

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**по изменению вида разрешенного использования земельного участка с
кадастровым номером 90:23:010126:341, находящегося в аренде,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Судак, ул. Партизанская, д. 15**

Настоящее градостроительное обоснование разработано с целью обоснования необходимости изменения вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Судак, ул. Партизанская, д. 15 с кадастровым номером 90:23:010126:341.

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».

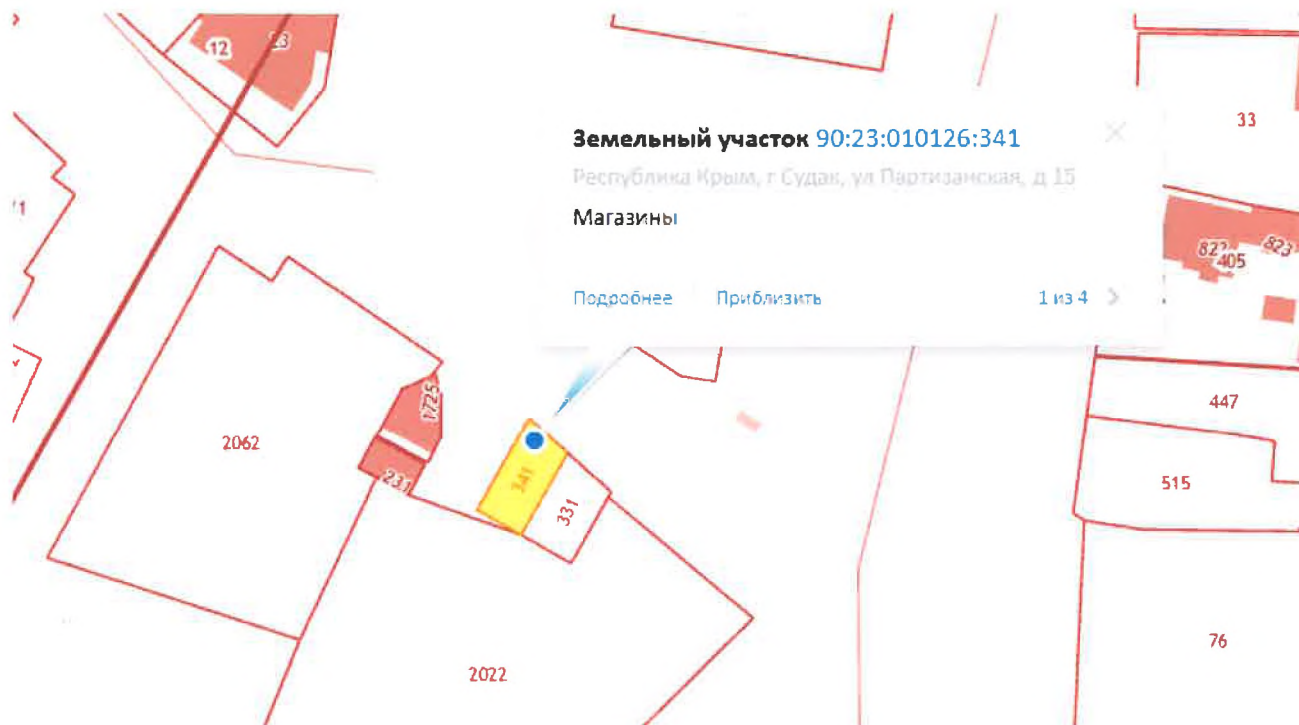
9. Распоряжение Совета министров Республики Крым от 21.11.2019 №1492- р «О внесении изменений в распоряжение Совета министров Республики Крым от 29.11.2016 №1498-р и применении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Республики Крым».

