

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 90:23:020106:284, площадью 515 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, поселок городского типа Новый Свет, шоссе Новосветское.

Судак 2024

Введение.

С целью строительства объекта индивидуального строительства в соответствии с целевым назначением вида разрешенного использования Для индивидуального жилищного строительства, код 2.1 с учетом произрастания на земельном участке реликтовых кустарников можжевельника 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 90:23:020106:284, площадью 515 кв.м.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 90:23:020106:284 расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, поселок городского типа Новый Свет, шоссе Новосветское.

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 90:23:020106:284 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.

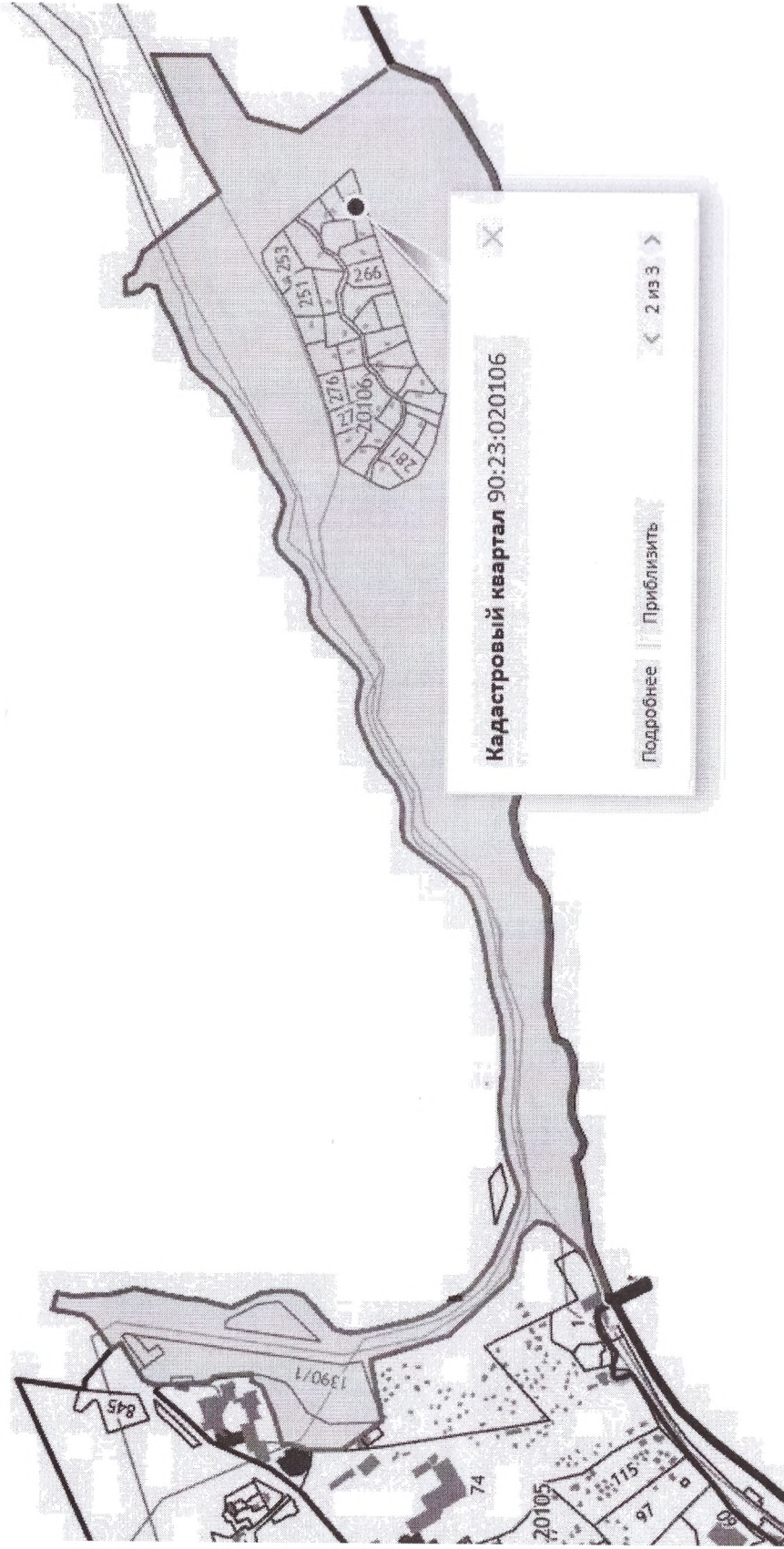
Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 90:23:020106:284 расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, поселок городского типа Новый Свет, шоссе Новосветское. Участок имеет вид разрешенного использования – Для индивидуального жилищного строительства, код 2.1.

