

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 4.7. – Гостиничное обслуживание земельному участку с кадастровым номером 90:23:010110:1068, расположенному по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, квартал Перчемный, земельный участок 1а

Пояснительная записка

Чертежи

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 2.1 – Для индивидуального жилищного использования земельному участку с кадастровым номером 90:23:010110:1068, расположенному по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, квартал Перчемный, земельный участок 1а. в дальнейшем (Участок), в дополнение к виду разрешенного использования 4.7. – Гостиничное обслуживание 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

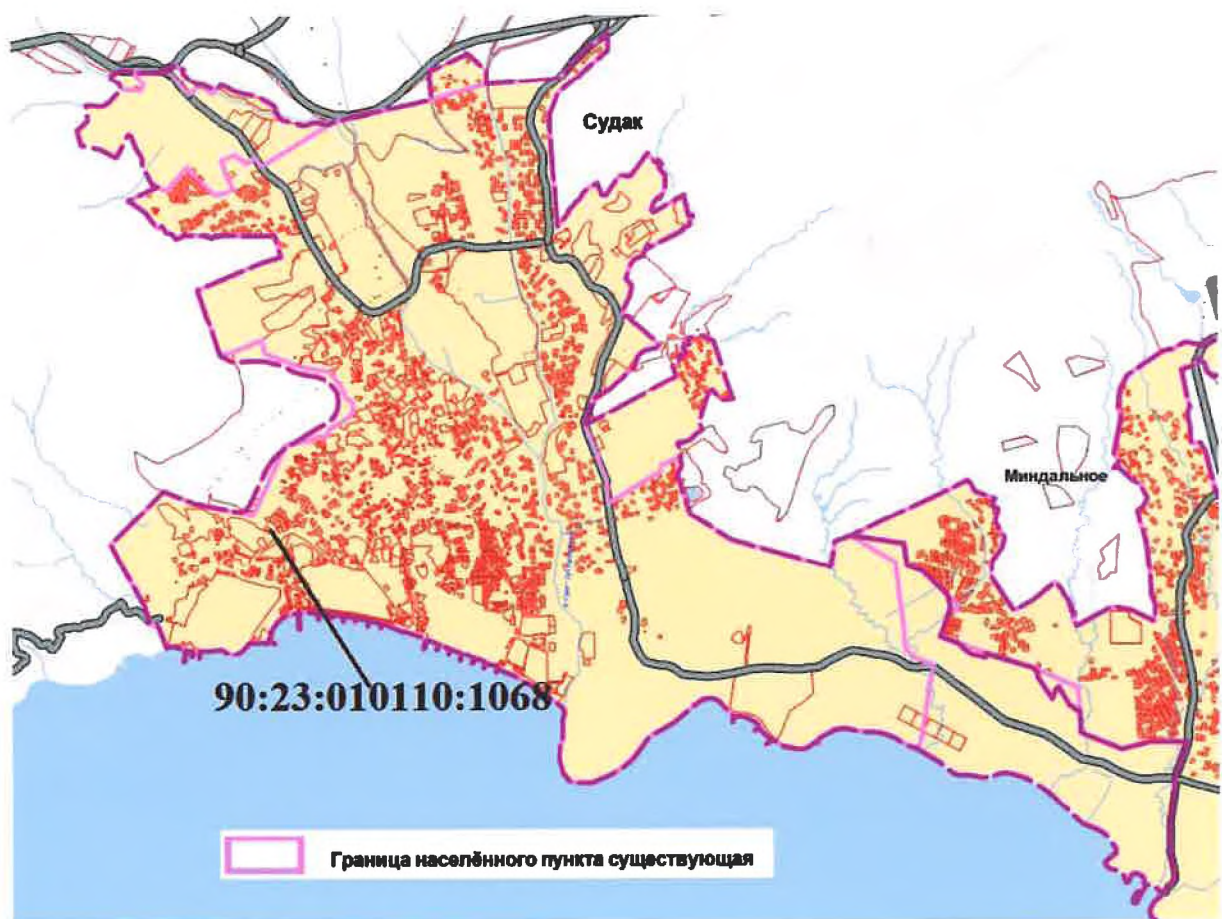
Задачей данной работы является обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 2.1.- Для индивидуального жилищного строительства
Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати 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 90:23:010110:1068, расположенному по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, квартал Перчемный, земельный участок 1а, в дополнение к виду разрешенного использования 4.7. – Гостиничное обслуживание

