

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**по дополнению вида разрешенного использования земельного участка
находящегося в собственности, расположенного по адресу: Республика
Крым, г. Судак, ул. Адмиральская, № 3**

2024 г.

Настоящее градостроительное обоснование разработано с целью обоснования необходимости добавления вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Судак, ул. Адмиральская, № 3 с кадастровым номером 90:23:010138:205.

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».

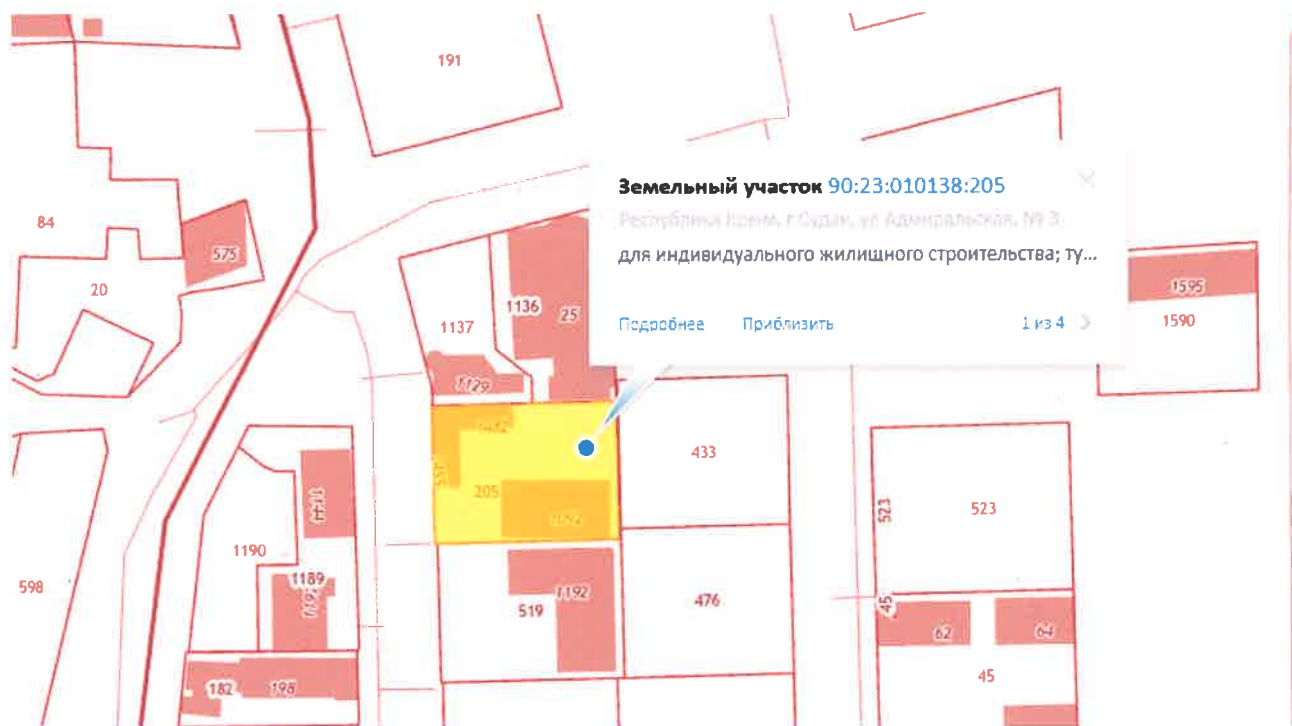
9. Распоряжение Совета министров Республики Крым от 21.11.2019 №1492- р «О внесении изменений в распоряжение Совета министров Республики Крым от 29.11.2016 №1498-р и применении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Республики Крым».

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, г. Судак, ул. Адмиральская, № 3
Площадь	507 кв.м.
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства, туристическое обслуживание
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	90:23:010138:205
Территориальная зона	Ж-1/1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами, объектами отдыха и туризма» – 506,55 кв.м., Т-3 «Зона уличной дорожной сети» - 0,82 кв.м.



- земельный участок с кадастровым номером 90:23:010138:205

Сведения о градостроительном зонировании

Согласно карты градостроительного зонирования ПЗЗ территории муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером 90:23:010138:205 расположен границах территориальных зон Ж-1/1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами, объектами отдыха и туризма» – 506,55 кв.м., Т-3 «Зона уличной дорожной сети» - 0,82 кв.м., согласно нормам установленным действующим ПЗЗ г. Судака, ранее возникший земельный участок относится к той территориальной зоне, в которой находится его большая часть. Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 90:23:010138:205 относится к территориальной зоне Ж-1/1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами, объектами отдыха и туризма».



