

**Российская Федерация, Республика Крым,  
городской округ Судак, город Судак**

### **МАТЕРИАЛЫ**

**По обоснованию предоставления разрешения на условно-разрешенный вид  
использования: магазины (код 4.4), на земельный участок, расположенный  
по адресу: Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица  
Ленина, земельный участок 9, кадастровый номер 90:23:010132:655**

**Пояснительная записка  
Чертежи**

**2024 год**

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Обоснование возможности предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка - магазины (код 4.4) для земельного участка с кадастровым номером 90:23:010132:655, площадью 1300 кв.м, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Ленина, земельный участок 9, градостроительное обоснование выполнено на основании статьи 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и в соответствии подпункта 6 пункта 9.1 административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства», утвержденного Постановлением администрации города Судака от 22.11.2023 г. №1849.

**1. Исходная градостроительная и нормативная документация.**

- Генеральный план городского округа Судак Республики Крым;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым;

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Судак Республики Крым;

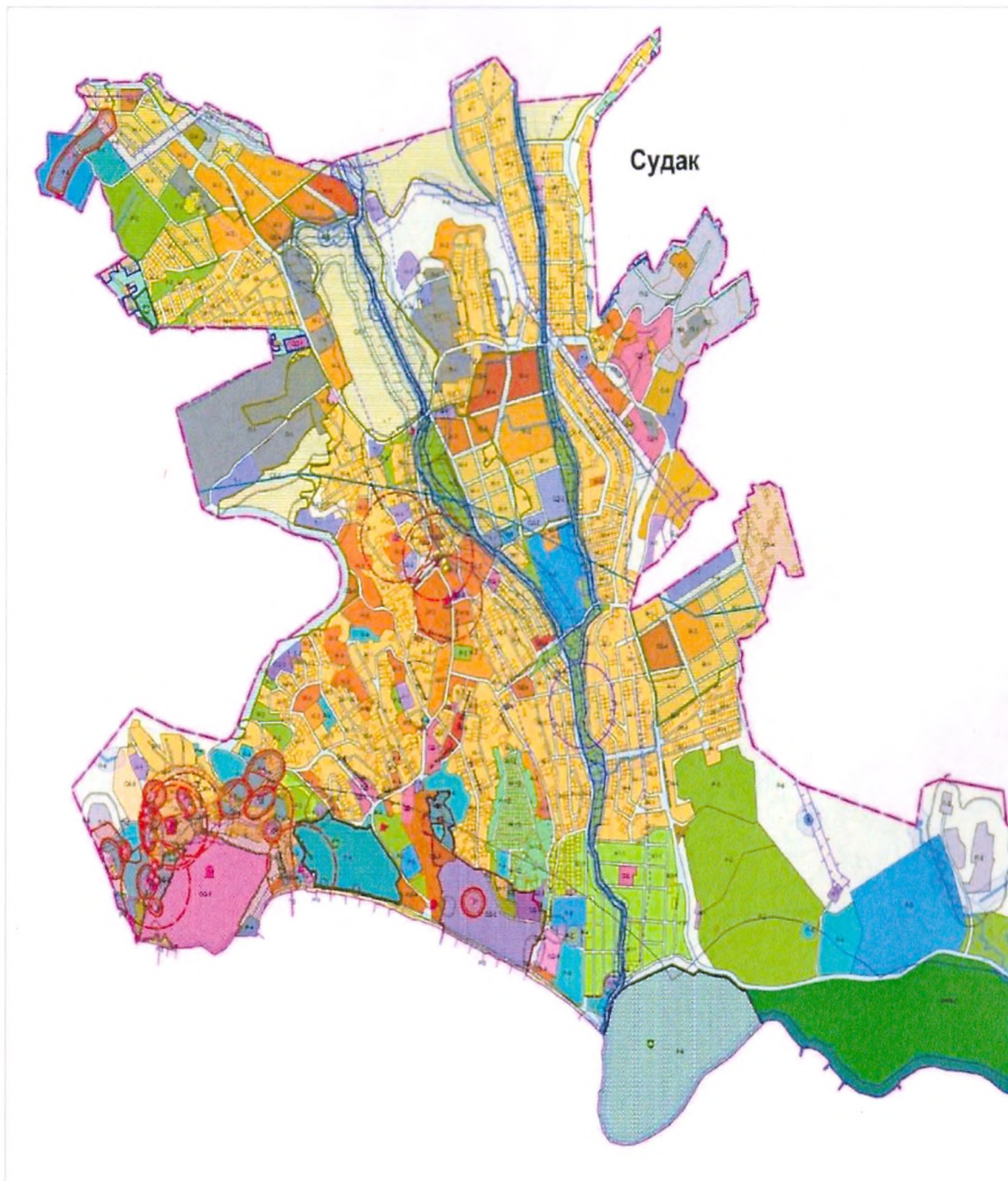
- СНиП 2.08.02-89\* «Проектирование предприятий розничной торговли»;