II. Общие данные.

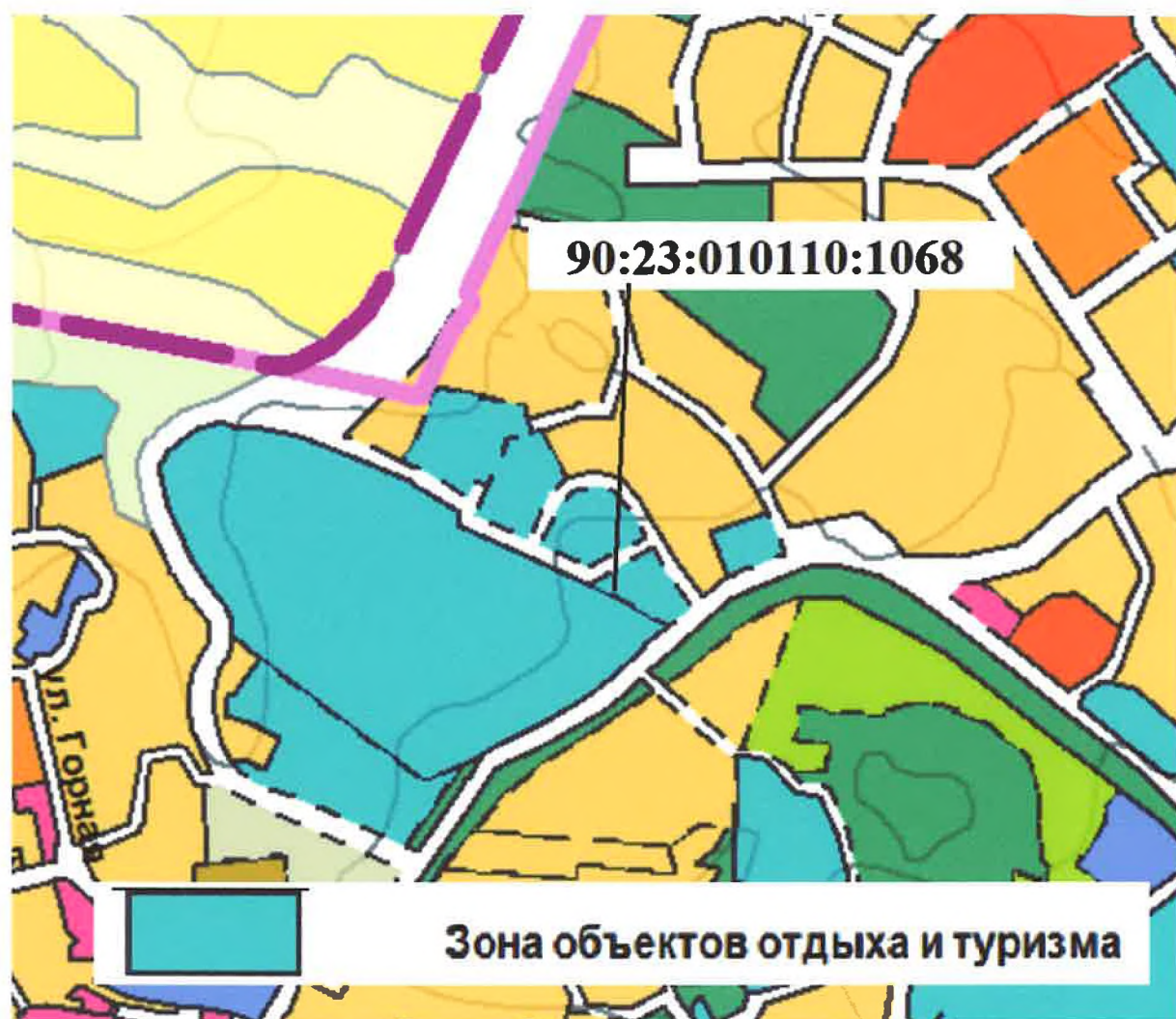
Фрагмент:

*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 90:23:010110:1068

Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, квартал Перчемный, земельный участок 1а

гостиничное обслуживание

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	90:23:010110:1068
Кадастровый квартал:	90:23:010110
Адрес:	Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, квартал Перчемный, земельный участок 1а
Площадь уточненная:	317 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	гостиничное обслуживание
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 293 574,97 руб.
Дата определения:	01.01.2022



Участок находится в Юго-Восточной части города Судак и ограничен:
с северо-востока, северо-запада и востока внутриквартальным проездом;

с юга и юго-запада границами смежного земельного участка
с северо-востока организован въезд на земельный участок.

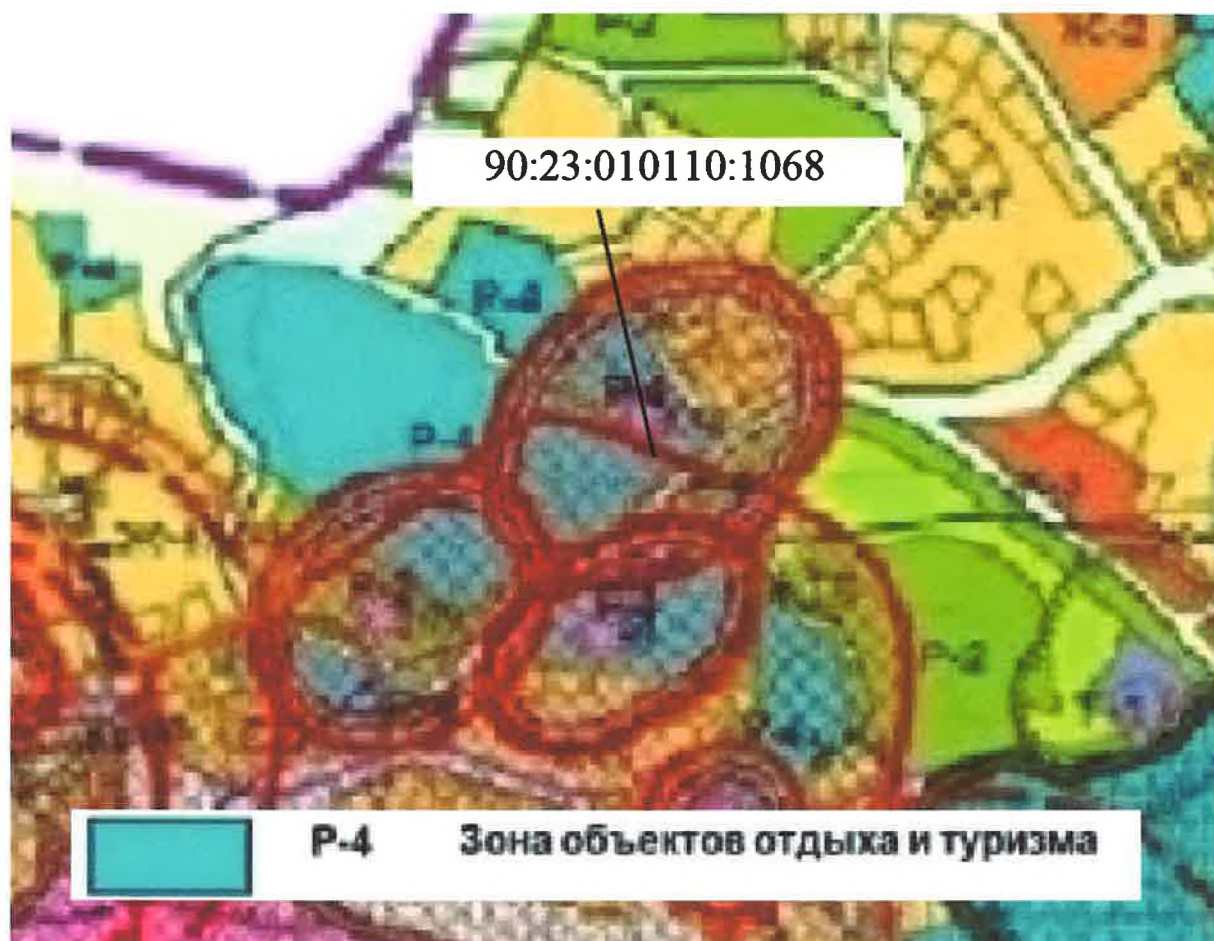
Площадь земельного участка 317 кв. м

Участок имеет форму неправильного многоугольника. Рельеф спокойный без резких перепадов, с плавным уклоном на юго-восток. Участок находится в собственности и расположен на землях населенного пункта (г.Судак). 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, и в настоящее время имеет вид разрешенного использования- 4.7. Гостиничное обслуживание.

