее 3 м от красных линий улиц местного значения, 5 м от | От х.т. 4 до х.т. 5 - 0,3 м От х.т. 5 до х.т. 6- 0,5 м | Не соответствует Не соответствует |
| | красных линий магистральных улиц и дорог; в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии | | |
| Минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до основного строения | 1 м | от х.т.2 до х.т.3 от х.т.9 до х.т. 1 - 0,0м от х.т.1 до х.т.2 – 1м от х.т. 3 до х.т. 4 -0,0м | Не соответствует Соответствует Не соответствует |

| | | | |
|---|--------------------------|--|---------------|
| предельные размеры земельных участков; максимальный процент застройки в границах земельного участка | не подлежат установлению | | Соответствует |
|---|--------------------------|--|---------------|

Характеристики планируемого для размещения объекта капитального строительства

Таблица №2

| № п/п | Наименование объекта | Площадь застройки кв.м | Общая площадь здания в габаритах наружных стен (кв.м) | Этажность кол-во, этажей |
|-------|---|------------------------|---|---|
| | Площадь проектируемой территории (площадь участка), кв.м - 626 кв.м | | | |
| 1 | Расширение гостиничного комплекса | 324,3 | 126,7 | 3 (здание на столбах), 3-й этаж эксплуатируемая кровля. |

Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории. Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории

Таблица №3

| № п/п | Наименование объекта | Проект | Нормативные требования |
|-------|---|--------|------------------------|
| | Площадь проектируемой территории (площадь участка) - 626 кв.м | | |
| 1 | Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории | 0,5 | 0.7 |

| | | | |
|---|--|-----|---|
| | сооружениями, к площади территории | | |
| 1 | Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории | 0,2 | 2 |

Расчет потребности объекта капитального строительства в площадях, необходимых для организации машино-мест, произведен в соответствии с РНГП Республики Крым.

Таблица №4

| № п/п | Наименование объекта | Проект | Нормативные требования |
|-------|---|--------------------------------|------------------------|
| 1 | Обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания. | 0,35 44,3 кв.м 3- м/мест | не менее 0,35 |

