

## **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

по дополнению вида разрешенного использования земельного участка  
находящегося в собственности, расположенного по адресу: Республика Крым,  
городской округ Судак Республики Крым, г. Судак, ул. Бирюзова, земельный  
участок №31

Настоящее градостроительное обоснование разработано с целью обоснования необходимости дополнения вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Судак Республики Крым, г. Судак, ул. Бирюзова, земельный участок №31 с кадастровым номером 90:23:010126:1782.

### **Термины и определения**

Земельный участок - часть земной поверхности которая имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с 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, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

### **Нормативно правовая документация**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
4. «СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
5. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
6. Решение Судакского городского совета I созыва от 23.03.2019 №906 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым»;
7. Решение Судакского городского совета I созыва от 15.11.2018 №850 «Об утверждении Генерального плана городского округа Судак Республики Крым»;
8. Постановление Совета министров Республики Крым от 28.12.2019 №821 «О порядке определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым, и признании утратившим силу постановления Совета министров Республики Крым от 12.11.2014 №450».



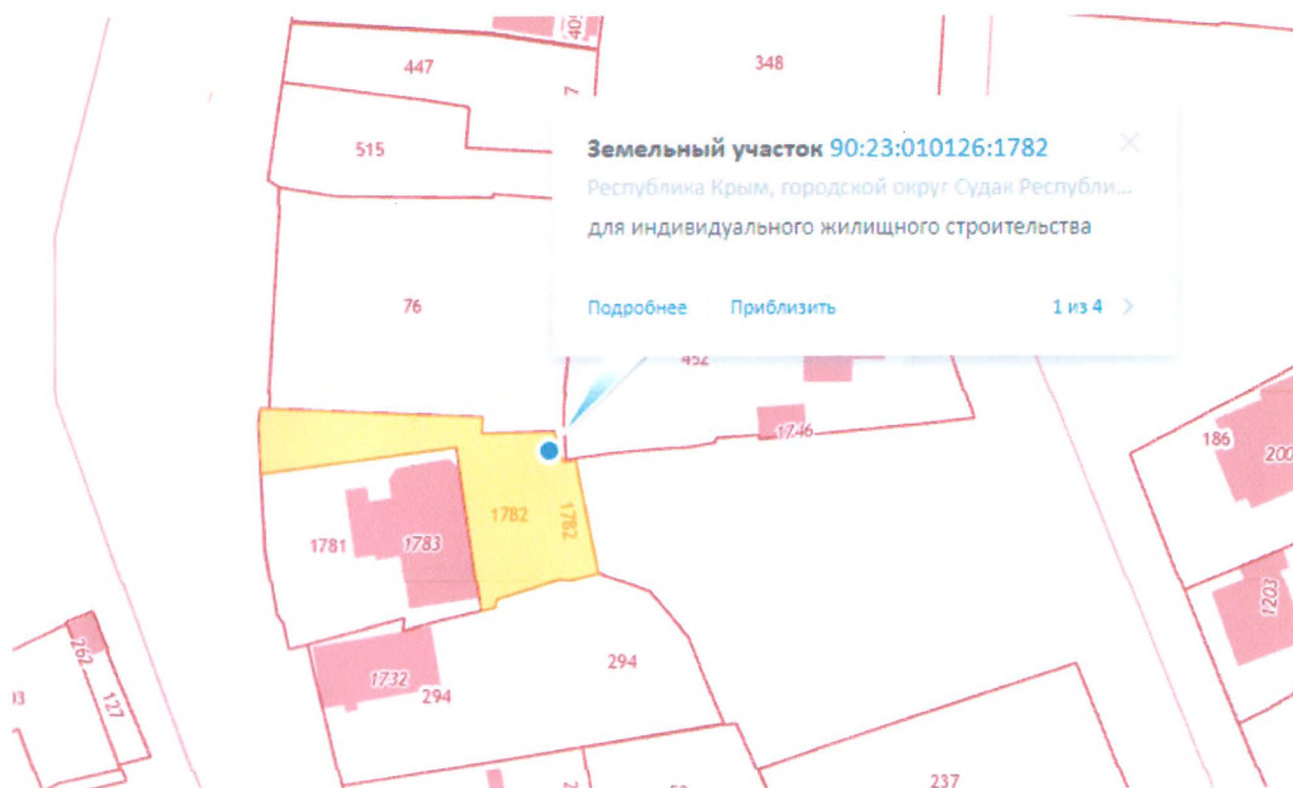
9. Распоряжение Совета министров Республики Крым от 21.11.2019 №1492- р «О внесении изменений в распоряжение Совета министров Республики Крым от 29.11.2016 №1498-р и применении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Республики Крым».

