

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

по дополнению вида разрешенного использования земельного участка
находящегося в частной собственности, расположенного по адресу: Республика
Крым, на территории Судакского городского совета, г. Судак, ул. Гвардейская,
дом №8

Настоящее градостроительное обоснование разработано с целью обоснования необходимости дополнения вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, на территории Судакского городского совета, г. Судак, ул. Гвардейская, дом №8 с кадастровым номером 90:23:010132:125.

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»;
7. 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 публичного, 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».

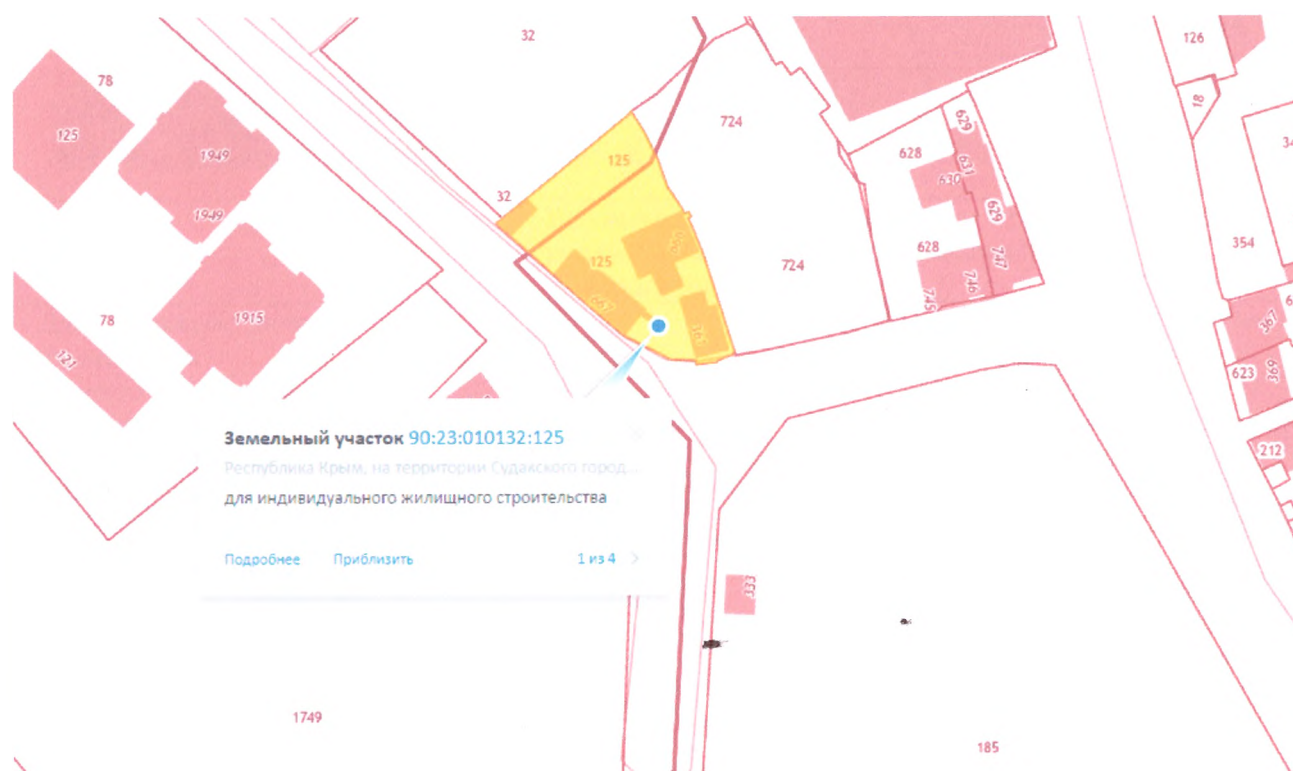
9. Распоряжение Совета министров Республики Крым от 21.11.2019 №1492- р «О внесении изменений в распоряжение Совета министров Республики Крым от 29.11.2016 №1498-р и применении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Республики Крым».

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 публичного, платы за проведение перераспределение земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Республики Крым».