Характеристики земельного участка.

Месторасположение	Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, поселок городского типа Новый свет, шоссе Новосветское.
Площадь	515 кв.м.
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства, код 2.1
Категория земель	Земли населённых пунктов
Кадастровый квартал	90:23:020106
Кадастровый номер	90:23:020106:284
Форма собственности	Частная собственность
Функциональная зона согласно Генеральному плану ГО Судак РК	Зона объектов отдыха и туризма.
Территориальная зона согласно Правилам землепользования и застройки МО ГО Судак РК	Р-4 Зона объектов отдыха и туризма

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

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:020106:284, расположен в границах кадастрового квартала 90:23:020106



Участки

44.832939 34.933661

Земельный участок 90:23:020106:284

Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, поселок городского типа Новый Свет, шоссе Новосветское

Для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК →

Информация

Услуги

Кадастровый номер: 90:23:020106:284

Кадастровый квартал: 90:23:020106

Адрес: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, поселок городского типа Новый Свет, шоссе Новосветское

Площадь уточненная: 515 кв. м

Статус: Учетный

Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства

Форма собственности: Частная собственность

Земельный участок

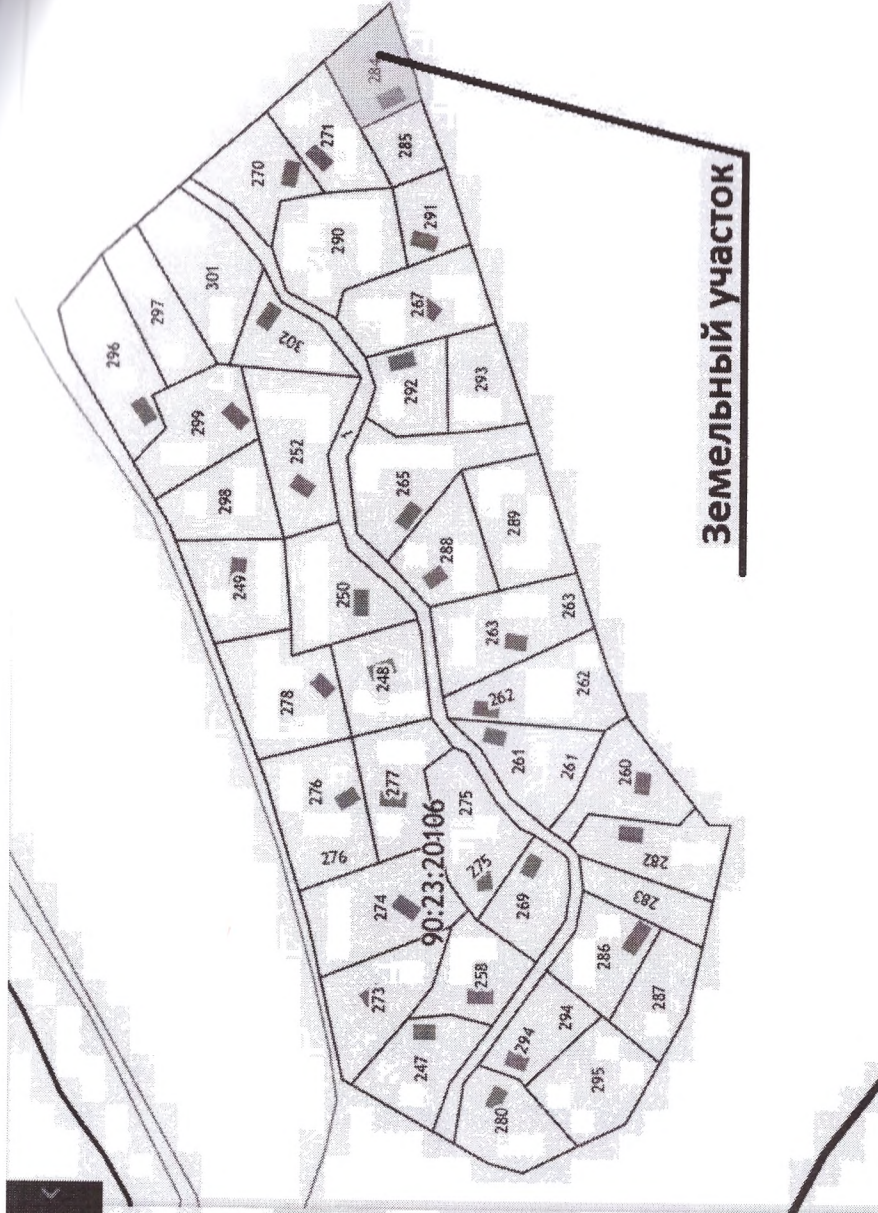
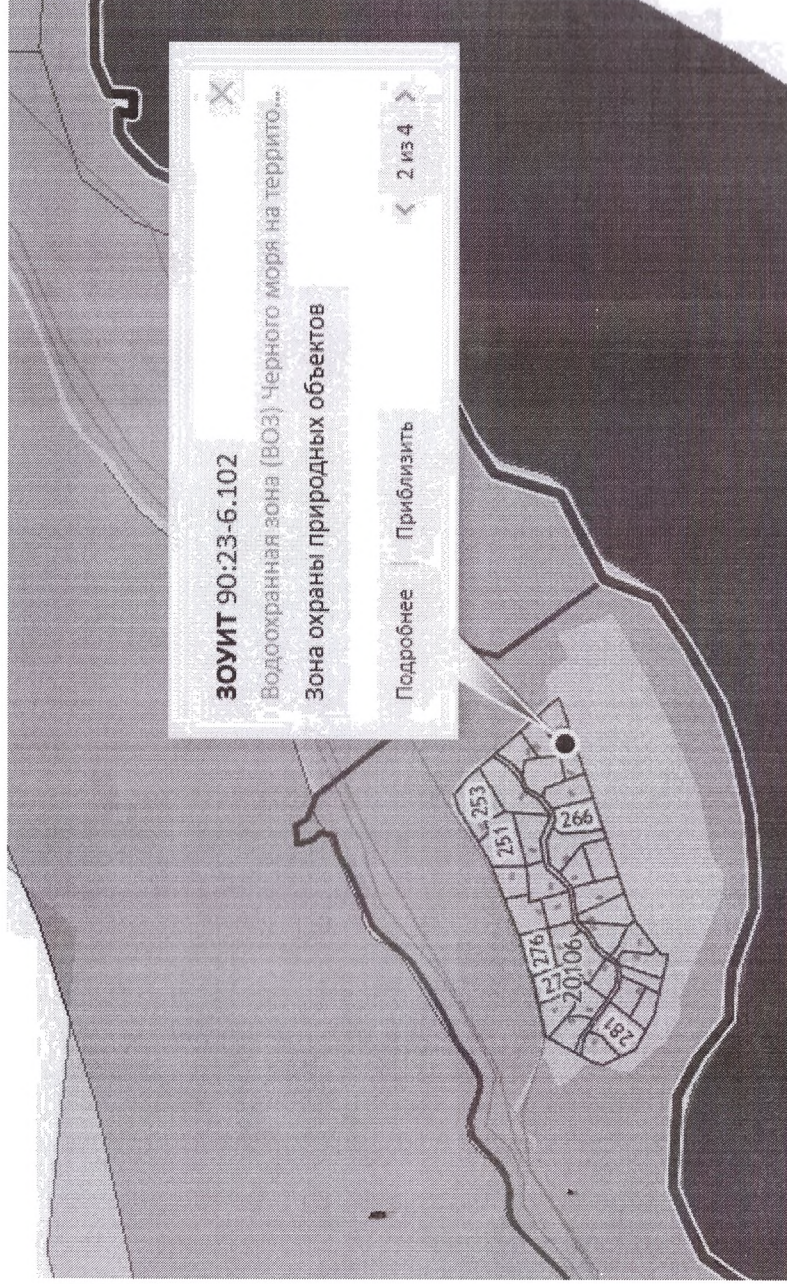


