

Республика Крым, городской округ Судак республики Крым, г.Судак.

Обоснование

**предоставления разрешения на условно разрешенный вид
использования земельного участка 2.1 –Для индивидуального
жилищного строительства в дополнение к виду разрешенного
использования 5.2.1- Туристическое обслуживание земельному участку с
кадастровым номером 90:23:010109:51, расположенному по адресу:
Республика Крым, г. Судак, ул. Приморская, 48а.**

Пояснительная записка

Чертежи

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, 2.1 – Для индивидуального жилищного строительства в дополнение к виду разрешенного использования 5.2.1- Туристическое обслуживание земельному участку с кадастровым номером 90:23:010109:51, расположенному по адресу: Республика Крым, г. Судак, ул. Приморская, 48а, в дальнейшем (Участок), выполнено на основании статьи 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, и в соответствии подпунктом 6 пункта 2.7. административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» утвержденного Постановлением администрации города Судака №1849 от 22.11.2023 г.

I. Исходная градостроительная и нормативная документация:

- Генеральный план городского округа Судак Республики Крым;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Судак Республики Крым;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым. (в ред. Постановлений Совета министров Республики Крым от 07.04.2022 N 219, от 29.06.2022 N 485, от 16.12.2022 N 1168)
- СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц. Правила проектирования»;
- ГОСТ Р 51185-2014 Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования

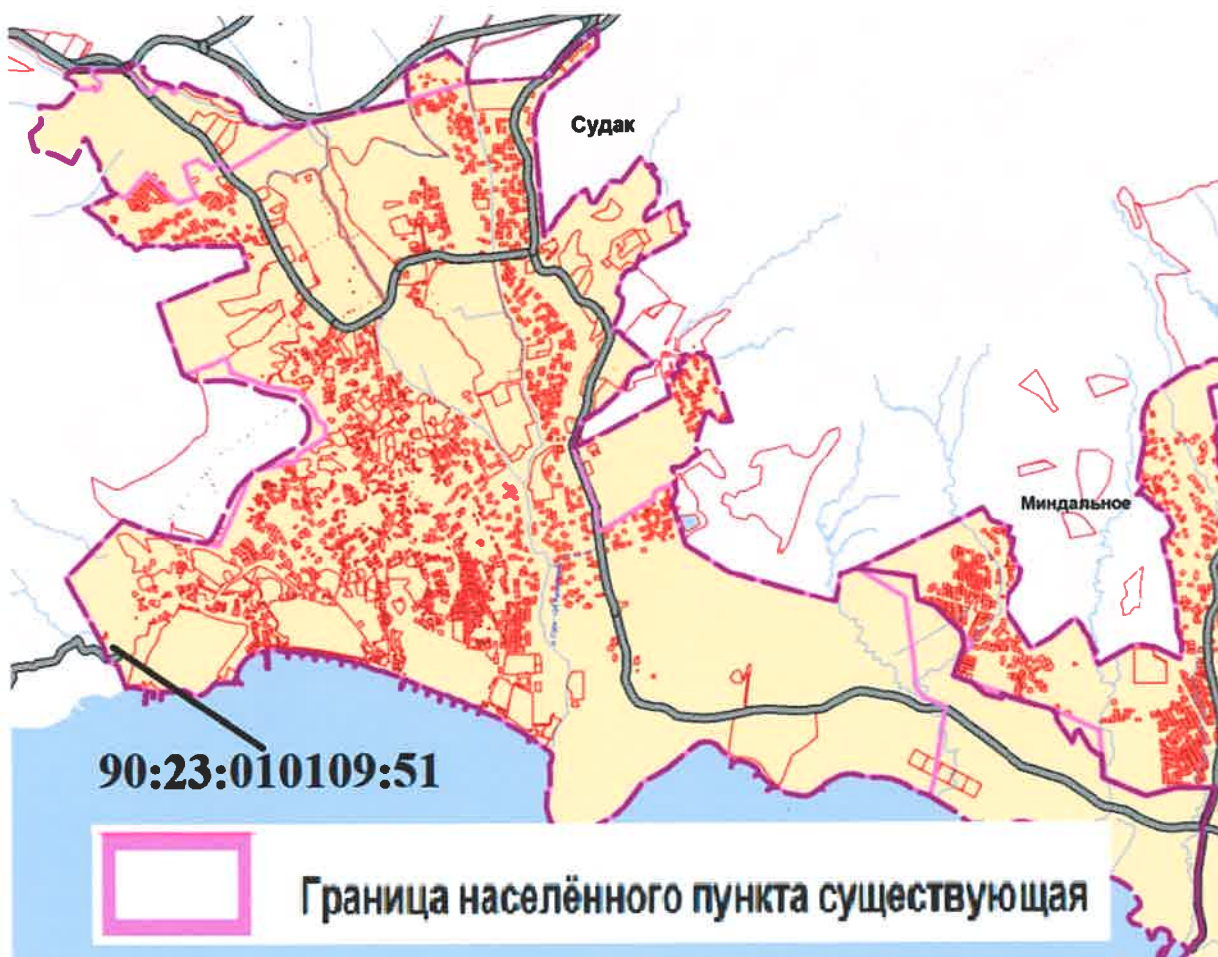
Задачей данной работы является обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 2.1- Для индивидуального жилищного строительства (Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не

предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек) земельному участку с кадастровым номером 90:23:010109:51, расположенному по адресу: Республика Крым, г. Судак, ул. Приморская, 48а.

II. Общие данные.

Фрагмент:

Генеральный план городского округа Судак Республики Крым Карта границ населенных пунктов, входящих в состав Городского округа Судак



Фрагмент:

*Генеральный план городского округа Судак Республики Крым
Карты функциональных зон*



III. Место положение и характеристика Участка.

Фрагмент:

Публичная кадастровая карта

Земельный участок 90:23:010109:51

Республика Крым, город Судак, улица Приморская, 48а

туристическое обслуживание

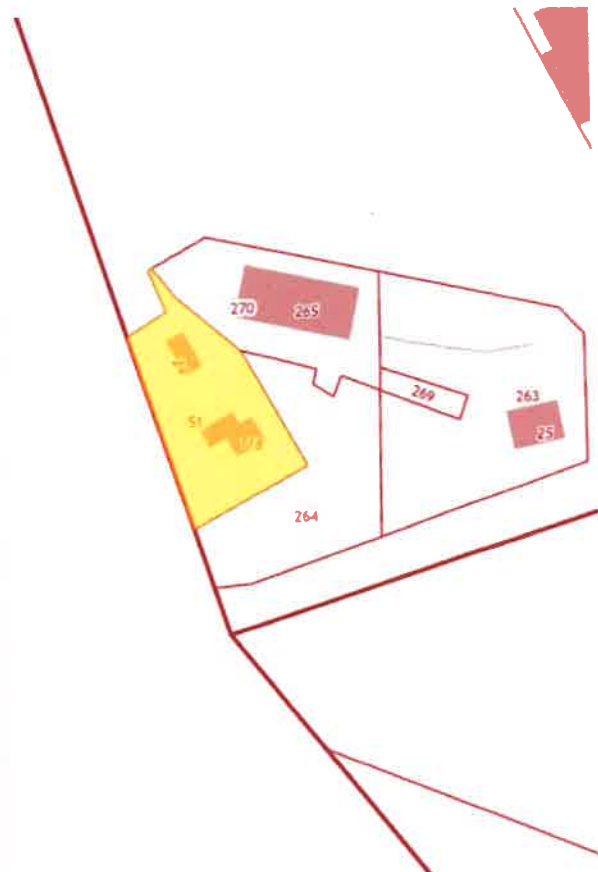
[План ЗУ →](#) [План КК →](#)



