

## **Градостроительное обоснование**

«Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «Общественное питание (код 4.6)» для земельного участка с кадастровым номером 90:23:070117:224 расположенного по адресу: Республика Крым, г Судак, с. Морское, ул. Чабан-Куле»

г. Судак, 2024 г.

## **Введение**

Тема градостроительного обоснования: «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «Общественное питание (код 4.6)» для земельного участка с кадастровым номером 90:23:070117:224 расположенного по адресу: Республика Крым, г Судак, с. Морское, ул. Чабан-Куле . Градостроительное обоснование включает в себя графическую часть, пояснительную записку, введение и заключение. Цель градостроительного обоснования-определение возможности использования земельного участка с кадастровым номером 90:23:070117:224 с видом разрешенного использования «Общественное питание (код 4.6)».

## 1. Общие сведения об объекте

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:070117:224, расположен в Юго-западной части села Морское ,городского округа Судак по адресу: Республика Крым, г Судак, с. Морское, ул. Чабан-Куле, имеет вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства, туристическое обслуживание». Участок с Юга ,Запада и Востока света граничит с муниципальными землями городского округа Судак. С Севера граничит с земельным участком 90:23:070501:223 вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», Категория земель- земли населенных пунктов; по адресу: Республика Крым, г Судак, с. Морское, ул. Чабан-Куле .

Площадь земельного участка — 900 кв. м.

На земельном участке расположены один жилой дом. На рисунке 1.1 представлена схема планировочной организации земельного участка, с указанием существующих зданий, расположенных на участке.





Масштаб 1:500

**Условные обозначения:**

- 1** - обозначение проезжей части ул. Чабан-Куле, с. Морское, г. Судак, Республика Крым
- 2** - обозначение жилого дома с кадастровым номером 90:23:070117:241
- 3** - обозначение земельного участка ул. Чабан-Куле, с. Морское, г. Судак, Республика Крым, с кадастровым номером 90:23:070501:224
- 4** - обозначение парковки (стоянки транспортных средств)
- 5** - обозначение зоны расположения кафе
- Yandex** - Космический снимок((Яндекс)СК кадастрового округа, зона 1 (СК - 63, зона 5)

Рисунок 1.1 Схема планировочной организации земельного участка

Площадь застройки и общая площадь зданий, расположенных на указанном земельном участке, указаны в таблице 1.1.



Таблица 1.1 — Экспликация зданий, расположенных на земельном участке

Пози-	Наименование	Площадь застройки,	Общая площадь, м	Этаж ность	Кадастровый номер
1	Жилой дом	103	103	1	90:23:070117:241

Схема размещения земельного участка в границах элемента планировочной структуры — кадастрового квартала 90:23:070117 показана на рисунке 1.2.