Фрагмент:

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



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			

1	2	3	4
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению размещение детских лагерей	5.2.1	<p>1) Этажность – до 8 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 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</p>

1	2	3	4
			<p>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, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.</p> <p>7) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-</p>

1	2	3	4
			градостроительного облика с органам местного самоуправления
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	<p>1) Этажность – до 8 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 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</p>

1	2	3	4
			<p>решений застройкой 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, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.</p> <p>7) Для вновь строящихся или реконструируемых</p>

1	2	3	4
			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 в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	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 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

1	2	3	4
			<p>размещение зданий по красной линии;</p> <p>3) предельные размеры земельных участков;</p> <p>минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до зданий, строений, сооружений;</p> <p>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>
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 сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3	не подлежат установлению

1	2	3	4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	<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 застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии;</p> <p>3) предельные размеры земельных участков; минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до зданий, строений, сооружений;</p> <p>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>
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1	<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;</p> <p>в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со</p>

1	2	3	4
			<p>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	<p>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 уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта</p>	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 вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p> <p>4) Создание новых, а также реконструкция объектов капитального строительства с изменением их этажности,</p>

1	2	3	4
			<p>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 строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов;</p> <p>6) Допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров</p>

1	2	3	4
			<p>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	<p>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 общего пользования, в том числе в депо</p>	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 застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии;</p> <p>3) размеры земельных участков:</p>

1	2	3	4
			<p>– не менее 20 кв. м на одно машино-место для наземных гаражей;</p> <p>– не менее 25 кв. м на одно машино-место для открытых наземных стоянок;</p> <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> <p>3) предельные размеры земельных участков; минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до зданий, строений,</p>

1	2	3	4
			<p>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;</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</p>

1	2	3	4
			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) 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 в муниципальной собственности не обремененных правами третьих лиц, 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 в муниципальной собственности не обремененных правами третьих лиц, 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.

1	2	3	4
			<p>-при перераспределении земельных участков в 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> <p>6) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органом местного самоуправления, в случае если земельный участок, на котором планируется строительство</p>

1	2	3	4
			(реконструкция) объекта расположен в границах территорий, в которых предусматриваются требования к архитектурно- градостроительному облику объектов капитального строительства 7) при образовании, разделе, перераспределении земельных участков за границами населенных пунктов применять предельную площадь земельных участков, определённую в отношении земельных участков в сельской местности

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

Вид разрешенного использования 2.1- Для индивидуального жилищного строительства предусматривает: 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.

Рассматриваемый земельный участок расположен в Зоне объектов отдыха и туризма Р-4 и имеет вид разрешенного использования земельного участка 4.7. – Гостиничное обслуживание.

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.

На участке расположен жилой дом с кадастровым номером 90:010110:1060 общей площадью 82 кв.м, который фактически используется в качестве индивидуального жилого дома.

Фрагмент:

Публичная кадастровая карта

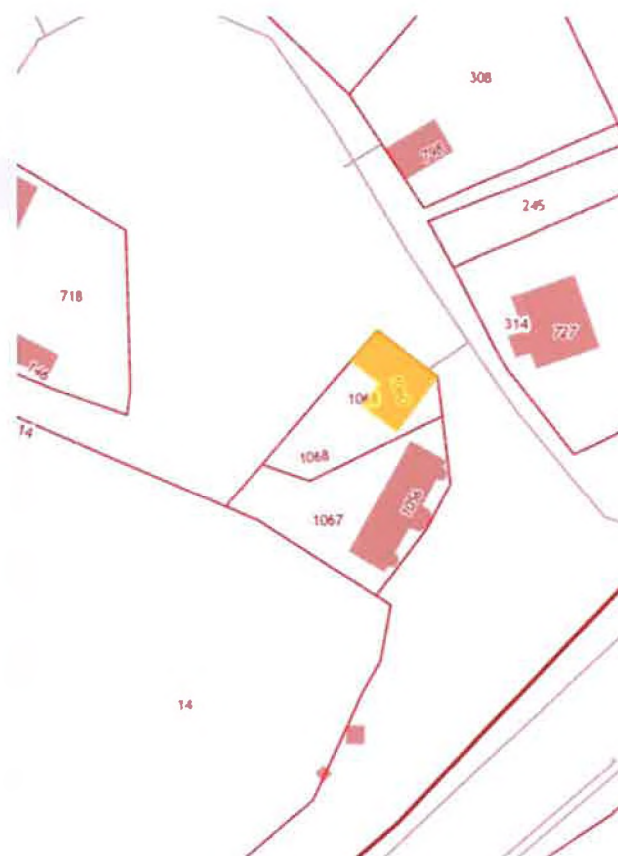
Здание 90:23:010110:1060

Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, квартал Перчемный, дом 1а

Жилой дом

[План ОКС](#) → [План КК](#) →

Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Здание	
Кадастровый номер:	90:23:010110:1060	
Кадастровый квартал:	90:23:010110	
Адрес:	Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, квартал Перчемный, дом 1а	
Наименование:	+	
Назначение:	Жилой дом	
Площадь общая:	82 кв. м	
Статус:	Учтенный	
Разрешенное использование:	+	
по документу:	-	
Форма собственности:	Частная собственность	



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 4.7. – Гостиничное обслуживание является целесообразным так как это не противоречит Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым и позволит установить соответствие фактического Целевого использования рассматриваемого земельного участка действующим Правилам землепользования и застройки.

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

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

ВЫВОД: рассматриваемому Участку возможно предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка: 2.1 –Для индивидуального жилищного строительства с целью размещения на нем мини-гостиницы в дополнение к виду разрешенного использования 4.7. – Гостиничное 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
4.7. – Гостиничное 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 2 места необходима минимальная площадь земельного участка

50 кв.м*2 места=100 кв.м

Вывод: площадь земельного участка 317 кв.м. достаточна для индивидуального жилого дома и средства размещения на 2 места.

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 1 номер необходимо 1 машино-места

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 Зона объектов отдыха и туризма Р-4
3. Участок попадает в зону особого использования территории (Охранная зона объекта культурного наследия)



4. Параметры рассматриваемого Участка позволяют вести эксплуатацию мини-гостиницы и индивидуального жилого дома в полном

соответствии действующим пожарным, санитарным, экологическим нормам, а также требованиям по обеспечению доступа маломобильных групп населения.










5. Существующее здание жилого дома не отвечает действующим градостроительным регламентам, поэтому предусматривается его снос и строительство нового здания индивидуального жилого дома с мини гостиницей на 2 номера на втором этаже.

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 4.7. – Гостиничное обслуживание

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | |
|---|---|
|  граница участка |  линии ограничения застройки |
|  контур существующего дома, подлежащего сносу | |
|  размещаемый индивидуальный жилой дом с минигостиницей на втором этаже |  внутриквартальный проезд |
|  мощение с парковочным пространством |  смежный землепользователь |
|  озеленение |  существующая застройка |

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТИРУЕМОГО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА С МИНИ ГОСТИНИЦЕЙ НА 2 ЭТАЖЕ

Площадь участка	-	317 кв.м
Площадь застройки	-	75,9 кв.м
Этажность	-	2
Количество этажей	-	3
Общая площадь здания	—	210,9 кв.м
Строительный объем здания	—	738,2 куб.м
Общая площадь жилого этажа	—	70,3 кв.м
Общая площадь мини-гостиницы	—	70,3 кв.м
Площадь подсобных помещений в подвале	-	70,3 кв.м
Площадь мощения	-	94,8 кв.м
В т.ч. площадь парковочного пространства	—	80 кв.м
Площадь озеленения	-	136,3 кв.м

ВЫВОДЫ

Существующее одноэтажное здание фактически используемые в качестве индивидуального жилого дома не соответствует действующим градостроительным регламентам в части минимальных отступов от границ участка, поэтому подлежит сносу. Планируемый к размещению на рассматриваемом Участке индивидуальный жилой дом с мини-гостиницей на два одноместных номера на втором этаже и подсобными помещениями в подвальном помещении, полностью соответствует техническим регламентам и градостроительным нормам, и может эксплуатироваться в полном соответствии действующим пожарным, санитарным, экологическим нормам, а также требованиям по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

Таким образом предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 2.1 –Для индивидуального жилищного строительства в дополнение к виду разрешенного использования 4.7. – Гостиничное обслуживание земельному участку с кадастровым номером 90:23:010110:1068, расположенному по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, квартал Перчемный, земельный участок 1а, будет способствовать более рациональному использованию

**земельного участка при этом данное разрешение не противоречит
утвержденным Правилам землепользования и застройки
муниципального образования городской округ Судак Республики Крым.
Градостроительным**