Информация

Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	90:23:010109:51
Кадастровый квартал:	90:23:010109
Адрес:	Республики Крым, город Судак, улица Приморская, 48а
Площадь уточненная:	522 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	туристическое обслуживание
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	2 207 376,22 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	—



Участок находится в Юго-Западной части города Судак и ограничен:

с Севера – пустырем;

с Северо-Востока - смежным земельным участком с видами разрешенного использования Туристическое обслуживание и Для индивидуального жилищного строительства;

с Востока и Юга, смежным земельным участком с видом разрешенного использования Туристическое обслуживание;

с Запада межселенная территория;

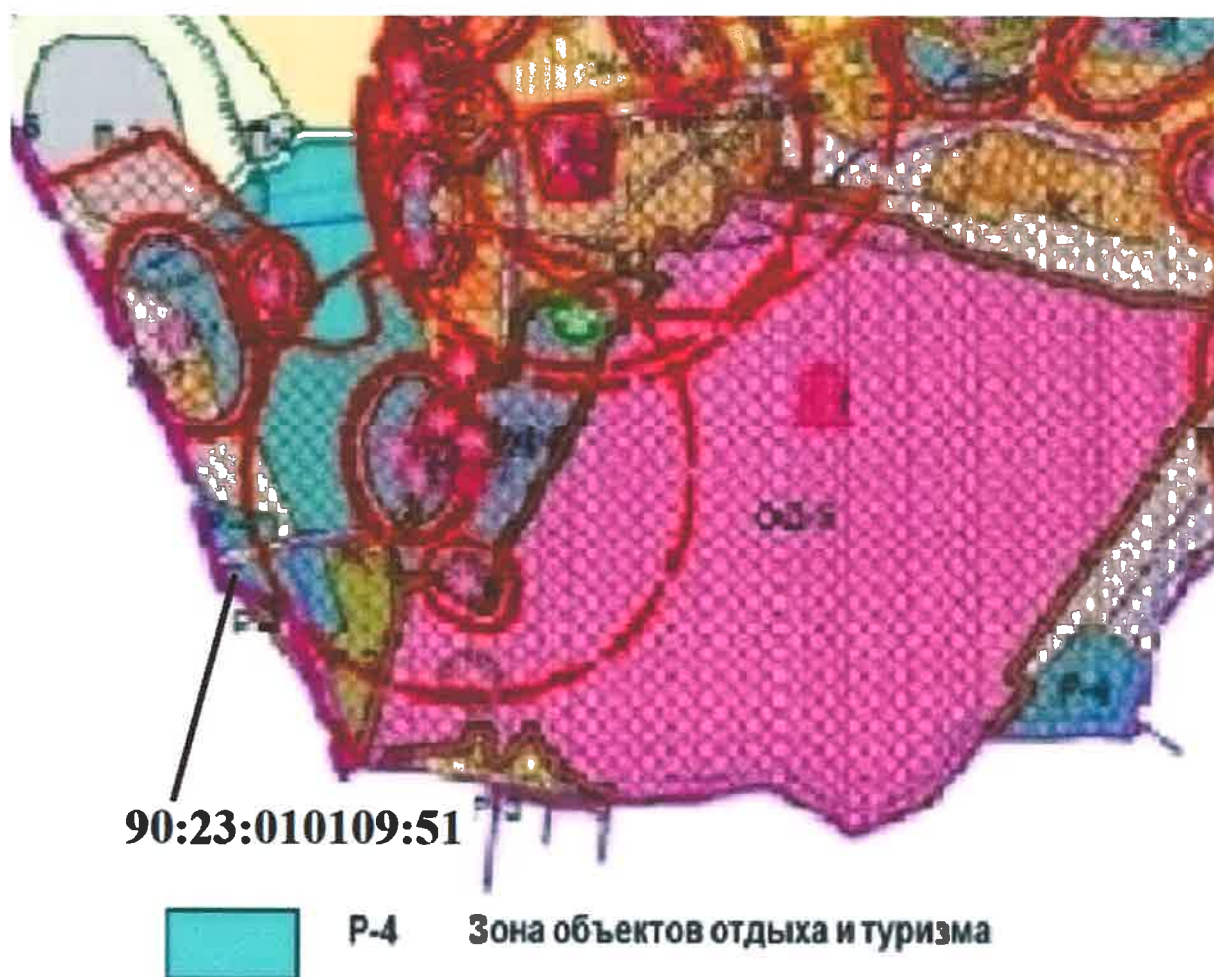
с Запада организован въезд на земельный участок.