Характеристика земельного участка

Основные характеристики земельного участка находящегося в собственности

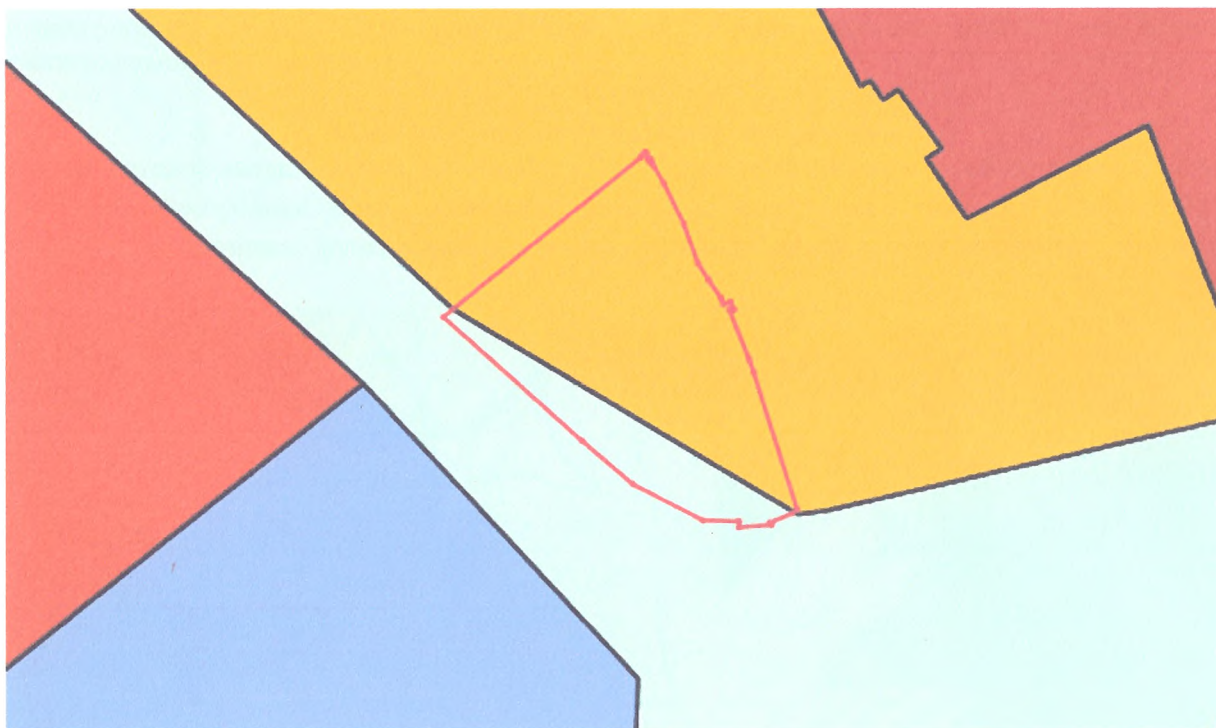
Месторасположение	Республика Крым, на территории Судакского городского совета, г. Судак, ул. Гвардейская, дом №8
Площадь	774 кв.м.
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	90:23:010132:125
Территориальная зона	Ж-1 (589 кв.м.) Т-3 (185 кв.м.) Земельный участок отнесен к территориальной зоне Ж-1



- земельный участок с кадастровым номером 90:23:010132:125

Сведения о градостроительном зонировании

Согласно карты градостроительного зонирования ПЗЗ территории муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером 90:23:010132:125 расположен границах двух территориальных зон Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» - 589 кв.м. и Т-3 «Зона улично-дорожной сети» - 185 кв.м. Согласно действующим правилам ПЗЗ относится к 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"> - Для индивидуального жилищного строительства - Блокированная жилая застройка - Ведение садоводства - Земельные участки (территории) общего пользования - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание - Общественное управление - Стационарное медицинское обслуживание - Хранение автотранспорта - Обеспечение внутреннего правопорядка - Историко-культурная деятельность - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка - Дошкольное, начальное и среднее общее образование - Обеспечение научной деятельности - Среднее и высшее профессиональное образование 		<ul style="list-style-type: none"> - Коммунальное обслуживание - Дошкольное, начальное и среднее общее образование - Бытовое обслуживание - Амбулаторное ветеринарное - Магазины - Общественное питание - Культурное развитие - Гостиничное обслуживание - Туристическое обслуживание - Религиозное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - Ведение огородничества - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

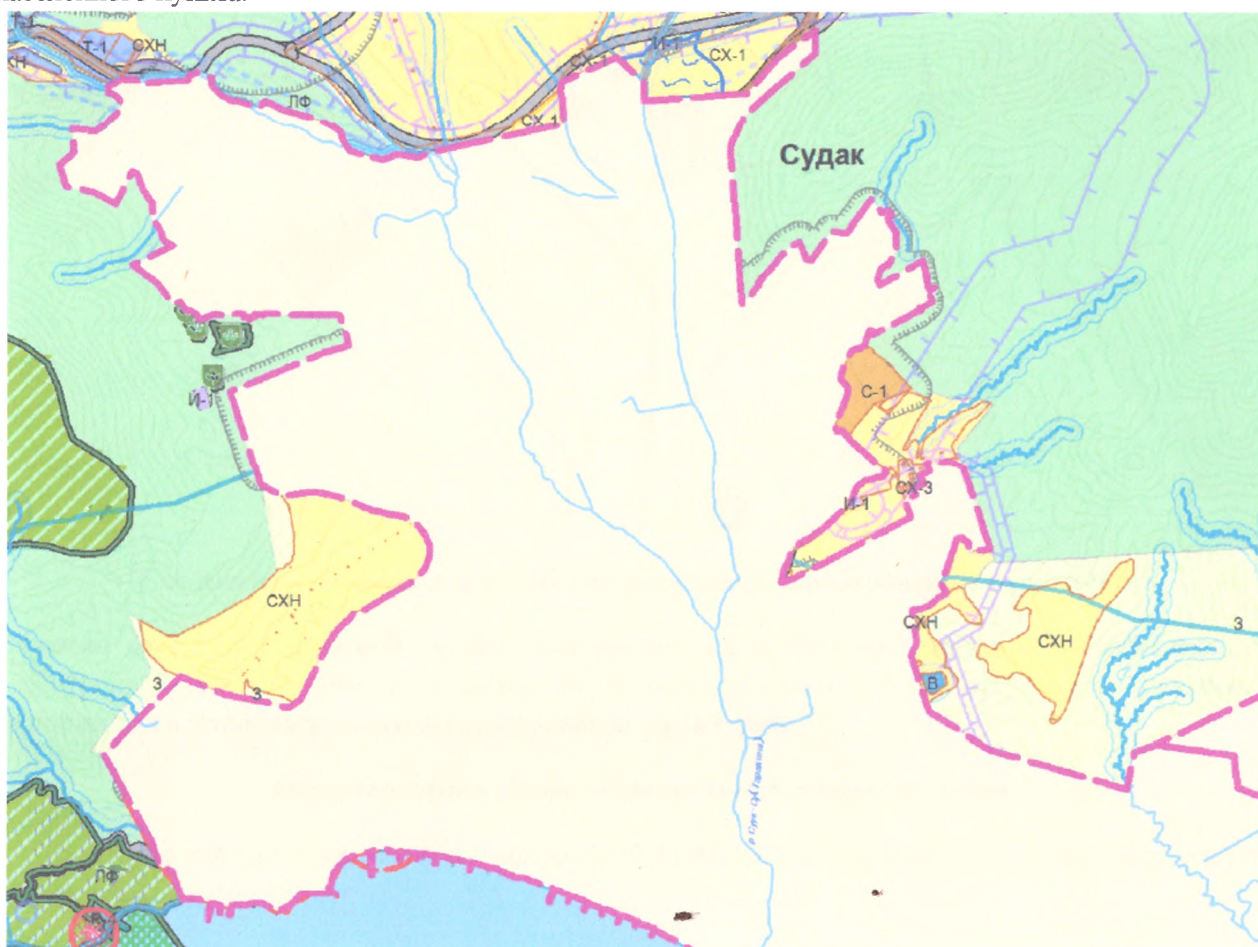
К жилым зонам относятся участки территорий населенных пунктов, используемые и предназначенные для размещения жилых домов.

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 (домов отдыха, туристических гостиниц, гостиниц и т.д.) и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в жилой зоне Ж-1, могут включаться жилые дома, гостиницы, туристических мест размещения граждан, подземные или многоэтажные гаражи, магазины и иные объекты, не противоречащие действующим правилам землепользования и застройки.

