

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

по смене разрешенного использования земельного участка находящегося в аренде по договору №693 от 20.08.2018 года, расположенного по адресу:

г. Судак, ул. Коммунальная, 10

Настоящее градостроительное обоснование разработано с целью обоснования необходимости изменения вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г.Судак, ул. Коммунальная, 10 с кадастровым номером 90:23:010139:144.

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 перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Судак Республики Крым».

Характеристика земельного участка

Основные характеристики земельного участка находящегося в аренде

Месторасположение	Республика Крым, г.Судак, ул. Коммунальная , 10
Площадь	391 кв.м.
Вид разрешенного использования	Ведение огородничества
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	90:23:010139:144
Территориальная зона	Ж-1



- земельный участок с кадастровым номером 90:23:010139:144

Сведения о градостроительном зонировании

Согласно карты градостроительного зонирования ПЗЗ территории муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером расположен в границах территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».



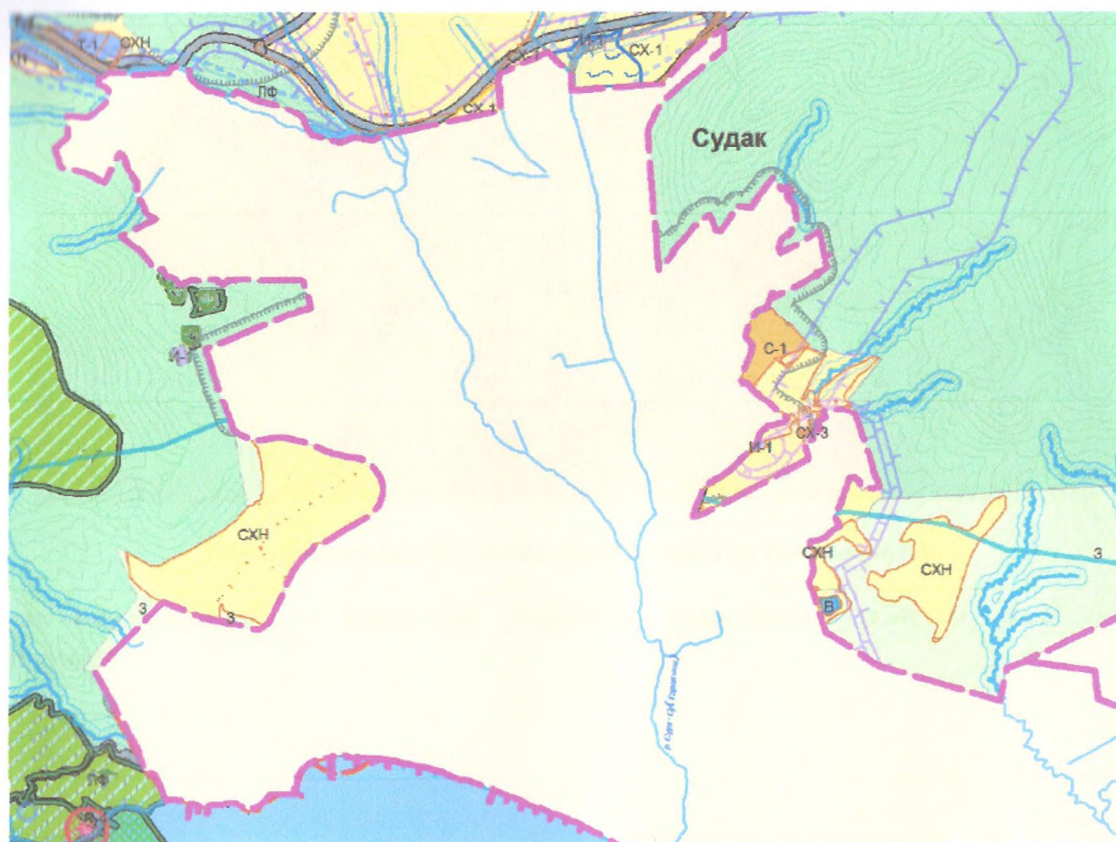
Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> - Для индивидуального жилищного строительства -блокированная жилая застройка -ведение садоводства -ведение дачного хозяйства -земельные участки (территории) общего пользования 	<ul style="list-style-type: none"> - Коммунальное обслуживание - Дошкольное, начальное и среднее общее образование 	<ul style="list-style-type: none"> - Бытовое обслуживание - Религиозное использование - Амбулаторное ветеринарное обслуживание - Магазины - Общественное питание - Гостиничное обслуживание - Туристическое обслуживание - Для ведения личного подсобного хозяйства - Ведение огородничества

