

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

Обоснование

предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 5.2.1- Туристическое обслуживание в дополнение к виду разрешенного использования 2.1 –Для индивидуального жилищного использования земельному участку с кадастровым номером 90:23:010112:607, расположенному по адресу: Республика Крым, городской округ Судак Республики Крым, г. Судак, ул. Консульская, земельный участок 38а.

Пояснительная записка

Чертежи

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, 5.2.1- Туристическое обслуживание в дополнение к виду разрешенного использования 2.1 –Для индивидуального жилищного использования земельному участку с кадастровым номером 90:23:010112:607, расположенному по адресу: Республика Крым, городской округ Судак Республики Крым, г. Судак, ул. Консульская, земельный участок 38а, 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

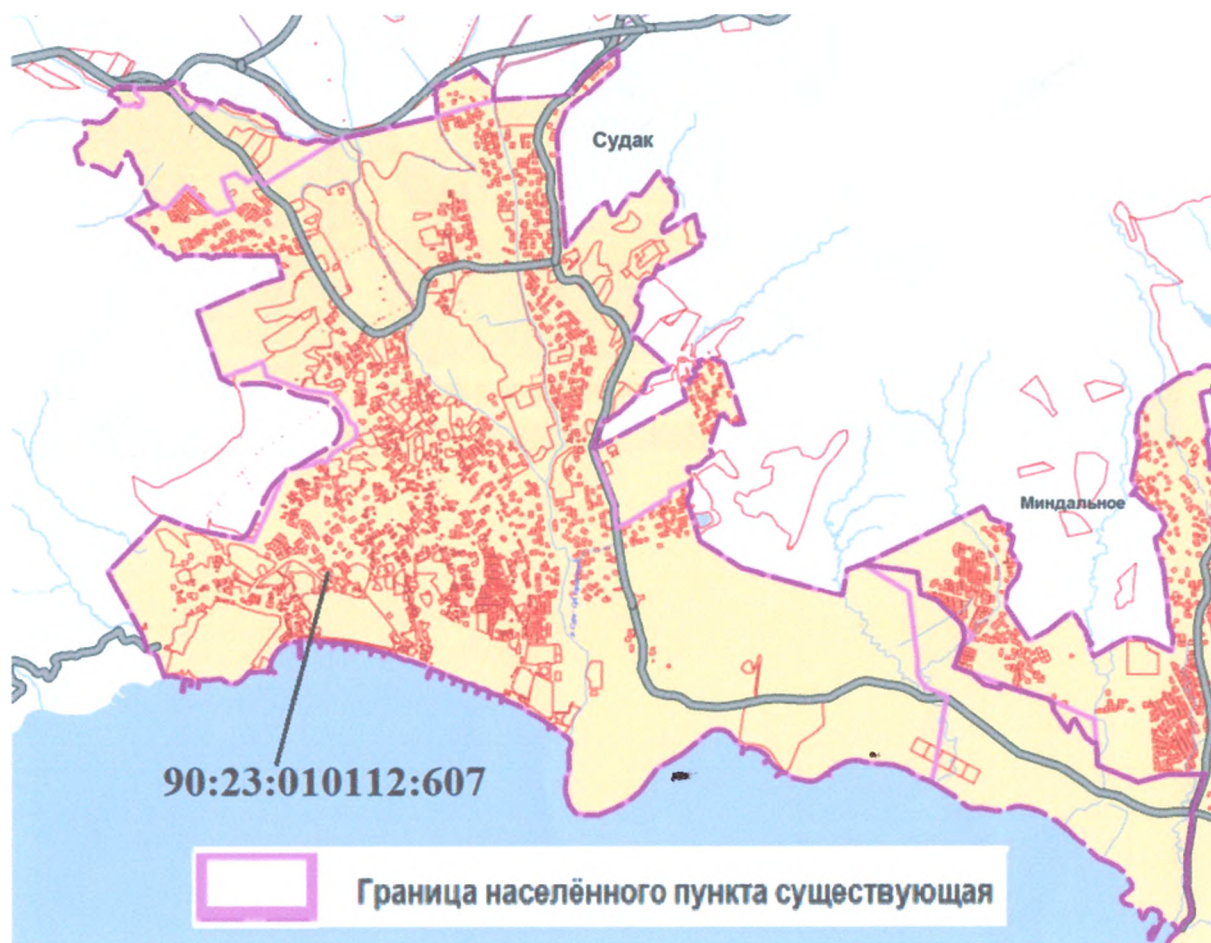
Задачей данной работы является обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 5.2.1- Туристическое обслуживание. (Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого

помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей) земельному участку с кадастровым номером 90:23:010112:607, расположенному по адресу: Республика Крым, городской округ Судак Республики Крым, г. Судак, ул. Консульская, земельный участок 38а.

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

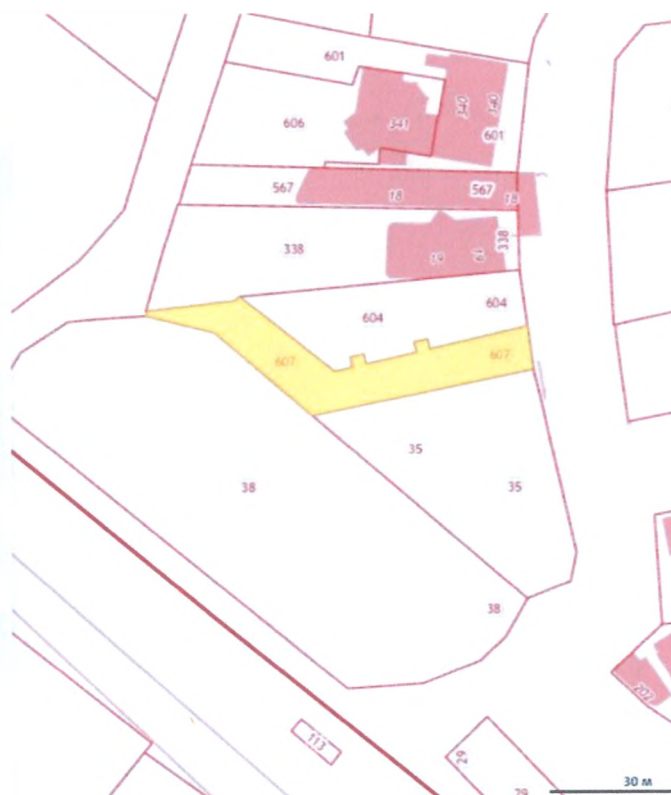
Земельный участок 90:23:010112:607

Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Консульская, земельный участок 38а

для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	90:23:010112:607
Кадастровый квартал:	90:23:010112
Адрес:	Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Консульская, земельный участок 38а
Площадь уточненная:	476 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 206 427,83 руб.
дата определения:	01.01.2022



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

с севера, юга, и запада, индивидуальной жилой застройкой;

с востока организован подъезд с ул, Консульской

с запада организован вход на земельный участок.

Площадь земельного участка 476 кв. м

Участок имеет форму неправильного многоугольника. 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- 2.1 Для индивидуального жилищного строительства.

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 застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

Статья 26. Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования территории из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

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			
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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1	1) этажность – не выше 3 надземных этажей; 2) площадь земельного участка: - 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

1	2	3	4
			<p>строительства, гаражного строительства) в сельской местности – не менее 600 кв. м.</p> <p>-при перераспределении земельных участков в городской местности – от 200 кв. м. до 800 кв. м.</p> <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</p> <p>вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p> <p>5) максимальный процент застройки – 60%.</p>
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами	2.3	<p>1) этажность - не более 3 надземных этажей, высота – не более 16 м;</p>

1	2	3	4
	<p>(количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p>		<p>2) площадь земельного участка для существующих и планируемых земельных участков от 100 кв.м. до 400 кв.м.;</p> <p>3) отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений - не менее 1 м;</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 1 м;</p> <p>без отступа со стороны примыкания соседнего блока;</p> <p>до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p> <p>допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев;</p> <p>5) максимальный процент застройки – 80%;</p> <p>6) высота ограждения земельного участка не должна превышать 2 м;</p> <p>7) выступы за красную линию частей зданий</p>

1	2	3	4
			(балконов, эркеров, козырьков и т.д.) не допускаются; 8) выступы за линию застройки частей зданий (балконов, эркеров, козырьков и т.д.) допускаются на отметке более 4,5 м не более чем на 1 м.
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей	13.2	1) этажность – не выше 3 надземных этажей; 2) площадь земельного участка: - 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.

1	2	3	4
			<p>-при перераспределении земельных участков в городской местности – от 200 кв. м. до 800 кв. м.</p> <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>5) 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>6) максимальный процент застройки – 60%.</p>
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного	12.0	не подлежат установлению

1	2	3	4
	использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2		
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	1) этажность – не выше 3 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; вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается; 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; 4) предельные размеры земельных участков; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов	3.8	не подлежат установлению

1	2	3	4
	разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2		
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2	1) этажность – не более 5 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
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1	1) этажность – не более 2 надземных этажей; 2) отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений - не менее 1 м от красных линий улиц местного значения и 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;

1	2	3	4
			<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 основного строения и до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p> <p>Допускается не делать отступ от соседнего строения если смежный земельный участок имеет вид разрешенного использования 2.7.1.</p> <p>5) максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p>
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для 8.3 подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует воснизированной служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3	<p>1) этажность – не выше 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>вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;</p>

1	2	3	4
			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; 4) предельные размеры земельных участков; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению
Историко культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	99.3	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) предельные размеры земельных участков; минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до зданий, строений, сооружений; предельные количество этажей; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению
Вспомогательные виды разрешенного использования			
Условно разрешенные виды использования			
Коммунально-обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.	3.1	1) этажность зданий - не более 2 надземных этажей; 2) отступы от красной линии до зданий,

1	2	3	4
	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2		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
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1	1) этажность - не более 3 надземных этажей; 2) минимальные отступы от границ земельного участка со стороны красной линии магистральных улиц - 25 м в городе, 10 м в селах; 3) предельные размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального	3.3	1) этажность – не более 3 надземных этажей;

1	2	3	4
	строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)		<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 основного строения - не менее 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p> <p>4) предельные размеры земельных участков; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p>
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1	<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; в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или</p>

1	2	3	4
			<p>размещение зданий по красной линии;</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>3) предельные размеры земельных участков; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p>
Магазины	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м</p>	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 основного строения - не менее 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p> <p>3) предельные размеры земельных участков;</p>

1	2	3	4
			максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	1) этажность – не более 3 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) 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; 3) предельные размеры земельных участков; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3	3.6	1) этажность – не более 3 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;

1	2	3	4
			<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>
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	<p>1) этажность – не более 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>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 основного строения - не менее 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p>

1	2	3	4
			4) предельные размеры земельных участков; минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	5.2.1	1) этажность – не более 3 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) 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; 4) предельные размеры земельных участков; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в	3.7	1) отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений - не менее 3 м от красных линий улиц местного

1	2	3	4
	себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2		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) 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; 3) предельные размеры земельных участков; предельные количество этажей; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	1) этажность - не выше 3 надземных этажей; 2) площадь земельного участка (в границах населенных пунктов) – от 600 кв. м до 1500 кв. м; 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; в условиях реконструкции и дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается

1	2	3	4
			сокращение отступа или размещение зданий по красной линии; вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается; 4) минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м; 5) максимальный процент застройки – 60%.
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1	1) размер земельного участка – от 600 кв. м до 2000 кв. м; 2) минимальное расстояние от границы смежного земельного участка, предельное количество этажей, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных,	2.1.1	1) этажность - до 4 этажей, включая мансардный; 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

1	2	3	4
	пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.		дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается сокращение отступа или размещение зданий по красной линии; 3) предельные размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению

На Участке расположено двухэтажное (+подвал) здание площадью 721,1 кв.м с кадастровым номером 90:23:010112:70 фактически используется в качестве индивидуального жилого дома на первом этаже, и в качестве мини-гостиницы на 3 номера (5 мест), в подвале размещены подсобные помещения и необходимые инженерные коммуникации. Кроме того, на первом этаже с восточной стороны расположено парковочное пространство на три машино-места. С южной стороны к выше указанному зданию через деформационный шов примыкает двухэтажное здание аналогичного использования.

III. Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка :

5.2.1- Туристическое обслуживание в дополнение к виду разрешенного использования 2.1 –Для индивидуального жилищного использования

К объектам Туристическое обслуживание относятся: пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей

Рассматриваемый земельный участок расположен в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 и имеет вид разрешенного 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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым в зоне Ж-1 вид разрешенного использования земельного участка 5.2.1- Туристическое обслуживание относится к условно разрешенным видам использования земельного участка

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

5.2.1- Туристическое обслуживание в дополнение к виду разрешенного использования 2.1 –Для индивидуального жилищного использования.

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: 5.2.1- Туристическое обслуживание с целью размещения на нем мини-гостиницы в дополнение к виду разрешенного использования 2.1 –Для индивидуального жилищного использования.

**V. Обоснование допустимости предоставления
разрешения на условно разрешенный вид
использования земельного участка :**

**5.2.1- Туристическое обслуживание в дополнение к
виду разрешенного использования 2.1 –Для
индивидуального жилищного использования.**

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 5 мест необходима минимальная площадь земельного участка
50 кв.м*5 мест=250 кв.м

Вывод: площадь земельного участка 476 кв.м. достаточна для индивидуального жилого дома и туристской гостиницы 5 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

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 застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1
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 90:23:010112:607

Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Консульская, земельный участок 38а

для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	90:23:010112:607
Кадастровый квартал:	90:23:010112
Адрес:	Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Консульская, земельный участок 38а
Площадь уточненная:	476 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 206 427,83 руб.
дата определения:	01.01.2022



4. Параметры рассматриваемого Участка позволяют произвести размещение туристской гостиницы и реконструкцию в полном соответствии действующим пожарным, санитарным, экологическим нормам, а также требованиям по обеспечению доступа маломобильных групп населения.
5. Существующие здания до трех этажей, что соответствует ПЗЗ и высотным характеристикам окружающей застройки.

ВЫВОД: рассматриваемому Участку с точки зрения технических регламентов допустимо предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка :

5.2.1- Туристическое обслуживание в дополнение к виду разрешенного использования 2.1 –Для индивидуального жилищного использования

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— граница участка

1 существующее
двухэтажное здание

2 смежное двухэтажное
здание

3 парковочное
пространство

4 мощение

5 озеленение

6 смежные
землепользователи "ИЖС"

7 смежные землепользователи
"Гостиничное
обслуживание"

8 улица Консультская

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Площадь участка	-	476 кв.м
Площадь застройки	-	380,2 кв.м
Этажность	-	2
Количество этажей	-	3
Общая площадь здания	—	721,1 кв.м
Строительный объем здания	—	1261,9 куб.м
Общая площадь жилого этажа	—	290,6 кв.м
Общая площадь мини-гостиницы	—	360,6 кв.м
Общая площадь парковочного пространства	—	70 кв.м
Площадь мощения	-	22 кв.м
Площадь озеленения	-	73,8 кв.м

ВЫВОДЫ

Существующее здание фактически используемое в качестве индивидуального жилого дома на первом этаже и мини-гостиницы, расположенное на рассматриваемом Участке не противоречат техническим регламентам и градостроительным нормам. Для полноценного функционирования мини-гостиницы строительства дополнительных зданий и сооружений не требуется.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 5.2.1- Туристическое обслуживание в дополнение к виду разрешенного использования 2.1 –Для индивидуального жилищного использования земельному участку с кадастровым номером 90:23:010112:607, расположенному по адресу: Республика Крым, городской округ Судак Республики Крым, г. Судак, ул. Консульская, земельный участок 38а, будет способствовать более рациональному использованию земельного участка и позволит установить соответствие фактического вида разрешенного использования земельного участка утвержденным Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым.