

## **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

по дополнению вида разрешенного использования земельного участка находящегося в частной собственности, расположенного по адресу: Республика Крым, город Судак, село Морское, улица 1-й проезд Озен Бою, д. 9-Б

Градостроительное обоснование разработано с целью обоснования необходимости дополнения разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, город Судак, село Морское, улица 1-й проезд Озен Бою, д. 9-Б с кадастровым номером 90:23:070108:8.

### **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».



Решение Совета министров Республики Крым от 21.11.2019 №1492- р «О внесении изменений в Решение 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, город Судак, село Морское, улица 1-й проезд Озен Бою, д. 9-Б
Площадь	550 кв.м.
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	90:23:070108:8
Территориальная зона	Ж-1

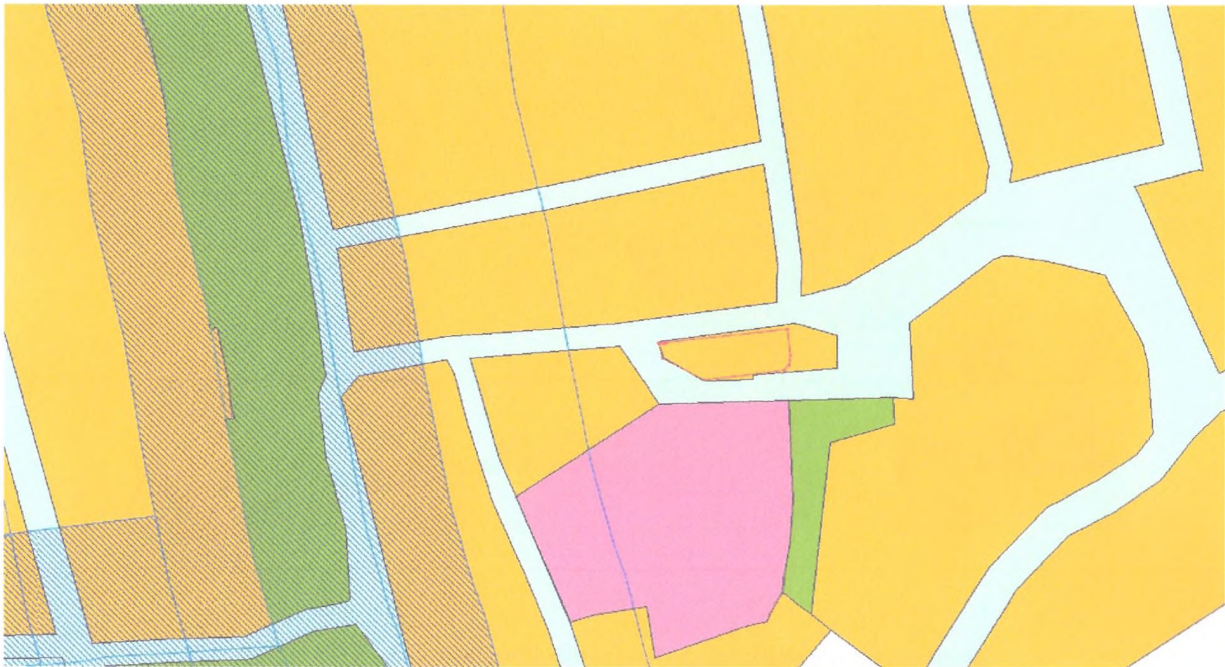


- земельный участок с кадастровым номером 90:23:070108:8



Сведения о градостроительном зонировании

Согласно карты градостроительного зонирования ПЗЗ территории муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером 90:23:070108:8 расположен в границах территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».



Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
Для индивидуального жилищного строительства Блокированная жилая застройка Ведение садоводства Земельные участки (территории) общего пользования Амбулаторно-поликлиническое обслуживание Общественное управление Стационарное медицинское обслуживание Хранение автотранспорта Обеспечение внутреннего правопорядка Историко-культурная деятельность Малозэтажная многоквартирная жилая застройка Дошкольное, начальное и среднее общее образование Обеспечение научной деятельности Среднее и высшее профессиональное образование		- Коммунальное обслуживание - Дошкольное, начальное и среднее общее образование - Бытовое обслуживание - Амбулаторное ветеринарное - Магазины - Общественное питание - Культурное развитие - Гостиничное обслуживание - <b>Туристическое обслуживание</b> - Религиозное использование - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - Ведение огородничества - Малозэтажная многоквартирная жилая застройка