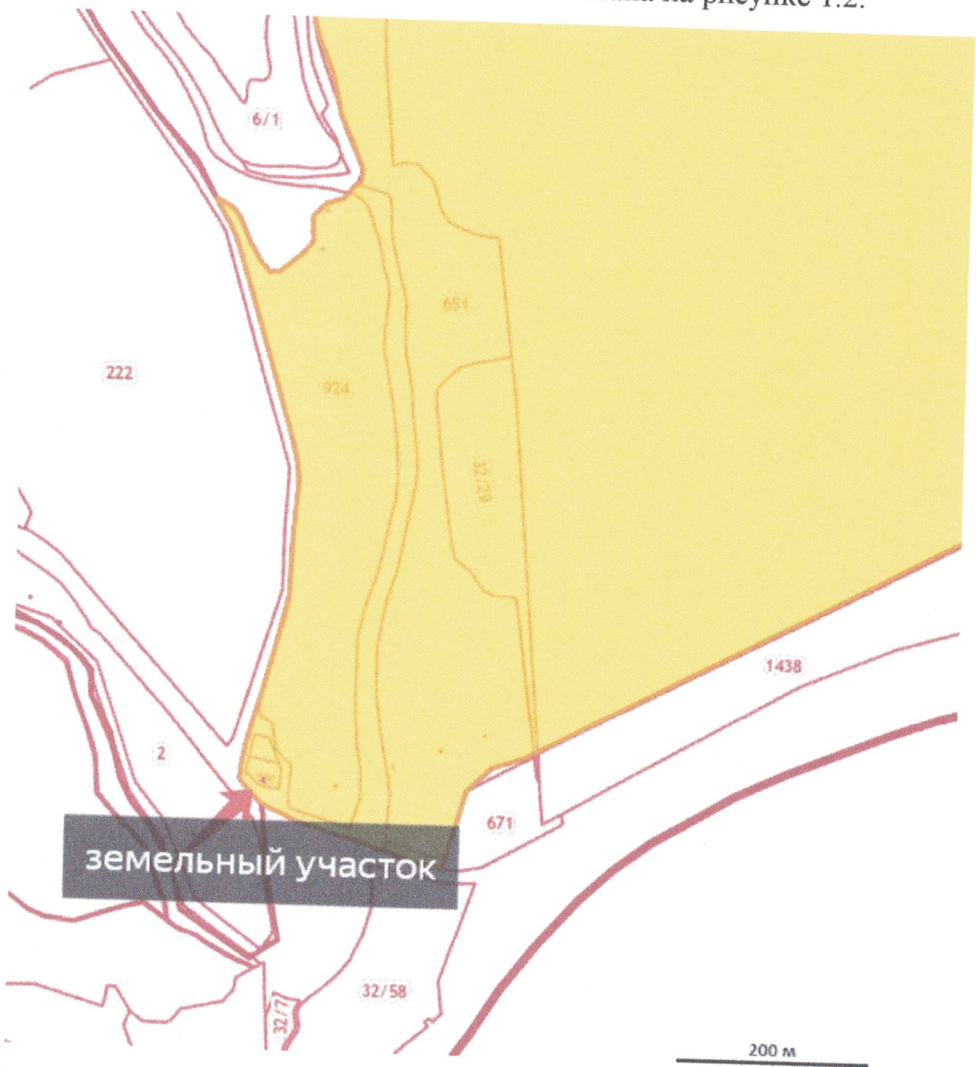


Рисунок 1.2 — Схема размещения земельного участка в границах элемента планировочной структуры

**2. Описание участка в соответствии с Генеральным планом городского округа Судак Республики Крым и Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым**

