

**Градостроительное обоснование
предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования
для земельного участка с кадастровым номером 90:23:000000:1707**

Содержание

Введение

1. Общие сведения об объекте

1.1. Описание участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым

1.2. Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории

2. Техничко-экономические показатели земельного участка

2.1. Определение возможности размещения туристической гостиницы на земельном участке с кадастровым номером 90:23:000000:1707

Заключение

					Градостроительное обоснование предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 90:23:000000:1707			
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Республика Крым, г Судак, мкр Юго-Западный	Версия	Лист	Листов
						ГО	2	9
						Панасюк Г.П.		

Введение

Тема градостроительного обоснования: предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования – туристическое использования, код 5.2.1 для земельного участка с кадастровым номером 90:23:000000:1707, расположенного по адресу: Республика Крым, г Судак, мкр Юго-Западный, находящийся в собственности у гр. Панасюк Г.П., что подтверждается выпиской из ЕГРН на земельный участок.

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

Цель градостроительного обоснования – определение возможности использования земельного участка с кадастровым номером 90:23:000000:1707 с видом разрешенного использования «туристическое обслуживание».

					Градостроительное обоснование предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 90:23:000000:1707			
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
					Республика Крым, г Судак, мкр Юго-Западный	Версия	Лист	Листов
						ГО	3	9
						Панасюк Г.П.		

1. Общие сведения об объекте

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:000000:1707, расположен по адресу: Республика Крым, г Судак, мкр Юго-Западный, имеет вид разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка; для индивидуального жилищного строительства».

Площадь земельного участка – 309 кв. м.

На земельном участке расположено здание (жилой дом) с кадастровым номером 90:23:050301:431, общей площадью 956 кв. м., количество этажей – 5, в том числе 2 подземных.

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:000000:1707 граничит со следующими земельными участками:

- 90:23:010143:1316 с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства; малоэтажная многоквартирная жилая застройка»;

- 90:23:010144:86 с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»

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

					Градостроительное обоснование		
					предоставление разрешения на условно-разрешенный вид		
					использования для земельного участка с кадастровым номером		
					90:23:000000:1707		
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Республика Крым, г Судак, мкр Юго-Западный	Версия	Лист
						ГО	4
						Панасюк Г.П.	
						Листов	9

675/2



1.1. Описание участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым

В соответствии с выпиской из Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, утвержденных решением 83 сессии 1 созыва Судакского городского совета от 28 марта 2019 г. №906, выданной администрацией города Судака Республики Крым от 14 октября 2023 г. за №П-2044/17, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

На рисунке 1.3 представлена выкопировка из фрагмента карты градостроительного зонирования (в границах населенных пунктов).

					Градостроительное обоснование предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 90:23:000000:1707			
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Республика Крым, г Судак, мкр Юго-Западный	Версия	Лист	Листов
						ГО	5	9
						Панасюк Г.П.		



Рисунок 1.3. - Выкопировка из фрагмента карты градостроительного зонирования (в границах населенных пунктов)

Градостроительным регламентом предусмотрены следующие виды разрешенного использования в территориальной зоне Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами:

Таблица 1.1. – Виды разрешенного использования, которые предусмотрены в границах территориальной зоны

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; - земельные участки (территории) общего пользования; - амбулаторно-поликлиническое обслуживание; - общественное управление; - стационарное медицинское обслуживание; 	отсутствуют.	<ul style="list-style-type: none"> - коммунальное обслуживание; - амбулаторное ветеринарное обслуживание; - магазины; - общественное питание; - культурное развитие; - гостиничное обслуживание; - туристическое обслуживание; - религиозное обслуживание;

					Градостроительное обоснование предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 90:23:000000:1707		
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
					Республика Крым, г Судак, мкр Юго-Западный	Версия	Лист
						ГО	6
						Панасюк Г.П.	
						Листов	9

<ul style="list-style-type: none"> - хранение автотранспорта; - обеспечение внутреннего правопорядка; - историко-культурная деятельность; - малоэтажная многоквартирная жилая застройка; - дошкольное, начальное и среднее общее образование; - обеспечение научной деятельности; - среднее и высшее профессиональное образование; - бытовое обслуживание 		<ul style="list-style-type: none"> - для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок); - ведение огородничества,
---	--	---

1.2. Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории

Согласно сведениям ЕГРН, в границах земельного участка с кадастровым номером 90:23:000000:1707, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Судак, мкр Юго-Западный, зоны с особыми условиями использования территории, а также особо охраняемые природные территории **отсутствуют**.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального округа городской округ Судак Республики Крым, информация о наличии зон с особыми условиями использования территории, а также особо охраняемые природные территории в границах земельного участка с кадастровым номером 90:23:000000:1707, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Судак, мкр Юго-Западный, **отсутствует**.

2. Техничко-экономические показатели земельного участка

Техничко-экономические показатели (ТЭП) земельного участка приведены в таблице 1.2.

Таблица 1.2 – ТЭП земельного участка

№	Наименование	Единица измерения	Показатели
1	Площадь земельного участка	м ²	309
2	Общая площадь застройки	м ²	309
3	Общая площадь зданий	м ²	956
4	Этажность зданий	эт.	5, в том числе 2 подземных
5	Коэффициент плотности застройки		1*

*Коэффициент плотности застройки:

$$KЗ = Пз/Пу = 309/309 = 1$$

где

Пз – площадь застройки (по наружным границам стенок), м2;

Пу – площадь территории, м2

					Градостроительное обоснование предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 90:23:000000:1707			
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
					Республика Крым, г Судак, мкр Юго-Западный	Версия	Лист	Листов
						ГО	7	9
						Панасюк Г.П.		

2.1. Определение возможности размещения туристической гостиницы на земельном участке с кадастровым номером 90:23:000000:1707

На земельном участке с кадастровым номером 90:23:000000:1707 планируется размещение туристической гостиницы в существующем объекте капитального строительства с кадастровым номером 90:23:050301:431.

В границах здания (жилой дом) с кадастровым номером 90:23:050301:431 выделены и поставлены на кадастровый учет следующие помещения, которые могут использоваться как номера в туристической гостинице:

- 1) помещение с кадастровым номером 90:23:050301:1768, площадью 45,4 кв. м;
- 2) помещение с кадастровым номером 90:23:050301:1779, площадью 18,6 кв. м;
- 3) помещение с кадастровым номером 90:23:050301:1780, площадью 17,3 кв. м;
- 4) помещение с кадастровым номером 90:23:050301:1783, площадью 67,9 кв. м;
- 5) помещение с кадастровым номером 90:23:050301:1784, площадью 40,2 кв. м;
- 6) помещение с кадастровым номером 90:23:050301:1787, площадью 31,9 кв. м;
- 7) помещение с кадастровым номером 90:23:050301:1790, площадью 26,3 кв. м (помещение в подвале, нежилое);
- 8) помещение с кадастровым номером 90:23:050301:1791, площадью 32,0 кв. м. (помещение в цокольном этаже)

В соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, выполним расчет максимального количества мест для туристической гостиницы (согласно приложения Д):

$$309 \div 50 = 6,18 \geq 6 \text{ мест, где}$$

309 – площадь участка, кв. м;

50 – размер земельного участка на одно место, кв. м (согласно приложения Д. Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков).

Таким образом, в существующем здании на земельном участке с кадастровым номером 90:23:000000:1707, площадью 309 кв. м возможно разместить 6 гостевых мест, а именно 6 одноместных номеров.

В соответствии с СП 257.1325800.2016 Здания гостиниц. Правила проектирования, определим количество мест гостевых стоянок, которые необходимо предусмотреть в границах земельного участка:

$$6 \times 20\% \div 100\% = 1,2 \sim 2 \text{ места на автостоянках, где}$$

6 – количество номеров в туристической гостинице;

20% – число мест на автостоянках от количества номеров, согласно п. 5.15 СП 257.1325800.2016.

Гостевые стоянки будут располагаться в границах смежного земельного участка с кадастровым номером 90:23:010143:1316, который находится в собственности Панасюк Г.П., что подтверждается выпиской из ЕГРН (прилагается к заявлению о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования).

					Градостроительное обоснование предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 90:23:000000:1707		
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
					Республика Крым, г Судак, мкр Юго-Западный	Версия	Лист
						ГО	Листов
							8
							9
						Панасюк Г.П.	

закключение

Согласно, представленным расчетам, выполненным с соблюдением требований СП 42.13330.2016 и СП 257.1325800.2016, размещение туристической гостиницы на земельном участке площадью 309 кв. м с кадастровым номером 90:23:000000:1707, расположенного по адресу: Республика Крым, г Судак, мкр Юго-Западный, возможно.

Предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования «туристическое обслуживание» запрашивается в целях устранения правонарушений, выявленных государственным земельным надзором Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, а именно: использование земельного участка не по целевому назначению.

Одновременно с вышеуказанным, предоставление условно разрешенного вида «туристическое обслуживание» для испрашиваемого земельного участка не нарушает требования технических регламентов.

					Градостроительное обоснование предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 90:23:000000:1707			
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Республика Крым, г Судак, мкр Юго-Западный	Версия	Лист	Листов
						ГО	9	9
						Панасюк Г.П.		

Список смежных землепользователей:

- 1) Земельный участок с кадастровым номером 90:23:010143:1316 по адресу: Республика Крым, г. Судак, мкр Юго-Западный – собственник Панасюк Г.П.
- 2) Земельный участок с кадастровым номером 90:23:010144:86 по адресу: Республика Крым, г. Судак, мкр Юго-Западный, д. 69 – землепользователь Хатагов И.