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

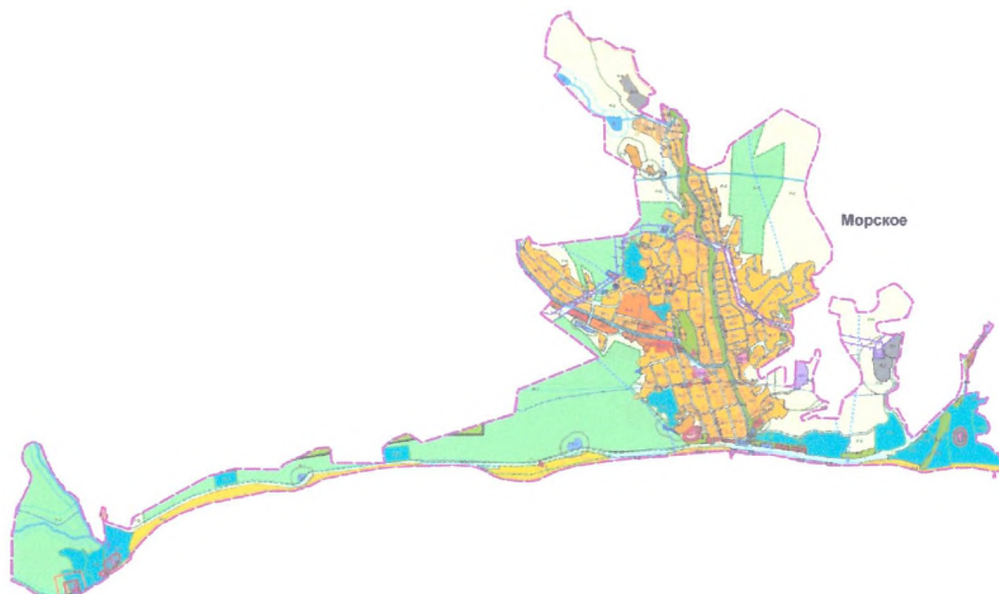
В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, магазинов, гаражей, 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 90:23:070108:8 расположен в границах Ж-1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами и границах села Морское.

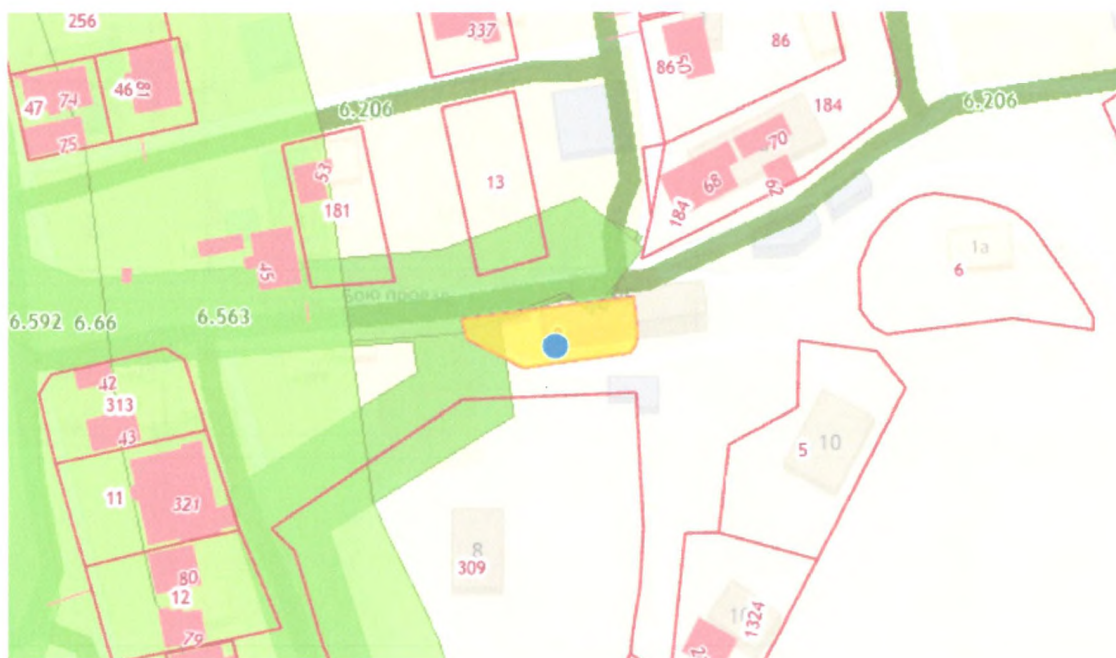


## Сведения об особо охраняемых природных территориях

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории земельного участка с кадастровым номером 90:23:070108:8 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 с кадастровым номером 90:23:070108:8 имеются сведения о границах зон с особыми условиями использования территории, а именно охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ ПС Морское Ф6 ТП-174-ТП-500 - 1 кв.м.



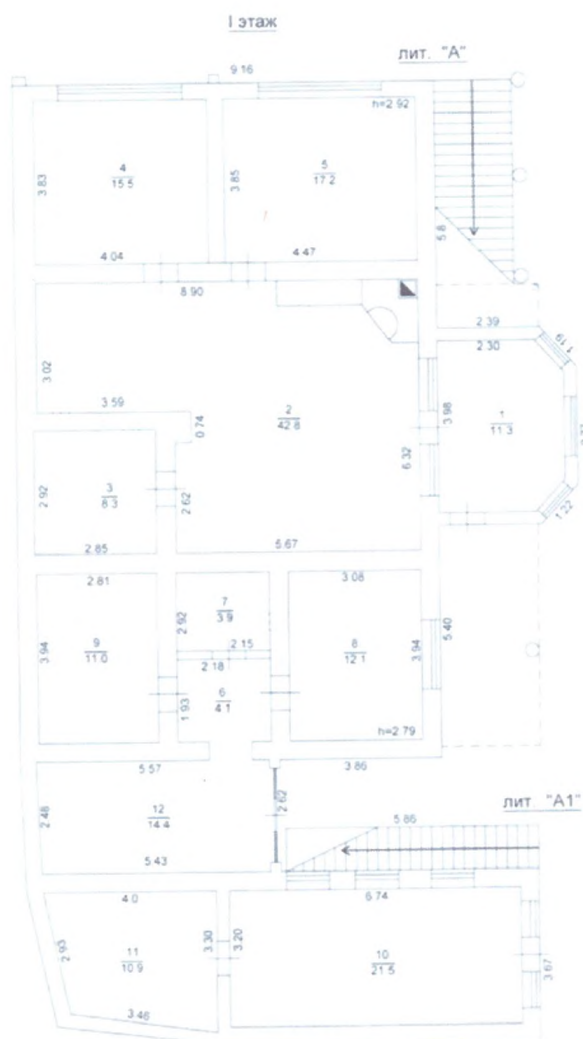
## Характеристика объектов капитального строительства

на земельном участке с кадастровым номером 90:23:070108:8 расположены следующие объекты капитального строительства:

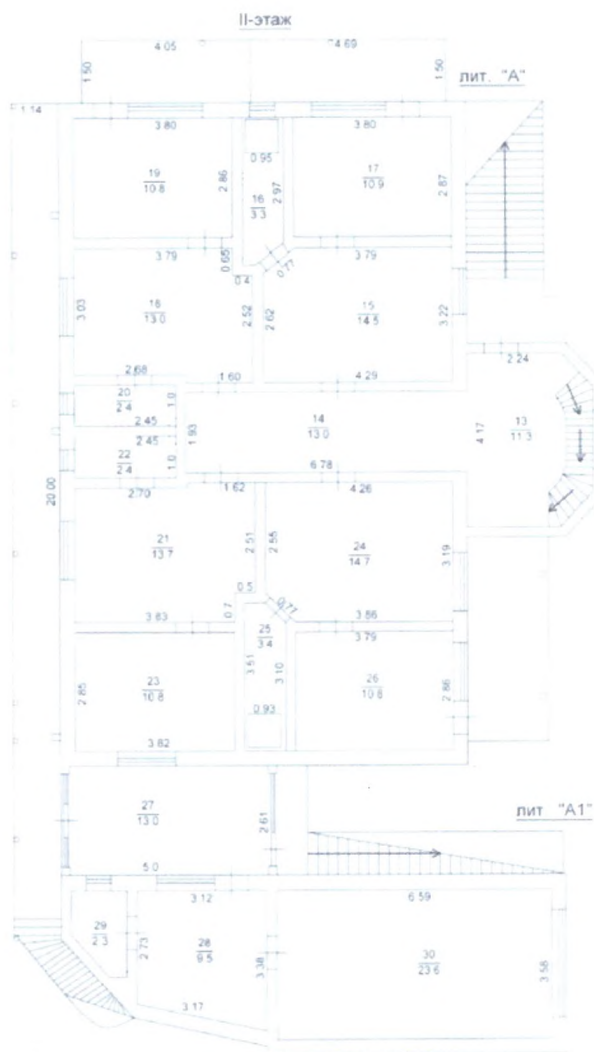
1. Жилой дом с кадастровым номером 90:23:070108:327, обладающий характеристиками: общая площадь 546,3 кв.м. назначение: жилой дом, этажность: 3 надземных, в том числе подземных 0, год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) – 2005.
2. Нежилое строение – летняя кухня с кадастровым номером 90:23:070106:264, обладающий характеристиками: общая площадь 54,5 кв.м. назначение: нежилое, этажность: 2 надземных, в том числе подземных 0, год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) – 2007.