Схема планировочных ограничений (границы СЗЗ, границы водоохранных зон, границы охраняемых объектов и р.п.)

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 90:23:020106:284 расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 90:23:020106:31 находящийся в частной собственности сведения, о чем внесены в ЕГРН.

Характеристики объекта капитального строительства.

Месторасположение	Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, поселок городского типа Новый свет, шоссе Новосветское, здание 26
Кадастровый квартал	90:23:020106
Кадастровый номер	90:23:020106:31
Площадь	24.6 кв.м.
Вид	Здание
Назначение	Нежилое здание
Количество этажей (в том числе подземных):	1
Форма собственности	Частная
Наименование	Коттедж №6.19

ОКС

44.832910 34.933606

×

Q

Здание 90:23:020106:31
Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, поселок городского типа Новый свет, шоссе Новосветское, здание 26
Коттедж №6.19
План ОКС → План КК →

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Здание

Кадастровый номер:

90:23:020106:31

Кадастровый квартал:

90:23:020106

Адрес:

Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, поселок городского типа Новый свет, шоссе Новосветское, здание 26

Наименование:

Коттедж №6.19

Назначение:

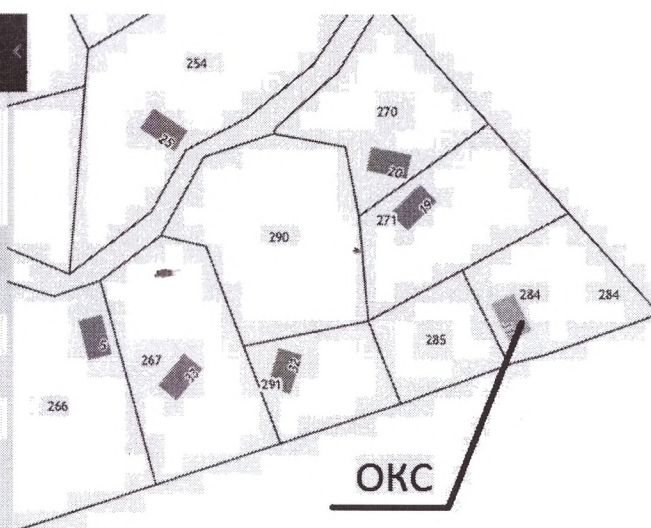
Нежилое здание

Площадь общая:

24,6 кв. м

Статус:

Учтенный



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 90:23:020106:284 расположен в функциональной зоне – Зона объектов отдыха и туризма.



Зона объектов отдыха и туризма

2.2 В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым земельный участок с кадастровым номером 90:23:020106:284 расположен в территориальной зоне Р-4 Зона объектов отдыха и туризма.



Градостроительным регламентом территориальной зоны Р-4 Зона объектов отдыха и туризма предусмотрены следующие виды разрешенного использования земельного участка:

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	- Служебные гаражи	- Коммунальное обслуживание - Магазины - Для индивидуального жилищного

<ul style="list-style-type: none"> - Гостиничное обслуживание - Туристическое обслуживание - Передвижное жилье - Земельные участки (территории) общего пользования - Автомобильный транспорт - Охота и рыбалка - Гидротехнические сооружения - Общественное питание <ul style="list-style-type: none"> - Спорт - Культурная деятельность 		строительства
---	--	---------------

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 90:23:020106:284 – Для индивидуального жилищного строительства, код 2.1.

В отношении вида разрешенного использования Для индивидуального жилищного строительства, код 2.1 градостроительным регламентом территориальной зоны Р-4 Зона объектов отдыха и туризма определены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) этажность – не выше 3 надземных этажей;
- 2) площадь земельного участка:
 - 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.

(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 90:23:020106:284 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	515
Площадь застройки	м ²	24,6 площадь застройки нежилого здания сведения о котором внесены в ЕГРН

3. Определение возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 90:23:020106:264.

С целью строительства объекта индивидуального жилищного строительства в соответствии с целевым назначением вида разрешенного использования Для индивидуального жилищного строительства, код 2.1 с учетом произрастания на земельном участке реликтовых кустарников можжевельника, а также в соответствии с градостроительным регламентом, которым определено следующее:

- этажность – не выше 3 надземных этажей;
- 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;

- 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;

- 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;

- максимальный процент застройки – 60%.

В соответствии со 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.

На земельном участке произрастают реликтовые кустарники можжевельника, что приводит к невозможности размещения объекта индивидуального жилищного строительства в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства территориальной зоны Р-4 Зона объектов отдыха и туризма определенных в отношении вида разрешенного строительства Для индивидуального жилищного строительства в части соблюдения минимального расстояние – 3м. от границы смежного земельного участка и красной линии до основного строения.

Данный факт является неблагоприятным для застройки, что дает право обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

С учетом указанного испрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части сокращения минимального расстояния от границ земельного участка с северо-востока и с северо-запада с 3м. до 1м. (приложение схема)

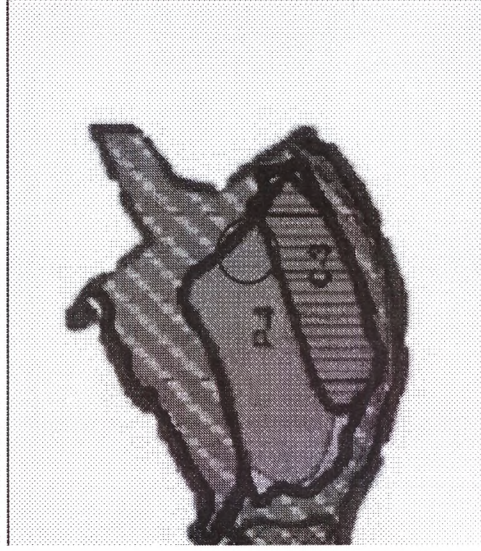
Заключение:

Принимая во внимание указанные неблагоприятные условия для застройки, а также необходимость сохранности реликтовых насаждений произрастающих на земельном участке, использование земельного участка в соответствии с целевым назначением без предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров не возможно.

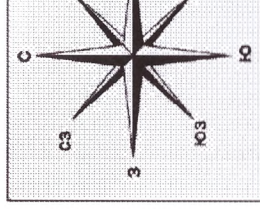
Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 90:23:020106:284, площадью 515 кв.м, расположенного по адресу:

Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, поселок городского типа Новый Свет, шоссе Новосветское.

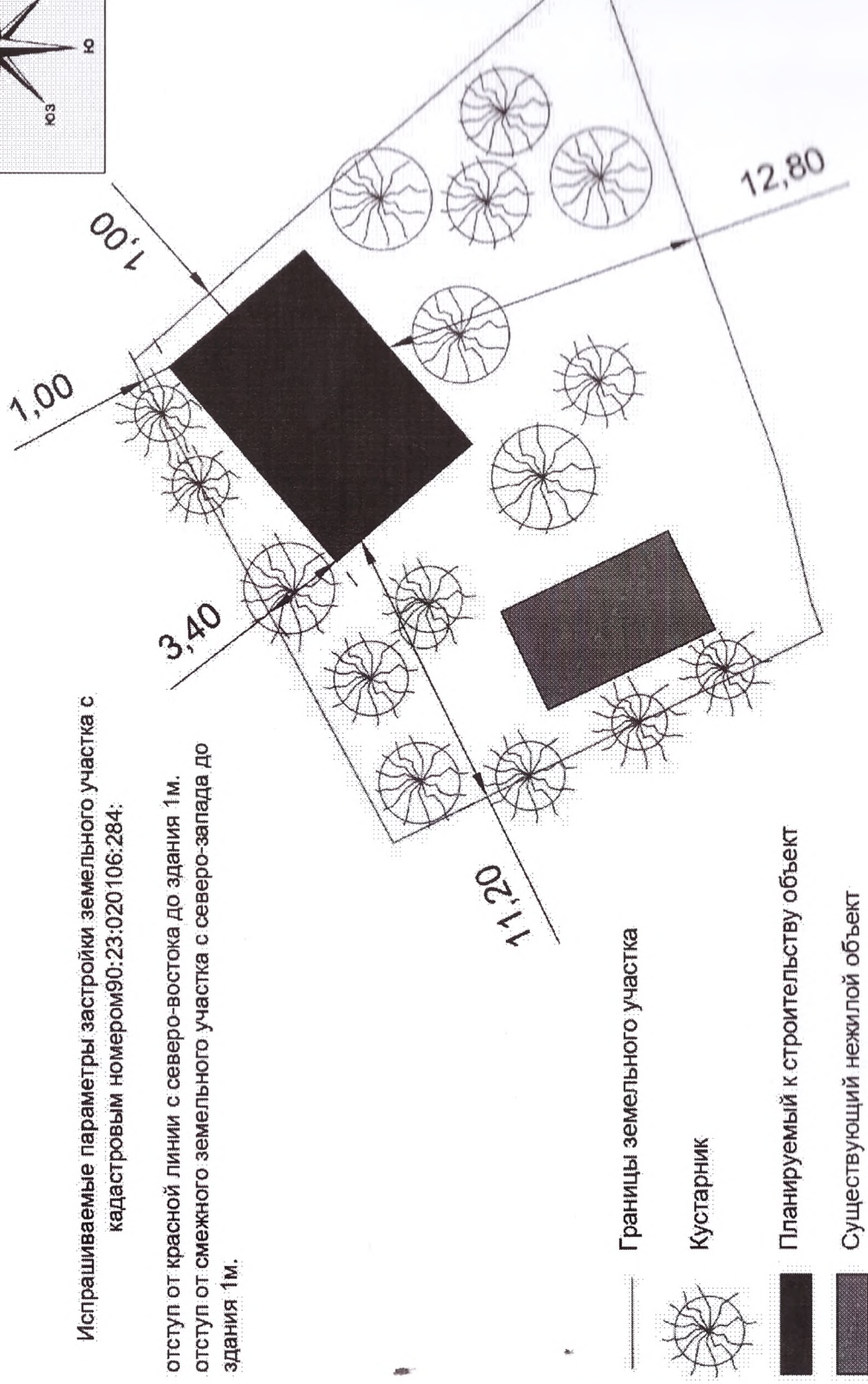
Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым



Ситуационная схема



М 1:200

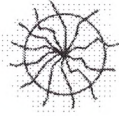


Испрашиваемые параметры застройки земельного участка с кадастровым номером 90:23:020106:284:

отступ от красной линии с северо-востока до здания 1 м.

отступ от смежного земельного участка с северо-запада до здания 1 м.

Границы земельного участка



Кустарник

Планируемый к строительству объект



Существующий нежилой объект