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 гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Сведения о функциональном зонировании

Согласно Карты функциональных зон Генерального плана муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером 90:23:010139:144 расположен в границах функциональной зоны индивидуальной жилой застройки в границах населенного пункта.



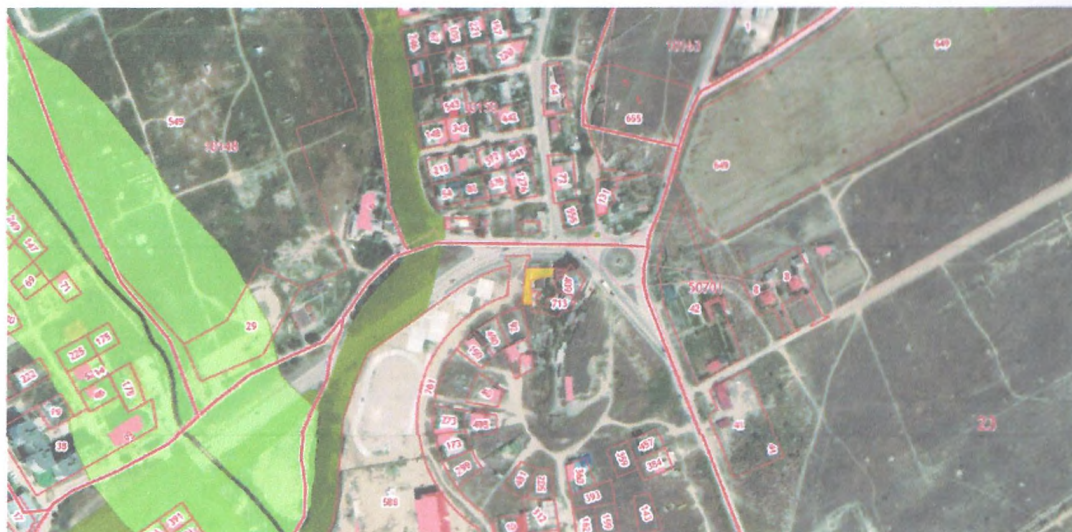
Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории земельного участка с кадастровым номером 90:23:010139:144 сведения о зарегистрированных зонах с особыми условиями использования территории **отсутствуют**.



Сведения об особо охраняемых природных территориях

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории земельного участка кадастровым номером 90:23:010139:144 сведения о зарегистрированных особо охраняемых природных территориях отсутствуют.