### Этажность жилого дома включает в себя:

#### ПЕРВЫЙ ЖТАЖ



#### ВТОРОЙ ЖТАЖ



### ТРЕТИЙ ЭТАЖ



Вышеуказанный объект капитального строительства был построен в 2005 году самовольно, относительно жилого дома и хозяйственных построек было принято решение №60 от 07.02.2011 года О возможности сохранения самовольно выстроенных строений по адресу: с. Морское, ул. 1-ый проезд Озен Бою, 96. - Приложение №1

Иные объекты капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:23:070123:12 отсутствуют.

#### Расчет необходимой площади

Согласно нормам действующего законодательства РФ, а также сводам правил, в части которых устанавливаются максимальные и минимальные размеры земельных участков с видом разрешенного использования: **туристическое 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,



строительном 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 – Туристическое обслуживание, а также отсутствуют и данные по максимальному проценту застройки в границах земельного участка.

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

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
----------------------------	---	-------	--

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

Согласно СП 42.13330.2016 ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений на 1 место туристической гостиницы необходимо от 65 до 75 кв.м. земельного участка. На одноместные номера выделено 7 помещений, соответственно для их обслуживания необходимо минимально:

$$7 \cdot 65 = 455 \text{ кв.м. земельного участка}$$



## РАСЧЕТ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ ДЛЯ ТУРИСТИЧЕСКОЙ 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 7 помещений, соответственно для их обслуживания необходимо минимально - 2 парковочных машино-места, которые расположены на территории земельного участка общей площадью 550 кв.м.