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

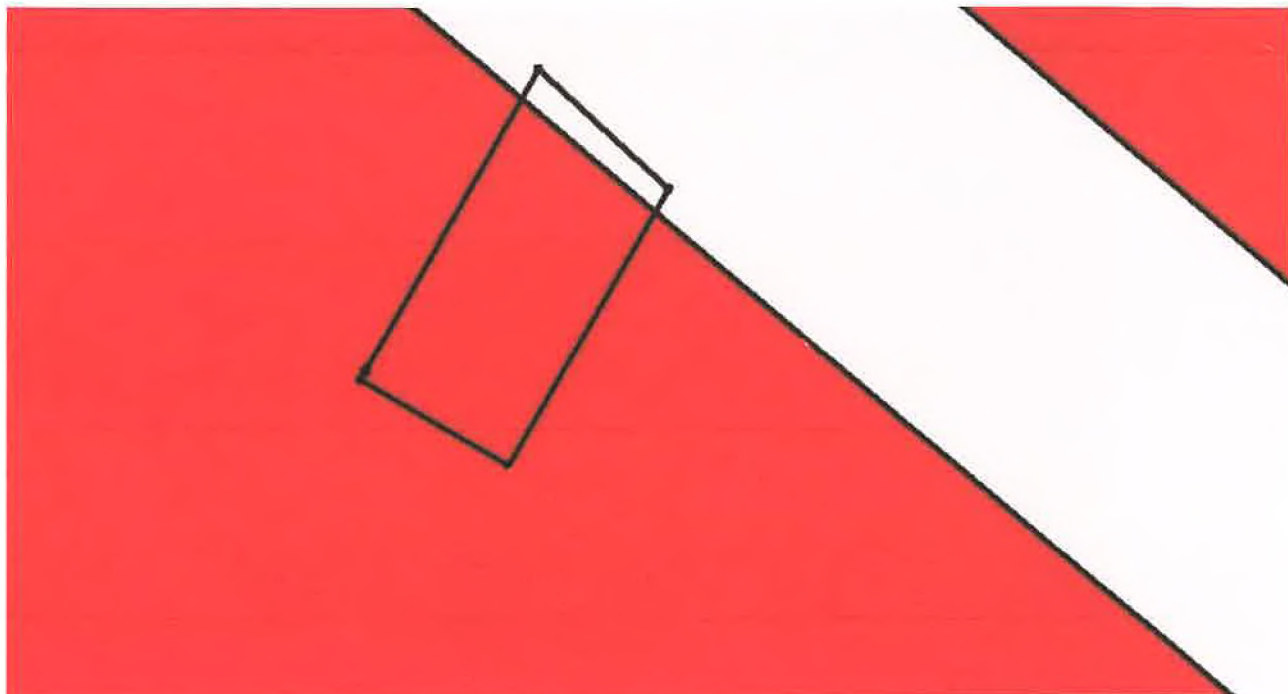
Месторасположение	Республика Крым, г. Судак, ул. Партизанская, д. 15
Площадь	75 кв.м.
Вид разрешенного использования	Магазины
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	90:23:010126:341
Территориальная зона	Ж-4 (68 кв.м.) и Т-3 (7 кв.м.) – согласно правил, относится к территориальной зоне Ж-4



- земельный участок с кадастровым номером 90:23:010126:341

Сведения о градостроительном зонировании

Согласно карты градостроительного зонирования ПЗЗ территории муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером 90:23:010126:341 расположен границах территориальной зоны Ж-4 «Зона застройки многоквартирными жилыми домами» - 68 кв.м. и Т-3 «Зона улично-дорожной сети» - 7 кв.м. Согласно действующим правилам ПЗЗ относится к Ж-4 «Зона застройки многоквартирными жилыми домами».



Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) - Земельные участки (территории) общего пользования - Коммунальное обслуживание - Дошкольное, начальное и среднее общее образование - Хранение автотранспорта - Стационарное медицинское обслуживание - Обеспечение внутреннего правопорядка 	<ul style="list-style-type: none"> - Социальное обслуживание - Бытовое обслуживание - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание - Амбулаторное ветеринарное обслуживание - Магазины - Общественное питание 	<ul style="list-style-type: none"> - Культурное развитие - Религиозное использование - Деловое управление - Банковская и страховая деятельность - Гостиничное обслуживание - Служебные гаражи

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

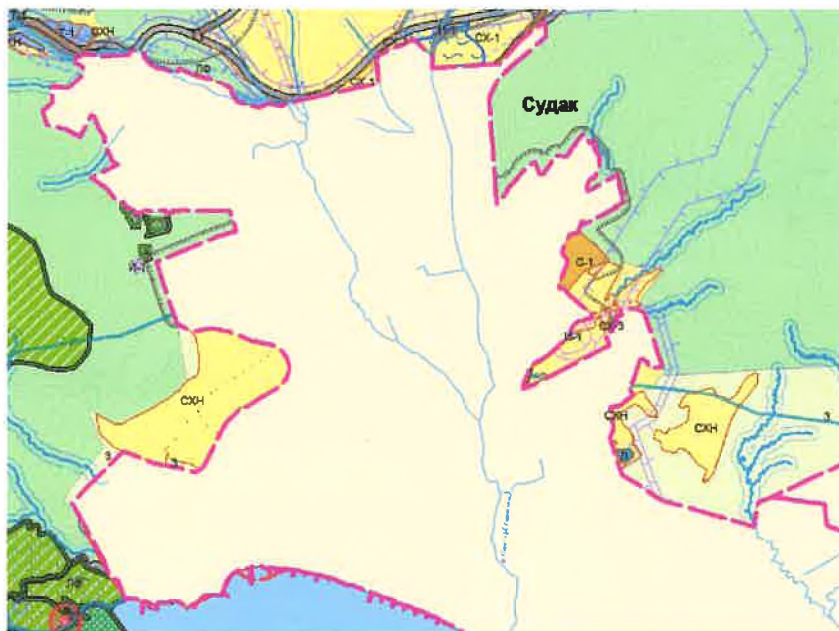
В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, магазинов, гаражей, 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-4, могут включаться многоэтажные 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, пгт. Новый Свет земельный участок с кадастровым номером 90:23:010126:341 расположен в границах Ж-4 Зоны застройки многоэтажными жилыми домами в границах населенного пункта.



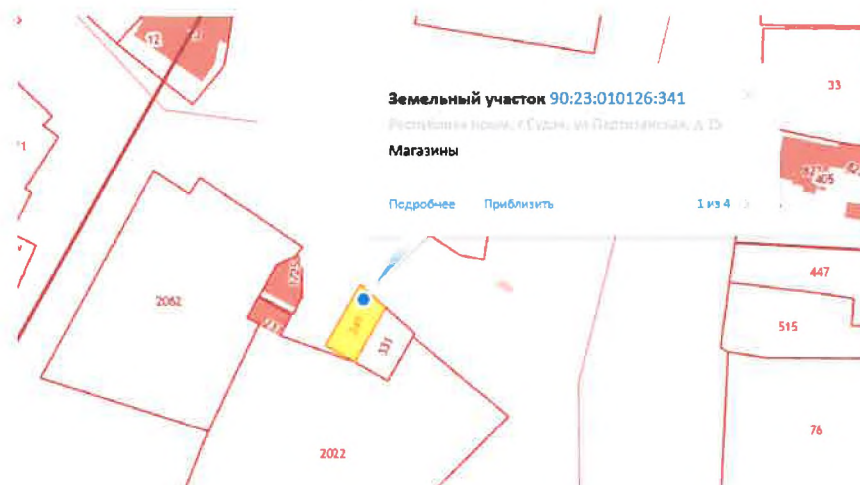
Сведения об особо охраняемых природных территориях

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории земельного участка с кадастровым номером 90:23:010126:341 отсутствуют сведения о зарегистрированных особо охраняемых природных территориях.