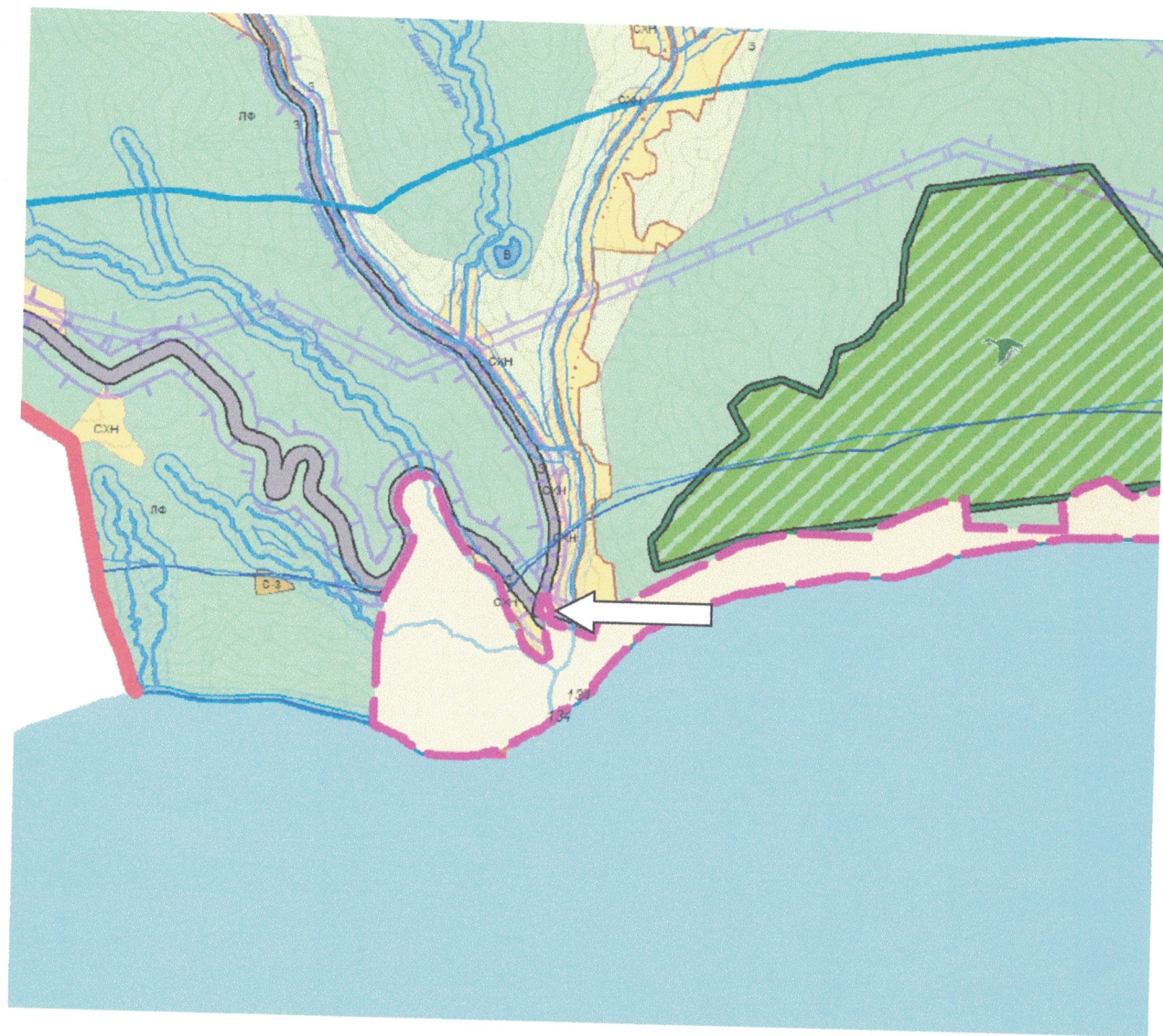


В соответствии с генеральным планом городского округа Судак Республики Крым земельный участок с кадастровым номером 90:23:070501:224 расположен в функциональной зоне — Ж- 1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В соответствии с выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.04.2022 г. земельный участок отнесен к виду разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства,

На рисунке 1.3 представлена выкопировка из фрагмента карты функциональных зон Генерального плана городского округа Судак Республики Крым

Рисунок 1. 3 — Выкопировка из фрагмента карты функциональных зон



В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа Судак Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером



90:23:10109:1 расположен территориальной зоне Ж- 1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами

На рисунке 1.4 представлена выкопировка из фрагмента карты градостроительного зонирования в границах населенных пунктов.



Рисунок 1.4 — Выкопировка из фрагмента карты градостроительного зонирования  
Градостроительным регламентом предусмотрены следующие виды разрешенного использования в территориальной зоне Ж- 1/1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами, объектами отдыха и туризма):



Таблица 1.2 – Виды разрешенного использования, которые предусмотрены в границах территориальной зоны Ж-1

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ведение садоводства;</li> <li>- для индивидуального жилищного строительства;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul> <p>Блокированная жилая застройка Амбулаторно-поликлиническое обслуживание Общественное управление Стационарное медицинское обслуживание Хранение автотранспорта Обеспечение внутреннего правопорядка Историко - культурная деятельность Малоэтажная многоквартирная жилая застройка Обеспечение научной деятельности Среднее и высшее профессиональное образование</p>	отсутствуют.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- магазины;</li> <li>- общественное питание;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- туристическое обслуживание.</li> </ul> <p>Бытовое обслуживание Амбулаторное ветеринарное обслуживание Культурное развитие Гостиничное обслуживание Религиозное использование Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) Ведение огородничества</p>

В соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства:

- 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

В условиях дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии.

### **3. Расчет показателей по наложению ограничений по особо охраняемым природным территориям и санитарно-защитным зонам.**

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:070501:224 расположен в Водоохранной зоне (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым (городской округ Судак) в соответствии с Приказом об установлении границ водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Черного моря на территории Республики Крым № 1449 от 23.12.2015 Описание:

Водоохранная зона (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым (городской округ Судак)

В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается:

использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами

движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;



размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года 2395-1 "О недрах").

