

**Градостроительное обоснование необходимости изменения вида
разрешенного использования земельного участка с
кадастровым номером 90:23:010152:86.**

г. Судак 2024

Содержание

Введение

1. Описание границ и градостроительных характеристик разрешенного использования участка территории, разрешенные функциональные и объемно-пространственные параметры градостроительного объекта, расчеты потребности обеспечения его социальными и коммунальными объектами, объектами инженерного обеспечения и обеспечения местами для постоянного и временного хранения автомобилей, а также предложения по реконструкции, перепрофилированию, перебазированию, ликвидации иных объектов недвижимости, расположенных на участке территории размещения, реконструкции градостроительного объекта и на прилегающих участках территории;

2. Необходимые мероприятия по соблюдению режимов охраны памятников истории и культуры;

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

4. Расчет размеров санитарно-защитных зон;

5. Перечень мероприятий по предотвращению чрезвычайных ситуаций.

Приложение Схема размещения земельного участка или объекта в границах элемента планировочной структуры (квартал, район и тп);

Приложение Схема планировочных ограничений (границы СЗЗ, границы водоохранных зон, границы охранных зон и т.п.);

Введение

Тема градостроительного обоснования: изменение вида разрешенного использования «Склад, код 6.9» на «Строительная промышленность, код 6.6» для земельного участка с кадастровым номером 90:23:010152:86, находящегося в аренде у гр. Никишина Н.М.

Градостроительное обоснование включает в себя графическую часть, пояснительную записку, введение и заключение.

Цель градостроительного обоснования – определение возможности использования земельного участка с кадастровым номером 90:23:010152:86 с видом разрешенного использования «строительная промышленность, код 6.6»

1. Описание границ и градостроительных характеристик разрешенного использования участка территории, разрешенные функциональные и объемно-пространственные параметры градостроительного объекта, расчеты потребности обеспечения его социальными и коммунальными объектами, объектами инженерного обеспечения и обеспечения местами для постоянного и временного хранения автомобилей, а также предложения по реконструкции, перепрофилированию, перебазируванию, ликвидации иных объектов недвижимости, расположенных на участке территории размещения, реконструкции градостроительного объекта и на прилегающих участках территории.

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:010152:86 расположен: Республика Крым, г. Судак, ул. Механизаторов, 13, имеет вид разрешенного использования «Склад, код 6.9» и категорию земель – земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка – 3 299 кв.м.

На земельном участке объекты капитального строительства отсутствуют.

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:010152:86 имеет смежные границы со следующими земельными участками:

- 90:23:010152:337 с видом разрешенного использования «Склад»;
- 90:23:010152:90 с видом разрешенного использования «автомобилестроительная промышленность, склады»;
- 90:23:010152:23 с видом разрешенного использования «Склад»;
- 90:23:010152:111 с видом разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование».

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план) показана на рисунке 1.1