Задачей данной работы является обоснование возможности предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка - магазины (код 4.4) (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.) земельному участку с кадастровым номером 90:23:010132:655, расположенному по адресу: Республика Крым, город Судак, улица Ленина, земельный участок 9.



## 2. Общие данные

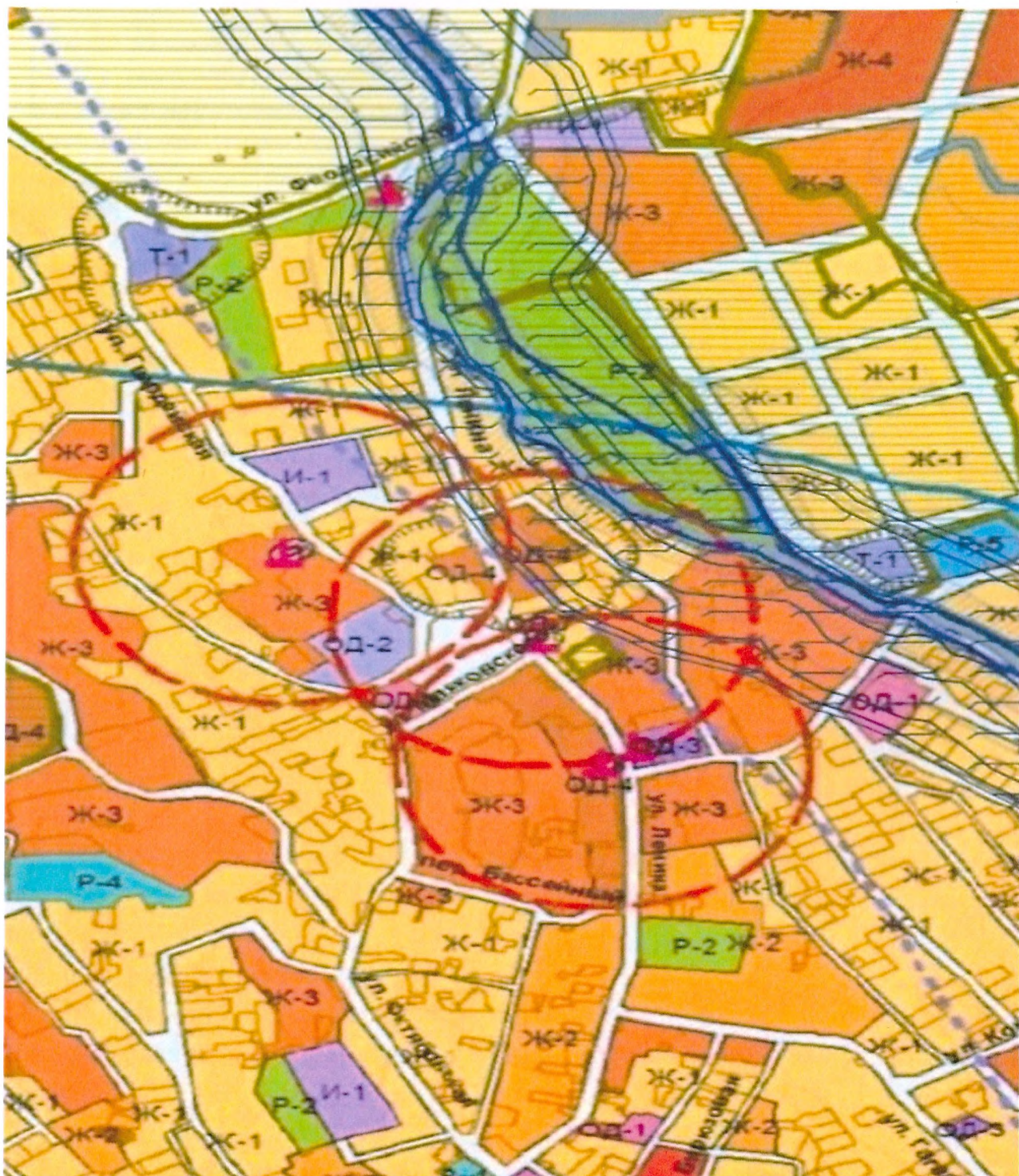
Фрагмент Генерального плана городского округа Судак Республики Крым.  
Карта границ населенных пунктов, входящих в состав городского округа Судак.





Фрагмент:

Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым:





### 3. Местоположение и характеристики участка

Фрагмент:

Публичная кадастровая карта

Участки 44.858108 34.974116

**Земельный участок 90:23:010132:655**  
Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Ленина, земельный участок 9  
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка  
[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

**Информация** Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	90:23:010132:655
Кадастровый квартал:	90:23:010132
Адрес:	Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Ленина, земельный участок 9
Площадь уточненная:	1 300 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка
Форма собственности:	Частная собственность

Участок находится в северной части города Судак и ограничен с севера, юга и востока зоной застройки индивидуальными жилыми домами, с западной улицей Ленина.

Площадь земельного участка 1300 кв.м.

Категория земель - земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования – малозэтажная многоквартирная жилая застройка.

**В пределах земельного участка расположен:**

1. Объект капитального строительства с кадастровым номером 90:23:010132:642 – не жилое здание, общей площадью 1500,4 кв.м, количество этажей - 3.

## Фрагмент:

### Публичная кадастровая карта

ОКС 44.858067 34.974047

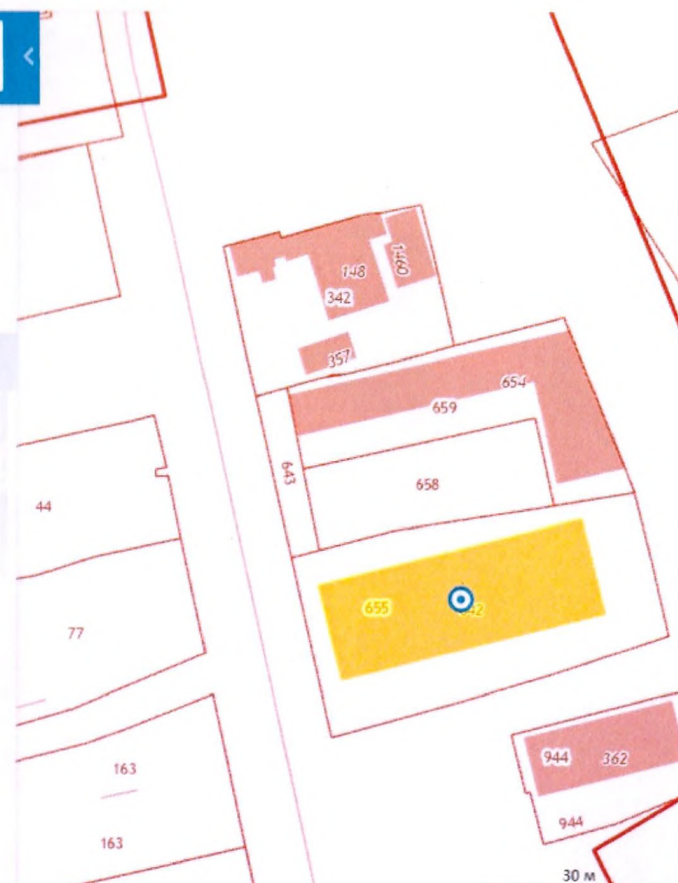
← Вернуться к списку

**Здание 90:23:010132:642**  
Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Ленина, здание 9  
Нежилое здание  
План ОКС → План КК →

Информация

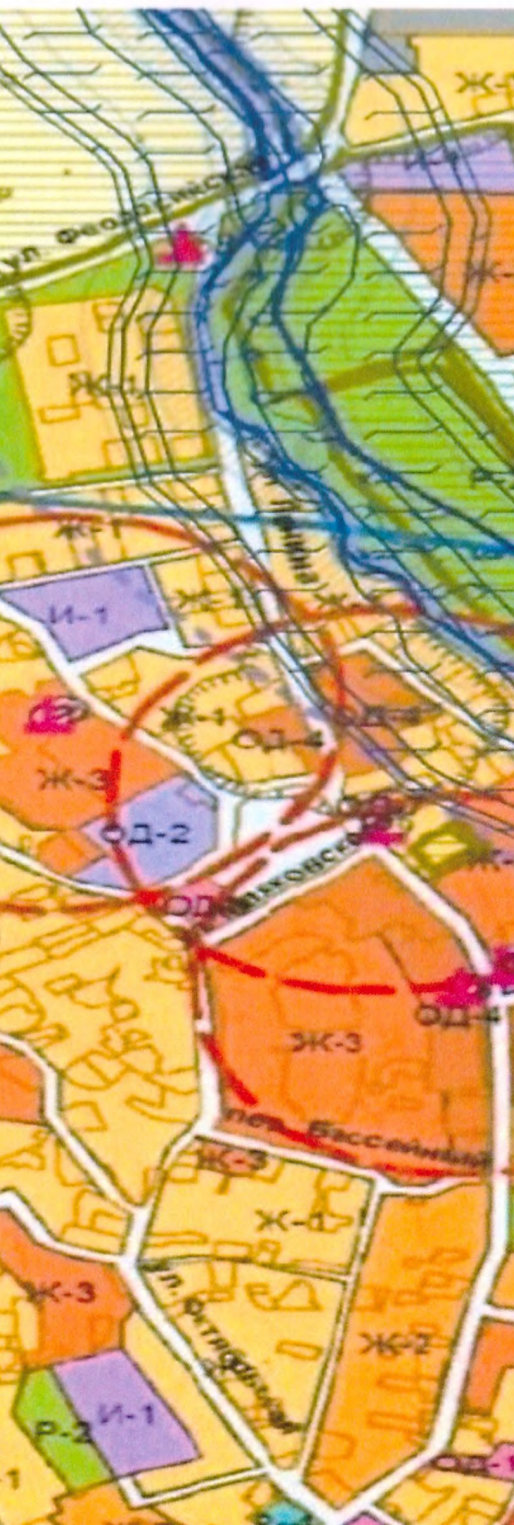
Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	90:23:010132:642
Кадастровый квартал:	90:23:010132
Адрес:	Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Ленина, здание 9
Наименование:	-
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	1 500,4 кв. м
Статус:	Учтенный





Судак Республики Крым.





В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

#### Статья 26. Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования территории из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
Для индивидуального жилищного строительства		Коммунальное обслуживание
Блокированная жилая застройка		Амбулаторное ветеринарное обслуживание
Ведение садоводства		Магазины
Земельные участки (территории) общего пользования		Общественное питание
Общественное управление		Культурное развитие
Стационарное медицинское обслуживание		Гостиничное обслуживание
Хранение автотранспорта		Туристическое обслуживание
Обеспечение внутреннего правопорядка		Религиозное использование
Историко-культурная деятельность		Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Малоэтажная		Ведение огородничества

многоквартирная жилая застройка		
Дошкольное, начальное и среднее общее образование		
Обеспечение научной деятельности		
Среднее и высшее профессиональное образование		
Бытовое обслуживание		

#### **4. Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка - магазины (код 4.4).**

К объектам «магазины» относятся: объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

Рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне - Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами, в отношении земельного участка установлен вид разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1.)

Вид разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1 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 малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым в территориальной зоне Ж-1 вид разрешенного использования - магазины (код 4.4) является условно-разрешенным видом использования земельного участка.



Вид разрешенного использования магазины, код 4.4 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 объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

**ВЫВОДЫ:** предоставление рассматриваемому земельному участку разрешения на условно-разрешенный вид использования - магазины (код 4.4) является целесообразным, так как отсутствуют противоречия действующим Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым и действующему законодательству Российской Федерации. Предоставление разрешения на условно-разрешенный вида использования земельного участка позволит увеличить торговую сеть, улучшить качество городской среды, а так же условия конкурентной политики.

**5. Обоснование возможности предоставления разрешения на установление условно-разрешенного вида использования земельным участкам - магазины (код 4.4).**

Участок обеспечен Возможностью подъезда автомобильного транспорта;

Участок имеет возможность требуемого инженерного обеспечения;

На участке имеется возможность размещения парковочных мест, для посетителей магазина.

На земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 90:23:010132:642 – не жилое здание, общей площадью 1500,4 кв.м, количество этажей – 3 в котором возможна реализация объекта торгов розничного предприятия.

**ВЫВОДЫ:** на рассматриваемый земельный участок возможно предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка - магазины, код 4.4

**Расчет парковочных мест:**

В соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016 при размещении специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы предусматривается 1 машино-место на 60-70 квадратных метров общей площади. Так как общая площадь здания составляет 1500,4кв.м. - для его обслуживания необходимо:

$1500/60 = 25$  машино-место.

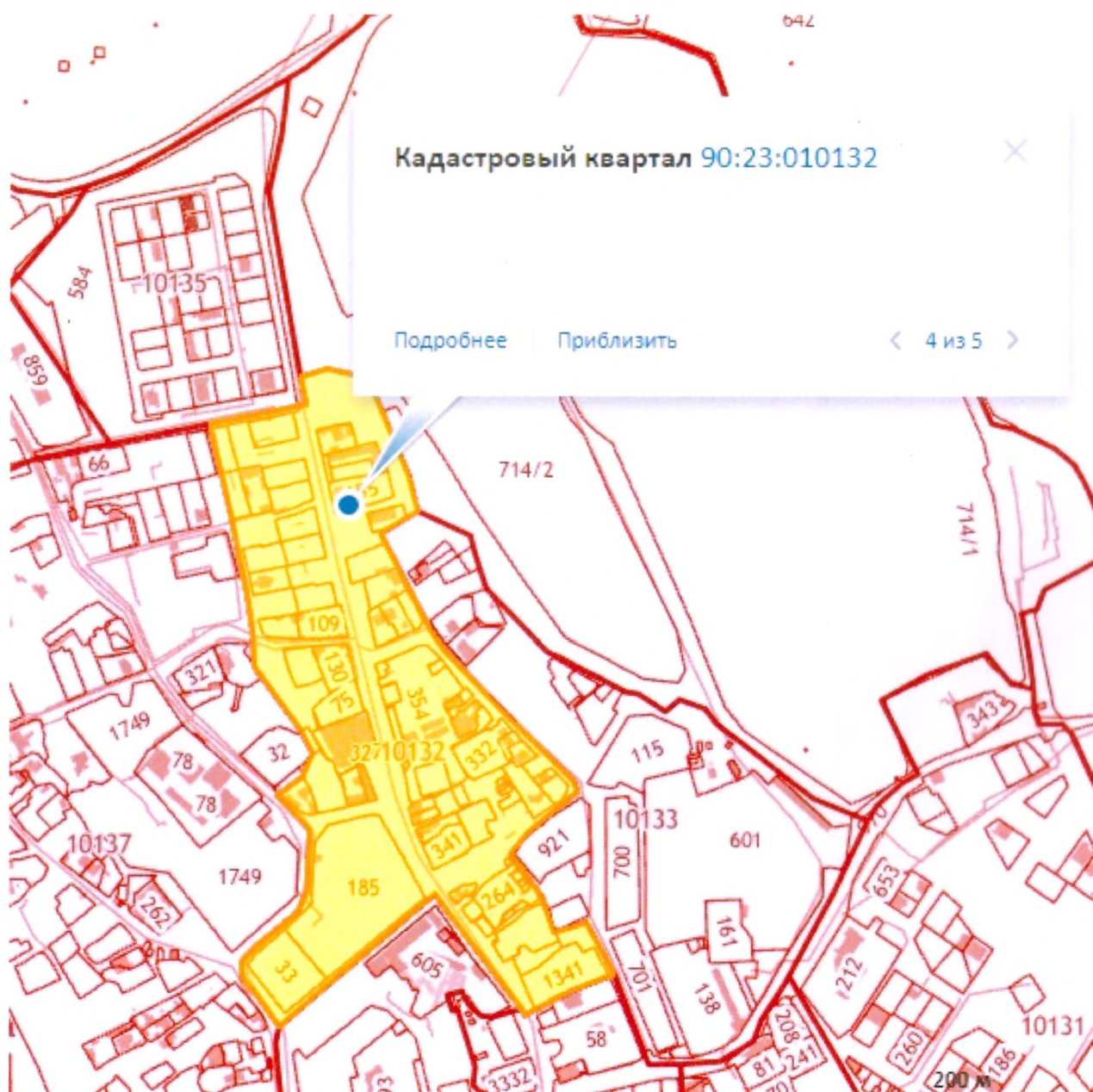


$1500/70 = 21$  машино-место.

В пределах земельного участка возможно организовать 21 парковочное место для обслуживания объекта торгов розничного предприятия.

#### **Схема размещения земельного участка в границах квартала.**

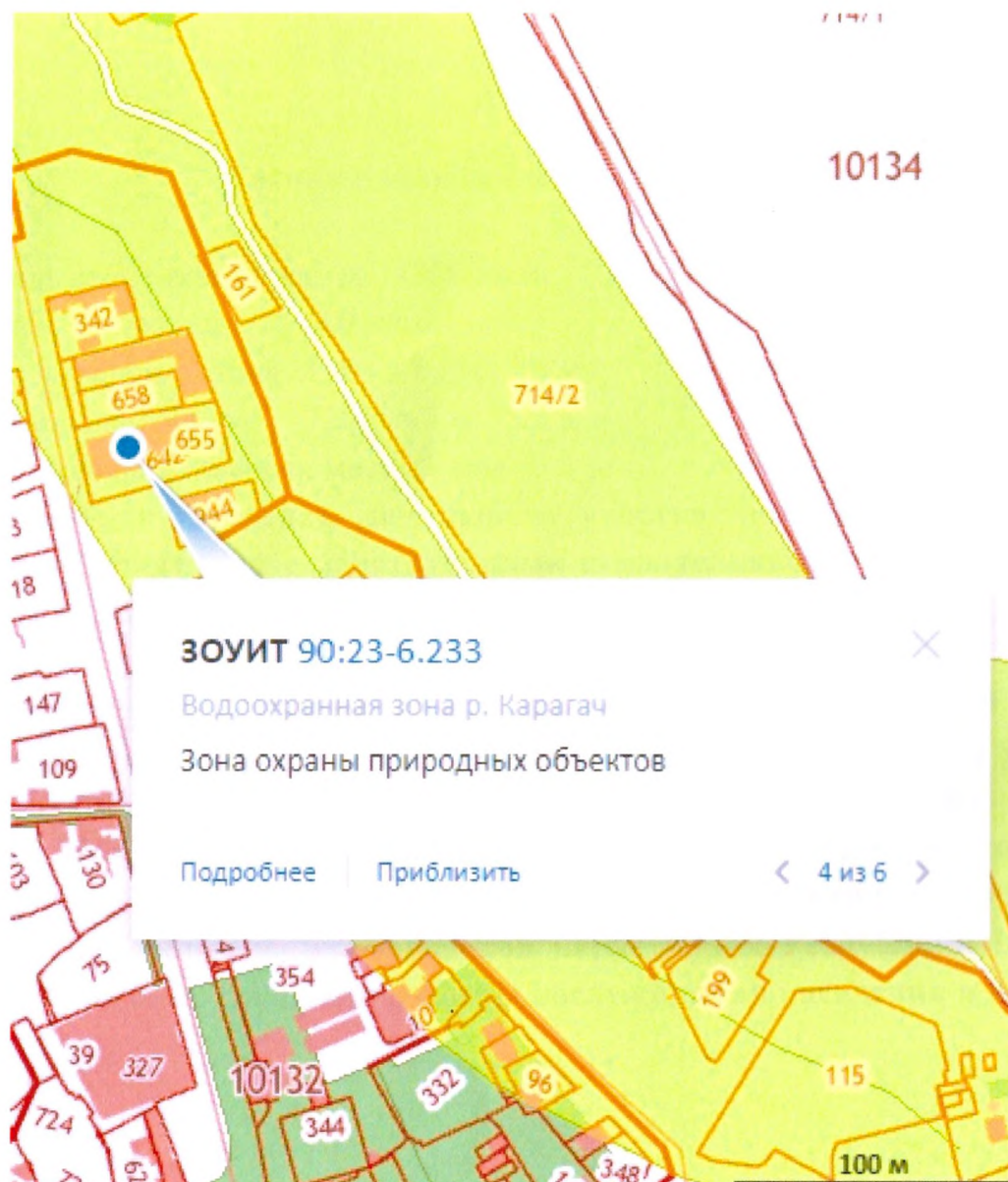
В соответствии со сведениями из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 90:23:010132:655 расположен в кадастровом квартале 90:23:010132





### **Схема размещения земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории**

В соответствии со сведениями из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 90:23:010132:655 расположен в Водоохранной зоне р. Карагач  
ЗООУИТ90:23-6.233



В данной зоне возможно размещение объекта в соответствии с рассматриваемым видом разрешенного использования при условии соблюдения ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

Параметры рассматриваемого земельного участка позволяют произвести размещение магазина в полном соответствии с действующими

пожарными, санитарными, экологическими нормами, а так же требованиями по обеспечению доступности маломобильных групп населения.

**ВЫВОДЫ:** для рассматриваемого земельного участка, с точки зрения технических регламентов, допустимо предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка - магазины (код 4.4).

#### **Технико-экономические показатели**

Площадь земельного участка 1300 кв.м.

Площадь застройки 600 кв.м.

Общая площадь здания 1500,4 кв.м.

Строительный объем 7200 куб.м.

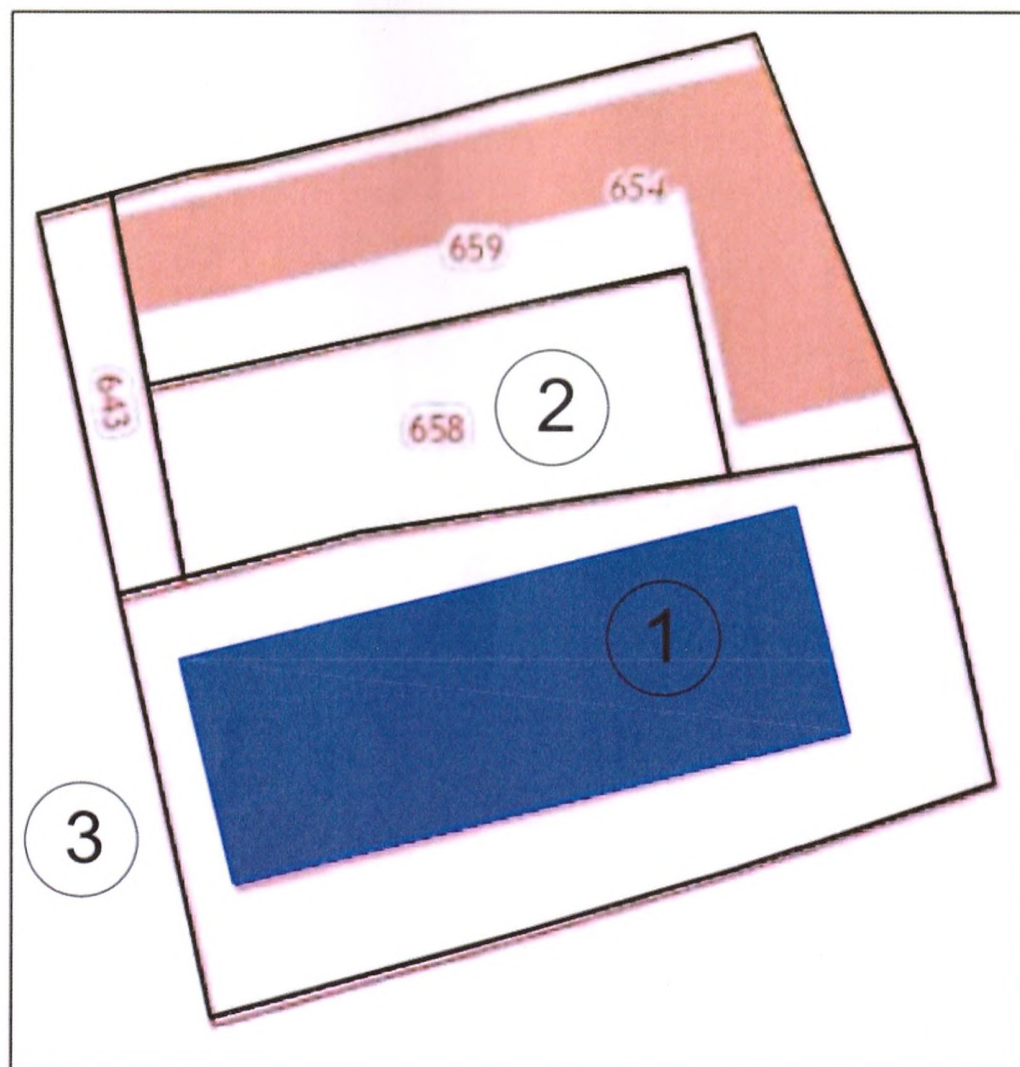
Количество парковочных мест 21 м/м

**ВЫВОДЫ:** в пределах земельного участка возможно размещение магазина в соответствии с действующими строительными, санитарными и противопожарными нормами.

Предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка - магазины (код 4.4), земельному участку с кадастровым номером 90:23:010132:655, расположенному по адресу: Республика Крым, город Судак, улица Ленина, земельный участок 9 не противоречит утвержденным Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым и будет способствовать улучшению сферы обслуживания населения и гостей г. Судак.



## Схема застройки земельного участка



- 1 Существующий объект капитального строительства, планируемый к использованию как объект торгово розничного предприятия (магазин)
- 2 Смежный земельный участок на котором организованы парковочные места для посетителей.
- 3 Проезжая часть ул. Ленина.

Примечание:

Обеспечение деятельности магазина осуществлено за счет смежных земельных участков, указанных на чертеже, которые находятся в частной собственности.