10. Решение 10 сессии Судакского городского совета от 19.12.2019 №53 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределение земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Республики Крым».

#### Характеристика земельного участка

*Основные характеристики земельного участка находящегося в собственности*

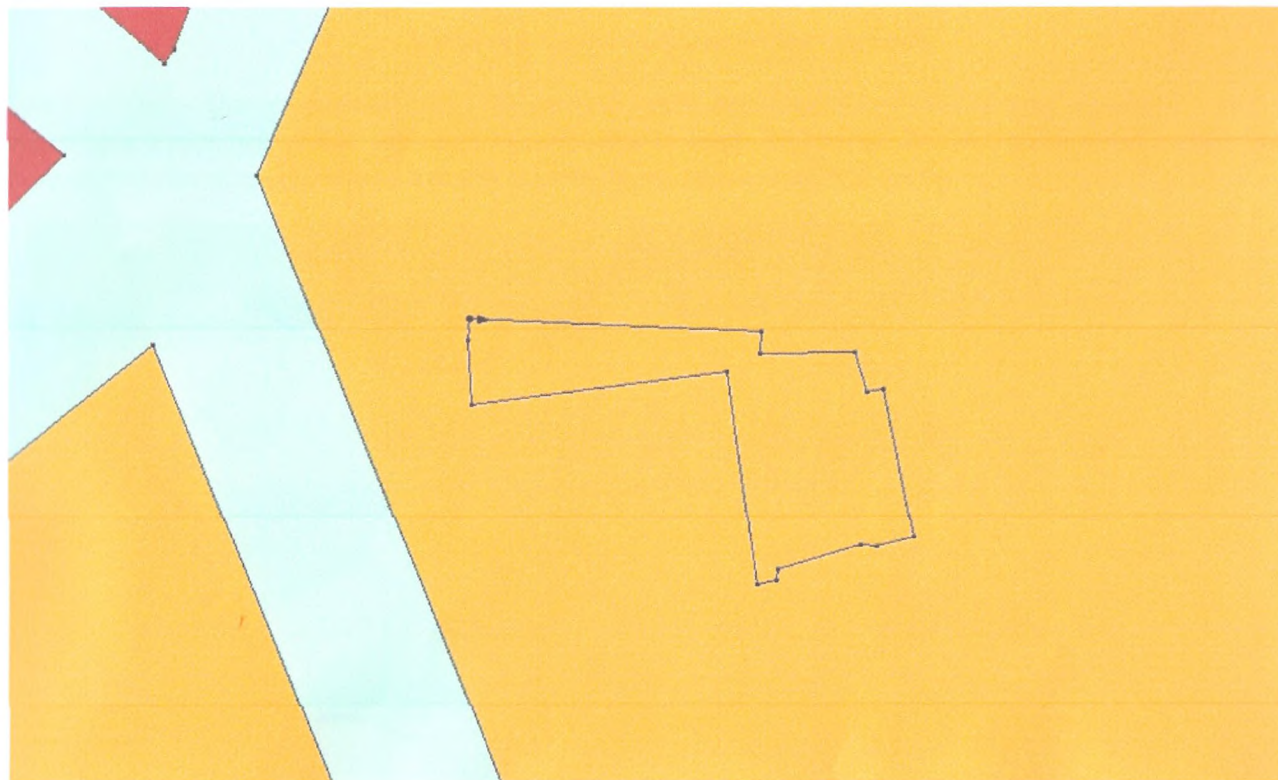
Месторасположение	Республика Крым, городской округ Судак Республики Крым, г. Судак, ул. Бирюзова, земельный участок №31
Площадь	421 кв.м.
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	90:23:010126:1782
Территориальная зона	Ж-1



 - земельный участок с кадастровым номером 90:23:010126:1782

## Сведения о градостроительном зонировании

Согласно карты градостроительного зонирования ПЗЗ территории муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером 90:23:010126:1782 расположен границах территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».



Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Для индивидуального жилищного строительства</li> <li>-Блокированная жилая застройка</li> <li>-Ведение садоводства</li> <li>-Земельные участки (территории) общего пользования</li> <li>-Амбулаторно-поликлиническое обслуживание</li> <li>-Общественное управление</li> <li>-Стационарное медицинское обслуживание</li> <li>-Хранение автотранспорта</li> <li>-Обеспечение внутреннего правопорядка</li> <li>-Историко -культурная деятельность</li> <li>-Малозэтажная многоквартирная жилая застройка</li> <li>-Дошкольное, начальное и среднее общее образование</li> <li>-Обеспечение научной деятельности</li> <li>-Среднее и высшее профессиональное образование</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>-Коммунальное обслуживание</li> <li>-Бытовое обслуживание</li> <li>-Амбулаторное ветеринарное обслуживание</li> <li>-Магазины</li> <li>-Общественное питание</li> <li>-Культурное развитие</li> <li>-Гостиничное обслуживание</li> <li>-Туристическое обслуживание</li> <li>-Религиозное использование</li> <li>-Ведение огородничества</li> </ul>

К жилым зонам относятся участки территорий населенных пунктов, используемые и предназначенные для размещения жилых домов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, магазинов, гаражей,

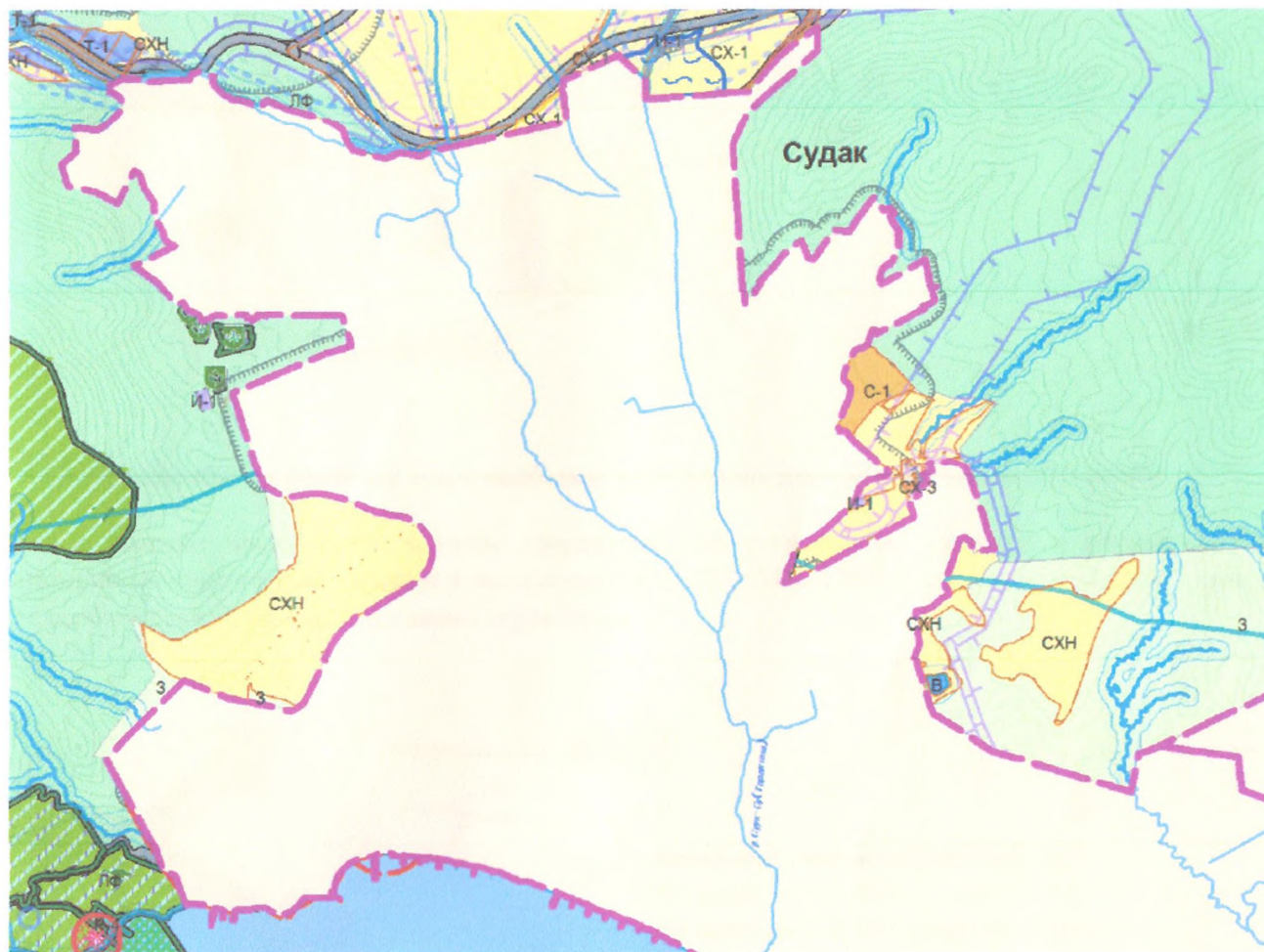


объектов, связанных с проживанием граждан (домов отдыха, туристических гостиниц, гостиниц и т.д.) и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в жилой зоне Ж-1, могут включаться жилые дома, гостиницы, туристических мест размещения граждан, подземные или многоэтажные гаражи, магазины и иные объекты, не противоречащие действующим правилам землепользования и застройки.

#### Сведения о функциональном зонировании

Согласно Карты функциональных зон Генерального плана муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером 90:23:010126:1782 расположен в границах Ж-1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах населенного пункта.



### Сведения об особо охраняемых природных территориях

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории земельного участка с кадастровым номером 90:23:010126:1782 не имеются сведения о зарегистрированных особо охраняемых природных территориях.



### Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории земельного участка кадастровым номером 90:23:010126:1782 не имеются сведения о границах зон с особыми условиями использования территории





## Характеристика объектов капитального строительства

На земельном участке с кадастровым номером 90:23:010126:1782 отсутствуют объекты капитального строительства.

### Расчет необходимой площади

Согласно нормам действующего законодательства РФ, а также сводам правилам, в части которых устанавливаются максимальные и минимальные размеры земельных участков с видом разрешенного использования: **гостиничное обслуживание – отсутствуют ограничения относительно минимальных и максимальных размерах земельных участков.**

#### **В частности в действующей редакции:**

- Закона Республики Крым от 15 января 2015 года № 66-ЗРК/2015 "О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений",