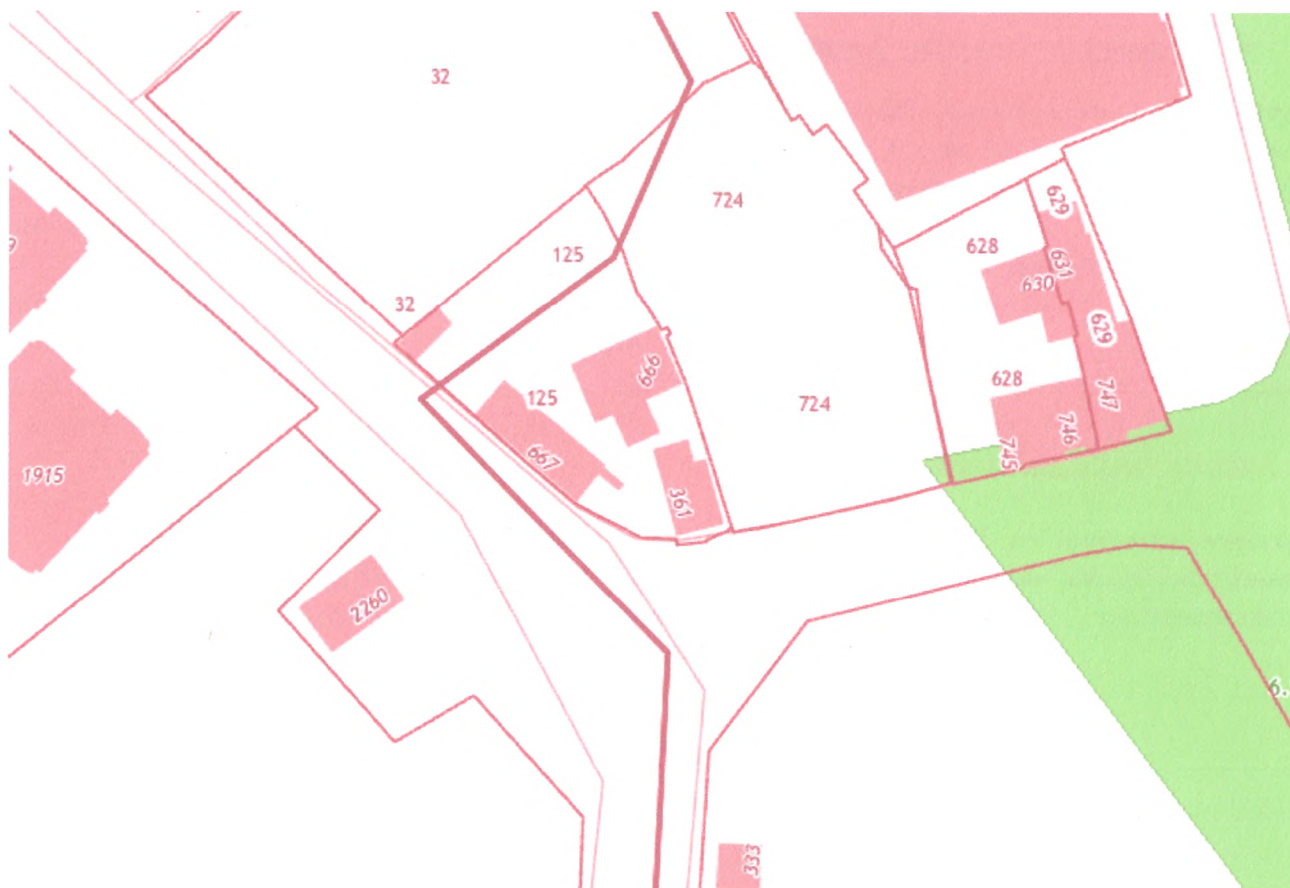
Сведения о функциональном зонировании

Согласно карты функциональных зон Генерального плана муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером 90:23:010132:125 расположен в границах функциональной зоны индивидуальной жилой застройки в границах населенного пункта.



Сведения об особо охраняемых природных территориях

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории земельного участка с кадастровым номером 90:23:010132:125 сведения о зарегистрированных особо охраняемых природных территориях – отсутствуют.



Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории земельного участка кадастровым номером 90:23:010132:125 отсутствуют сведения о границах зон с особыми условиями использования территории.

Характеристика объектов капитального строительства

На земельном участке с кадастровым номером 90:23:010132:125 расположены следующие объекты капитального строительства:

1. Жилой дом – с кадастровым номером 90:23:010137:666 на земельном участке **расположен целиком**. Объект недвижимости обладает следующими характеристиками: общая площадь 73,3 кв.м. назначение: жилой дом, этажность: 1, год завершения строительства – 1911, форма собственности – частная собственность;
2. Нежилое здание – с кадастровым номером 90:23:010132:361 на земельном участке **расположен целиком**. Объект недвижимости обладает следующими характеристиками: общая площадь 48,7 кв.м. назначение: нежилое здание, этажность: 1, год завершения строительства – 2013, форма собственности – частная собственность;
3. Нежилое здание – хоз. блок с кадастровым номером 90:23:010137:667 на земельном участке **расположен целиком**. Объект недвижимости обладает следующими характеристиками: общая площадь 102,1 кв.м. назначение: нежилое здание, этажность: 3, год завершения строительства – 2008, форма собственности – частная собственность;

4. Нежилое здание – хоз. блок с кадастровым номером 90:23:010137:2007 на земельном участке расположен целиком. Объект недвижимости обладает следующими характеристиками: общая площадь 13,2 кв.м. назначение: нежилое здание, этажность: 1, год завершения строительства – 2013, форма собственности – частная собственность.