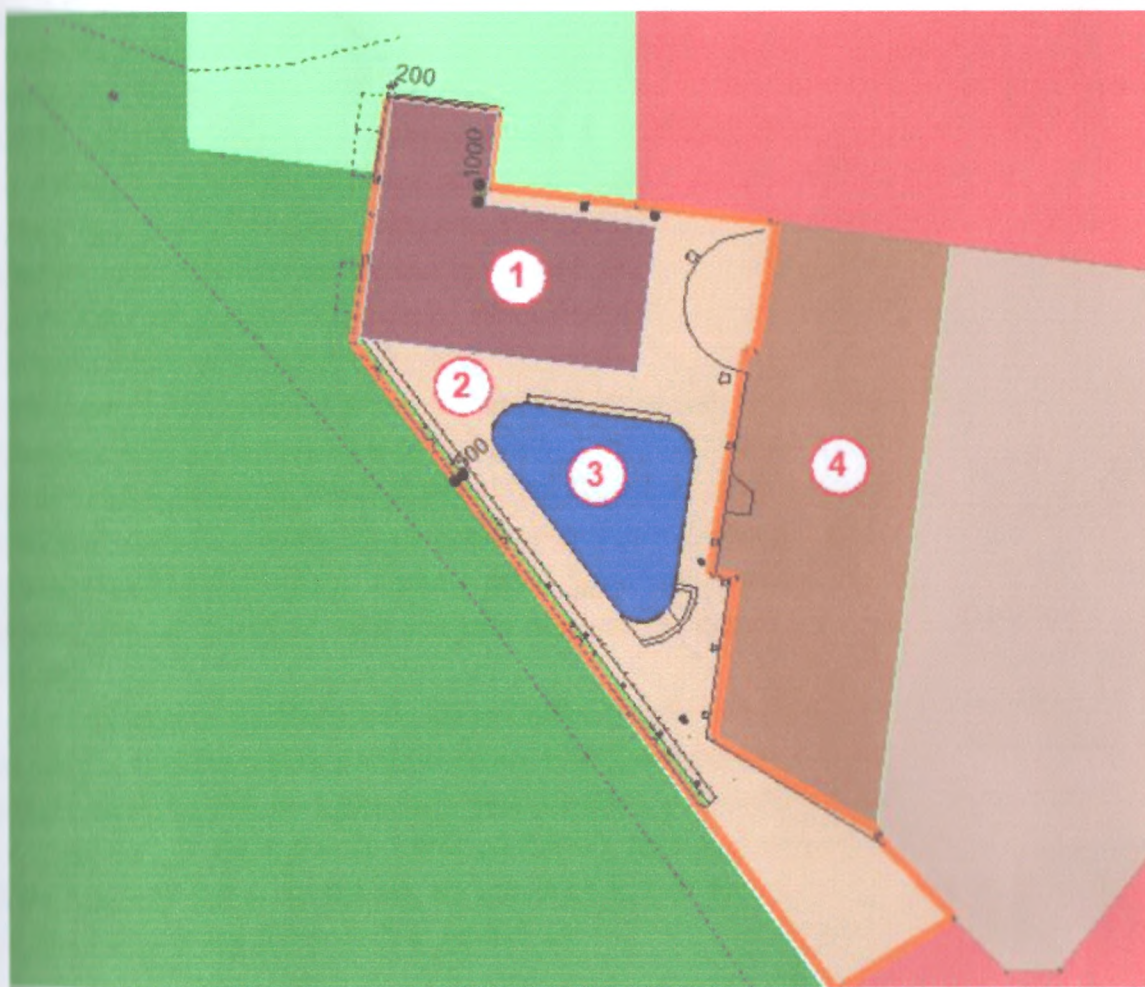
Схема размещения объекта в соответствии с Инвестиционным проектом «Расширение гостиничного комплекса ООО «Корн» на земельном участке с кадастровым номером 90:23:010102:639 в г.Судак, Кипарисовая аллея, д.6



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | |
|---|---|
| Границы участка | Характерные точки |
| Проекция размещаемого здания на столбах | Существующее здание гостиницы |
| Мощение с паркоместами | Смежный участок |
| Чаша бассейна | Пустырь |
| Озеленение | Смежный з/у с кадастровым номером 90:23:000000:1340 |