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 -Гостиничное обслуживание -Туристическое обслуживание -Земельные участки (территории) общего пользования -Амбулаторно-поликлиническое обслуживание -Хранение автотранспорта -Обеспечение внутреннего правопорядка -Отдых (рекреация) -Использование лесов 		<ul style="list-style-type: none"> -Коммунальное обслуживание -Бытовое обслуживание -Амбулаторное ветеринарное обслуживание -Магазины -Общественное питание -Религиозное использование

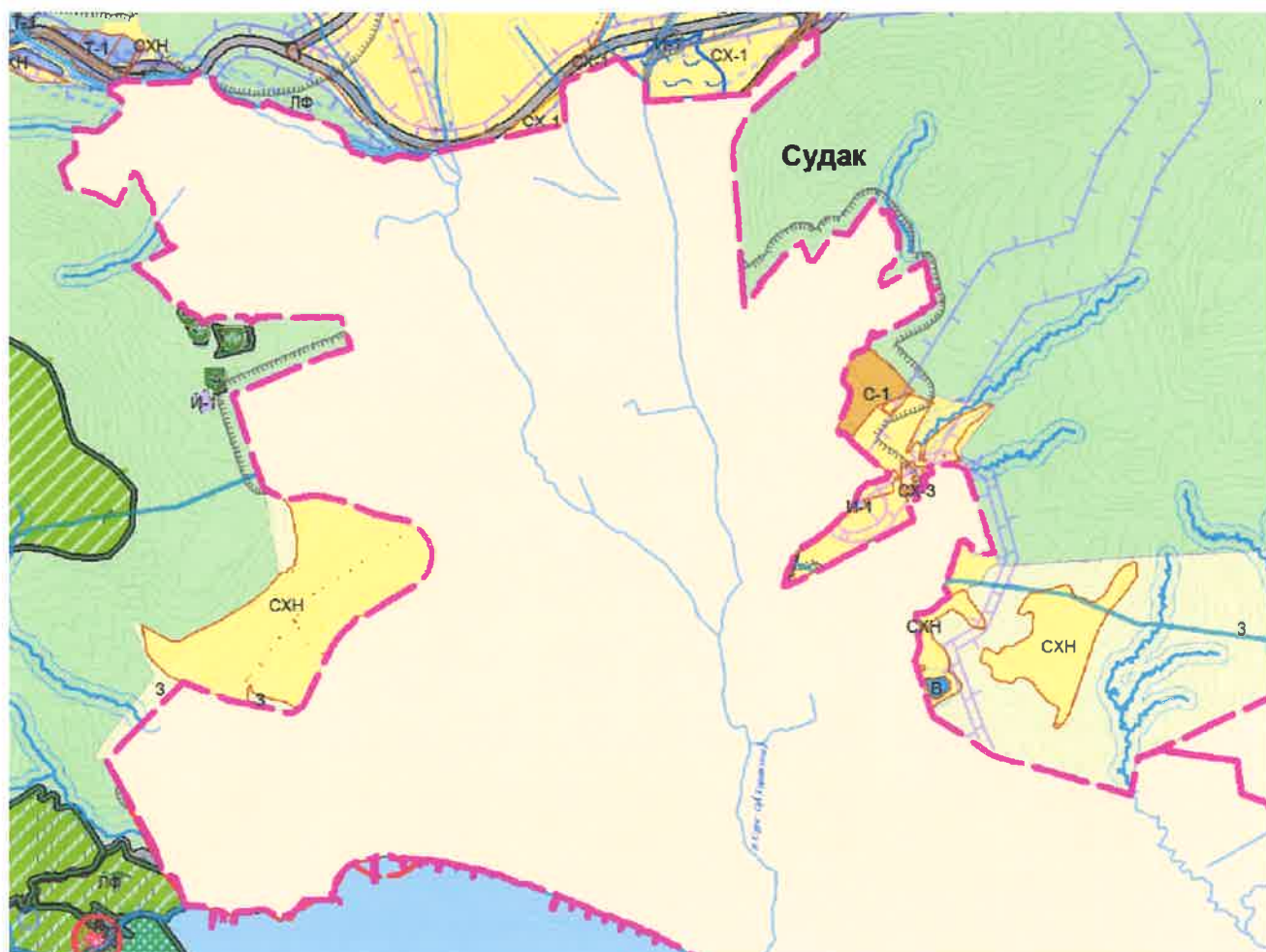
К жилым зонам, в частности Ж-1/1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами, объектами отдыха и туризма» - относятся земельные участки территорий населенных пунктов, используемые и предназначенные для размещения жилых домов, гостиниц, туристических гостиниц, малоэтажного жилого строительства, рекреации, хранения автотранспорта и т.д.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, магазинов, 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 зоне Ж-1/1, 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 90:23:010138:205 расположен в границах функциональной зоны 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 90:23:010138:205 отсутствуют сведения о зарегистрированных зонах с особыми условиями использования территории.



