

## **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

по смене разрешенного использования земельного участка находящегося в собственности, расположенного по адресу: г. Судак, пер. Бассейный, 15

Настоящее градостроительное обоснование разработано с целью обоснования необходимости изменения вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г.Судак, пер. Бассейный, 15 с кадастровым номером 90:23:010124:295.

### **Термины и определения**

Земельный участок - часть земной поверхности которая имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с 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, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

### **Нормативно правовая документация**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
4. «СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
5. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
6. Решение Судакского городского совета I созыва от 23.03.2019 №906 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым»;
- Решение Судакского городского совета I созыва от 15.11.2018 №850 «Об утверждении Генерального плана городского округа Судак Республики Крым»;

8. Постановление Совета министров Республики Крым от 28.12.2019 №821 «О порядке определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публично платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым, и признании утратившим силу постановления Совета министров Республики Крым от 12.11.2014 №450».

9. Распоряжение Совета министров Республики Крым от 21.11.2019 №1492-р «О внесении изменений в распоряжение Совета министров Республики Крым от 29.11.2016 №1498-р и применении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Республики Крым».

10. Решение 10 сессии Судакского городского совета от 19.12.2019 №53 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публично, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципальным образованием городской округ Республики Крым».

### Характеристика земельного участка

*Основные характеристики земельного участка находящегося в собственности*

Месторасположение	Республика Крым, г.Судак, пер. Бассейный, 15
Площадь	230 кв.м.
Вид разрешенного использования	Обслуживание автотранспорта
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	90:23:010124:295
Территориальная зона	Ж-1



- земельный участок с кадастровым номером 90:23:010124:295

## Сведения о градостроительном зонировании

Согласно карты градостроительного зонирования ПЗЗ территории муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером расположен в границах территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».



Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Для индивидуального жилищного строительства</li> <li>-блокированная жилая застройка</li> <li>-ведение садоводства</li> <li>-ведение дачного хозяйства</li> <li>-земельные участки (территории) общего пользования</li> <li>- Амбулаторное поликлиническое обслуживание</li> <li>-общественное управление</li> <li>-стационарное медицинское обслуживание</li> <li>-Хранение автотранспорта</li> <li>-обеспечение внутреннего правопорядка</li> <li>-историко-культурная деятельность</li> <li>-малозэтажная многоквартирная жилая застройка</li> <li>- Дошкольное, начальное и среднее общее образование</li> <li>-обеспечение научной деятельности</li> <li>-среднее и высшее профессиональное образование</li> <li>- Бытовое обслуживание</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Коммунальное обслуживание</li> <li>-амбулаторное ветеринарное обслуживание</li> <li>- <b>Магазины</b></li> <li>- Общественное питание</li> <li>- культурное развитие</li> <li>- Гостиничное обслуживание</li> <li>- Туристическое обслуживание</li> <li>- религиозное использование</li> <li>- Ведение огородничества</li> </ul>

К жилым зонам относятся участки территорий населенных пунктов, используемые и предназначенные для размещения жилых домов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного

транспорта, магазинов, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

### Сведения о функциональном зонировании

Согласно Карты функциональных зон Генерального плана муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером 90:23:010124:295 расположен в границах функциональной зоны индивидуальной жилой застройки в границах населенного пункта.



### 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 90:23:010124:295 сведения о зарегистрированных зонах с особыми условиями использования территории отсутствуют.



Условные обозначения:

— граница земельного участка

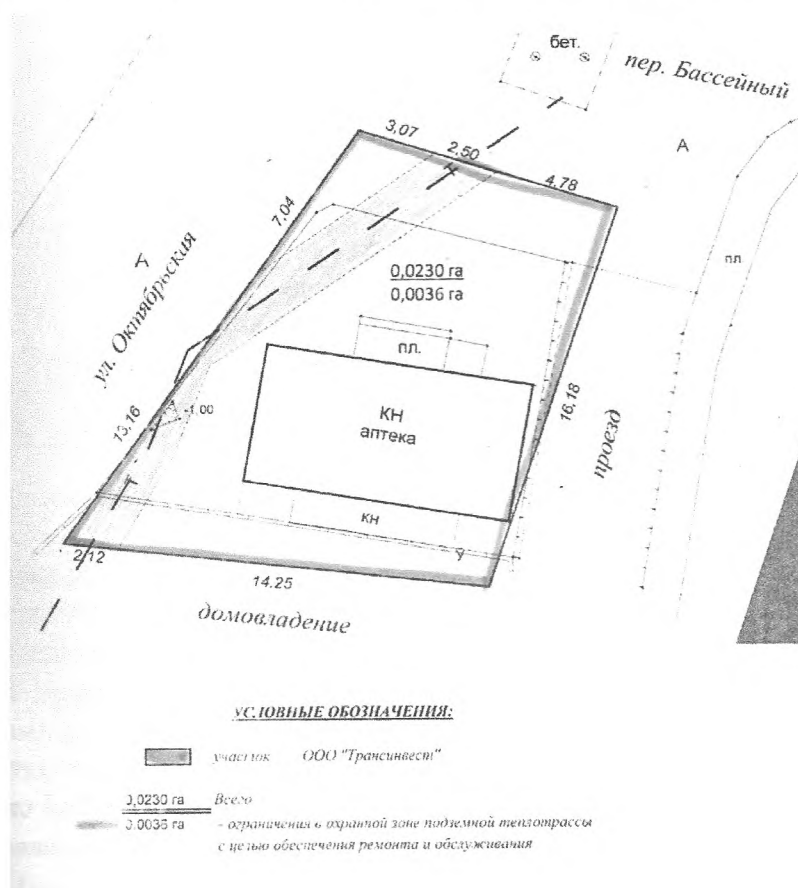


## Сведения об особо охраняемых природных территориях

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории земельного участка кадастровым номером 90:23:010124:295 сведения о зарегистрированных особо охраняемых природных территориях отсутствуют.



## Схема планировочных ограничений в границах охранной зоны подземной теплотрассы



На земельном участке имеются ограничения в границах охранной зоны подземной теплотрассы общей площадью 36 кв.м.

## Характеристика объектов капитального строительства

На земельном участке с кадастровым номером 90:23:010124:295 расположены следующие объекты капитального строительства:

1. Нежилое здание с кадастровым номером 90:23:010124:41 - на арендуемом земельном участке **расположен целиком** – (принадлежит на правах собственности на основании выписки из ЕГРН 90-90/016-90/018/001/2016-246/1 от 15.02.2016 года). Объект недвижимости обладает следующими характеристиками: общая площадь 53.3 кв.м. назначение: нежилое здание, этажность: 1 этаж, кадастровые номера земельных участков в пределах расположен объект недвижимости: 90:23:010124:295. **Смотреть приложение к градостроительному обоснованию №1.**



Иные объекты недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 90:23:010124:295 отсутствуют.

### Обоснование возможного изменения вида разрешенного использования земельного участка

На сегодняшний день земельный участок с кадастровым номером 90:23:010124:295, общей площадью 230 кв.м., вид разрешенного использования – Обслуживание автотранспорта, расположенный по адресу: Республика Крым, г.Судак, пер. Бассейный, 15 полностью лежит в зоне Ж-1, где одним из условно разрешенных видов разрешенного использования является – Магазины.

На земельном участке отсутствуют какие-либо ограничения и охраняемые зоны, что не мешает в свою очередь приведению в соответствие с действующим законодательством, данного земельного участка и присвоением ему вида разрешенного использования «Магазины».

ГрК РФ Статья 30. Правила землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

На земельном участке отсутствуют какие-либо ограничения и охраняемые зоны, что не мешает в свою очередь приведению в соответствие с действующим законодательством, данного земельного участка и присвоением ему вида разрешенного использования «Магазины».

Изменения вида разрешенного использования земельного участка находящегося в собственности необходимо с целью приведения в соответствие ВРИ участка с целевым назначением существующего объекта недвижимости, который находится в частной собственности.

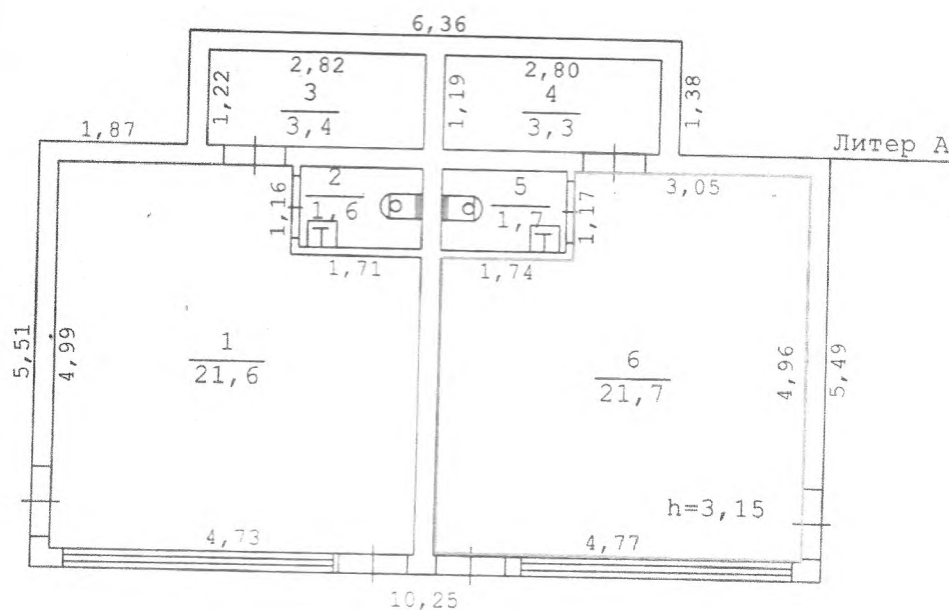
#### Расчет площади земельного участка и парковочных мест

При разработке данного градостроительного обоснования учтены все требования действующей градостроительной документации и документации территориального планирования.

Согласно приложению Д.1 размер земельного участка для нежилого здания с торговой площадью 21,7 кв.м. должен составлять 0,08 Га на 100 кв.м. торговой площади. Таким образом минимальный размер земельного участка исходя из следующих расчетов, должен составить:

- 1)  $10000 \text{ кв.м.} \cdot 0,08 / 100 \text{ кв.м.} \approx 8 \text{ кв.м.}$  земельного участка на 1 кв.м торговой площади,
- 2)  $8 \text{ кв.м.} \cdot 21,7 \text{ кв.м.} = 173,6 \text{ кв.м.}$  земельного участка.

Исходя из расчетов согласно приложению Д - СП 42.13330.2016. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО Планировка и застройка городских и сельских поселений на земельном участке площадью 231 кв.м, расположенном по адресу: Республика Крым, г.Судак, пер. Бассейный, 15 возможно размещение магазина с торговой площадью 21,7 кв.м.



— Торговая площадь

Важно учесть, что при расчетах были взяты максимально возможные торговые площади существующего объекта, а также рекомендуемые размеры земельных участков для данного



площади согласно приложению Д - СП 42.13330.2016. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Согласно приложения Ж - СП 42.13330.2016. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений на 1 машино-место необходимо 30-35 кв.м. площади магазина, исходя из этого приводим следующие расчеты:

- 1)  $53,3/30 = 1,77$  – минимальное количество парковочных мест необходимых для предприятия торговли непродовольственными товарами общей площадью 53,3 кв.м.

Исходя из возможности подъезда к земельному участку, на территории участка, возможно размещение 4-х автомобилей.



парковка на 4 транспортных средства

**Вывод:** Исходя из изложенного выше изменение вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г.Судак, пер. Бассейный, 15 с кадастровым номером 90:23:010124:295 на ври «Магазины» возможно, так как соответствует всем действующим нормам и правилам. На земельном участке возможно размещение магазина с торговой площадью 21,7 кв.м.