

# **Градостроительное обоснование**

**Предоставление разрешения на установление  
условно-разрешенного вида использования  
«общественное питание»**

**на земельный участок, расположенный по адресу:**

**Российская Федерация, Республика Крым,**

**городской округ Судак, город Судак,**

**улица Коммунальная, земельный участок 20**

**кадастровый номер 90:23:010138:1586**

Градостроительное обоснование включает в себя:

1. Введение.
2. Графическая часть.
  - а) схема размещения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартал, район и т.п.);
  - б) схема планировочных ограничений (границы СЗЗ, границы водоохраных зон, границы охранных зон и т.п.);
3. Пояснительная записка с описанием объекта, его параметров и характеристик, технико-экономические показатели (назначение объекта, общая площадь участка, площадь застройки, площадь благоустройства и озеленения, общая площадь здания, этажность, количество мест гостевых стоянок).
4. Заключение.

## 1. Введение.

Тема градостроительного обоснования: «Предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования – общественное питание (код 4.6.) для земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Коммунальная, земельный участок 20, кадастровый номер 90:23:010138:1586».

Цель градостроительного обоснования – определение возможности использования земельного участка с кадастровым номером 90:23:010138:1586 с видом разрешенного использования – общественное питание.

Исходная градостроительная и нормативная документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Генеральный план городского округа Судак Республики Крым;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым;

Местные нормативы градостроительного проектирования 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\*;

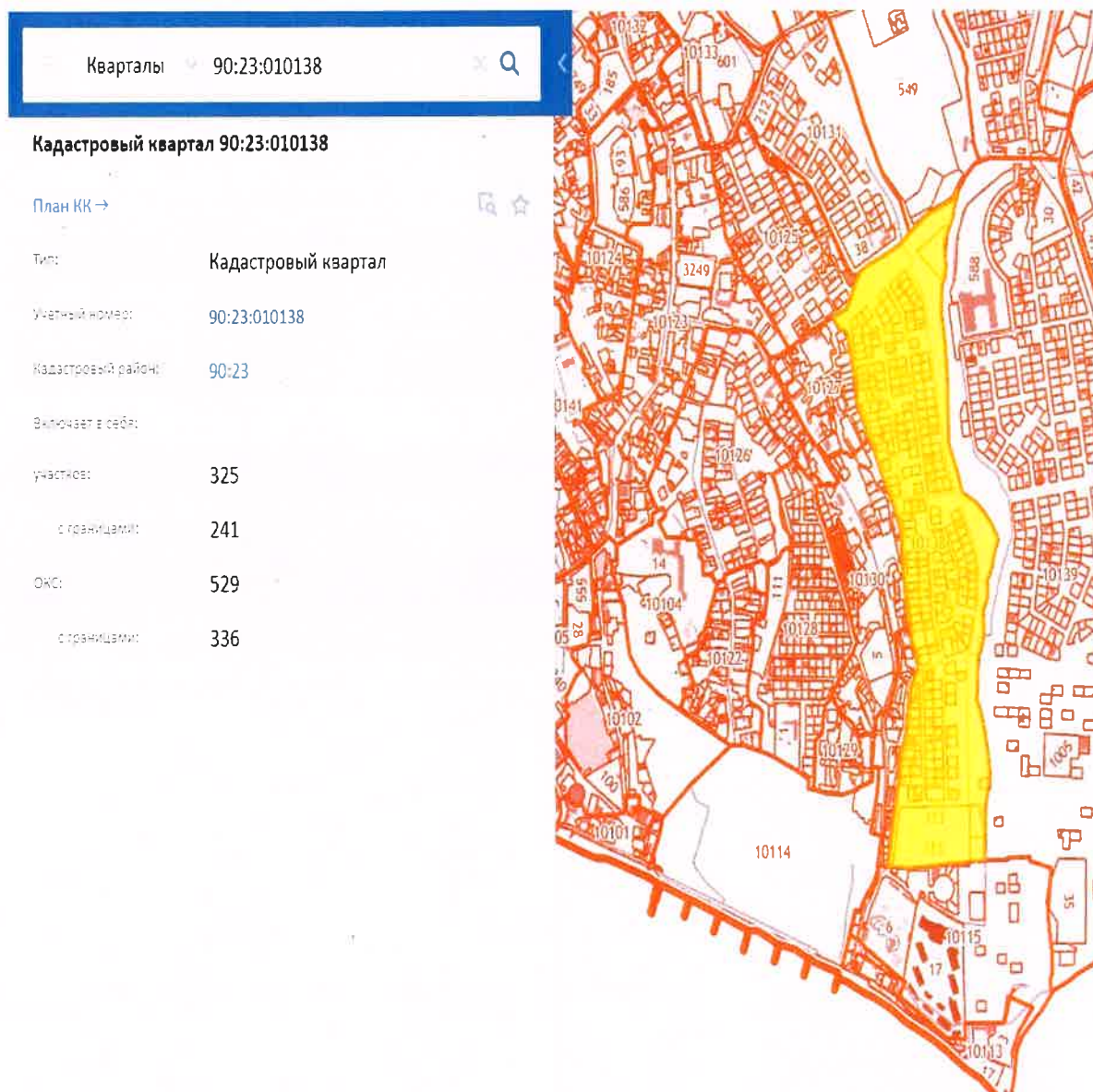
- СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства;

- Приказ федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № п/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

## 2. Графическая часть.

а) Схема размещения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартал, район и т.п.):

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:010138:1586, расположен в пределах кадастрового квартала 90:23:010138



## Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 90:23:010138:1586:

Участки 90:23:010138:1586



### Земельный участок 90:23:010138:1586

Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Коммунальная, земельный участок 20

Для индивидуального жилищного строительства

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

#### Информация

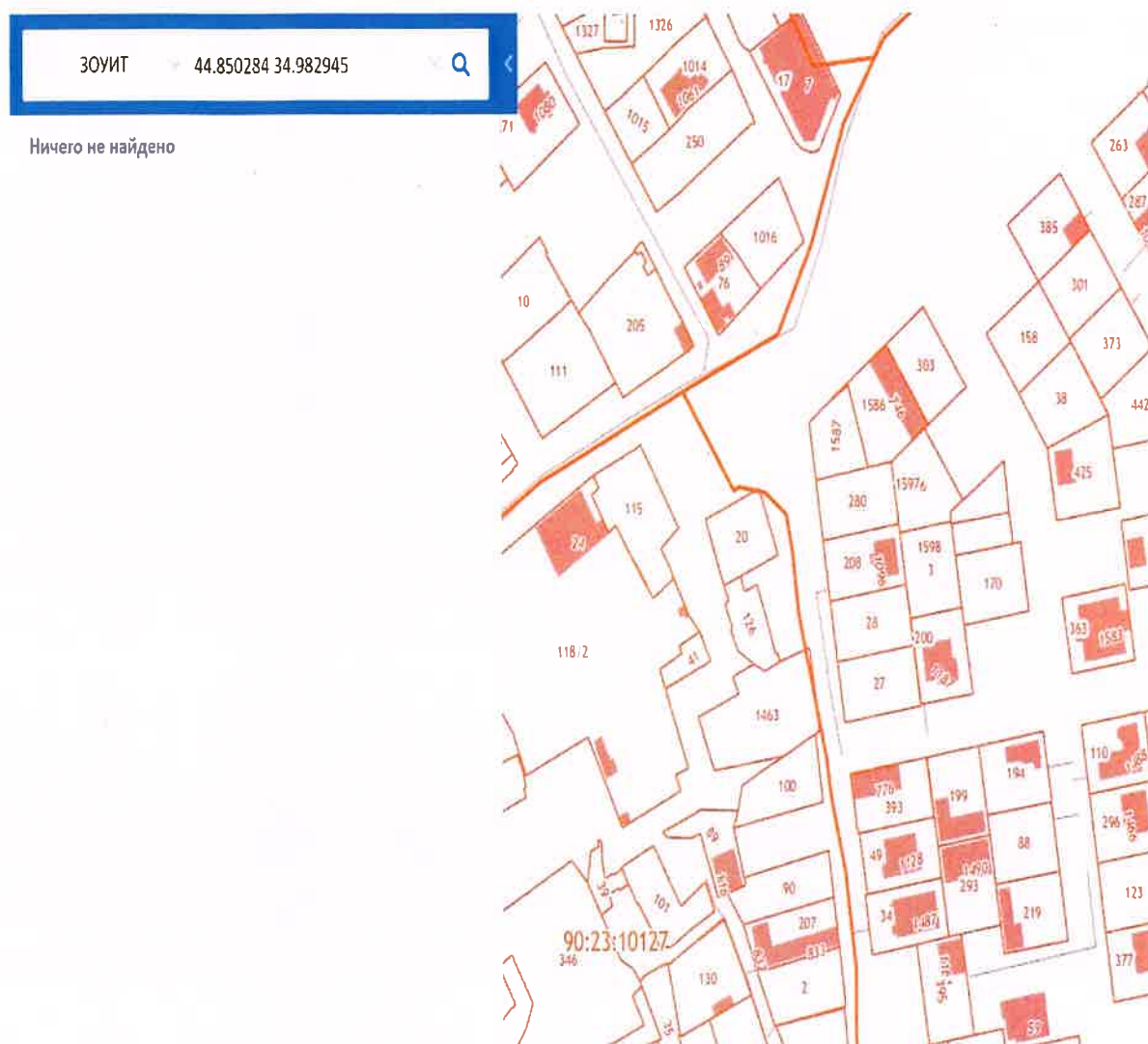
#### Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	90:23:010138:1586
Кадастровый квартал:	90:23:010138
Адрес:	Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Коммунальная, земельный участок 20
Площадь, уточненная:	629 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 326 728,88 руб.
Дата определения:	01.01.2022





б) схема планировочных ограничений (границы СЗЗ, границы водоохранных зон, границы охранных зон и т.п.):



В соответствии с актуальными сведениями Единого государственного реестра недвижимости, в границах земельного участка с кадастровым номером 90:23:010138:1586 отсутствуют зоны с особыми условиями использования территорий.

### 3. Пояснительная записка.

Характеристика земельного участка с кадастровым номером 90:23:010138:1586, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Коммунальная, земельный участок 20, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Характеристики земельного участка:

Местоположение Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Коммунальная, земельный участок 20

Площадь земельного участка 629 кв.м.

Вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства

Категория земель земли населенных пунктов

Кадастровый номер 90:23:010138:1586

Территориальная зона Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»

Земельный участок сложной геометрической формой в плане, с относительно ровным рельефом, что не препятствует использованию его по целевому назначению.



В пределах земельного участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 90:23:010138:746.

Характеристики объекта капитального строительства:

Местоположение Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Коммунальная, здание 20

Площадь ОКС **221,2 кв.м.**

Назначение ОКС **Нежилое здание**

Наименование ОКС **Хозпостройка**

Этажность ОКС **1**

Год завершения строительства ОКС **2013**



**Описание участка в соответствии с Генеральным планом городского округа Судак.**

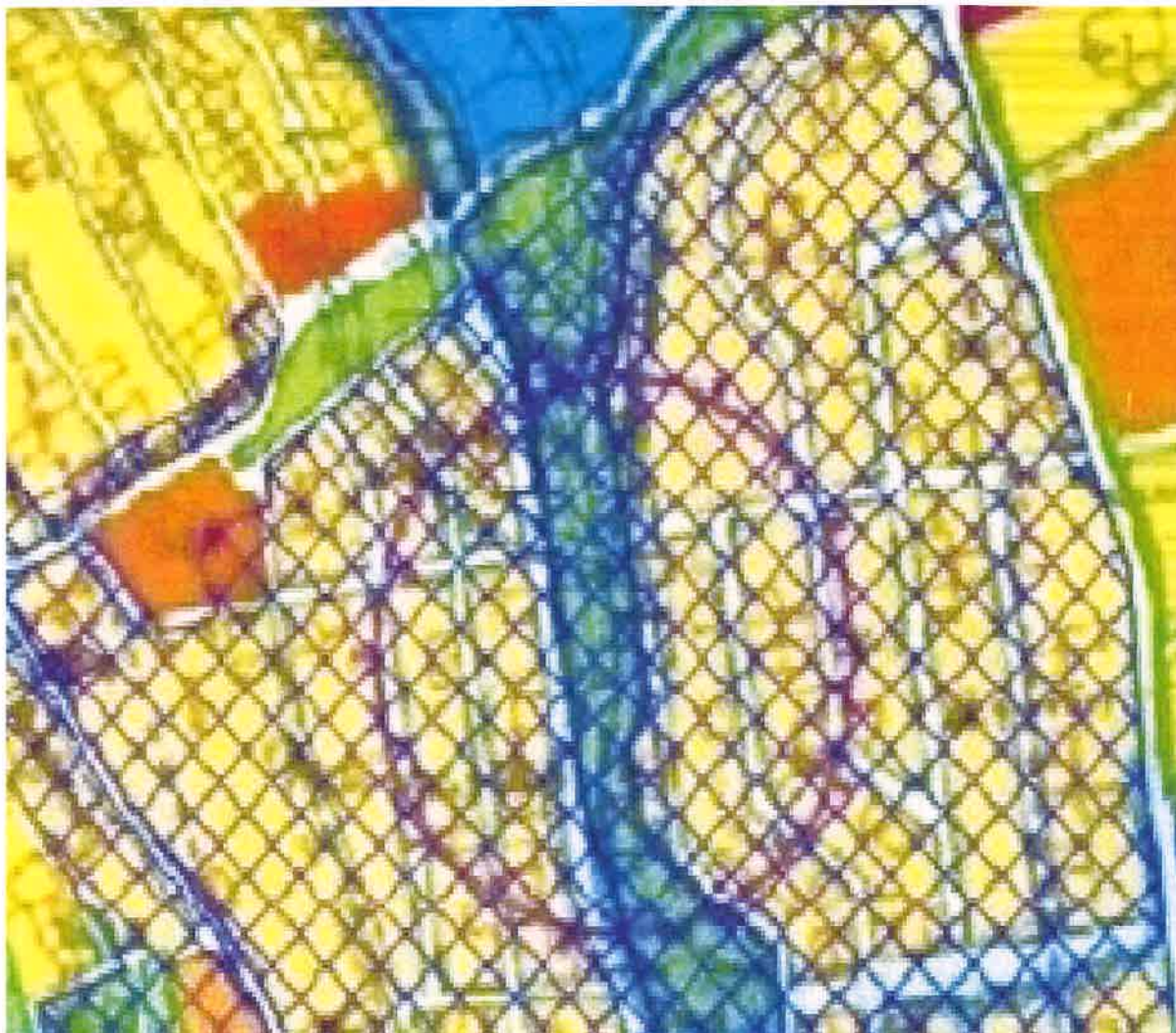
В соответствии с Генеральным планом городского округа Судак Республики Крым земельный участок с кадастровым номером 90:23:010138:1586, расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зоне застройки индивидуальными жилыми домами».



Выкопировка из фрагмента карты градостроительного зонирования и функциональных зон из Генерального плана городского округа Судак Республики Крым.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа Судак Республики Крым земельный участок с кадастровым номером 90:23:010138:1586, расположен в пределах территориальной зоны Ж-1 «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами».





Выкопировка из фрагмента карты градостроительного зонирования  
Правил землепользования и застройки муниципального образования  
городского округа Судак Республики Крым.

Земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация,  
Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица  
Коммунальная, земельный участок 20.

Градостроительными регламентами территориальной зоны Ж-1 «Зона  
застройки индивидуальными жилыми домами» предусмотрены следующие  
виды разрешенного использования:

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.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
--	---	-----	---

1	2	3	4
Основные виды разрешенного использования			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания 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, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	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 в муниципальной собственности не обремененных правами третьих лиц, 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 в муниципальной собственности не обремененных правами третьих лиц, земельных участков предоставленных некоммерческим объединениям граждан для ведения садоводства, жилищного строительства,

1	2	3	4
			<p>гаражного строительства) в сельской местности – не менее 600 кв. м.: -при перераспределении земельных участков в городской местности – от 200 кв. м. до 800 кв. м. -при перераспределении земельных участков в сельской местности – от 200 кв. м. до 1 200 кв. м.</p> <p>3) 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;</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии;</p> <p>вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;</p> <p>4) 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;</p> <p>5) максимальный процент застройки – 60%.</p> <p>6) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика</p>

1	2	3	4
			с органом местного самоуправления, в случае если земельный участок, на котором планируется строительство (реконструкция) объекта расположен в границах территорий, в которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства <i>7) при образовании, разделе, перераспределении земельных участков за границами населенных пунктов применять предельную площадь земельных участков, определенную в отношении земельных участков в сельской местности</i>
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений;	2.3	1) этажность - не более 3 надземных этажей, высота – не более 16 м; 2) площадь земельного участка для существующих и планируемых земельных участков от 65 кв.м. до 400 кв.м. 3) отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений - не менее 1 м; 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; 4) минимальное



1	2	3	4
	обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха		<p>расстояние от границы смежного земельного участка до основного строения - не менее 1 м; без отступа со стороны примыкания соседнего блока;</p> <p>до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений</p> <p>вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p> <p>допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев;</p> <p>5) максимальный процент застройки – 80%;</p> <p>6) высота ограждения земельного участка не должна превышать 2 м;</p> <p>7) выступы за красную линию частей зданий (балконов, эркеров, козырьков и т.д.) не допускаются;</p> <p>8) выступы за линию застройки частей зданий (балконов, эркеров, козырьков и т.д.) допускаются на отметке более 4,5 м не более чем на 1 м.</p> <p>9) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</p>
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании	13.2	<p>1) этажность – не выше 3 надземных этажей;</p> <p>2) площадь земельного участка:</p> <p>- для существующих и планируемых земельных участков в городской</p>

1	2	3	4
	вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд		<p>местности – от 200 кв. м. до 1 000 кв. м.</p> <p>- для существующих и планируемых земельных участков в сельской местности – от 200 кв. м. до 2 500 кв. м.</p> <p>- при разделе земельных участков (за исключением земельных участков в муниципальной собственности не обремененных правами третьих лиц, земельных участков, предоставленных некоммерческим объединениям граждан для ведения садоводства, жилищного строительства, гаражного строительства) в городской местности – не менее 500 кв. м.</p> <p>- при разделе земельных участков (за исключением земельных участков в муниципальной собственности не обремененных правами третьих лиц, земельных участков, предоставленных некоммерческим объединениям граждан для ведения садоводства, жилищного строительства, гаражного строительства) в сельской местности – не менее 600 кв. м.</p> <p>-при перераспределении земельных участков в городской местности – от 200 кв. м. до 800 кв. м.</p> <p>-при перераспределении земельных участков в сельской местности – от 200 кв. м. до 1 200 кв. м.</p> <p>3) отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений - не менее 3 м</p>

1	2	3	4
			<p>от красных линий улиц местного значения, 5 м от красных линий магистральных улиц и дорог;</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии;</p> <p>вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;</p> <p>5) минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений</p> <p>вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p> <p>6) максимальный процент застройки – 60%.</p> <p>7) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органом местного самоуправления, в случае если земельный участок, на котором планируется строительство (реконструкция) объекта расположен в границах территорий, в которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального</p>

1	2	3	4
			<p>строительства</p> <p><i>8) при образовании, разделе, перераспределении земельных участков за границами населенных пунктов применять предельную площадь земельных участков, определённую в отношении земельных участков в сельской местности</i></p>
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0	не подлежат установлению
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	<p>1) этажность – не выше 3 надземных этажей;</p> <p>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;</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии;</p> <p>вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;</p> <p>3) минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений</p> <p>вспомогательного</p>

1	2	3	4
			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
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	3.8	не подлежат установлению Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2	1) этажность – не более 5 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) предельные размеры земельных участков; минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до зданий, строений,



1	2	3	4
			<p>сооружений;  максимальный процент  застройки в границах  земельного участка не  подлежат установлению  4) Для вновь строящихся  или реконструируемых  объектов капитального  строительства необходимо  согласование  архитектурно-  градостроительного облика  с органам местного  самоуправления</p>
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1	<p>1) этажность – не более 2  надземных этажей;  2) отступы от красной  линии до зданий, строений,  сооружений - не менее 1 м  от красных линий улиц  местного значения и 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) размеры земельных  участков:  - не менее 20 кв. м на одно  машино-место для  наземных гаражей;  - не менее 25 кв. м на одно  машино-место для  открытых наземных  стоянок;  - максимальный размер  земельного участка не  более 100 кв.м. (за  исключением земельных  участков, предоставленных  некоммерческим  объединениям граждан для</p>

1	2	3	4
			<p>гаражного строительства)</p> <p>4) минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до основного строения и до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p> <p>Допускается не делать отступ от соседнего строения если смежный земельный участок имеет вид разрешенного использования 2.7.1.</p> <p>5) максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p> <p>6) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</p>
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для 8.3 подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3	<p>1) этажность – не выше 3 надземных этажей;</p> <p>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;</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или</p>

1	2	3	4
			<p>размещение зданий по красной линии;          вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;          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</p>
Историко культурная деятельность	<p>Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая</p>	9.3	<p>1) 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;          2) предельные размеры земельных участков;</p>

1	2	3	4
	познавательный туризм		минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до зданий, строений, сооружений; предельные количество этажей; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению 3) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	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.	2.1.1	1) Этажность – до 4 надземных этажей, включая мансардный; 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) Создание новых, а также 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

1	2	3	4
			<p>решений застройки территории (концепцию вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории).</p> <p>Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>Предельные размеры земельных участков, коэффициенты и плотность застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p> <p>4) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов.</p> <p>5) 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,</p>



1	2	3	4
			строений, сооружений. 6) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1	1) этажность - не более 3 надземных этажей; 2) минимальные отступы от границ земельного участка со стороны красной линии магистральных улиц - 25 м в городе, 10 м в селах; 3) предельные размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению 4) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления
Обеспечение научной деятельности	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	1.14	1) 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; 2) предельные размеры

1	2	3	4
			<p>земельных участков;  минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до зданий, строений, сооружений; предельные количество этажей; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p> <p>5) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</p>
Среднее и высшее профессиональное образование	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающимися физической культурой и спортом</p>	3.5.2	<p>Минимальный размер земельных участков – 100 м<sup>2</sup>.  Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению  Максимальное количество надземных этажей – 8 этажей или высота не более 54м.  Коэффициент плотности – не более 2.4  Коэффициент застройки – не более 0,8  Минимальный отступ от красных линий – 5 м  Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</p>
Бытовое обслуживание	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские</p>	3.3	<p>1) этажность – не более 3 надземных этажей; высота – не более 16 м;  2) отступы от красной линии до зданий, строений,</p>

1	2	3	4
	<p><i>мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)</i></p>		<p><i>сооружений - не менее 3 м от красных линий улиц местного значения, 5 м от красных линий магистральных улиц и дорог;</i></p> <p><i>3) предельные размеры земельных участков; минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до зданий, строений, сооружений;</i></p> <p><i>максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</i></p> <p><i>4) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</i></p>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>			
<b>Условно разрешенные виды использования</b>			
Коммунальное обслуживание	<p>Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2</p>	3.1	<p>1) этажность зданий - не более 2 надземных этажей;</p> <p>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;</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии;</p> <p>3) предельные размеры земельных участков; минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до</p>

1	2	3	4
			зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению 4) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1	<p>1) этажность – не более 3 надземных этажей;</p> <p>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;</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии;</p> <p>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;</p> <p>3) предельные размеры земельных участков; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p> <p>4) Для вновь строящихся</p>

1	2	3	4
			или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органами местного самоуправления
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	<p>1) этажность – не более 3 надземных этажей;</p> <p>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;</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии;</p> <p>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;</p> <p>4) предельные размеры земельных участков; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p> <p>5) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органами местного самоуправления</p>



1	2	3	4
			самоуправления
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	<p>1) этажность – не более 3 надземных этажей;</p> <p>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;</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии;</p> <p>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;</p> <p>4) предельные размеры земельных участков; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p> <p>5) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</p>
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя	3.6	<p>1) этажность – не более 3 надземных этажей;</p> <p>2) отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений - не менее 3 м от красных линий улиц</p>

1	2	3	4
	содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3		<p>местного значения, 5 м от красных линий магистральных улиц и дорог;</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии;</p> <p>3) предельные размеры земельных участков; минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до зданий, строений, сооружений;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p> <p>4) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</p>
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	<p>1) Этажность – до 5 надземных этажей;</p> <p>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;</p> <p>3) Минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного</p>

1	2	3	4
			<p>использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p> <p>4) Создание новых, а также реконструкция объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки допускается исключительно при наличии утвержденной документации по планировке территории.</p> <p>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).</p> <p>Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>Предельные размеры земельных участков, коэффициенты и плотность застройки в границах земельного участка не подлежат установлению;</p> <p>5) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и</p>

1	2	3	4
			<p>высотности объектов;</p> <p>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.</p> <p>7) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</p>
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, размещение детских лагерей	5.2.1	<p>1) Этажность – до 3 надземных этажей;</p> <p>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;</p> <p>3) Минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений</p>

1	2	3	4
			<p>вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p> <p>4) Создание новых, а также реконструкция объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки допускается исключительно при наличии утвержденной документации по планировке территории.</p> <p>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).</p> <p>Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>Предельные размеры земельных участков, коэффициенты и плотность застройки в границах земельного участка не подлежат установлению;</p> <p>5) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части</p>

1	2	3	4
			<p>увеличения этажности и высотности объектов;</p> <p>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.</p> <p>7) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</p>
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7	<p>1) 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;</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии;</p> <p>2) минимальное</p>

1	2	3	4
			<p>расстояние от границы смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений</p> <p>вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p> <p>3) предельные размеры земельных участков; предельные количество этажей; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p>
<p>Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)</p>	<p>Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;</p> <p>производство сельскохозяйственной продукции;</p> <p>размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>содержание сельскохозяйственных животных</p>	<p>2.2</p>	<p>1) этажность - не выше 3 надземных этажей;</p> <p>2) площадь земельного участка (в границах населенных пунктов) – от 600 кв. м до 1500 кв. м;</p> <p>3) 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;</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии;</p> <p>вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;</p> <p>4) минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4</p>



1	2	3	4
			<p>м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p> <p>5) максимальный процент застройки – 60%.</p> <p>6) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органом местного самоуправления, в случае если земельный участок, на котором планируется строительство (реконструкция) объекта расположен в границах территорий, в которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.</p> <p><i>7) при образовании, разделе, перераспределении земельных участков за границами населенных пунктов применять предельную площадь земельных участков, определённую в отношении земельных участков в сельской местности</i></p>
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая	13.1	<p>1) размер земельного участка – от 600 кв. м до 2000 кв. м;</p> <p>2) минимальное расстояние от границы смежного земельного участка, предельное количество этажей, максимальный процент</p>

1	2	3	4
	сельскохозяйственных культур		застройки в границах земельного участка не подлежат установлению 3) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления

38

**Определение возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Коммунальная, земельный участок 20, кадастровый номер 90:23:010138:1586, площадью 629 кв.м., принадлежащего Эмирасанову Абкериму Серверовичу на праве частной собственности, номер государственной регистрации 90:23:010138:1586-91/052/2023-3 от 21.09.2023 г., с вида разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), на другой вид разрешенного использования – общественное питание (код 4.6).**

Вид разрешенного использования – общественное питание (код 4.6), в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 10 ноября 2020 года №П/0412 предусматривает размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1 «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами» Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа Судак Республики Крым предусмотрены следующие предельные параметры разрешенного строительства в отношении вида разрешенного использования – общественное питание (код 4.6):

- 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;

39

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.

Принимая во внимание, что из расчета в соответствии со Сводом Правил 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, на земельном участке возможно размещение кафе на 20 посадочных мест, делаем следующий расчет:

При числе мест до 50 человек в предприятии общественного питания, норма площади земельного участка составляет 0,2-0,25 га на 100 человек, соответственно норма на одно посадочное место составляет:

$$1000 \text{ кв.м.} \cdot 0,20 / 100 \text{ чел.} = 20 \text{ кв.м.} \quad \text{на 1 человека.}$$

$$20 \cdot 20 = 400$$

Для размещения предприятия общественного питания на 20 посадочных мест необходима площадь 400 кв.м.

#### **Заключение:**

Согласно вышеизложенным расчетам на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Коммунальная, земельный участок 20, площадью 629 кв.м., кадастровый номер 90:23:010138:1586, возможно размещения предприятия общественного питания.