- Земельном кодексе РФ,

- Градостроительном кодексе РФ,

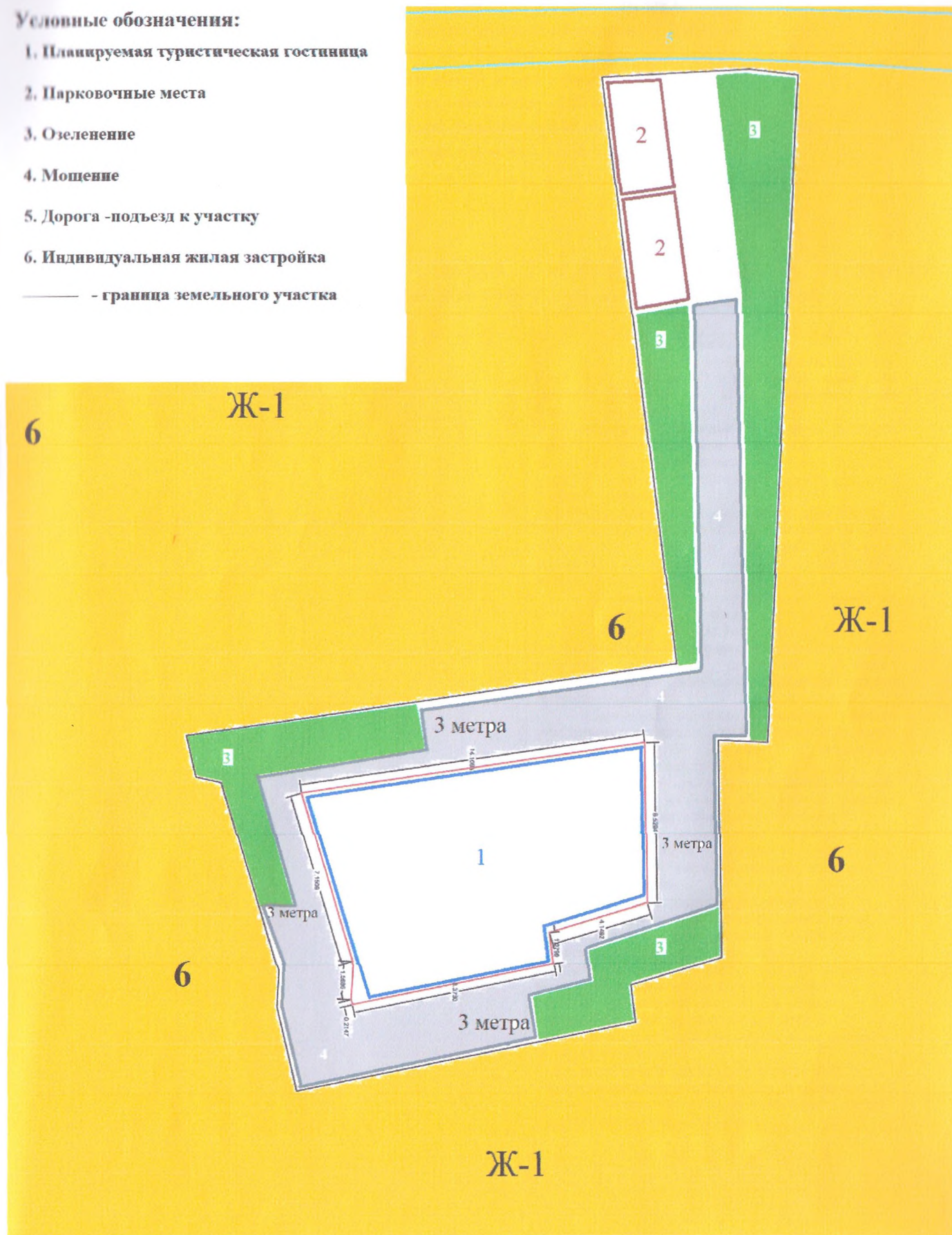
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с Изменениями N1,2)

- ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУДАК РЕСПУБЛИКИ КРЫМ – в зоне Ж-1 отсутствуют ограничения относительно минимального и максимального размеров земельного участка с видом разрешенного использования – Гостиничное обслуживание, а также отсутствуют и данные по максимальному проценту застройки в границах земельного участка.

# **Схема планируемой застройки земельного участка и технико-экономические показатели планируемого объекта недвижимости**

## **Условные обозначения:**

- 1. Планируемая туристическая гостиница
  - 2. Парковочные места
  - 3. Озеленение
  - 4. Мошение
  - 5. Дорога -подъезд к участку
  - 6. Индивидуальная жилая застройка
- - граница земельного участка





Площадь участка – 421 кв.м.  
Площадь планируемой застройки – 106 кв.м.  
Общая площадь эксплуатируемых помещений – 250 кв.м.  
Этажность – 2 этажа + мансарда  
Строительный объем – 450 куб.м.  
Площадь озеленения – 105 кв.м.  
Площадь мощения – 160 кв.м.  
Площадь парковки – 50 кв.м.