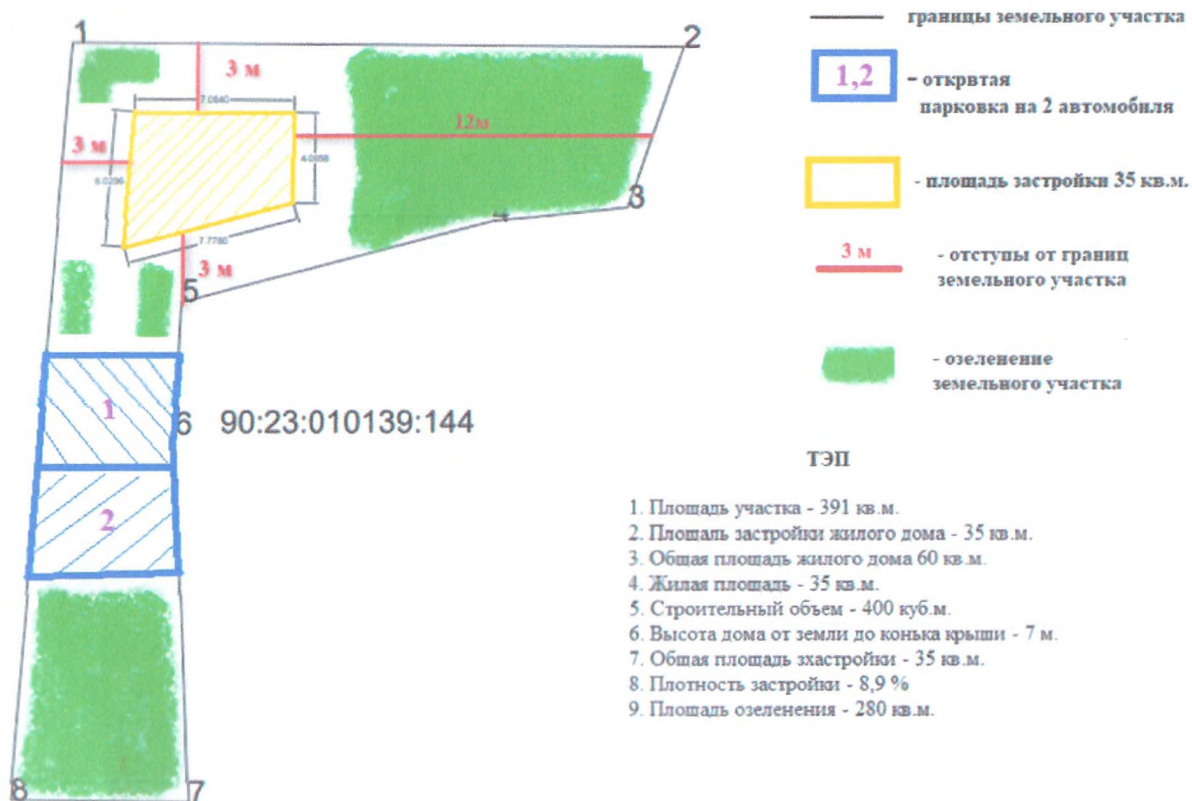


Характеристика объектов капитального строительства

Объекты недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 90:23:010139:144 отсутствуют.

2*25=50 кв.м земельного участка -

для стоянки двух автомобилей в границах земельного участка.



Выводы:

На сегодняшний день земельный участок с кадастровым номером 90:23:010139:144, общей площадью 391 кв.м., вид разрешенного использования – ведение огородничества, расположенный по адресу: г. Судак, ул. Коммунальная, 10 полностью лежит в зоне Ж-1, где одним из основных видов разрешенного использования является – для индивидуального жилищного 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 вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

Изменение вида разрешенного использования земельного участка необходимо для приведения действующего договора аренды в соответствие с действующими правилами ПЗЗ города Судака.

СПИСОК СМЕЖНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:010139:144, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Судак, ул. Коммунальная, 10, находящийся в аренде по договору №693 от 20.08.2018 года имеет следующие смежные земельные участки:

1. 90:23:010139:714, площадью 593 кв.м., адрес: Республика Крым, г. Судак, ул. Восточное шоссе, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства;
2. 90:23:010139:713, площадью 594 кв.м., адрес: Республика Крым, г. Судак, ул. Восточное шоссе, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства;
3. 90:23:010139:761, площадью 11685 кв.м., адрес: Республика Крым, г. Судак, пер. Пихтовый, вид разрешенного использования: земельные участки (территории) общего пользования;

«29» 06 2023 г.



Шумков В.С.