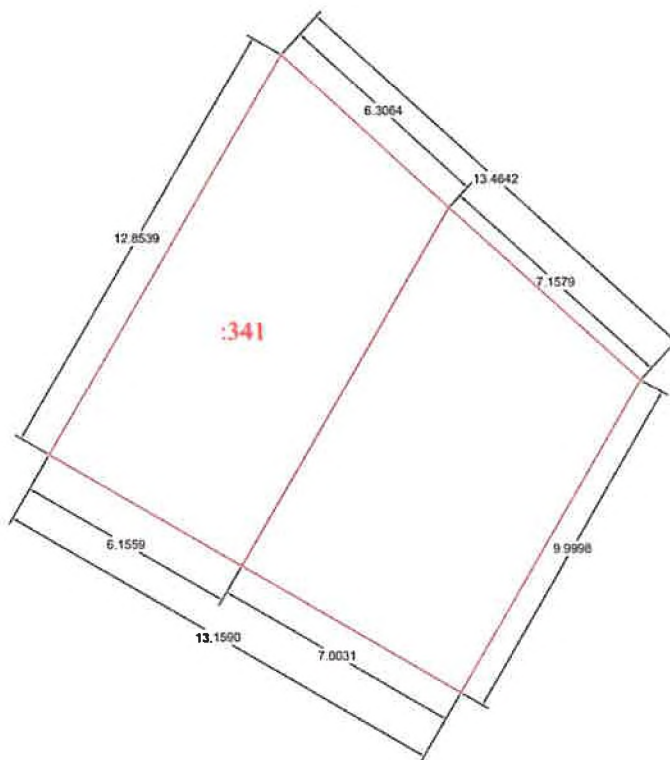


Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории земельного участка кадастровым номером 90:23:010126:341 не имеются сведения о границах зон с особыми условиями использования территории



Характеристика объектов капитального строительства



Объекты капитального и некапитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:23:010126:341 отсутствуют.

Расчет необходимой площади

Согласно нормам действующего законодательства РФ, а также сводам правил, в части которых устанавливаются максимальные и минимальные размеры земельных участков с видом разрешенного использования: **Хранение автотранспорта – имеются ограничения относительно минимальных и максимальных размеров 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-4 в основных видах ВРИ имеется вид Хранение автотранспорта – на котором возможно 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.**

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

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	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 гаражного строительства) 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; Допускается не делать отступ от соседнего строения если смежный земельный участок имеет вид разрешенного использования 2.7.1. 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению 6) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления
-------------------------	--	-------	--

Все требования соблюдены, размеры земельного участка позволяют использовать его с данным видом разрешенного использования, и не противоречит действующему законодательству.

РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГАРАЖА:

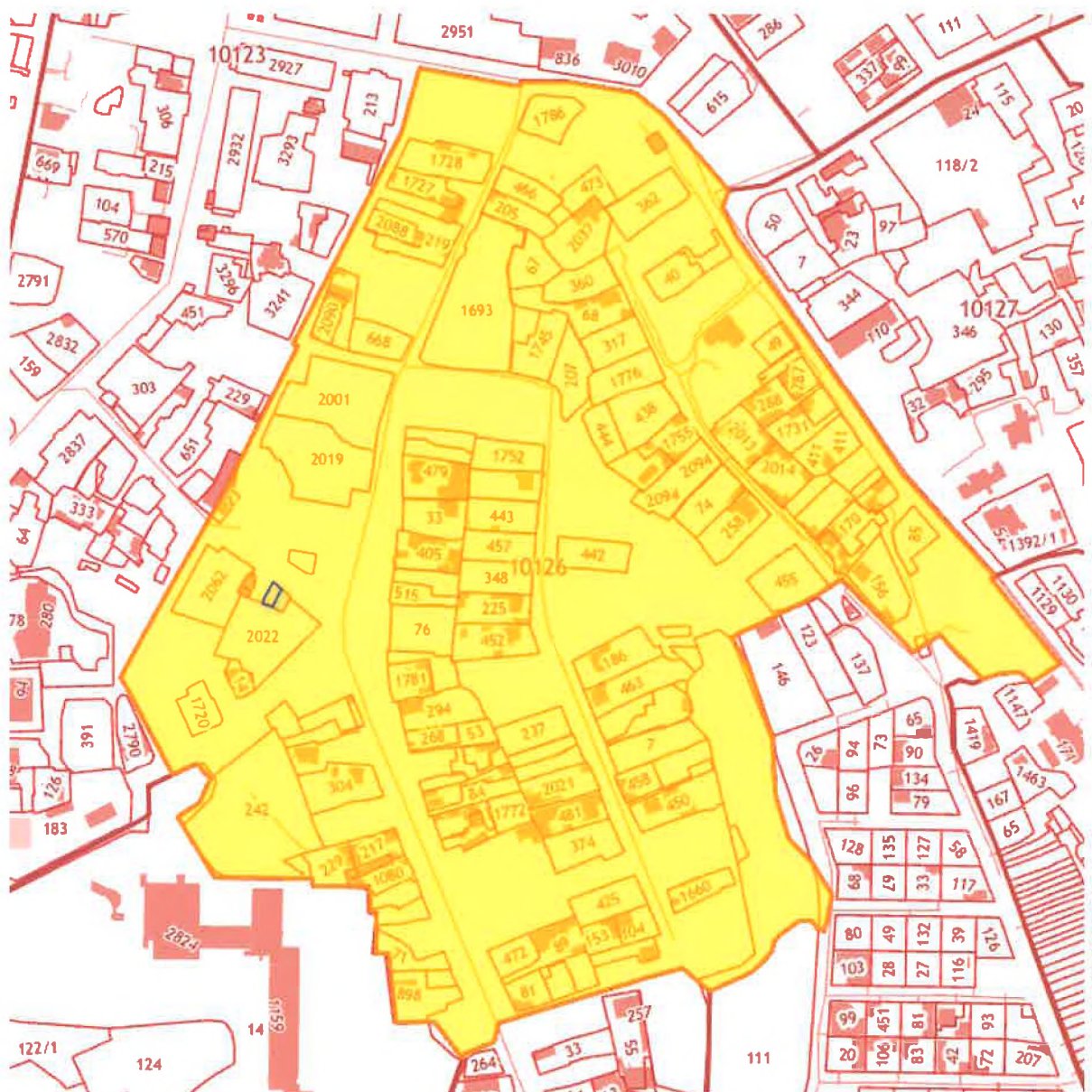
Исходя из установленных правилами землепользования и застройки муниципального округа Судак размер земельного участка хватает для размещения гаража, соблюдая все необходимые отступы и требования местных правил и законодательства РФ. На Земельном участке площадью 75 кв.м. свободно разместится гараж на 2 парковочных места, исходя из того что на 1 машино место необходимо по нормам минимум 25 кв.м. площади участка.

Итого: $2 \times 25 = 50$ кв.м.

Таким образом, на земельном участке с кадастровым номером 90:23:010126:341, общей площадью 75 кв.м., вид разрешенного использования – магазины, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Партизанская, 15 – возможно размещение гаража, при условии получения вида разрешенного использования.

Схема размещения земельного участка и объекта капитального в границах элемента планировочной структуры:

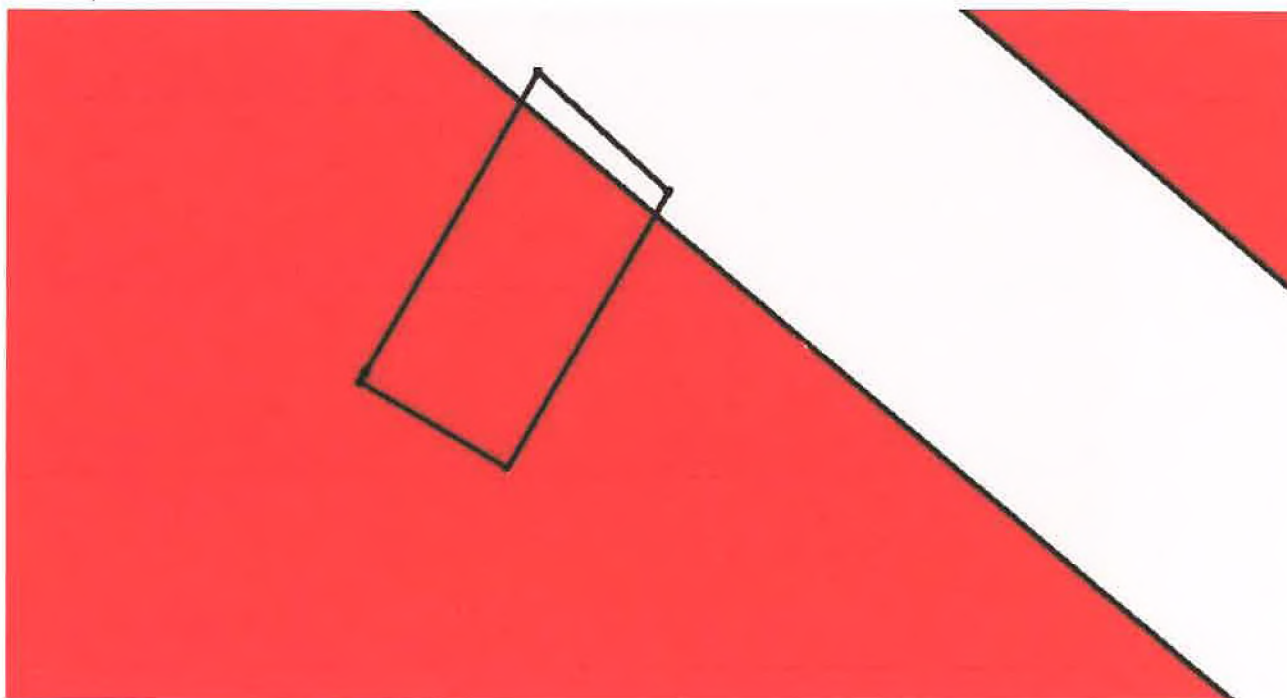
Земельный участок и объект капитального строительства частично расположены в границах кадастрового квартала 90:23:010126.



Участок отмечен синим контуром.

Обоснование возможного изменения вида разрешенного использования земельного участка

На сегодняшний день земельный участок с кадастровым номером 90:23:010126:341, общей площадью 75 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Партизанская, 15 полностью лежит в границах населенного пункта, в зоне Ж-1, где одним из основных видов разрешенного использования является – **Хранение автотранспорта**.



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 присвоить ему вид разрешенного использования **«Хранение автотранспорта»**.

Изменить имеющийся вид разрешенного использования – «Магазины» на вид разрешенного использования **«Хранение автотранспорта»** необходимо для возможности постройки гаража.

Помимо этого арендаторы дают согласие на сохранение размера арендной платы за земельный участок и будут в полном объеме оплачивать ее.

ВЫВОДЫ:

С учетом того что, на земельном участке отсутствуют строения и ПЗЗ г. Судак предусматривают использование участков с видом разрешенного использования – хранение автотранспорта, считаем возможным использование земельного участка с кадастровым номером 90:23:010126:341, общей площадью 75 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Судак, ул. Партизанская, 15 – со следующим видом разрешенного использования: «Хранение автотранспорта».

СПИСОК СМЕЖНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:010126:341, площадью 75 кв.м., адрес: Республика Крым, г. Судак, ул. Партизанская, д. 15 находящийся в аренде на основании договора передачи прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка 15.09.2023 года, имеет следующие смежные земельные участки:

1. 90:23:010126:331, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Судак, ул. Партизанская, д.15 вид разрешенного использования: магазины; форма собственности – Собственность публично-правовых образований (арендаторы Шумков В.С., Щукина Л.А.);
2. 90:23:010126:2022, площадью 1715 кв.м., адрес: Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Бирюзова, земельный участок ба, вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), форма собственности – ;

Шумков В.С. по доверенности от Щукиной Л.А.

Шумков В.С.