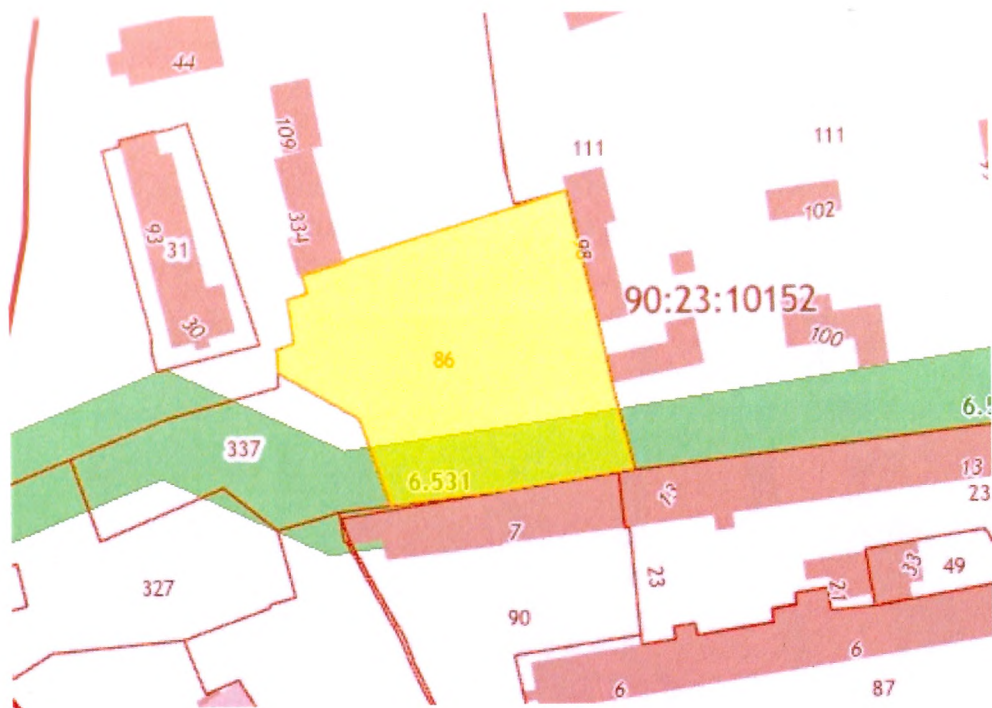


Рисунок 1.1 – Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков

Схема размещения земельного участка в границах элемента планировочной структуры – кадастрового квартала 90:23:020104 показана на рисунке 1.2.

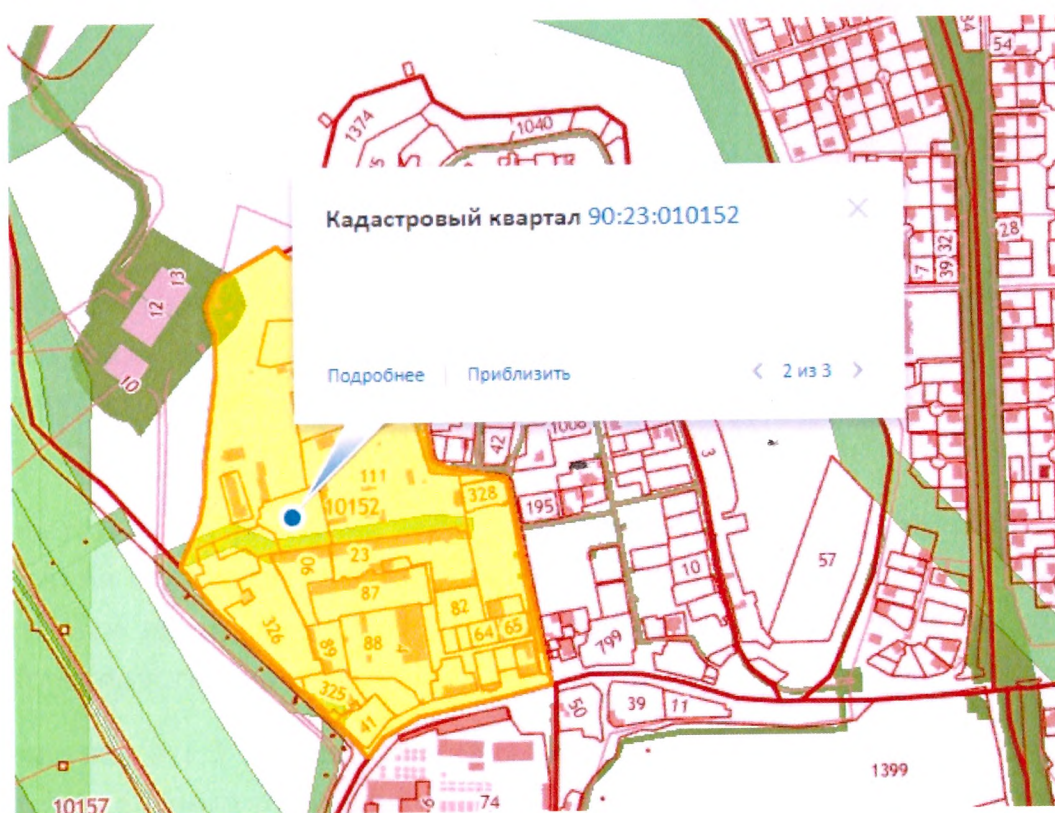


Рисунок 1.2 – Схема размещения земельного участка в границах элемента планировочной структуры

Описание участка в соответствии с Генеральным планом городского округа Судак Республики Крым

В соответствии с Генеральным планом городского округа Судак Республики Крым земельный участок с кадастровым номером 90:23:010152:86 расположен в функциональной зоне – Зона производственного использования.



Описание участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, утвержденными Решением 83 сессией 1 созыва Судакского городского совета от 28.03.2019 № 906

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером 90:23:010152:86 расположен в территориальной зоне П-1 (Производственная зона).

На рисунке 1.3 представлена выкопировка из фрагмента карты градостроительного зонирования



Рисунок 1.3 - Выкопировка из фрагмента карты градостроительного зонирования

Градостроительным регламентом территориальной зоны П-1 (Производственная зона) предусмотрены следующие виды разрешенного использования:

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
<ul style="list-style-type: none"> - Недро-пользование, код 6.1 - Легкая промышленность, код 6.3 - Пищевая промышленность, код 6.4 - Нефтехимическая промышленность, код 6.5 - Строительная промышленность, код 6.6 - Склад, код 6.9 - Коммунальное обслуживание, код 3.1 - Служебные гаражи, код 4.9 - Автомобильный транспорт, код 7.2 - Обеспечение внутреннего 	<ul style="list-style-type: none"> - Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, код 1.15 - Обеспечение сельскохозяйственного производства, код 1.18 - Деловое управление, код 4.1 - Общественное питание, код 4.6 	<ul style="list-style-type: none"> - Культурное развитие , код 3.6 -

правопорядка, код 8.3 - Земельные участки (территории) общего пользования, код 12. - Объекты дорожного сервиса, код 4.9.1 - Бытовое обслуживание, код 3.3 - Магазины, код 4.4 - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1		
---	--	--

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны П-1 (Производственная зона) одним из основных видов разрешенного использования предусмотрен вид «Строительная промышленность, код 6.6».

2. Необходимые мероприятия по соблюдению режимов охраны памятников истории и культуры

Согласно сведений из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 90:23:010152:86 не расположен в охранных зонах с соблюдением режимов охраны памятников истории и культуры.

3. Расчет показателей по наложению ограничений по особо охраняемым природным территориям и санитарно-защитным зонам, расчет размеров санитарно-защитных зон

Согласно сведений из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 90:23:010152:86 расположен в охрannой зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ ПС Судак Ф 8 ТП-81-ТП-21-ТП-63.

Расположение охрannой зоны объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ ПС Судак Ф 8 ТП-81-ТП-21-ТП-63 относительно земельного участка с кадастровым номером 90:23:010152:86 показана на рисунке 3.1

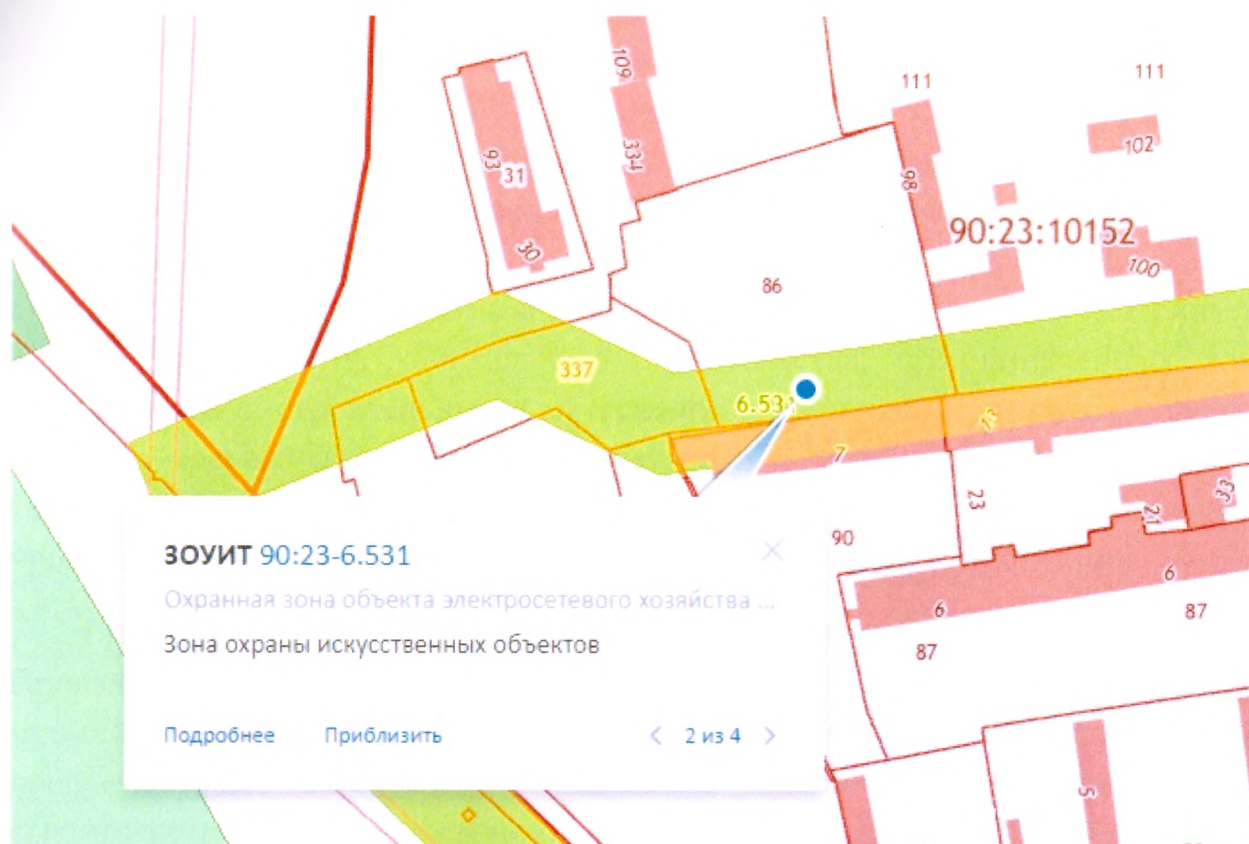


Рисунок 3.1 - Расположение зоны с особыми условиями использования территории 90:23-6.531.

4. Перечень мероприятий по предотвращению чрезвычайных ситуаций

Перечень мероприятий по предотвращению чрезвычайных ситуаций будет определен в соответствии с нормативно-правовыми актами при строительстве объектов капитального строительства, предназначенных для производства строительных материалов.

Заключение

На земельном участке с кадастровым номером 90:23:010152:86, площадью 3 299 кв.м. планируется размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции со следующими технико-экономическими показателями:

№ п/п	Характеристика	Показатель
1	Площадь застройки	500 кв.м.
2	Общая площадь	500 кв.м.

3	Этажность	2 этажа
---	-----------	---------

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 вид разрешенного использования, код 6.6 предусматривает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.

Градостроительным регламентом территориальной зоны П-1 Производственная зона правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым предусмотрены следующие предельные параметры разрешенного строительства в отношении вида разрешенного использования – Строительная промышленность, код 6.6:

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) предельное количество этажей, предельные размеры земельных участков; минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению;

3) максимальный класс опасности (в соответствии с санитарными правилами) объектов капитального строительства – не выше, установленных генеральным планом городского округа Судак.

Расчет максимального процента застройки в границах земельного участка 90:23:010152:86, площадью 3 299 в соответствии с вышеприведенными нормами не подлежат установлению.

Таким образом, возможная площадь застройки земельного участка будет определена при проектировании.

Вид разрешенного использования Строительная промышленность, код 6.6 предусмотрен перечнем основных видов разрешенного использования территориальной зоны П-1 Производственная зона, что является критерием административного регламента для предоставления муниципальной услуги «Изменение вида разрешенного использования для земельных участков, которые предоставлены в аренду без проведения торгов», утвержденного постановлением администрации города Судака от 16.08.2022 № 966.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 90:23:010152:86, площадью 3 299 кв.м, предоставленного в аренду с «Склад, код 6.9» на «Строительная промышленность, код 6.6» не противоречит законодательству РФ, действующей градостроительной документации муниципального образования городской округ Судак Республики Крым и административному регламенту для предоставления муниципальной услуги «Изменение вида разрешенного использования для земельных участков, которые предоставлены в аренду без проведения торгов», утвержденному постановлением администрации города Судака от 16.08.2022 № 966.