

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

## **Обоснование**

**предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 4.4 Магазины, 5.2.1 Туристическое обслуживание, земельному участку с кадастровым номером 90:23:080113:638, расположенному по адресу: Республика Крым, городской округ Судак, село Солнечная Долина, ул. Шендырева, земельный участок 16 дополнительно к виду разрешенного использования 2.1. для индивидуального жилищного строительства**

## **Пояснительная записка**

## **Чертежи**

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 4.4.- Магазины, 5.2.1 Туристическое обслуживание, земельному участку с кадастровым номером 90:23:080113:638, расположенному по адресу: Республика Крым, городской округ Судак, село Солнечная Долина, ул. Шендырева, земельный участок 16 дополнительно к виду разрешенного использования 2.1. для индивидуального жилищного строительства, 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 №314 от 24.03.2020 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;
- СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц. Правила проектирования»;
- СНиП 2.08.02-89\* «Проектирование предприятий розничной торговли»;
- ГОСТ Р 51185-2014 Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования

**Задачей данной работы является обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 4.4.- Магазины. (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м ) 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), дополнительно к виду разрешенного использования 2.1. для индивидуального жилищного строительства земельному участку с кадастровым номером 90:23:080113:638, расположенному по адресу: Республика Крым, городской округ Судак, с. Солнечная Долина, ул. Шендырева, земельный участок 16.

## II. Общие данные.

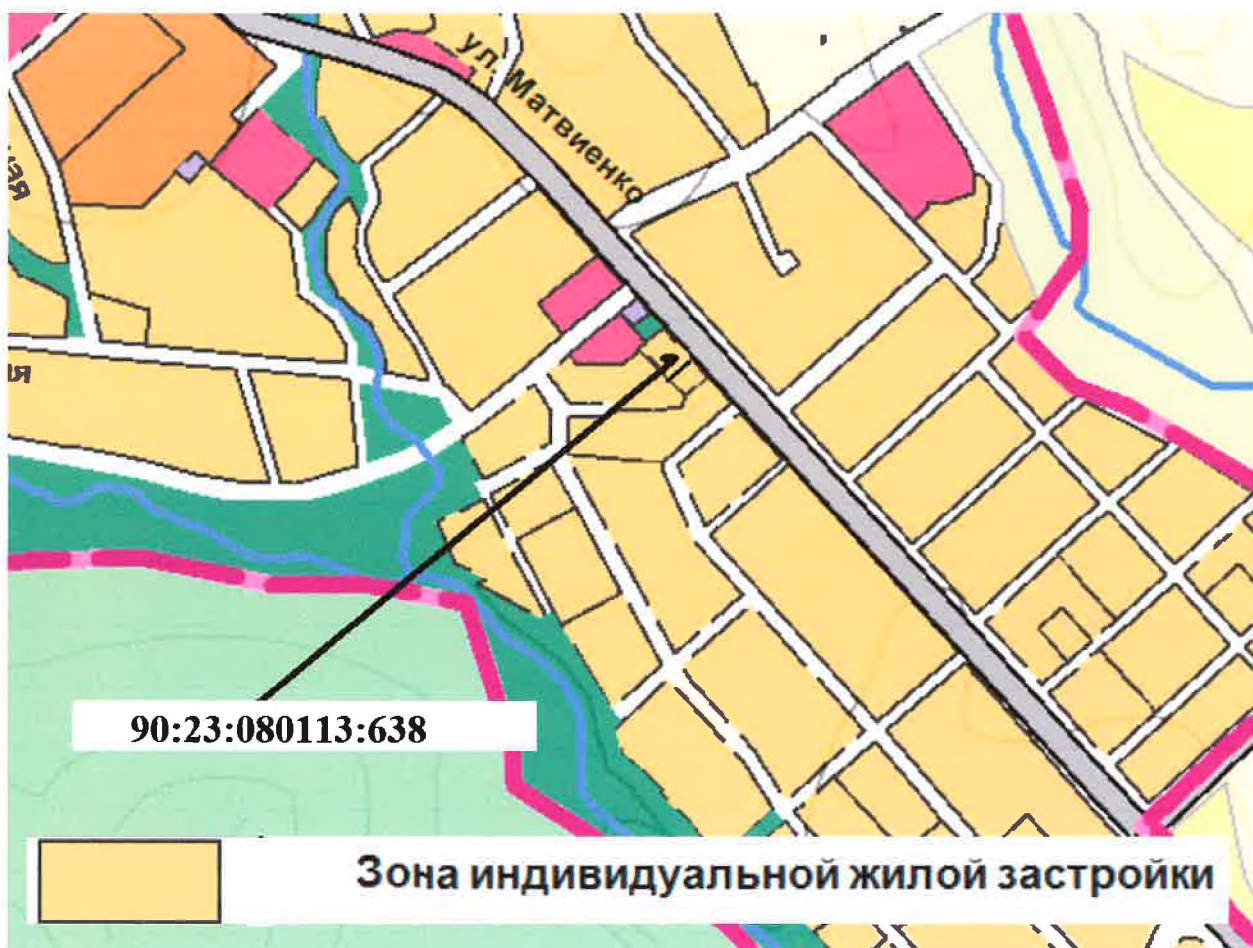
### Фрагмент:

*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 ката*

#### Земельный участок 90:23:080113:638

Республика Крым, городской округ Судак, село Солнечная долина, улица Шендерёва, земельный участок 16

Для индивидуального жилищного строительства

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	90:23:080113:638
Кадастровый номер:	90:23:080113
Адрес:	Республика Крым, городской округ Судак, село Солнечная долина, улица Шендерёва, земельный участок 16
Площадь участка:	738 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 101 359,21 руб.
Дата определения:	01.01.2022



Участок находится в Центральной части села Солнечная Долтна и ограничен:

с Северо - Востока Улица Мотвиенко

с Юго-Востока и Юго-Запада индивидуальной жилой застройкой

с Северо-Запада зоной торговых объектов;

Площадь земельного участка 738 кв. м

Вид разрешенного использования: индивидуальная жилая застройка,

## На Участке расположены:

1. Жилой дом площадью 627,9 кв.м с кадастровым номером 90:23:080113:580

### Фрагмент:

*Публичная кадастровая ката*

#### Здание 90:23:080113:580

Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, село Солнечная долина, улица Шендерёва, дом 16

Жилой дом

[План ОКС](#) → [План КК](#) →

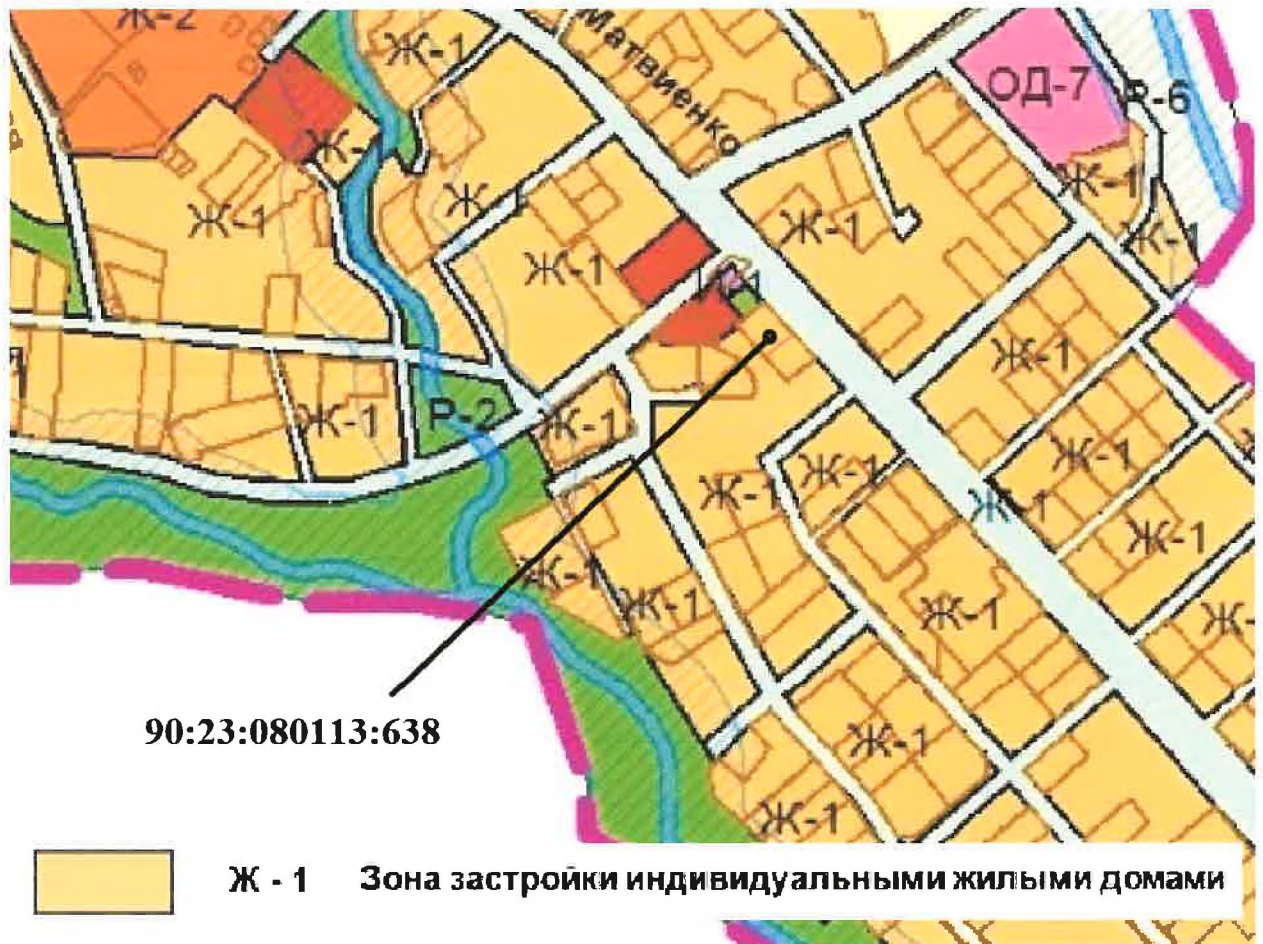
Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Здание	
Кадастровый номер:	90:23:080113:580	
Кадастровый квартал:	90:23:080113	
Адрес:	Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, село Солнечная долина, улица Шендерёва, дом 16	
Наименование:		
Назначение:	Жилой дом	
Площадь общая:	627,9 кв. м	
Статус:	Учтенный	
Разрешенное использование:		
по документу:		
Форма собственности:	Частная собственность	



Участок имеет форму прямоугольника. Рельеф спокойный без резких перепадов, с плавным уклоном на юго-запад. Участок находится в собственности, расположен на землях населенного пункта (с. Солнечная Долина), 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	Ко д	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 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> <p>2) площадь земельного</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>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</p> <p>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 (балконов, эркеров,</p>

1	2	3	4
			<p>козырьков и т.д.) не допускаются;</p> <p>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.</p>
Ведение садоводства	<p>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</p>	13.2	<p>1) этажность – не выше 3 надземных этажей;</p> <p>2) площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для существующих и планируемых земельных участков в городской местности – от 200 кв. м. до 1 000 кв. м.</li> <li>- для существующих и планируемых земельных участков в сельской местности – от 200 кв. м. до 2 500 кв. м.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>-при перераспределении</p>

1	2	3	4
			<p>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 использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0	не подлежат установлению



1	2	3	4
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 разрешенного использования с кодами	3.8	не подлежат установлению

1	2	3	4
	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	<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) 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>
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	<p>1) этажность – не более 2 надземных этажей;</p> <p>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;</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
			<ul style="list-style-type: none"> <li>— не менее 20 кв. м на одно машино-место для наземных гаражей;</li> <li>— не менее 25 кв. м на одно машино-место для открытых наземных стоянок;</li> </ul> <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;  Допускается не делать отступ от соседнего строения если смежный земельный участок имеет вид разрешенного использования 2.7.1.  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 военизированная 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> <p>3) минимальное расстояние от границы смежного</p>

1	2	3	4
			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, недействующих 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			
<b>Условно разрешенные виды использования</b>			
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного	3.1	1) этажность зданий - не более 2 надземных этажей; 2) отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений - не менее 3 м от красных



1	2	3	4
	использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2		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 строительства, предназначенных для	3.3	1) этажность – не более 3 надземных этажей; 2) отступы от красной линии до зданий,

1	2	3	4
	оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)		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
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1	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;

1	2	3	4
			<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	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 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</p>

1	2	3	4
			<b>земельного участка не подлежат установлению</b>
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	<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; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p>
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 3.6.1 - 3.6.3</a>	3.6	<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</p>



1	2	3	4
			<p>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	<p>Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них</p>	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> <p>4) предельные размеры земельных участков; минимальные отступы от границ земельных</p>

1	2	3	4
			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 себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 3.7.1 - 3.7.2</a>	3.7	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

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

1	2	3	4
			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, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома,	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 дефицита территорий - в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается



1	2	3	4
	если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.		сокращение отступа или размещение зданий по красной линии; 3) предельные размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению

**III. Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка : 4.4 Магазины, 2.5.1 Туристическое обслуживание дополнительно к виду разрешенного использования 2.1. для индивидуального жилищного строительства.**

К объектам «Магазины» относятся: объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

К объектам «Туристическое обслуживание» относятся объекты капитального строительства предназначенные для размещения 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.

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 виды разрешенного использования земельного участка 4.4- Магазины, 5.2.1 Туристическое обслуживание относится к условно разрешенным видам использования земельного участка

**ВЫВОД:** предоставление рассматриваемому земельному участку разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка 4.4 Магазины, 5.2.1 Туристическое обслуживание является целесообразным так как это не противоречит Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым и будет способствовать его более рациональному использованию. Кроме того это даст возможность значительно улучшить сельскую инфраструктуру.

**IV. Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка: 4.4 Магазины, 2.5.1 Туристическое обслуживание дополнительно к виду разрешенного использования 2.1. для индивидуального жилищного строительства.**

1. Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта;
2. Участок имеет возможность требуемого инженерного обеспечения;
3. На участке есть возможность организовать парковочное пространство на 6 парковочных мест.

**ВЫВОД:** рассматриваемому Участку возможно предоставление разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка: 4.4 Магазины, 2.5.1 Туристическое обслуживание дополнительно к виду разрешенного использования 2.1. для индивидуального жилищного строительства.

**v. Обоснование допустимости предоставления  
разрешения на условно разрешенный вид  
использования земельного участка : 4.4 Магазины, 2.5.1  
Туристическое обслуживание дополнительно к виду  
разрешенного использования 2.1. для индивидуального  
жилищного строительства.**

**Расчет необходимой площади**

Для размещения индивидуального жилого дома допустимая площадь земельного участка **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 При торговой площади до **250 кв.м** составляет **0,08 га на 100 кв.м** торговой площади, соответственно площадь земельного участка на 1 квадратный метр торговой площади составляет:  **$10000 \text{ кв.м} * 0.08 / 100 \text{ кв.м} = 8 \text{ кв.м}$**

Для размещения предприятия торговли торговой площадью **25 кв.м** необходима площадь земельного участка:  **$8 \text{ кв.м} * 25 \text{ кв.м} = 200 \text{ кв.м}$**

Норма площади земельного участка для туристских гостиниц, составляет **50 -75 кв.м на 1 место.**

Для размещения туристской гостиницы на 6 мест необходима минимальная площадь земельного участка  
 **$50 \text{ кв.м} * 6 \text{ мест} = 300 \text{ кв.м}$**

$$200 + 200 + 300 = 700 \text{ кв.м}$$

**Расчет парковочных мест:**

**Расчет паркомест:**

В соответствии с таблицей 4.3 Региональных нормативов градостроительного проектирования:

- для индивидуального жилого дома требуется 1 машино-место.

- обеспечение гостиниц машино-местами должно составлять не менее 20% от числа номеров, следовательно для обслуживания гостиницы на 3 номера необходимо 1 машино-места
- обеспечения предприятий торговли требуется 1 машино-место на 5 работников и 1 машино-место на 20-33 м<sup>2</sup> торговой площади. Следовательно число машино-мест для магазина составляет 1 м/м для работника +1 м/м для посетителя=2 машино-места

Таким образом на рассматриваемом Участке необходимо разместить не менее:

**1+1+2=4 машино-места**

Минимальная площадь парковочного пространства составляет:

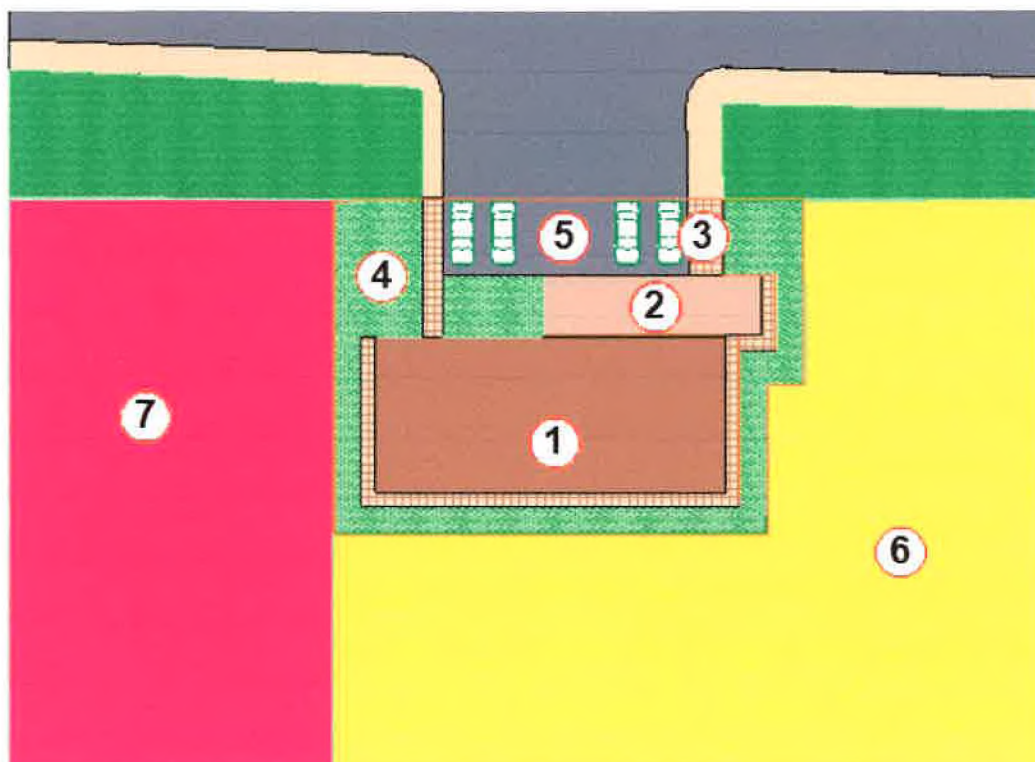
**4x25=100 кв.м**

**Вывод: на земельном участке площадью 738 кв.м возможно размещение индивидуального жилого дома, магазина торговой площадью 25 кв.м, и гостевого дом на 6 мест.**

1. Участок находится на землях населенного пункта.
2. Участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1
3. Участок не попадает в границы зон с особыми условиями использования территории.
4. Параметры рассматриваемого Участка позволяют произвести размещение индивидуального жилого дома, гостевого дома на 6 мест, магазина торговой площадью 25 кв.м в полном соответствии действующим пожарным, санитарным, экологическим нормам, а также требованиям по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

**ВЫВОД: рассматриваемому Участку с точки зрения технических регламентов допустимо предоставление разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка : 2.1- индивидуального жилого дома, 4.4-магазина торговой площадью 25 кв.м, и гостевой дом на 6 мест.**

# СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- |  |  |
|--|--|
| — ГРАНИЦА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА   |  |
| <p><b>1</b> РЕКОНСТРУИРУЕМОЕ ЗДАНИЕ<br/>ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА<br/>С РАЗМЕЩЕНИЕМ В НЕМ ГОСТЕВОГО<br/>ДОМА НА 6 мест</p> | <p><b>4</b> БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ</p>                         |
| <p><b>2</b> ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОЕ<br/>ЗДАНИЕ МАГАЗИНА К<br/>СУЩЕСТВУЮЩЕМУ ЗДАНИЮ<br/>ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО<br/>ДОМА</p>    | <p><b>5</b> ПАРКОВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО НА<br/>4 ПАРКОМЕСТА</p>         |
| <p><b>3</b> МОЩЕНИЕ</p>  | <p><b>6</b> ЗОНА ЗАСТРОЙКИ<br/>ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ<br/>ДОМАМИ</p> |
|  | <p><b>7</b> ЗОНА ОД-1</p>  |

## **ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

<b>Площадь участка</b>	<b>-</b>	<b>738 кв.м</b>
<b>Площадь застройки</b>	<b>-</b>	<b>348,7 кв.м</b>
<b>Общая площадь здания</b>	<b>—</b>	<b>908,5 кв.м</b>
<b>В т.ч. :</b>		
<b>Жилого дома</b>	<b>-</b>	<b>600,3 кв.м</b>
<b>Гостевого дома</b>	<b>-</b>	<b>207,4 кв.м</b>
<b>Магазина (общая)</b>	<b>—</b>	<b>100,8 кв.м</b>
<b>Торговая площадь магазина</b>	<b>—</b>	<b>25 кв.м</b>
<b>Строительный объем дома</b>	<b>—</b>	<b>2519,1 куб.м</b>
<b>Площадь озеленения и благоустройства</b>	<b>-</b>	<b>204,5 кв.м</b>
<b>Площадь мощения</b>	<b>-</b>	<b>84,4 кв.м</b>
<b>Площадь парковки</b>	<b>-</b>	<b>100,4 кв.м</b>

## **ВЫВОДЫ**

**Реконструкцию части существующего здания индивидуального жилого дома под номерной фонд гостевого дома на 6 мест возможно осуществить с соблюдением всех нормативов и регламентов.**

**Реконструкцию части существующего здания индивидуального жилого дома под встроенно-пристроенный магазин возможно осуществить с соблюдением всех нормативов и регламентов.**

**Предоставление разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка 4.4 - Магазины , 2.5.1 Туристическое обслуживание дополнительно к виду разрешенного использования 2.1. для индивидуального жилищного строительства земельному участку с кадастровым номером 90:23:080113:638 площадью 738 кв.м расположенному по адресу: Республика Крым, городской округ Судак, с. Солнечная Долина, ул. Шендырева, земельный участок 16 будет способствовать более рациональному использованию земельного участка и позволит улучшить инфраструктуру села Солнечная Долина.**