Иные объекты капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:23:010132:125 отсутствуют.

Схема планируемой застройки земельного участка и технико-экономические показатели

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:010132:125, расположенный по адресу: Республика Крым, на территории Судакского городского совета, г. Судак, ул. Гвардейская, дом №8 общей площадью – 774 кв.м., располагает в границах своей территории четырьмя объектами капитального строительства:

- основное строение жилой дом и 3 вспомогательных строения – два хозяйственных блока и нежилое здание.

Строительство новых объектов капитального строительства, а также реконструкция существующих объектов капитального строительства не предполагается (все строения зарегистрированы до принятия ПЗЗ и находятся в частной собственности).

Помещения объекта капитального строительства предполагаемые для использования в качестве магазина – на схеме под №2:

- Нежилое здание – с кадастровым номером 90:23:010132:361 на земельном участке расположен целиком. Объект недвижимости обладает следующими характеристиками: общая площадь 48,7 кв.м. назначение: нежилое здание, этажность: 1, год завершения строительства – 2013, форма собственности – частная собственность;


Технико экономические показатели:


1. Общая площадь участка 774 кв.м.
2. На земельном участке расположено 4 капитальных объекта недвижимости общей площадью застройки 241 кв.м. (НЕ ПРЕВЫШАЕТ 60% ЗАСТРОЙКИ)
3. Площадь благоустройства и озеленения 100 кв.м.
4. Этажность нежилого здания используемого под магазин - 1 этаж
5. Количество парковочных мест - 1 парковочное место

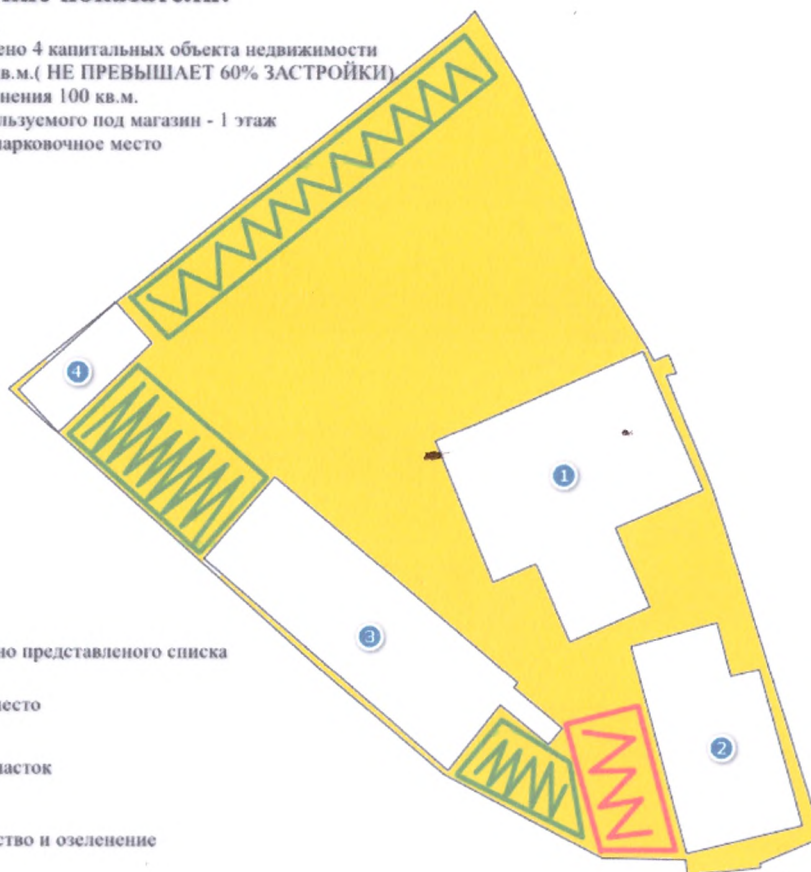
ОБОЗНАЧЕНИЯ:

① ② ③ ④ - здания согласно представленного списка

 - парковочное место

 - земельный участок

 - благоустройство и озеленение



Расчет необходимой площади

Согласно нормам действующего законодательства РФ, а также сводам правилам, в части которых устанавливаются максимальные и минимальные размеры земельных участков с видом разрешенного использования: **Магазины – отсутствуют ограничения относительно минимальных и максимальных размерах земельных участков.**

В частности в действующей редакции:

- Закона Республики Крым от 15 января 2015 года № 66-ЗРК/2015 "О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений",

- Земельном кодексе РФ,

- Градостроительном кодексе РФ,

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N1,2)

- ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУДАК РЕСПУБЛИКИ КРЫМ – в зоне Ж-1 отсутствуют ограничения относительно минимального и максимального размеров земельного участка с видом разрешенного использования – **МАГАЗИНЫ**, а также отсутствуют и данные по максимальному проценту застройки в границах земельного участка.

ВЫДЕРЖКА ИЗ ДЕЙСТВУЮЩИХ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУДАК РЕСПУБЛИКИ КРЫМ:

Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	1) этажность – не более 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; в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии; 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) предельные размеры земельных участков; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению 5) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления
----------	---	-----	---

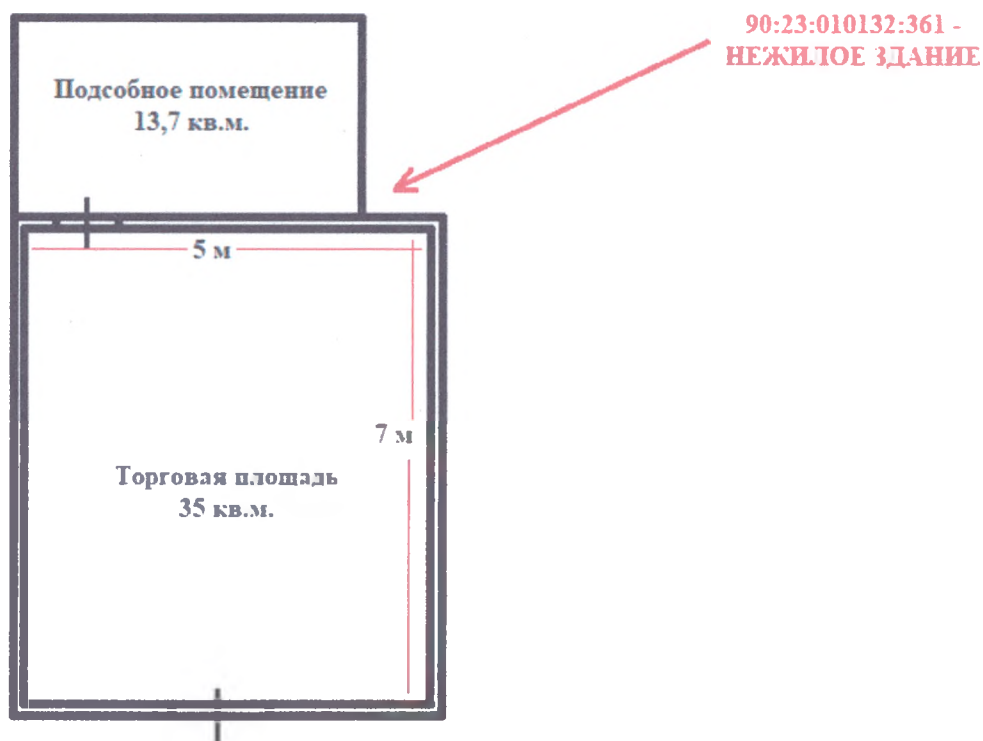
РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ МАГАЗИНОВ:

В соответствии с Положением «Д» «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков» (СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП2.07.01-89*). При торговой площади от 10 кв.м. до 250 кв.м. норма площади земельного участка составляет 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади, соответственно площадь земельного участка на 1 кв.м. торговой площади составляет:

$$10000 \text{ кв.м.} * 0.08/100\text{кв.м.} = 8 \text{ кв.м.}$$

Для размещения магазина торговой площадью 35 кв.м. необходима площадь земельного участка:

$$8 \text{ кв.м.} * 35 \text{ кв.м.} = 280 \text{ кв.м.}$$



РАСЧЕТ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ ДЛЯ МАГАЗИНОВ:

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:

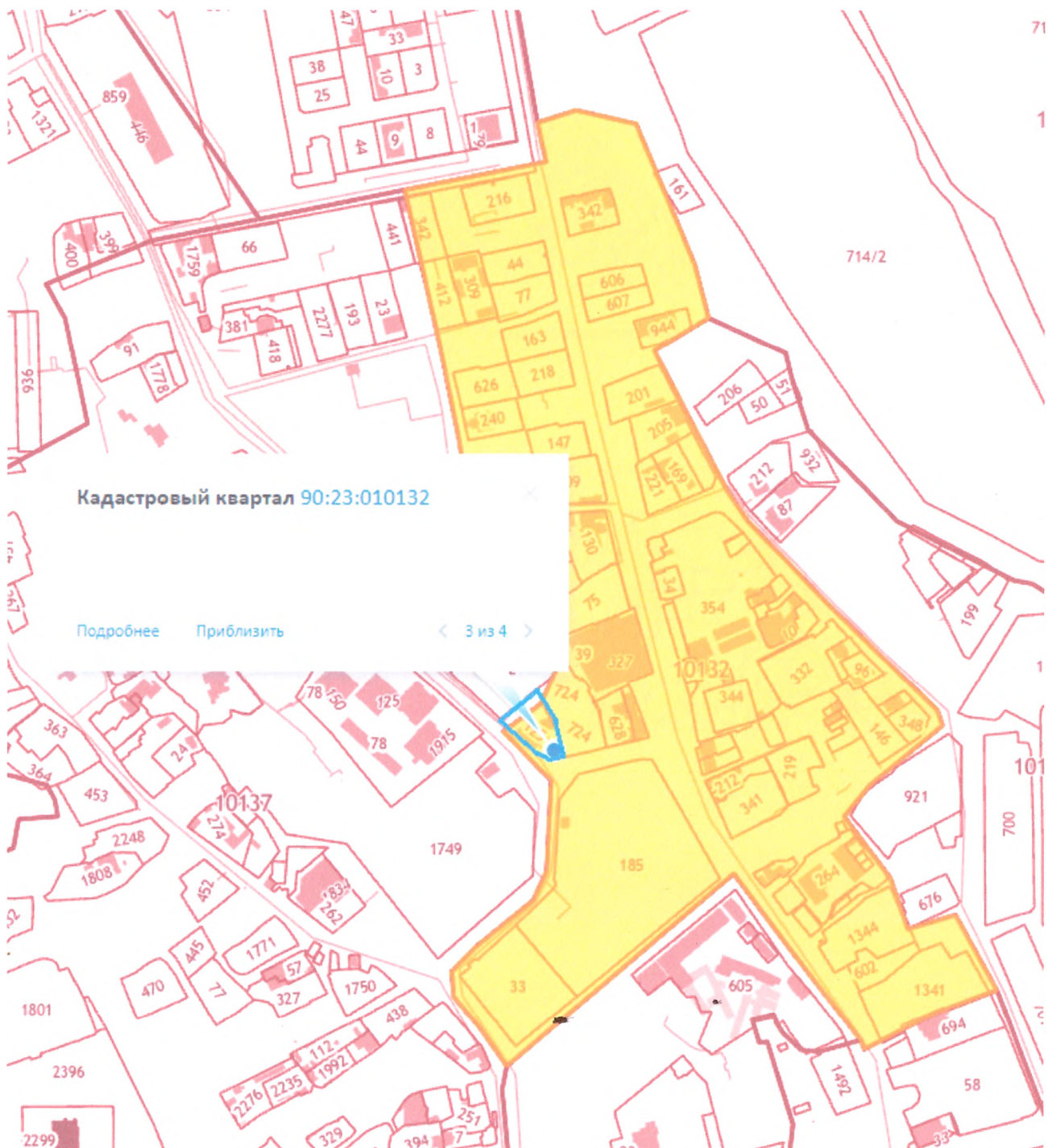
35 кв.м./35кв.м. = 1 парковочное машино-место.



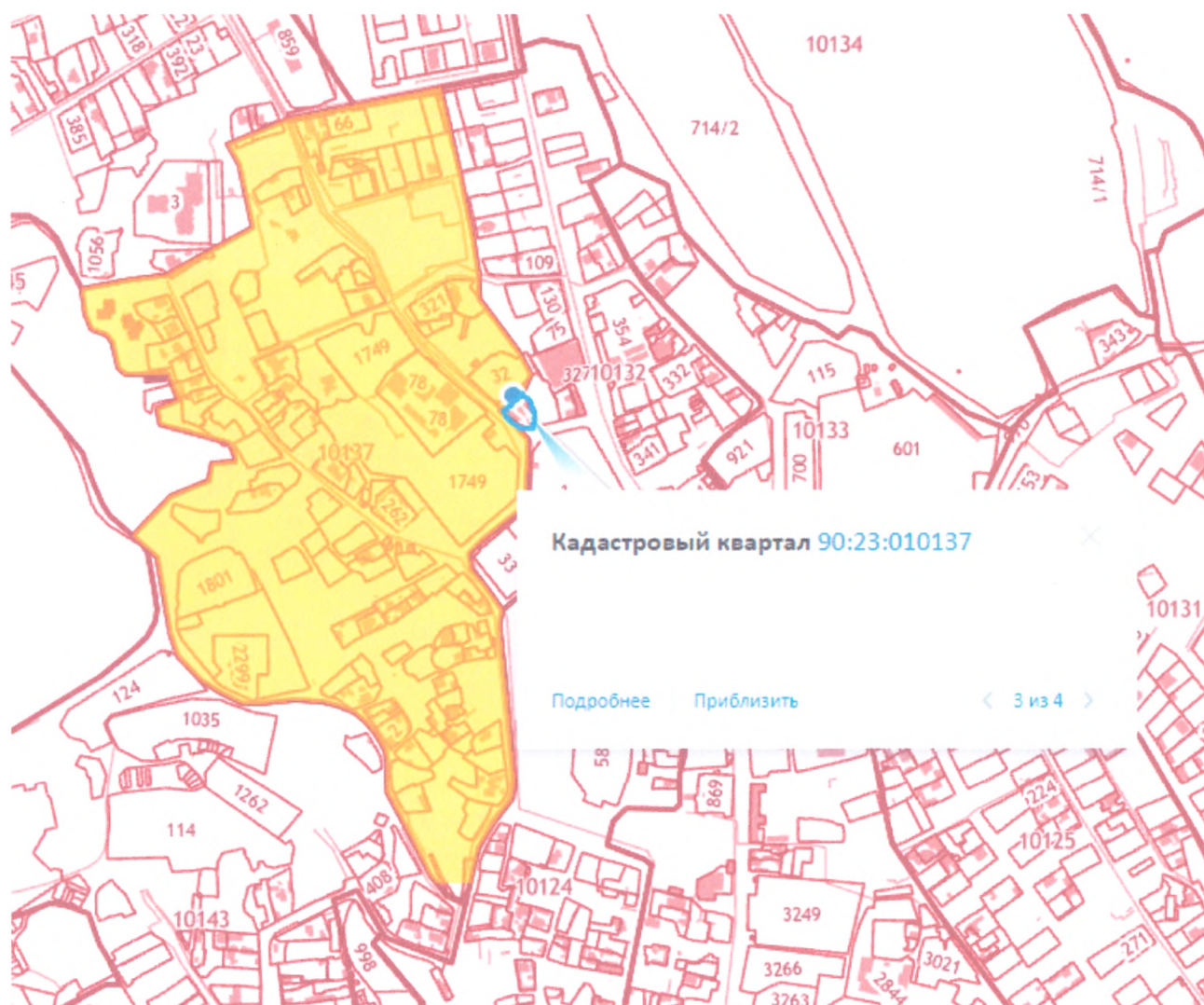
ВЫВОДЫ: 280 кв.м. + 35 кв.м. = 315 кв.м. необходимо для размещения магазина с торговой площадью 35 кв.м. и парковочными местами на 1 автомобиль.

Таким образом, на земельном участке с кадастровым номером 90:23:010132:125, общей площадью 774 кв.м., вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Республика Крым, на территории Судакского городского совета, г. Судак, ул. Гвардейская, дом №8 – возможно размещение магазина.

Земельный участок и объект капитального строительства частично расположены в границах кадастрового квартала 90:23:010132. Участок отмечен синим контуром.



Земельный участок и объект капитального строительства частично расположены в границах кадастрового квартала 90:23:010137. Участок отмечен синим контуром.



СПИСОК СМЕЖНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:010132:125, расположенный по адресу: Республика Крым, на территории Судакского городского совета, г. Судак, ул. Гвардейская, дом №8 находящийся в собственности на основании выписок из ЕГРН 90:23:010132:125-90/090/2018-1, 90:23:010132:125-90/090/2018-2, имеет следующие смежные земельные участки:

1. 90:23:010137:32, площадью 1988 кв.м., адрес: Республика Крым, г. Судак, ул. Гвардейская, 10, вид разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
2. 90:23:000000:724, площадью 1287 кв.м., адрес: Республика Крым, г. Судак, ул. Гвардейская, 6, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства;

Шумков В.С. по доверенности