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

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

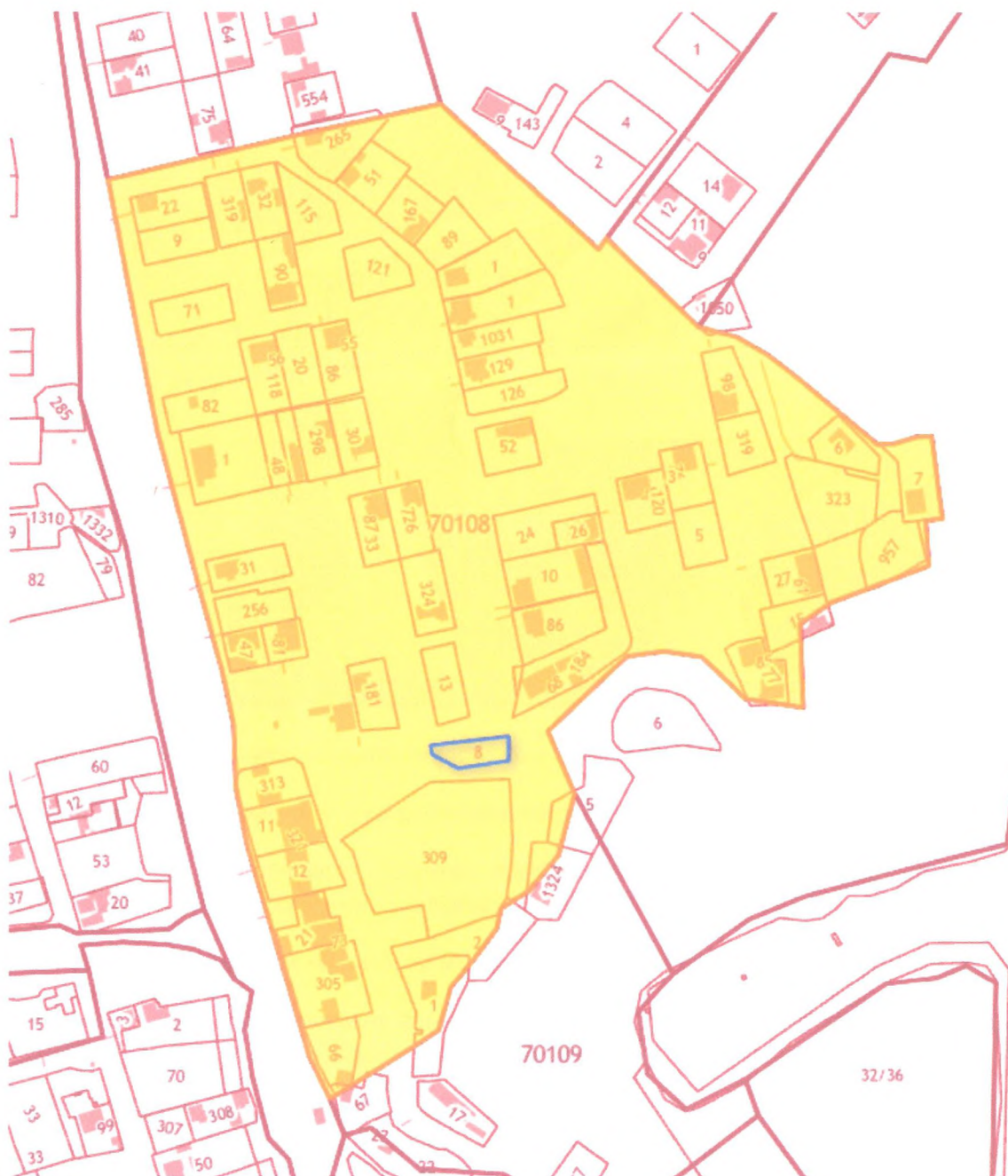


**ВЫВОДЫ:** 455 кв.м. + 50 кв.м. = 505 кв.м. необходимо для размещения туристической гостиницы с общим количеством одноместных номеров 7 и парковочными местами на 2 автомобиля.

Таким образом, на земельном участке с кадастровым номером 90:23:070108:8, общей площадью 550 кв.м., вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Республика Крым, город Судак, село Морское, улица 1-й проезд Озен Бою, д. 9-Б – возможно размещение туристической гостиницы с количеством номеров от 1 до 15.

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

Земельный участок и объект капитального строительства частично расположены в границах  
садастрового квартала 90:23:070108.



Участок отмечен синим контуром



## Обоснование возможного дополнения вида разрешенного использования земельного участка

На сегодняшний день земельный участок с кадастровым номером 90:23:070108:8, общей площадью 550 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, город Судак, село Морское, улица 1-й проезд Озен Бою, д. 9-Б полностью лежит в границах населенного пункта, в зоне **Ж-1**, где одним из вспомогательных 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, данного земельного участка и дополнить ему вид разрешенного использования «**Туристическое обслуживание**».

Дополнить к имеющимся видам разрешенного использования – вид разрешенного использования «**Туристическое обслуживание**» необходимо с целью приведения в соответствие земельного участка

в собственности с целевым назначением существующего объекта недвижимости, а также с переводом в нежилое здание с последующим переоформлением самого объекта недвижимости под туристическую гостиницу.

### **ВЫВОДЫ:**

с учетом того что, этажность здания не превышает максимальной – 3 надземных, а размер земельного участка позволяет разместить туристическую гостиницу на 7 номеров – считаем возможным использование земельного участка с кадастровым номером 90:23:070108:8, общей площадью 550 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, город Судак, село Морское, улица 1-й проезд Озен Бою, д. 9-Б – со следующими видами разрешенного использования, оставив основной вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства и дополнив вспомогательным видом разрешенного использования: «Туристическое обслуживание».