**ВЫДЕРЖКА ИЗ ДЕЙСТВУЮЩИХ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУДАК РЕСПУБЛИКИ КРЫМ:**

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 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 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 органами местного самоуправления</p>
--------------------------	---------------------	-----	--

### **РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГОСТИНИЦЫ:**

Согласно СП 42.13330.2016 ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений на 1 место гостиницы необходимо от 65 до 75 кв.м. земельного участка. На одноместные номера выделено 4 помещений, соответственно для их обслуживания необходимо минимально:

$$5 \cdot 65 = 325 \text{ кв.м. земельного участка}$$

### **РАСЧЕТ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ ДЛЯ ГОСТИНИЦЫ:**

Согласно СП 257.1325800.2016 Здания гостиниц. Правила проектирования, СП 113.13330.2012 Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\* (с Изменением N 1) минимальное количество парковочных машино-мест составляет 20% от общего количества одноместных номеров. На одноместные номера выделено 5 помещений, соответственно для их обслуживания необходимо минимально - 2 парковочных машино-места, которые расположены на территории земельного участка общей площадью 421 кв.м.

На 1 машино-место необходимо 25 кв.м. земельного участка, итого:

$$2 \cdot 25 = 50 \text{ кв.м. земельного участка}$$

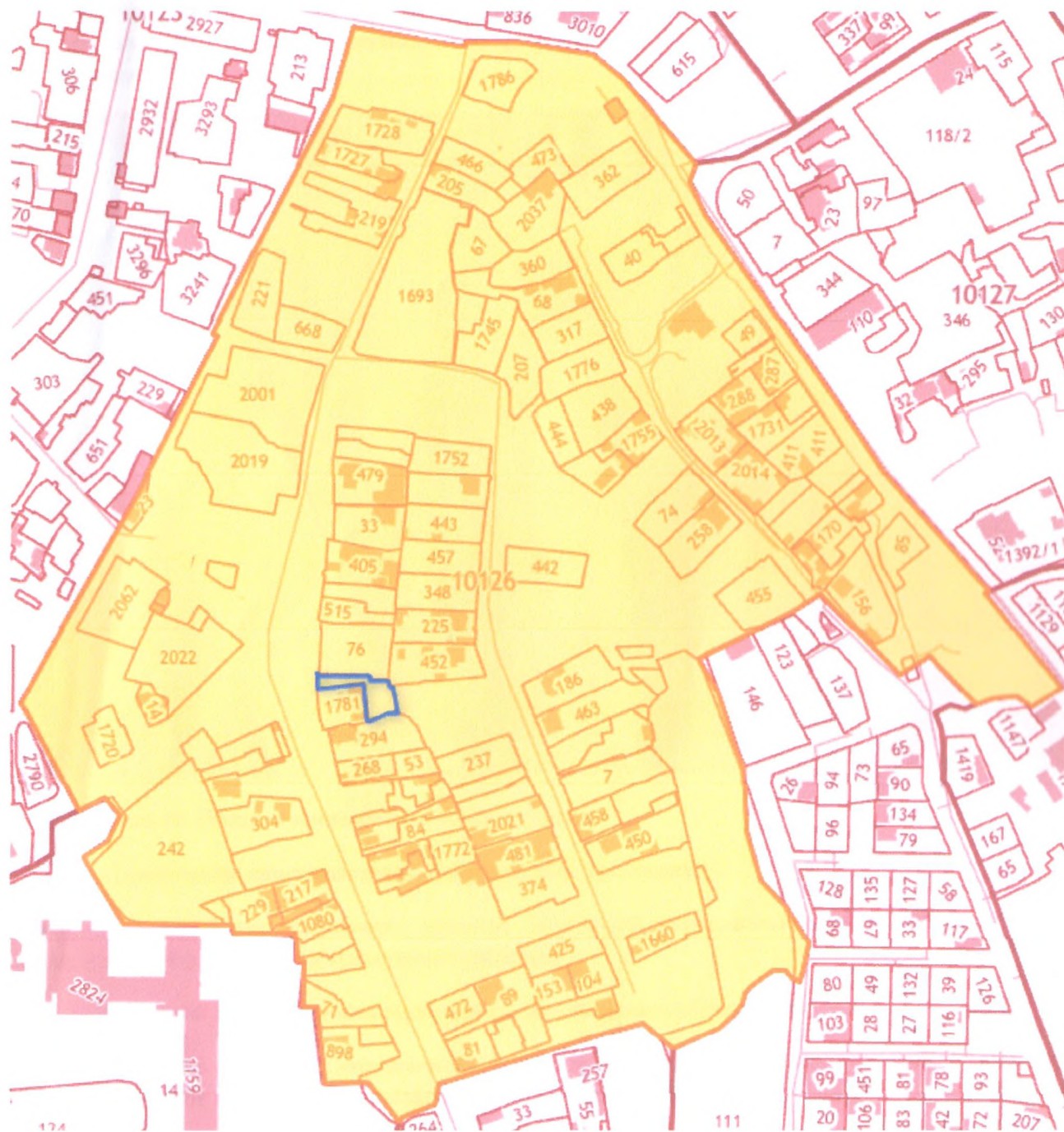
**ВЫВОДЫ:** 325 кв.м. + 50 кв.м. = 375 кв.м. необходимо для размещения гостиницы с общим количеством одноместных номеров 5 и парковочными местами на 2 автомобиль.

Таким образом, на земельном участке с кадастровым номером 90:23:010126:1782, общей площадью 421 кв.м., вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Судак Республики Крым, г. Судак, ул. Бирюзова, земельный участок №31 – возможно размещение туристической гостиницы.



**Схема размещения земельного участка и объекта капитального в границах элемента  
планировочной структуры:**

Земельный участок и объект капитального строительства частично расположены в границах кадастрового квартала 90:23:010126.

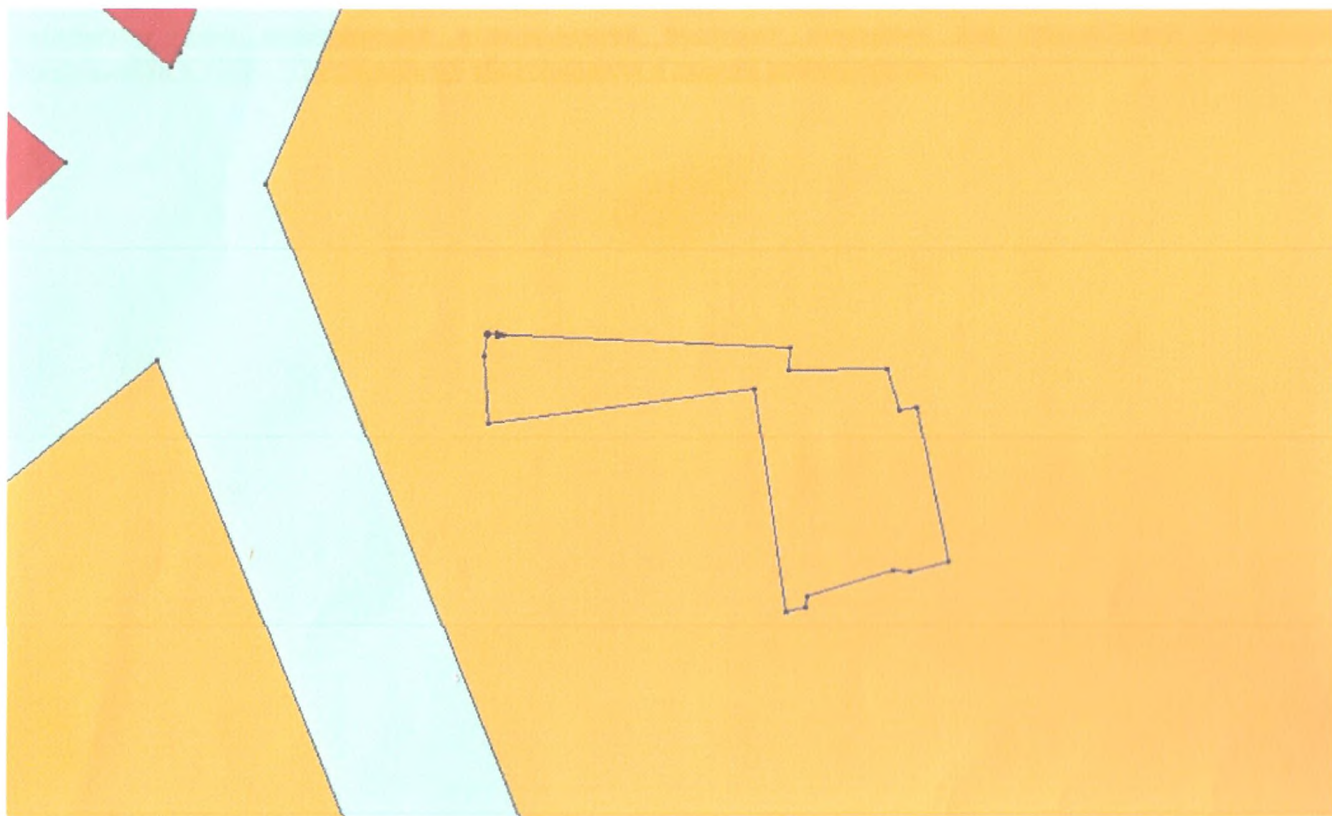


Участок отмечен синим контуром.



## Обоснование возможного дополнения вида разрешенного использования земельного участка

На сегодняшний день земельный участок с кадастровым номером 90:23:010126:1782, общей площадью 421 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Судак Республики Крым, г. Судак, ул. Бирюзова, земельный участок №31 полностью лежит в границах населенного пункта, в зоне Ж-1, где одним из условно разрешенных видов разрешенного использования является – **Туристическое обслуживание.**



ГрК РФ Статья 30. Правила землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

На земельном участке отсутствуют какие-либо ограничения и охраняемые зоны, что не мешает в свою очередь приведению в соответствие с действующим законодательством, Туристическое обслуживание»..

Дополнить к имеющимся видам разрешенного использования – вид разрешенного использования «Туристическое обслуживание» необходимо для возможности построить туристическую гостиницу на 5 номеров.



