

Градостроительное обоснование

«Предоставление разрешение на отклонение от
предельных параметров разрешённого строительства
земельного участка с кадастровым номером
90:23:010141:1254 площадью 543 кв.м,
местоположение: Республика Крым, г. Судак, ул.
Спендиарова»

Введение

Тема градостроительного обоснования: «Предоставление разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства земельного участка с кадастровым номером 90:23:010141:1254 площадью 543 кв.м, местоположение: Республика Крым, г. Судак, ул. Спендиарова»

Градостроительное обоснование включает в себя графическую часть, пояснительную записку, введение и заключение.

1. Общие сведения об объекте

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:010141:1254 площадью 543 кв.м, местоположение: Республика Крым, г. Судак, ул. Спендиарова, имеет вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства».

Площадь земельного участка – 543 кв. м.

Протяжённость земельного участка с юго-запада на северо-восток составляет – 58 метров, с северо-запада на юго-восток по общей длине в среднем 7 метров.

С целью строительства и введения в эксплуатацию жилого дома, а также с учётом того, участок хоть и имеет площадь 543 кв.м, однако согласно полученного ГПЗУ №РФ-91-2-00-0-00-2023-0919 допустимое пятно застройки позволяет застроить площадь 115 кв.м. земельном участке с КН 90:23:010141:1254 общей площадью 543 кв.м, что составляет 21%, а с учетом возможной территории застройки менее 10% площади земельного участка, что приводит к невозможности строительства домовладения, т.к. ширина домовладения согласно ГПЗУ должна составлять 1-2 метра, Собственником земельного участка было проведено перераспределения с выкупом земельного участка для возможности построить жилой дом.



В соответствии с градостроительным регламентом (ПЗЗ г. Судак) допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации в части уменьшения отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Испрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства земельного участка в части уменьшения размеров минимальных отступов от границ земельного участка: от красных линий с северной и восточной стороны с 3.0 м до 1, ввиду того что единственное место где возможно построить жилой дом с площадью застройки и соблюсти строительные нормы.

На рисунке 1.1 представлена схема планировочной организации земельного участка:



Рисунок 1.1 – Схема планировочной организации земельного участка

Схема размещения земельного участка в границах элемента планировочной структуры – кадастрового квартала 90:23: 010141 показана на рисунке 1.2.

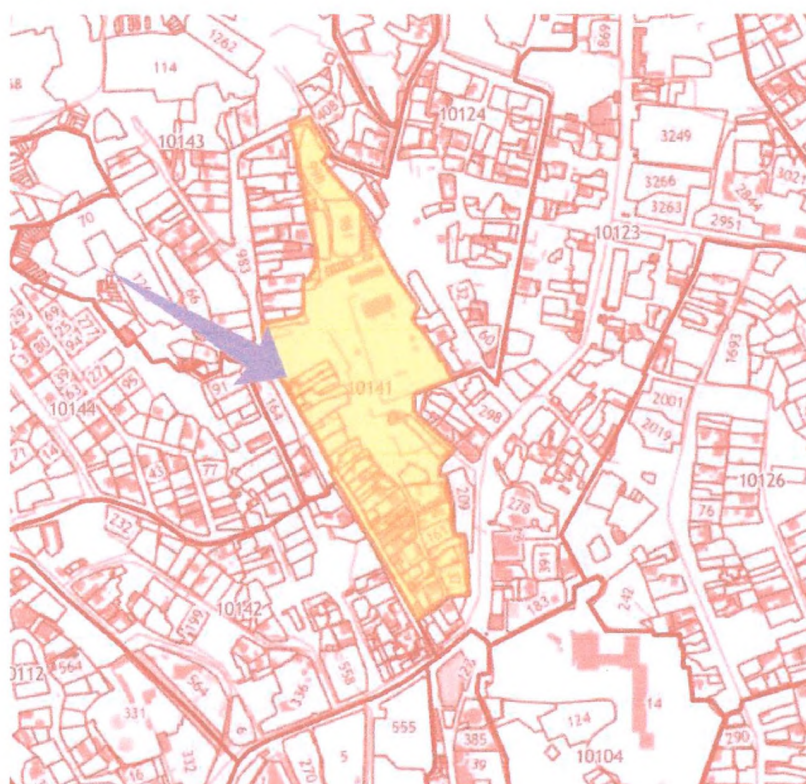


Рисунок 1.2 – Схема размещения земельного участка в границах элемента планировочной структуры

Градостроительным регламентом предусмотрены следующие виды разрешенного использования в территориальной зоне Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами):

Таблица 1.2 – Виды разрешенного использования, которые предусмотрены в границах территориальной зоны Ж-1 с учетом выписки из Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа Судак на земельный участок с кадастровым номером 90:23:010141:1254 от 09.11.2023года за №Ш-1814/17

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
Для индивидуального жилого строительства; Блокированная жилая застройка; Ведение садоводства; стационарное медицинское обслуживание; хранение автотранспорта; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; общественное управление; земельные участки (территории) общего пользования; обеспечение внутреннего правопорядка; историко-культурная деятельность	Отсутствуют	Коммунальное обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; бытовое обслуживание; амбулаторное ветеринарное обслуживание; магазины; общественное питание; культурное развитие; гостиничное обслуживание; туристическое обслуживание; религиозное использование; для ведения личного подсобного хозяйства; ведение огородничества; малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

В границах земельного участка зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют, в связи с чем схема планировочных ограничений (границы СЗЗ, границы водоохранных зон, границы охранных зон и т.п.) отсутствует.

1.2. Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории

В границах земельного участка с кадастровым номером 90:23:010141:1254, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Судак, ул. Спендиарова, зоны с особыми условиями использования территории, а также особо охраняемые природные территории отсутствуют.

2. Техничко-экономические показатели земельного участка

Техничко-экономические показатели (ТЭП) земельного участка приведены в таблице 1.2.

Таблица 1.3 – ТЭП земельного участка

№	Наименование	Единица измерения	Показатели
1	Площадь земельного участка	м ²	543
2	Общая площадь застройки (допустимая, согласно ПЗЗ)	м ²	115
3	Общая площадь застройки (с учетом отклонении от предельных параметров разрешённого строительства)	м ²	150
4	Этажность существующего здания	эт.	1-3
5	Этажность существующего здания (допустимая, согласно ПЗЗ)	эт.	3

Таблица 1.4. – Смежные земельные участки:

№	Адрес	Площадь м ²	Кадастровый номер
1	Республика Крым, г. Судак, ул. Спендиарова	534	90:23:010141:1253
2	Республика Крым, г. Судак, ул. Спендиарова, 32 "А"	359	90:23:010141:6

Закключение

С целью строительства и введения в эксплуатацию жилого дома, а также с учётом того, участок хоть и имеет площадь 543квм, однако согласно полученного ГПЗУ №РФ-91-2-00-0-00-2023-0919 допустимое пятно застройки позволяет застроить площадь 115кв.м. земельном участка с КН 90:23:010141:1254 общей площадью 543квм, что составляет 21%, а с учетом возможной территории застройки менее 10% площади земельного участка, что приводит к невозможности строительства домовладения, т.к. ширина домовладения согласно ГПЗУ должна составлять 1-2метра, ввиду чего считаю предоставление разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства земельного участка с кадастровым номером 90:23:010141:1254 площадью 543кв.м, местоположение: Республика Крым, г. Судак, ул. Спендиарова, является необходимым для возможности строительства жилого дома.

Согласно выполненному градостроительному обоснованию параметры застройки земельного участка с кадастровым номером 90:23:010147:41 могут быть следующее:

- от красных линий улиц с северо-восточной стороны земельного участка - 1м;
 - от красных линий улиц с западно-южной стороны - 3м
- площадь застройки с учетом предполагаемого строительства не будет превышать допустимую.*