

Градостроительное обоснование

«Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 90:23:010124:1120, площадью 169 кв. м, местоположение которого: Республика Крым, г. Судак, ул. 14 Апреля, 17а»

ведение:

Тема градостроительного обоснования: «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 90:23:010124:1120, площадью 169 кв. м, местоположение которого: Республика Крым, г. Судак, ул. 14 Апреля, 17а.

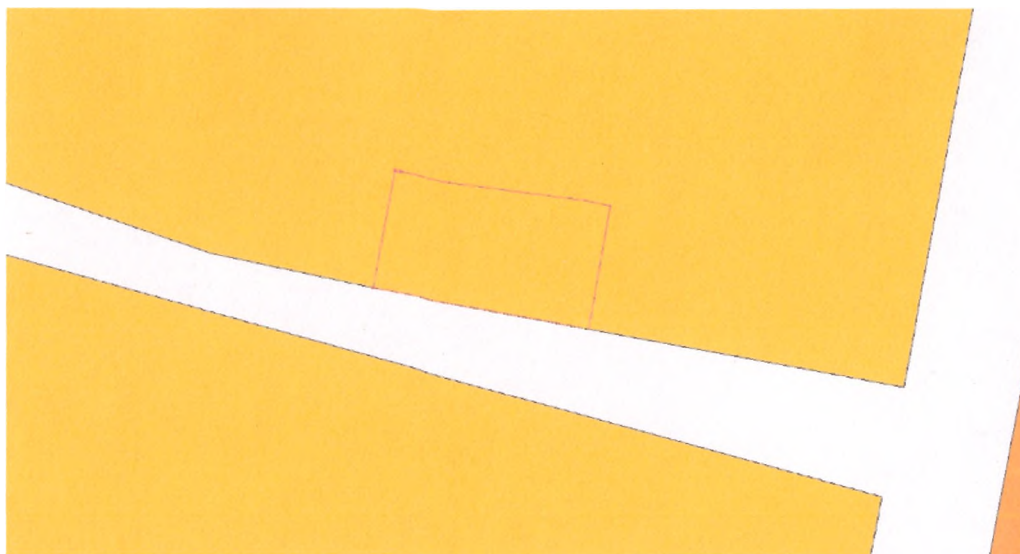
На вышеуказанном земельном участке расположено 2 ранее учтенных здания – Жилой дом площадью 35,7 кв.м. с кадастровым номером 90:23:010124:1534 и нежилое здание площадью 3,2 кв.м. с кадастровым номером 90:23:010124:1090, которые подлежат реконструкции в связи с крайне не удовлетворительным состоянием, в соответствии с утвержденным Генеральным планом городского округа Судак Республики Крым, находится в границах населенного пункта, и расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Фрагмент:

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



Фрагмент: Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1



Площадь земельного участка составляет 54 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства.

Основания для изменения разрешенных параметров

1. Существующие здания требуют реконструкции в связи с тем, что являются аварийными, и устаревшими с точки зрения несущей способности, и архитектурно-эстетического восприятия.

Глубина подошвы фундаментов существующего здания выше глубины промерзания грунтов в данном климатическом районе, следовательно, фундаменты требуют значительного усиления (местами фундамент просел, о чем свидетельствуют трещины на стенах, полах и потолке). Стены выполнены без соблюдения требований обеспечивающих их сейсмостойкость, материал стен – саман покрытый штукатуркой (структура стены рыхлая). В связи с этим, конструкцию здания необходимо привести в соответствие с СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах». В противном случае дальнейшая эксплуатация жилого дома в существующем виде является не безопасной.









Исходя из вышесказанного, можно сделать выводы о том, что существующий жилой дом требует значительной реконструкции.

2. В связи с ограниченной площадью земельного участка невозможно произвести реконструкцию, с соблюдением утвержденной градостроительной документацией, параметров, установленных градостроительными регламентами в ПЗЗ.

Для индивидуального жилищного строительства	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 гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	<p>2.1</p> <p>1) этажность – не выше 3 надземных этажей;</p> <p>2) площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для существующих и планируемых земельных участков в городской местности – от 200 кв. м. до 1 000 кв. м. - для существующих и планируемых земельных участков в сельской местности – от 200 кв. м. до 2 500 кв. м. - при разделе земельных участков (за исключением земельных участков, предоставленных некоммерческим объединениям граждан для ведения садоводства, жилищного строительства, гаражного строительства) в городской местности – не менее 500 кв. м. - при разделе земельных участков (за исключением земельных участков, предоставленных некоммерческим объединениям граждан для ведения садоводства, жилищного строительства, гаражного строительства) в сельской местности – не менее 600 кв. м. - при перераспределении земельных участков в городской местности – от 200 кв. м. до 800 кв. м. - при перераспределении земельных участков в сельской местности – от 200 кв. м. до 1 200 кв. м. <p>3) отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений - не менее 3 м от красных линий улиц местного значения, 5 м от красных линий магистральных улиц и дорог; *</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии; вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;</p> <p>4) минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до прочих хозяйственных построек,</p>
---	---	---