Сведения об особо охраняемых природных территориях

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории земельного участка кадастровым номером 90:23:010138:205 не имеется сведений о зарегистрированных особо охраняемых природных территориях.

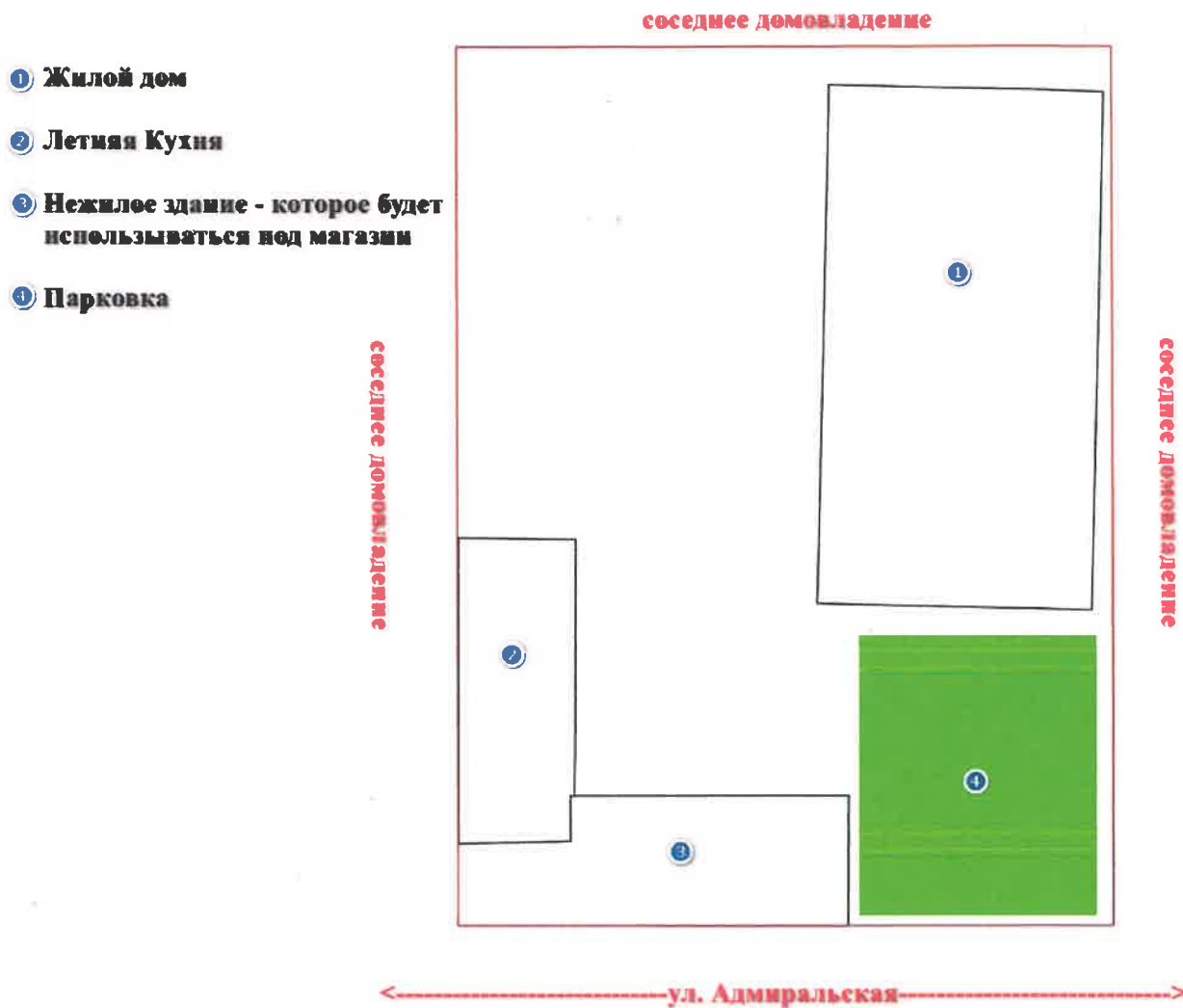
Характеристика объектов капитального строительства

На земельном участке с кадастровым номером 90:23:010138:205 имеются капитальные объекты недвижимости, а именно:

- Жилой дом с кадастровым номером 90:23:010138:1092, расположенный по адресу: Республики Крым, г. Судак, ул. Адмиральская, д. 3, назначение – жилой дом, общая площадь 145,1 кв.м., этажность – 2, форма собственности – частная.
- Лентяя кухня с кадастровым номером 90:23:010138:1482, расположенный по адресу: Республики Крым, г. Судак, ул. Адмиральская, д. 3, назначение – нежилое здание, общая площадь 24 кв.м., этажность – 1, форма собственности – частная.
- Нежилое здание с кадастровым номером 90:23:010138:1455, расположенный по адресу: Республики Крым, г. Судак, ул. Адмиральская, д. 3, назначение – нежилое здание, общая площадь 34,1 кв.м., этажность – 1, форма собственности – частная.

Иные объекты капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:23:010138:205 отсутствуют.

Схема застройки земельного участка



Обоснование возможного дополнения вида разрешенного использования земельного участка

На сегодняшний день земельный участок с кадастровым номером 90:23:010138:205, общей площадью 507 кв.м., вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, туристическое обслуживание, расположенный по адресу: Республика Крым, город Судак, ул. Адмиральская №3 отнесен к зоне Ж-1/1, где одним из условно разрешенных видов разрешенного использования является – «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 дополнительного вида разрешенного использования «Магазины».

Дополнение вида разрешенного использования для земельного участка находящегося в собственности необходимо для дальнейшего использования нежилого здания в качестве магазина.

Расчет площади земельного участка и парковочных мест

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

Для торговли планируется использовать - Нежилое здание с кадастровым номером 90:23:010138:1455, расположенный по адресу: Республики Крым, г. Судак, ул. Адмиральская, д. 3, назначение – нежилое здание, общая площадь 34,1 кв.м., этажность – 1, форма собственности – частная.

Согласно приложению Д.1 размер земельного участка для строительства объекта недвижимости с торговой площадью 10,6 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) $10000 \text{ кв.м.} \cdot 0,08 / 100 \text{ кв.м.} = 8 \text{ кв.м.}$ земельного участка на 1 кв.м торговой площади,
- 2) $8 \text{ кв.м.} \cdot 10,6 \text{ кв.м.} = 84,8 \text{ кв.м.}$ земельного участка.

Исходя из расчетов согласно приложению Д - СП 42.13330.2016. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений на земельном участке площадью 507 кв.м, расположенном по адресу: Республика Крым, город Судак, ул. Адмиральская №3 возможно размещение объекта недвижимости - магазина с торговой площадью 10,6 кв.м.



Важно учесть, что при расчетах были взяты максимально возможные торговые площади существующего объекта, а также рекомендуемые размеры земельных участков для данной 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) $10,6/30 = 0,3$ – минимальное количество парковочных мест необходимых для предприятия торговли продовольственными или непродовольственными товарами общей площадью 10,6 кв.м.

Таким образом, для размещения магазина с торговой площадью 10,6 кв.м. необходимо 84,8 кв.м. земельного участка.

507 кв.м. – 84,8 кв.м. = 422,2 кв.м. земельного участка остается под летнюю кухню, жилой дом, благоустройство, озеленение и парковку автомобиля.

ВЫВОДЫ:

Таким образом, считаем возможным использование земельного участка с кадастровым номером 90:23:010138:205, общей площадью 507 кв.м., вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства туристическое использование расположенный по адресу: Республика Крым, город Судак, ул. Адмиральская, №3 – со следующими видами разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства, туристическое использование, магазины».

Приложения:

1. Список смежных земельных участков

СПИСОК СМЕЖНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:010138:205, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Судак, ул. Адмиральская, № 3, находящийся в собственности, имеет следующие смежные земельные участки:

1. 90:23:010138:1137, площадью 278 кв.м., адрес: Республика Крым, городской округ Судак Республики Крым, г. Судак, ул. Адмиральская, 1а, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, культурное развитие, туристическое обслуживание; форма собственности – частная собственность;
2. 90:23:010138:1136, площадью 409 кв.м., адрес: Республика Крым, городской округ Судак Республики Крым, город Судак, улица Адмиральская, 1, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, общественное питание, туристическое обслуживание, форма собственности – частная собственность;
3. 90:23:010138:433, площадью 504 кв.м., адрес: Республика Крым, г. Судак, ул. Сурожская, д. 86, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, форма собственности – частная собственность.
4. 90:23:010138:476, площадью 504 кв.м., адрес: Республика Крым, г. Судак, ул. Сурожская, д. 88, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, форма собственности – частная собственность.
5. 90:23:010138:519, площадью 507 кв.м., адрес: Республика Крым, г. Судак, ул. Адмиральская, д. 5, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, форма собственности – частная собственность.