Площадь земельного участка 515 кв. м

Участок имеет форму неправильного многоугольника, длинной стороной с Севера на Юг. Рельеф спокойный без резких перепадов, с плавным уклоном на юго-запад. Участок находится в собственности и расположен на землях населенного пункта (г.Судак), и в настоящее время имеет вид разрешенного использования- 5.2.1- Туристическое обслуживание.

Фрагмент:

*Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым.
Фрагменты карты градостроительного зонирования
(в границах населенных пунктов).*



В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым рассматриваемый Участок расположен в зоне объектов отдыха и туризма Р-4.

Статья 57. Р-4 Зона объектов отдыха и туризма

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
--------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1	2	3	4
Основные виды разрешенного использования			
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению размещение детских лагерей	5.2.1	<p>1) Этажность – до 5 надземных этажей;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>4) Создание новых, а так же реконструкция объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки допускается исключительно при наличии утвержденной документации по планировке территории. Документация по планировке территории должна содержать согласованный Архитектурно- градостроительным советом Республики Крым вариант планировочных и объемно-</p>

1	2	3	4
			<p>пространственных решений застройки территории (концепцию вариантов планировочных и объемно- пространственных решений застройки территории).</p> <p>Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>Предельные размеры земельных участков, коэффициенты и плотность застройки в границах земельного участка не подлежат установлению;</p> <p>5) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов;</p> <p>6) Допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации в части уменьшения отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,</p>

1	2	3	4
			сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений. 7) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	<p>1) Этажность – до 5 надземных этажей;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>4) Создание новых, а так же реконструкция объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки допускается исключительно при наличии утвержденной документации по планировке территории.</p> <p>Документация по планировке территории должна содержать согласованный Архитектурно-градостроительным</p>

1	2	3	4
			<p>советом Республики Крым вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории (концепцию вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории).</p> <p>Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>Предельные размеры земельных участков, коэффициенты и плотность застройки в границах земельного участка не подлежат установлению;</p> <p>5) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов;</p> <p>6) Допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации в части уменьшения отступов от границ земельных участков в целях</p>

1	2	3	4
			определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений. 7) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления
Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4	не подлежат установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0	не подлежат установлению
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает	7.2	1) этажность – не более 2 надземных этажей; 2) отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений - не менее 3 м от красных линий улиц местного

1	2	3	4
	в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3		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) 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 4) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления
Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	5.3	не подлежат установлению
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических	11.3	не подлежат установлению

1	2	3	4
	сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)		
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	1) этажность – не более 2 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) 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 4) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно- градостроительного облика с органам местного самоуправления
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного	5.1	1) этажность – не более 3 надземных этажей; 2) отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений - не

1	2	3	4
	использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7		<p>менее 3 м от красных линий улиц местного значения, 5 м от красных линий магистральных улиц и дорог;</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии;</p> <p>3) минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до зданий, строений, сооружений; предельные размеры земельных участков; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p> <p>4) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</p>
Курортная деятельность	Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и	9.2	<p>1) Этажность – до 5 надземных этажей;</p> <p>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;</p> <p>3) Минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений</p>

1	2	3	4
	уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта		<p>вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p> <p>4) Создание новых, а также реконструкция объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки допускается исключительно при наличии утвержденной документации по планировке территории.</p> <p>Документация по планировке территории должна содержать согласованный Архитектурно-градостроительным советом Республики Крым вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории (концепцию вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории).</p> <p>Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>Предельные размеры земельных участков, коэффициенты и плотность застройки в границах земельного участка не подлежат установлению;</p> <p>5) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного</p>