### **ВЫВОДЫ:**

С учетом того что, этажность здания не превышает максимальной – 3 надземных, а размер земельного участка позволяет разместить туристическую гостиницу на 5 номеров – считаем возможным использование земельного участка с кадастровым номером 90:23:010126:1782, общей площадью 421 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Судак Республики Крым, г. Судак, ул. Бирюзова, земельный участок №31 – со следующими видами разрешенного использования, оставив основной вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства и дополнив условно разрешенным видом разрешенного использования: «Туристическое обслуживание».

Дополнение вида разрешенного использования послужит примером для дальнейшего узаконения деятельности в сфере туристического обслуживания в данном районе города.

## СПИСОК СМЕЖНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельный участок с кадастровым номером 90:23:010126:1782, расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Судак Республики Крым, г. Судак, ул. Бирюзова, земельный участок №31, находящийся в собственности, имеет следующие смежные земельные участки:

1. 90:23:010126:76, площадью 1000 кв.м., адрес: Республика Крым, г Судак, ул Бирюзова, № 29, вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство – частная собственность.
2. 90:23:010126:1781 площадью 508 кв.м., адрес: Республика Крым, городской округ Судак Республики Крым, г Судак, ул Бирюзова, земельный участок №31а, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства – частная собственность.
3. 90:23:010126:294 площадью 845 кв.м., адрес: Республика Крым, г Судак, ул Бирюзова, дом № 33, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства – частная собственность.
4. 90:23:010126:452 площадью 911 кв.м., адрес: Республика Крым, г Судак, ул Танкистов, д 16, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства – частная собственность.
- 5.

Шумков В.С. по доверенности