в границах водоохраной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и в области охраны окружающей среды.

В соответствии со статьями 5, 6, 65 (п. 13) Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 № 74-ФЗ ширина водоохраной зоны (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым (городской округ Судак) составляет 500 м.

#### 4. Техничко-экономические показатели земельного участка

Техничко-экономические показатели (ТЭП) земельного участка приведены в таблице | 6

	Наименование	Ед. измерения	Показатели
1	Площадь земельного астка	м	600
2	Общая площадь засойки		103,0
3	Общая площадь зданий	м	жилой дом - 103,0
4	Этажность зданий	Кол-во	жилой дом - 1 этаж



5	Коэффициент плотности застройки		1,13
6	Коэффициент застройки		0,53
7	Площадь покрытий	м	233,9
8	Количество парковочных мест	шт.	8

## 5. Расчет необходимой площади

В соответствии с Положением «Д» «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры земельных участков» (СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция снп 2.07.01-89\*). При числе мест до 50 чел. В предприятии общественного питания норма площади земельного участка составляет 0,2-0,25 га на 100 чел., соответственно минимальная площадь на одно посадочное место составляет  $10000 \text{ кв.м.} \times 0,2 / 100 \text{ чел.} = 20 \text{ кв.м.}$  на 1 человека

Для размещения предприятия общественного питания на 20 посадочных мест необходима минимальная площадь земельного участка  $20 \text{ кв.м.} \times 20 \text{ чел.} = 400 \text{ кв.м.}$

**РАСЧЕТ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ ДЛЯ КАФЕ:** Согласно приложения Ж - СП 4213330.2016 ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений на 4-5 посадочных мест — необходимо 1 машино-место, исходя из этого приводим следующие расчеты:  $20 \text{ чел.} / 5 \text{ чел.} = 4 \text{ машино-мест.}$

## 5. Перечень мероприятий по предотвращению чрезвычайных ситуаций

Мероприятия по гражданской обороне, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (мероприятия ГОЧС) разрабатываются при подготовке проектной документации на объекты капитального строительства, а также при подготовке проектной документации в отношении отдельных этапов строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (проектная документация) разрабатывается в соответствии с ГОСТ Р 552012012 Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Порядок разработки перечня мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера при проектировании объектов капитального строительства.

## 6. Заключение

Размещение общественного питания на земельном участке площадью 900 кв. м с кадастровым номером 90:23:070501:224, расположенного по адресу: Республика Крым, г Судак, с. Морское, ул.

Чабан -Куле Б/Н возможно так как размещение на рассматриваемом Участке общественного питания позволит создать более благоприятную среду обитания для жителей близлежащих сёл, гостиничных комплексов, мини-гостиниц , а так же авто-туристов т.к. для них в доступности будет организована возможность пользования услугами предприятия общественного питания, Находится в непосредственной близости к проезжей части и вблизи туристических мест и маршрутов, на пересечении автомобильных дорог Судак-Алушта на повороте на с. Зеленогорье. Установление условно разрешенного вида использования земельного участка «Общественное питание (код 4.6)» обеспечит создание 5-ти рабочих мест. Удобное расположение обеспечит большой трафик, что позволит увеличить налоговые отчисления в бюджет района по сравнению с предыдущим типом использования участка и расположенного на нем здания. Ввиду вышеизложенного, предоставление условно разрешенного вида «Общественное питание (код 4.6)» для указанного земельного участка не нарушает требования технических регламентов.

## 7. Список смежных землепользователей

Участок с Юга ,Запада и Востока света граничит с муниципальными землями городского округа Судак.

- С Севера граничит с земельным участком 90:23:070501:223 вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», Категория земель- земли населенных пунктов; по адресу: Республика Крым, г Судак, с. Морское, ул. Чабан-Куле площадью 600 кв.м.
- Иных смежных землепользователей не имеется.

10.07.2024 г.



Аблаева Светлана Ильдусовна