Второй этаж



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

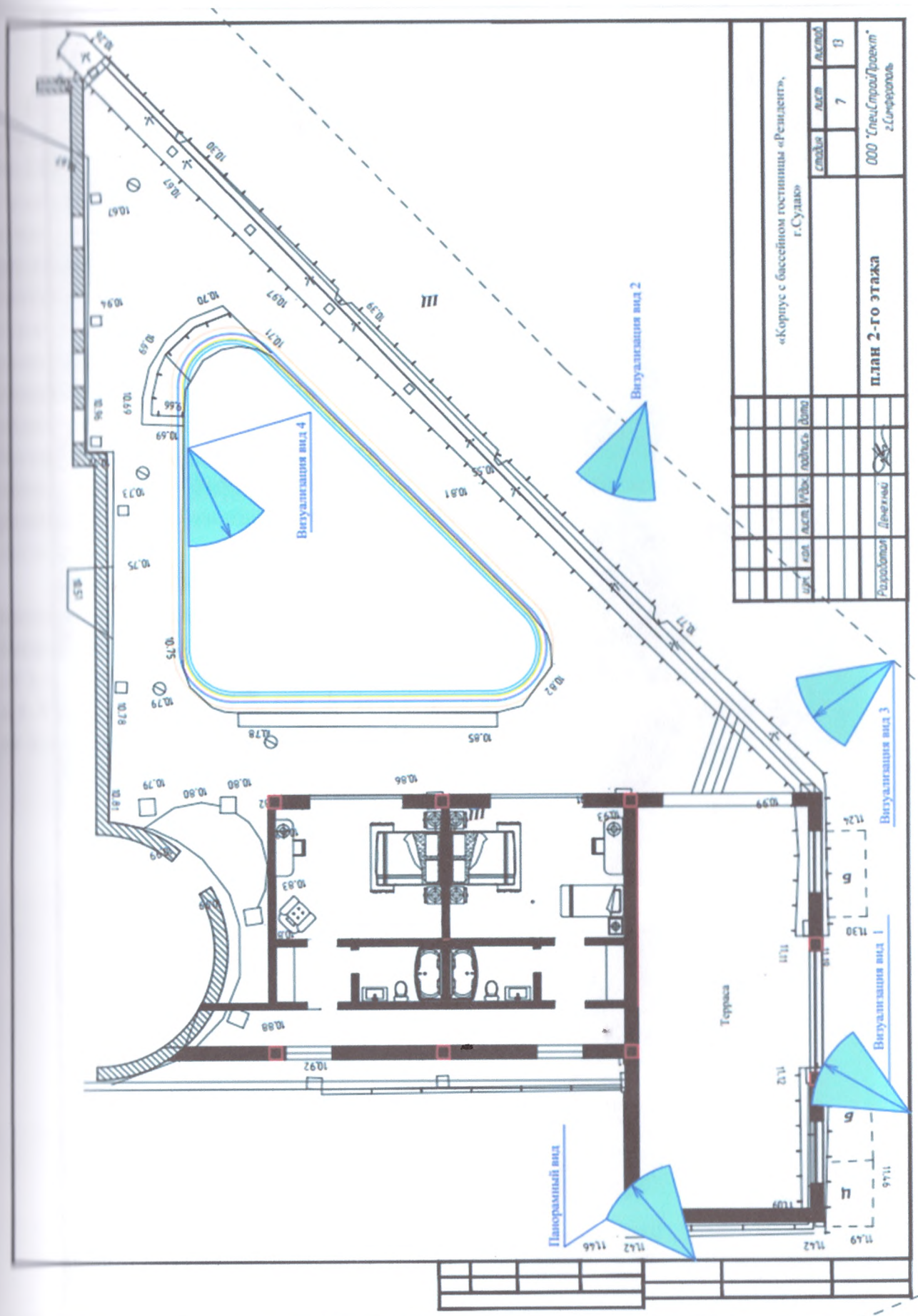
— Границы участка

1 Размещаемое
здание на столбах

2 Открытая терраса

3 Бассейн

4 Существующее
здание гостиницы





RENDERING



ВЫВОД:

Проектируемое здание дополнительного корпуса гостиницы «Резидент» ООО «Кори» на земельном участке с кадастровым номером 90:23:010102:639, расположенном по адресу: Республика Крым, город Судак аллея Кипарисовая, площадью 626 кв.м не в полной мере отвечает предельным параметрам, установленным градостроительными регламентами в ПЗЗ в части отступов от границ участка (не соответствия указаны в Таблице №1). Однако это не оказывает отрицательного влияния на смежные участки и создает условия для рациональной застройки рассматриваемого земельного участка и рационального использования смежного земельного участка с кадастровым номером 90:23:010101:96, а также дает возможность беспрепятственного выхода из существующего корпуса к проектируемому бассейну. Кроме того, проектируемое здание размещается на столбах, что создаст эффект открытого пространства и легкости.

В этой связи необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части сокращения отступа от границы земельного участка: от х.т. 9 до х.т.1 и от х.т. 2 до х.т. 3 на 1,0 м (с 1,0 м до 0,0 м), от х.т.3 до х.т. 4 и от х.т.7 до х.т. 9 на 1,0 м (с 1,0 м до 0,0 м), от х.т. 4 до х.т. 5 на 2,8 м(с 3м до 0,2 м) и от х.т. 5 до х.т. 6 на 2.5 м (с 3 м до 0,5 м).