1	2	3	4
			<p>строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов;</p> <p>6) Допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации в части уменьшения отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.</p> <p>7) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</p>
Вспомогательные виды разрешенного использования			
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств	4.9	<p>1) этажность – не более 2 надземных этажей;</p> <p>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;</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией</p>

1	2	3	4
	общего пользования, в том числе в депо		<p>застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии;</p> <p>3) размеры земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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; <p>4) минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p> <p>5) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</p>
Условно разрешенные виды использования			
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1	<p>1) этажность зданий - не более 2 надземных этажей;</p> <p>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;</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии;</p>

1	2	3	4
			<p>3) 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</p> <p>4) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</p>
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	<p>1) этажность – не более 3 надземных этажей;</p> <p>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;</p> <p>3) минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до зданий, строений, сооружений; предельные размеры земельных участков; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p> <p>4) Для вновь строящихся или реконструируемых</p>

1	2	3	4
			объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания 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, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	<p>1) этажность – не выше 3 надземных этажей;</p> <p>2) 2) площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для существующих и планируемых земельных участков в городской местности - от 200 кв. м. до 1 000 кв. м. - для существующих и планируемых земельных участков в сельской местности - от 200 кв. м. до 2 500 кв. м. - при разделе земельных участков (за исключением земельных участков, предоставленных некоммерческим объединениям граждан для ведения садоводства, жилищного строительства, гаражного строительства) в городской местности - не менее 500 кв. м. - при разделе земельных участков (за исключением земельных участков, предоставленных некоммерческим объединениям граждан для ведения садоводства, жилищного строительства, гаражного строительства) в сельской местности - не менее 600 кв. м. -при перераспределении земельных участков в городской местности - от 200 кв. м. до 800 кв. м. -при перераспределении земельных участков в

1	2	3	4
			<p>сельской местности - от 200 кв. м. до 1 200 кв. м.».</p> <p>3) 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;</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии;</p> <p>вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;</p> <p>4) 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;</p> <p>5) максимальный процент застройки – 60%.</p>

На Участке расположены:

1. Одноэтажное нежилое здание площадью 13,6 кв.м с кадастровым номером 90:23:010110:24

Здание 90:23:010110:24

Республика Крым, г Судак, ул Приморская, д 48а

Нежилое здание

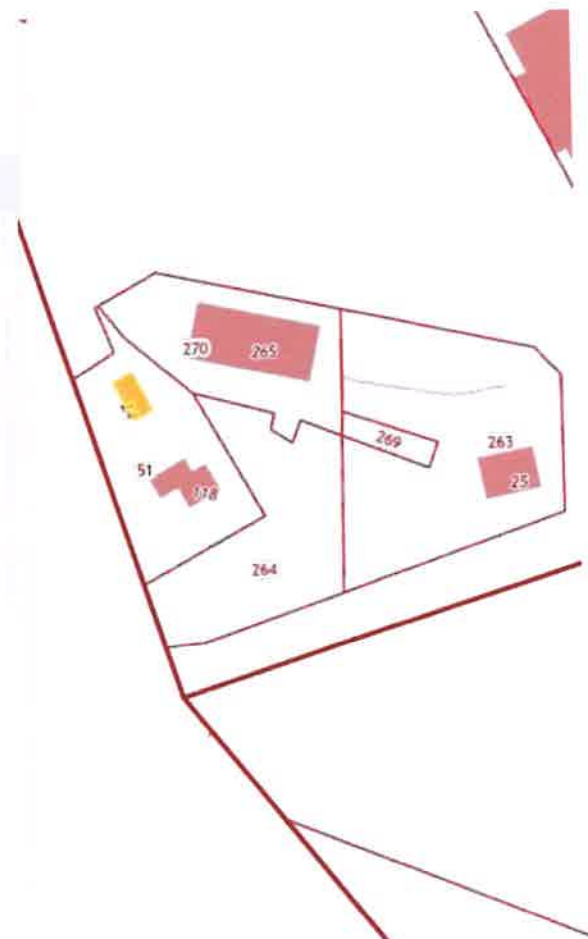
[План ОКС](#) → [План КК](#) →



Информация

Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	90:23:010110:24
Кадастровый квартал:	90:23:010109
Адрес:	Республика Крым, г Судак, ул Приморская, д 48а
Наименование:	
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	13,6 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	
по документу:	
форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	107 561,61 руб.
	01.01.2022



2. Одноэтажное нежилое здание площадью 24,3 кв.м с кадастровым номером 90:23:010110:118

Здание 90:23:010110:118

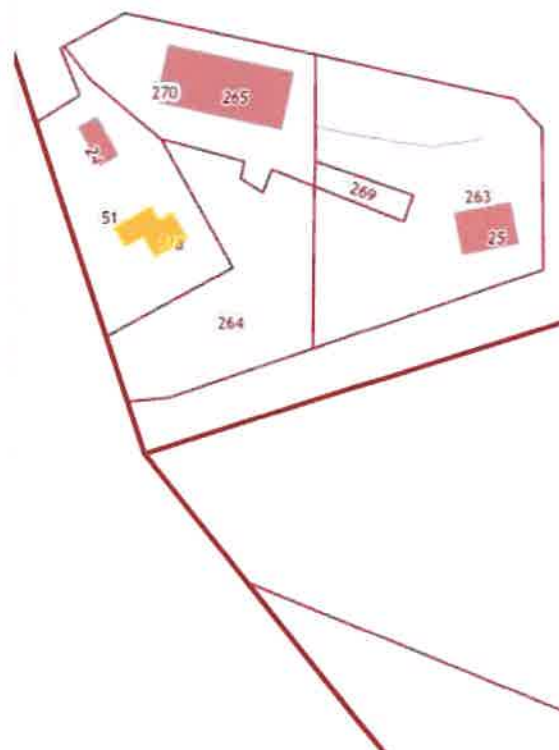
Республика Крым, г Судак, ул Приморская, д 48а

Административно-бытовое

План ОКС → План КК →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	90:23:010110:118
Кадастровый квартал:	90:23:010109
Адрес:	Республика Крым, г Судак, ул Приморская, д 48а
Наименования:	Административно-бытовое
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	24,3 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	✖
по документу:	✖
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	776 526,21 руб.
Дата кадастрового учета:	01.01.2022



III. Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка: 2.1 –Для индивидуального жилищного строительства в дополнение к виду разрешенного использования 5.2.1- Туристическое обслуживание

Рассматриваемый земельный участок расположен в Зоне объектов отдыха и туризма Р-4 и имеет вид разрешенного использования земельного участка 5.2.1- Туристическое обслуживание.

К объектам Туристическое обслуживание относятся: пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иные здания, используемые с целью извлечения

ВЫВОД: рассматриваемому Участку возможно предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка: 2.1 – Для индивидуального жилищного строительства в дополнение к виду разрешенного использования 5.2.1- Туристическое обслуживание.

V. Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка: 2.1 – Для индивидуального жилищного строительства в дополнение к виду разрешенного использования 5.2.1- Туристическое обслуживание.

Расчет необходимой площади

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства составляет 200 кв.м.

В соответствии с Приложением «Д» «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков» (СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

Норма площади земельного участка для туристских гостиниц, составляет 50 -75 кв.м на 1 место, следовательно для размещения туристской гостиницы на 6 мест необходима минимальная площадь земельного участка $50 \text{ кв.м} \times 6 \text{ мест} = 300 \text{ кв.м}$

Вывод: площадь земельного участка 515 кв.м. достаточна для индивидуального жилого дома и туристской гостиницы 6 на мест.

