

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 90:23:020101:172, площадью 154 кв.м, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Судак, пгт. Новый свет, ул. Льва Голицына, № 27.

Введение.

С целью реконструкции существующего объекта капитального строительства в части строительства 2-го и 3-го этажей, а также с учетом того, что существующий объект капитального строительства расположен за границей допустимого размещения объектов капитального строительства возникла необходимость в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения размеров минимальных отступов от границ земельного участка до территории допустимого размещения объектов капитального строительства.

Настоящее градостроительное обоснование разработано для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 90:23:020101:172, площадью 154 кв.м.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 90:23:020101:172 расположен по адресу: 298032, Республика Крым, г. Судак, пгт. Новый свет, ул. Льва Голицына, № 27.

Рассматриваемый земельный участок находится в частной собственности сведения о чем внесены в ЕГРН.

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

Цель градостроительного обоснования – определение возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 90:23:020101:172 в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка и красной линии до территории допустимого размещения объектов капитального строительства.

1. Характеристика земельного участка. Общие сведения об объекте.

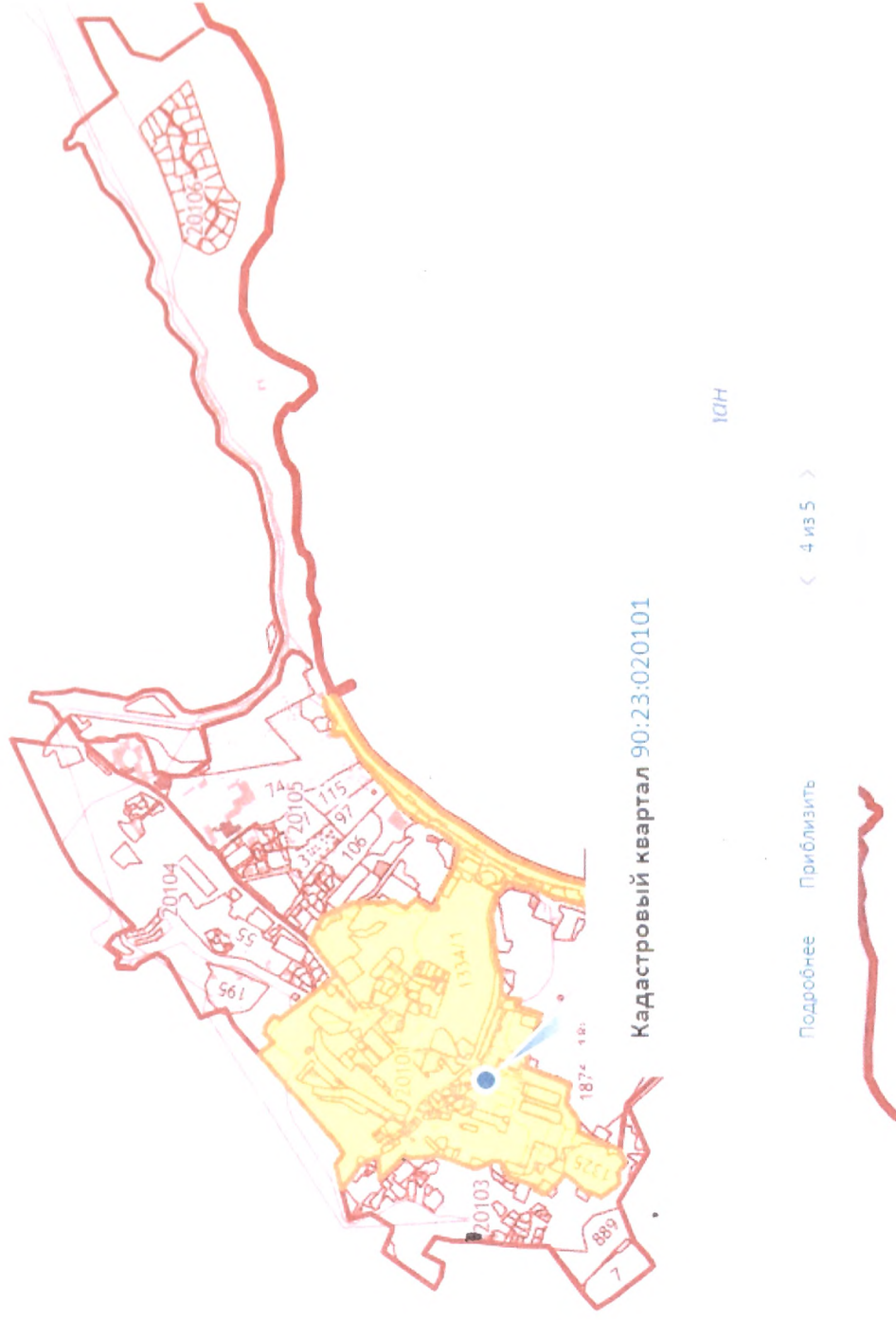
Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 90:23:020101:172 расположен по адресу: 298032, Республика Крым, г. Судак, пгт. Новый свет, ул. Льва Голицына, № 27. Участок имеет вид разрешенного использования - Туристическое обслуживание, код 5.2.1.

Характеристики земельного участка.

Месторасположение	Республика Крым, г. Судак, пгт. Новый свет, ул. Льва Голицына, № 27
Площадь	154 кв.м.
Вид разрешенного использования	Туристическое обслуживание, код 5.2.1
Категория земель	Земли населённых пунктов
Кадастровый квартал	90:23:020101
Кадастровый номер	90:23:020101:172
Форма собственности	Частная собственность
Функциональная зона согласно Генеральному плану ГО Судак РК	Общественно-деловая зона
Территориальная зона согласно Правилам землепользования и застройки МО ГО Судак РК	Зона торговых объектов

Схема размещения земельного участка или объекта в границах элемента планировочной структуры
(квартал, район и тп.)

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:020101:172, расположен в границах кадастрового
квартала 90:23:020101



Участки

90:23:020101:172

Земельный участок 90:23:020101:172

Туристическое обслуживание

План 3У — План КК —

Информация		Услуги
Тип	Объект недвижимости	
Вид	Земельный участок	
Кадастровый номер	90:23:020101:172	
Кадастровый номер	90:23:020101	
Адрес	Республика Крым, г Судак, пгт Новый свет, ул Льва Толстого, № 27	
Площадь участка	154 кв. м	
Статус	Учтенный	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Туристическое обслуживание	
Форма собственности	Частная собственность	

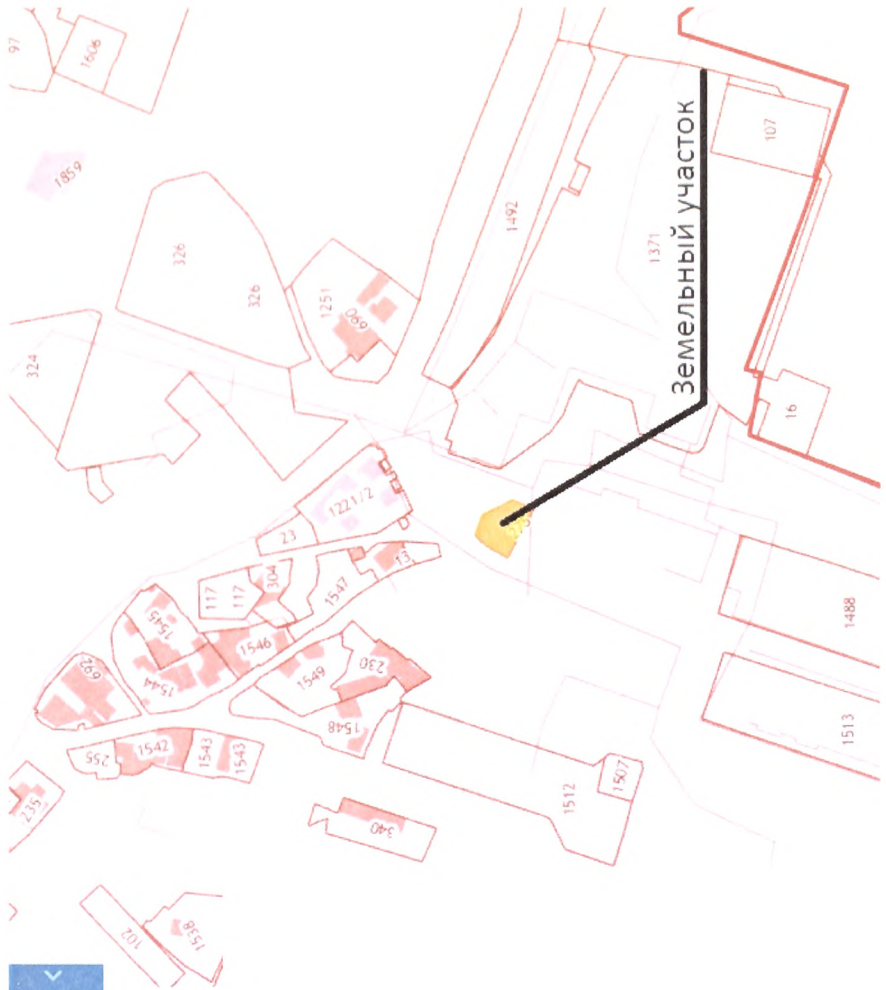


Схема планировочных ограничений (границы СЗЗ, границы водоохранных зон, границы охранных зон и р.п.)

В соответствии со сведениями из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 90:23:020101:172, расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

-ЗООУИТ 90:23-6.102 Водоохранная зона (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым (городской округ Судак)



В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах".

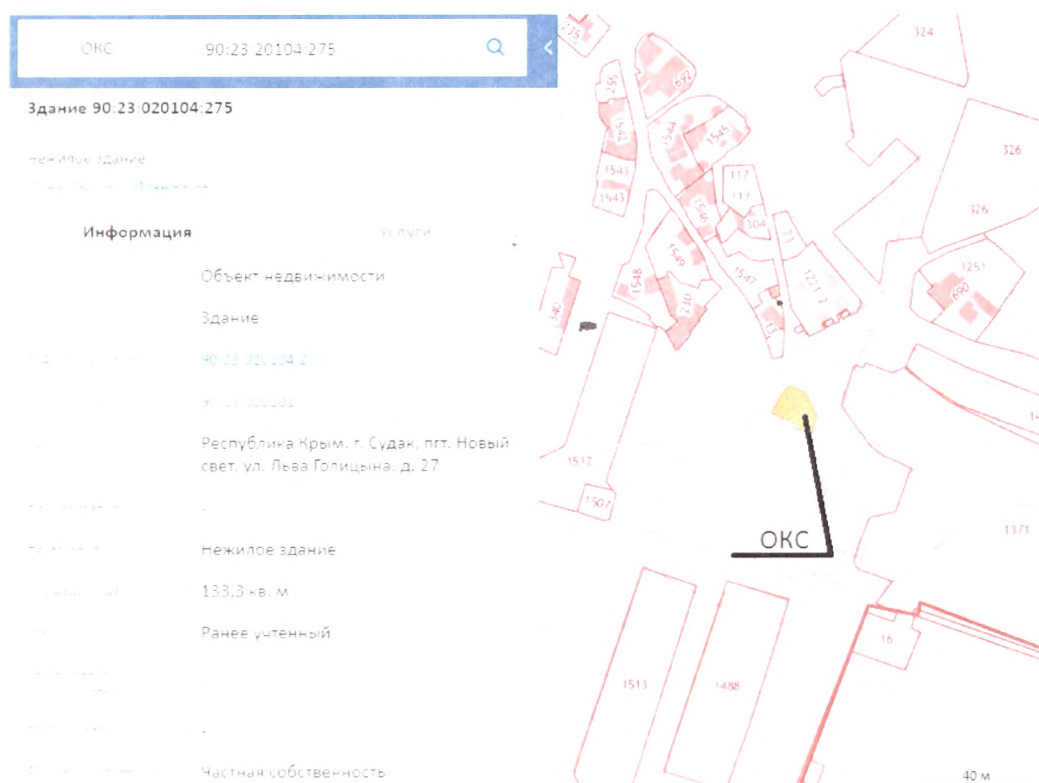
В границах водоохраной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и в области охраны окружающей среды.

В соответствии со статьями 5, 6, 65 (п.13) Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 № 74-ФЗ ширина водоохраной зоны (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым (городской округ Судак) составляет 500 м.

На земельном участке с кадастровым номером 90:23:020101:172 расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 90:23:020104:275 находящийся в частной собственности сведения, о чем внесены в ЕГРН.

Характеристики объекта капитального строительства.

Месторасположение	Республика Крым, г. Судак, пгт. Новый свет, ул. Льва Голицына, д. 27
Кадастровый квартал	90:23:020101
Кадастровый номер	90:23:020104:275
Площадь застройки	154 кв.м.
Общая площадь	133,3 кв.м.
Вид	Здание
Назначение	Нежилое здание
Количество этажей (в том числе подземных):	1
Форма собственности	Частная
Год завершения строительства:	1992 год
Материал стен	Из прочих материалов



2. Описание участка в соответствии с Генеральным планом городского округа Судак Республики Крым и Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым.

2.1 В соответствии с Генеральным планом городского округа Судак Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером 90:23:020101:172 расположен в функциональной зоне – Общественно-деловая зона.



2.2 В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым земельный участок с кадастровым номером 90:23:020101:172 расположен в территориальной зоне ОД-4 Зона торговых объектов.



Градостроительным регламентом территориальной зоны ОД-4 Зона торговых объектов предусмотрены следующие виды разрешенного использования земельного участка:

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) - Банковская и страховая деятельность - Общественное питание - Гостиничное обслуживание 	<ul style="list-style-type: none"> - Служебные гаражи - Бытовое обслуживание 	<ul style="list-style-type: none"> - Коммунальное обслуживание - Деловое управление

<ul style="list-style-type: none"> - Туристическое обслуживание - Развлечения <ul style="list-style-type: none"> - Рынки - Магазины - Выставочно-ярмарочная деятельность - Земельные участки (территории) общего пользования - Обеспечение внутреннего правопорядка - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 		
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 90:23:020101:172 – Туристическое обслуживание, код 5.2.1.

В отношении вида разрешенного использования Туристическое обслуживание, код 5.2.1 градостроительным регламентом территориальной зоны ОД-4 Зона торговых объектов определены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Этажность – до 3 надземных этажей;
- 2) 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;
- 3) Минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;
- 4) Создание новых, а так же реконструкция объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки допускается исключительно при наличии утвержденной документации по планировке территории.

Документация по планировке территории должна содержать согласованный Архитектурно-градостроительным советом Республики Крым вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории (концепцию вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории).

Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.

Предельные размеры земельных участков, коэффициенты и плотность застройки в границах земельного участка не подлежат установлению;

5) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов;

6) 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.

7) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления.

Вид разрешенного использования Туристическое обслуживание, код 5.2.1 в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 предусматривает размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей.

2.3 Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории.

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории земельного участка с кадастровым номером 90:23:020101:172 имеются сведения о зарегистрированных зонах с особыми условиями использования территории:

1. Земельный участок полностью расположен в границах Водоохранной зоны (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым (городской округ Судак). Приказ об установлении границ водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Черного моря на территории Республики Крым № 1449 от 25.15-2012-23. Площадь земельного участка покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 154 кв.м. Ограничения прав на земельный участок, предусмотрены статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, статьей 65 Водного кодекса РФ.

2.4 Сведения об особо охраняемых природных территориях.

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории земельного участка с кадастровым номером 90:23:020101:172 сведения о зарегистрированных особо охраняемых природных территориях отсутствуют.

Требования к архитектурным решениям отсутствуют, так как объект капитального строительства, либо участок, на котором он расположен, не относится к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения. Соседние здания и территории не принадлежат к памятникам архитектурного и культурного наследия.

Технико-экономические показатели земельного участка

Наименование	Ед.изм.	Количество
Площадь участка	м ²	154
Площадь застройки	м ²	154

3. Определение возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 90:23:020101:172.

С целью реконструкции существующего объекта капитального строительства с кадастровым номером 90:23:020104:275 год завершения строительства, которого 1992 год в части строительства 2-го и 3-го этажей с учетом, того, что существующий объект расположен по границам земельного участка, а также в соответствии с градостроительным регламентом, которым определено следующее:

- этажность – до 3 надземных этажей;
- запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов;
- 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;
- предельные размеры земельных участков, коэффициенты и плотность застройки в границах земельного участка не подлежат установлению;

С учетом указанной цели для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции параметры застройки земельного участка с кадастровым номером 90:23:020101:172 могут быть следующие:

- отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений – 0 м;
- отступы от смежных земельных участков – 0 м;
- площадь застройки – 100%.

Заключение:

Согласно выполненному градостроительному обоснованию параметры застройки земельного участка с кадастровым номером 90:23:020101:172 могут быть следующие:

- отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений – 0 м;
- отступы от смежных земельных участков – 0 м;
- площадь застройки – 100%.

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	90:23:020104:275

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	90:23:020101
Дата присвоения кадастрового номера	08.02.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 8238
Местоположение	Республика Крым, г. Судак, пгт. Новый свет, ул. Льва Голыцина, д. 27
Площадь, м²	133.3
Количество этажей, в том числе подземных	1
Год завершения строительства	1992
Год ввода в эксплуатацию	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	хоз блок
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Назначение	Нежилое
Наименование:	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	221988.75
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	90:23:020101:172
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 606a39b7b0d7ee16971a282a05
Владелец: Росреестр
Действителен с 21.03.2022 по 14.06.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca2ba9cfdddc367138516347d1d1f106
Владелец: Минцифры России
Действителен с 10.01.2023 по 04.04.2024

РАСПЕЧАТАНО ИЗ

подпись

ФИО

Дата



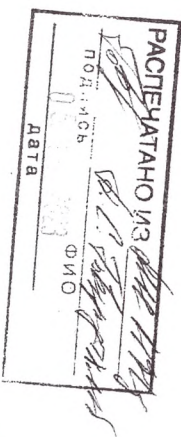
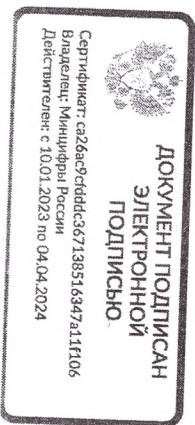
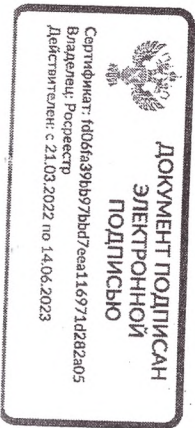
Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

предусматриваются в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710

Заявление №2719224601

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Щаев Сергей Александрович, 28.05.1967 Российская Федерация, СНИЛС 182-651-762 86, Паспорт гражданина Российской Федерации 03 14 892933 выдан 11.05.2014 Федеральная миграционная служба</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Собственность, 90:23:020104:275-91/006/2021-1, 23.04.2021 03:04:47</p> <p>Документы-основания: Определение суда об исправлении описки 13-67/2021 2021-02-26, Решение суда 2-209/2020 2020-09-21</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют



Данные актуальны на 05.05.2023

Предоставляются в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710

Вид объекта

Здание

Кадастровый номер

90:23:020104:275

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 теряет юридическую силу



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: fd06fa39b97bbd7ee116971d282a05
Владелец: Росреестр
Действителен: с 21.03.2022 по 14.06.2023



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca26ac9cdddc367138516347a11f106
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 10.01.2023 по 04.04.2024

РАСПЕЧАТАНО ИЗ
ПОДПИСЬ



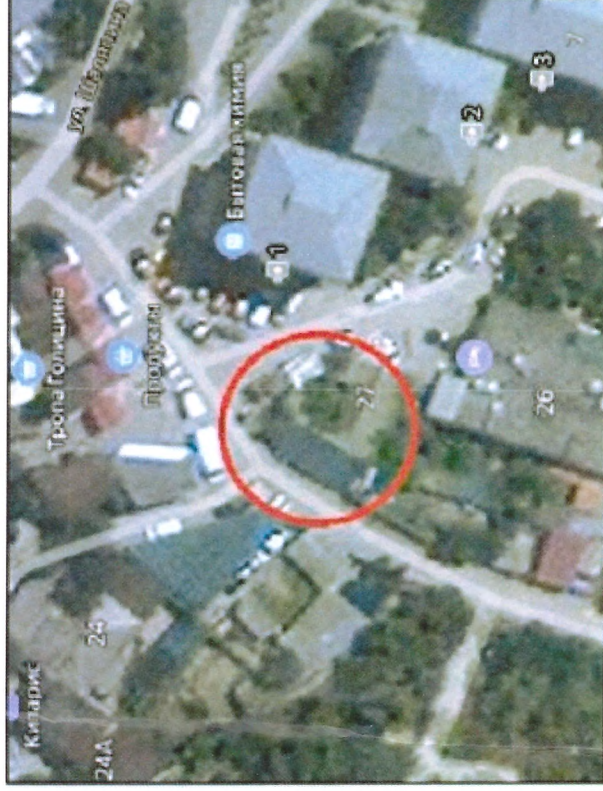
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 90:23:020101:172, площадью 154 кв.м, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Судак, пгт. Новый свет, ул. Льва Голицына, № 27.

Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым



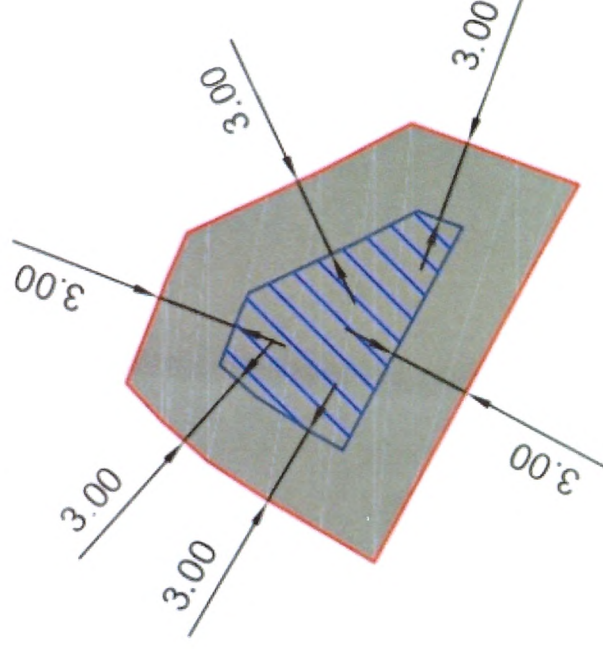
Ситуационная схема



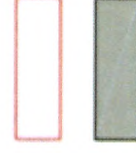
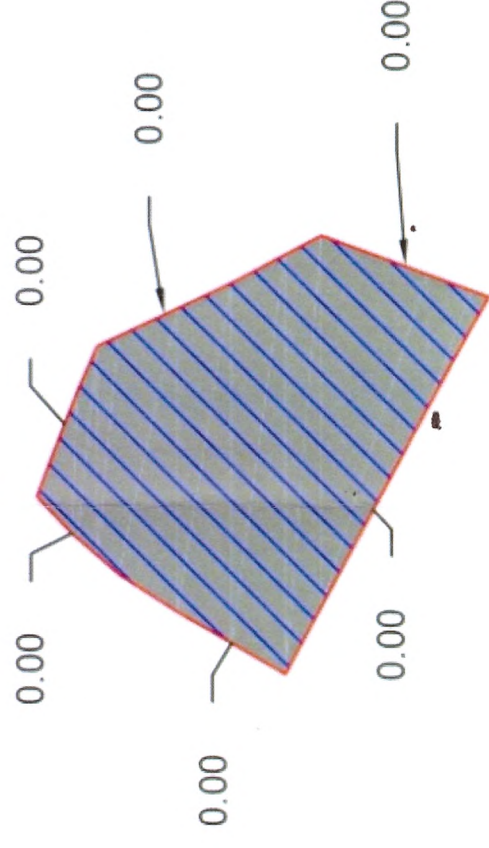
Испрашиваемые параметры застройки земельного участка с кадастровым номером 90:23:020101:172:

- отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений - 0 м;
- отступы от смежных земельных участков - 0 м;
- площадь застройки - 100%.

Ситуация до принятия решения об отклонении предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции земельного участка с кадастровым номером 90:23:020101:172



Ситуация после принятия решения об отклонении предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции земельного участка с кадастровым номером 90:23:020101:172



Границы земельного участка

Существующее здание



Зона допустимого размещения объектов капитального строительства