		<p>строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p> <p>5) максимальный процент застройки – 60%.</p> <p>6) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органом местного самоуправления, в случае если земельный участок, на котором планируется строительство (реконструкция) объекта расположен в границах территорий, в которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства</p>
--	--	--

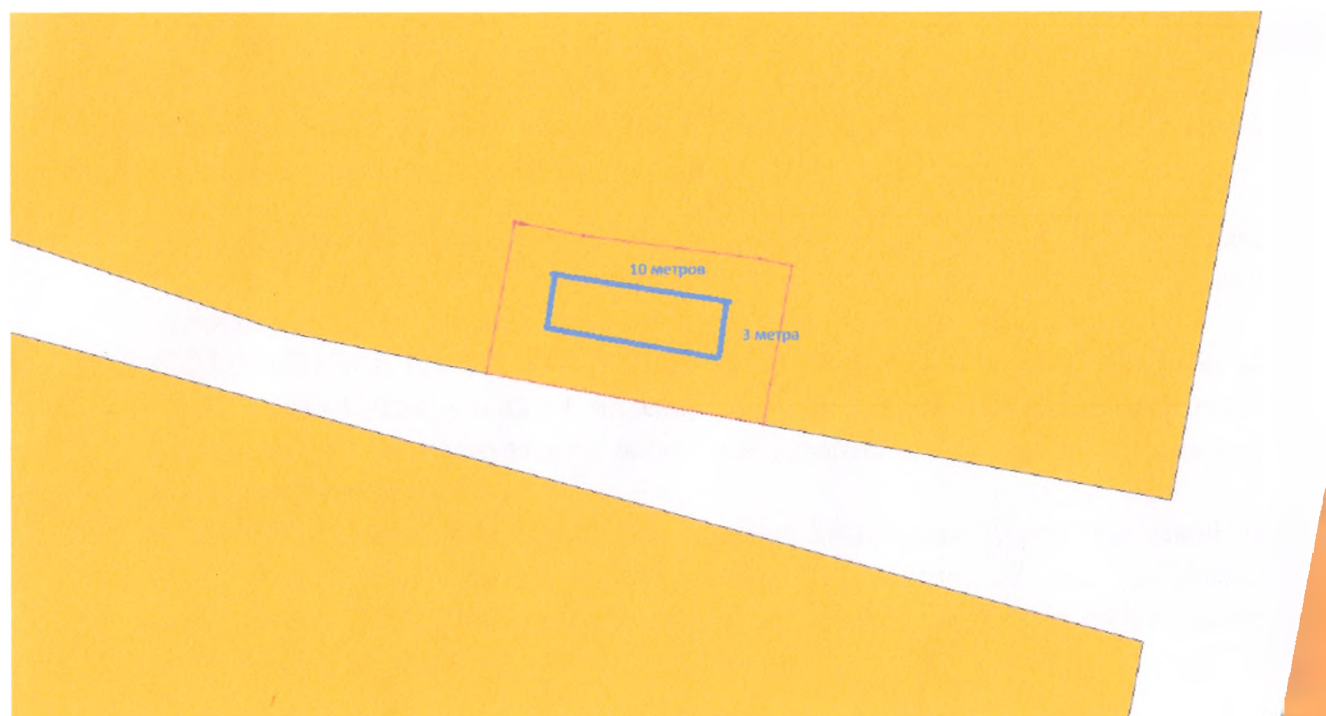
Из вышеуказанного следует, что при соблюдении минимальных отступов от границ земельного участка, установленных градостроительными регламентами в ПЗЗ максимальная площадь застройки составит 30 кв.м. где длина строения по внешней части стены составит 10 метров, а ширина по внешней стене 3 метра., что приводит к невозможности проведения необходимой реконструкции существующего жилого дома.

ВЫВОДЫ:

В связи с ограниченной площадью земельного участка невозможно произвести застройку, реконструкцию, утвержденной градостроительной документацией , с соблюдением параметров, установленных, градостроительными регламентами.



Схема размещения застройки на рассматриваемом земельном участке в соответствии с параметрами, установленными градостроительными регламентами



Испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства: от красной линии улицы с 3.0 м до 1,5 м; от смежных земельных участков с 3.0 м до 1,5 м.

Со стороны соседей всех смежных земельных участков получены разрешения на реконструкцию жилого дома на расстоянии 1 метра от границы земельного участка.

ВЫВОДЫ:

На земельном участке с кадастровым номером 90:23:010124:1120 расположенном по адресу: Республика Крым, г. Судак, ул. 14 Апреля, 17а, площадью 169 кв.м. невозможно осуществить застройку, реконструкцию а соответствии м его функциональным назначением без отклонения от параметров разрешенной застройки в части минимальных расстояний от границ земельного участка до основного строения, в связи с тем что существующий объект, расположен 0,1 метре от границы смежного земельного участка.

В этой связи необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции существующего объекта капитального строительства в части сокращения отступов от границ смежного земельного участка со всех сторон.

Кроме того, в случае, в случае получения положительного разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства станет возможным проведение качественной реконструкции аварийного жилого дома, а также улучшит архитектурную составляющую ул. 14 Апреля, а также обеспечит доступ смежного землепользователя к северному фасаду своего жилого дома.

СПИСОК СМЕЖНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:010124:1120, площадью 169 кв.м., адрес: Республика Крым, г. Судак, ул. 14 Апреля, д. 17а, вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство, находящийся в собственности, имеет следующие смежные земельные участки:

1. 90:23:010124:1461, площадью 347 кв.м., адрес: Республика Крым, г. Судак, ул. Партизана Сыроева, 4/2, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства; форма собственности – частная собственность;
2. 90:23:010124:223, площадью 478 кв.м., адрес: Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица 14 Апреля, земельный участок 17б, вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство, форма собственности – частная собственность;
3. 90:23:010124:1119 площадью 203 кв.м., адрес: Республика Крым, городской округ Судак Республики Крым, г. Судак, улица 14 Апреля, 17 вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство, форма собственности – частная собственность;

Шумков В.С. по доверенности



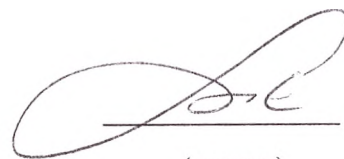
Разрешение

«25» марта 2024 г.

Я, **Ибраимова Хава Маметовна** 02.01.1953 года рождения, зарегистрированный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Старый Крым, ул. Карла Либкнехта д. 77, являюсь собственником земельного участка и жилого дома по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, ул. 14 Апреля, 17, кадастровый номер земельного участка – 90:23:010124:862, кадастровый номер жилого дома - 90:23:010124:1119 **разрешаю Киба Лидии Андреевне** 28.04.1956 г. рождения, адрес регистрации: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 40а, корп. 4, кв. 217 и **Киба Елене Леонидовне** 20.04.1981 г. рождения, адрес регистрации: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 40а, корп. 4, кв. 217, которые являются собственниками (по ½ доли у каждой) земельного участка - 90:23:010124:1120, жилого дома - 90:23:010124:1534 и хозяйственного строения - 90:23:010124:1090, расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, улица 14 Апреля земельный участок 17а – **СТРОИТЕЛЬСТВО (РЕКОНСТРУКЦИЮ) ЖИЛОГО ДОМА НА РАССТОЯНИИ 1,0 МЕТРА ОТ ГРАНИЦ МОЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.**

Ибраимова Хава Маметовна

(фамилия, имя отчество – пишется полностью)



(подпись)

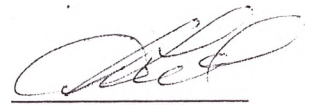
Разрешение

« 26 » марта 2024 г.

Я, Козенцев Дмитрий Николаевич 28.07.1952 года рождения, зарегистрированный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Судак, ул. 14 апреля, 17б, являюсь собственником земельного участка и жилого дома по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, ул. 14 Апреля, 17б, кадастровый номер земельного участка – 90:23:010124:1533, кадастровый номер жилого дома - 90:23:010124:223 **разрешаю Киба Лидии Андреевне** 28.04.1956 г. рождения, адрес регистрации: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 40а, корп. 4, кв. 217 и **Киба Елене Леонидовне** 20.04.1981 г. рождения, адрес регистрации: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 40а, корп. 4, кв. 217, которые являются собственниками (по ½ доли у каждой) земельного участка - 90:23:010124:1120, жилого дома - 90:23:010124:1534 и хозяйственного строения - 90:23:010124:1090, расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, улица 14 Апреля земельный участок 17а – **СТРОИТЕЛЬСТВО (РЕКОНСТРУКЦИЮ) ЖИЛОГО ДОМА НА РАССТОЯНИИ 1,0 МЕТРА ОТ ГРАНИЦ МОЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.**

Козенцев Дмитрий Николаевич

(фамилия, имя отчество – пишется полностью)



(подпись)

Разрешение

« 26 » марта 2024 г.

Я, Гуркина Арина Владимировна 13.04.1981 года рождения, зарегистрирована по адресу: Российская Федерация, город Нижний Новгород, д. 48, кв. 11, являюсь собственником земельного участка по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, ул. Партизана Сыроева 4/2, кадастровый номер земельного участка – 90:23:010124:1461 **разрешаю Киба Лидии Андреевне** 28.04.1956 года рождения, адрес регистрации: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 40а, корп. 4, кв. 217 и **Киба Елене Леонидовне** 20.04.1981 года рождения, адрес регистрации: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 40а, корп. 4, кв. 217, которые являются собственниками (по ½ доли у каждой) земельного участка - 90:23:010124:1120, жилого дома - 90:23:010124:1534 и хозяйственного строения - 90:23:010124:1090, расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, улица 14 Апреля земельный участок 17а – **СТРОИТЕЛЬСТВО (РЕКОНСТРУКЦИЮ) ЖИЛОГО ДОМА НА РАССТОЯНИИ 1,0 МЕТРА ОТ ГРАНИЦ МОЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.**

Гуркина Арина Владимировна

(фамилия, имя отчество – пишется полностью)

Дур

(подпись)