Расчет парковочных мест:

В соответствии с таблицей 4.3. Региональных нормативов градостроительного проектирования для индивидуального жилого дома требуется 1 машино-место.

В соответствии с таблицей 4.3. Региональных нормативов градостроительного проектирования обеспечение гостиниц машино-местами должно составлять не менее 20% от числа номеров, следовательно для обслуживания гостиницы на 3 номера необходимо 1 машино-места

предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей

Вид разрешенного использования 2.1 – Для индивидуального жилищного строительства предполагает: Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания 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, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);

выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым в зоне Р-4 вид разрешенного использования земельного участка 2.1 – Для индивидуального жилищного строительства относится к условно разрешенным видам использования земельного участка

ВЫВОД: предоставление рассматриваемому земельному участку разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 2.1 – Для индивидуального жилищного строительства в дополнение к виду разрешенного использования 5.2.1- Туристическое обслуживание является целесообразным так как это позволит более рационально использовать земельный участок, кроме того это не противоречит Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым.

IV. Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка: 2.1 – Для индивидуального жилищного строительства в дополнение к виду разрешенного использования 5.2.1- Туристическое обслуживание.

1. Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта;
2. Участок имеет возможность требуемого инженерного обеспечения;

Таким образом на рассматриваемом Участке необходимо разместить не менее:

1+1=2 машино-места

1. Участок находится на землях населенного пункта.
2. Участок расположен в зоне объектов отдыха и туризма Р-4
3. Участок попадает в водоохранную зону, в которой допускается размещение объектов с рассматриваемым видом разрешенного использования при соблюдении требований ст.65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 08.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021)

Земельный участок 90:23:010109:51

Республики Крым, город Судак, улица Приморская, 48а

туристическое обслуживание

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)



Информация

Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	90:23:010109:51
Кадастровый квартал:	90:23:010109
Адрес:	Республики Крым, город Судак, улица Приморская, 48а
Площадь уточненная:	522 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	туристическое обслуживание
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	2 207 376,22 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-

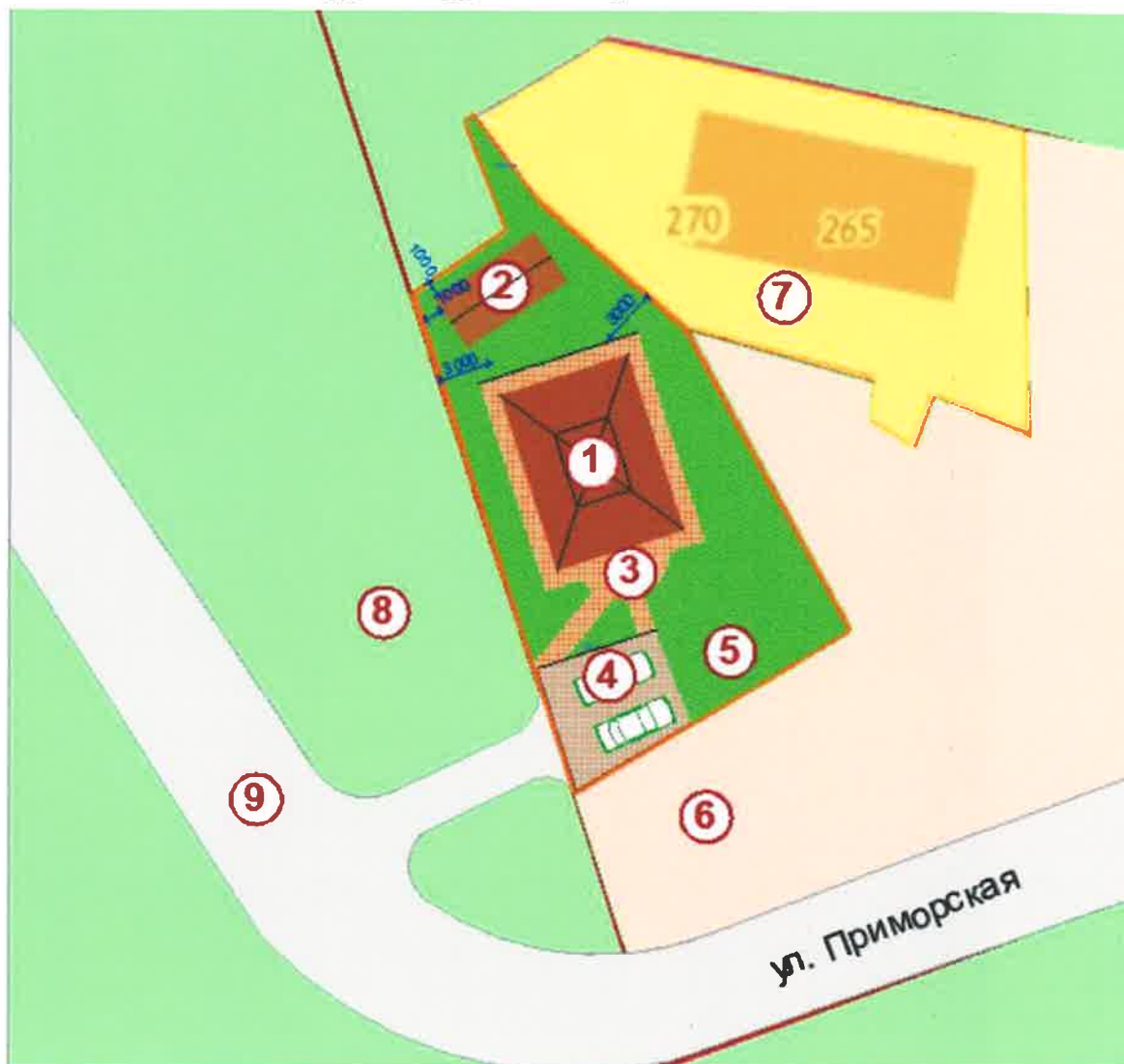


4. Параметры рассматриваемого Участка позволяют произвести размещение индивидуального жилого дома и туристской гостиницы на 6 мест в полном соответствии действующим пожарным, санитарным,

экологическим нормам, а также требованиям по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

ВЫВОД: рассматриваемому Участку с точки зрения технических регламентов допустимо предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка: 2.1 – Для индивидуального жилищного строительства в дополнение к виду разрешенного использования 5.2.1- Туристическое обслуживание.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Границы участка | 5 Озеленение |
| 1 Индивидуальный жилой дом с гостиницей на 3 номера | 6 Смежные ЗУ с ВРИ Туристическое обслуживание |
| 2 Хозяйственный блок | 7 Смежный ЗУ с ВРИ Туристическое обслуживание и ИЖС |
| 3 Мощение | 8 Не застроенные территории |
| 4 Парковка на два автомобиля | 9 Ул. Приморская |

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Площадь участка	-	522 кв.м
Площадь застройки	-	114,7 кв.м
Этажность	-	2
Количество этажей	-	2
Общая площадь здания	-	160 кв.м
Строительный объем здания	-	600 куб.м
Общая площадь жилого этажа	-	80 кв.м
Общая площадь мини-гостиницы	-	80 кв.м
Площадь мощения	-	59,8 кв.м
Площадь парковки	-	51,5 кв.м
Площадь озеленения	-	300,1 кв.м

ВЫВОДЫ

Предполагаемое размещение жилого дома с гостиницей не противоречат техническим регламентам и градостроительным нормам.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 2.1 – Для индивидуального жилищного строительства в дополнение к виду разрешенного использования 5.2.1- Туристическое обслуживание земельному участку с кадастровым номером 90:23:010109:51, расположенному по адресу: Республика Крым, г. Судак, ул. Приморская, 48а будет способствовать более рациональному использованию земельного участка и при этом не будет противоречить утвержденным Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым.