

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

по изменению вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером: 90:23:081501:1457, находящегося в собственности, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Судак, с. Миндальное, снт «Солнечная Долина»

Настоящее градостроительное обоснование разработано с целью обоснования необходимости изменения вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Судак, с. Миндальное, снт «Солнечная Долина» с кадастровым номером 90:23:081501:1457.

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 перераспределения 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

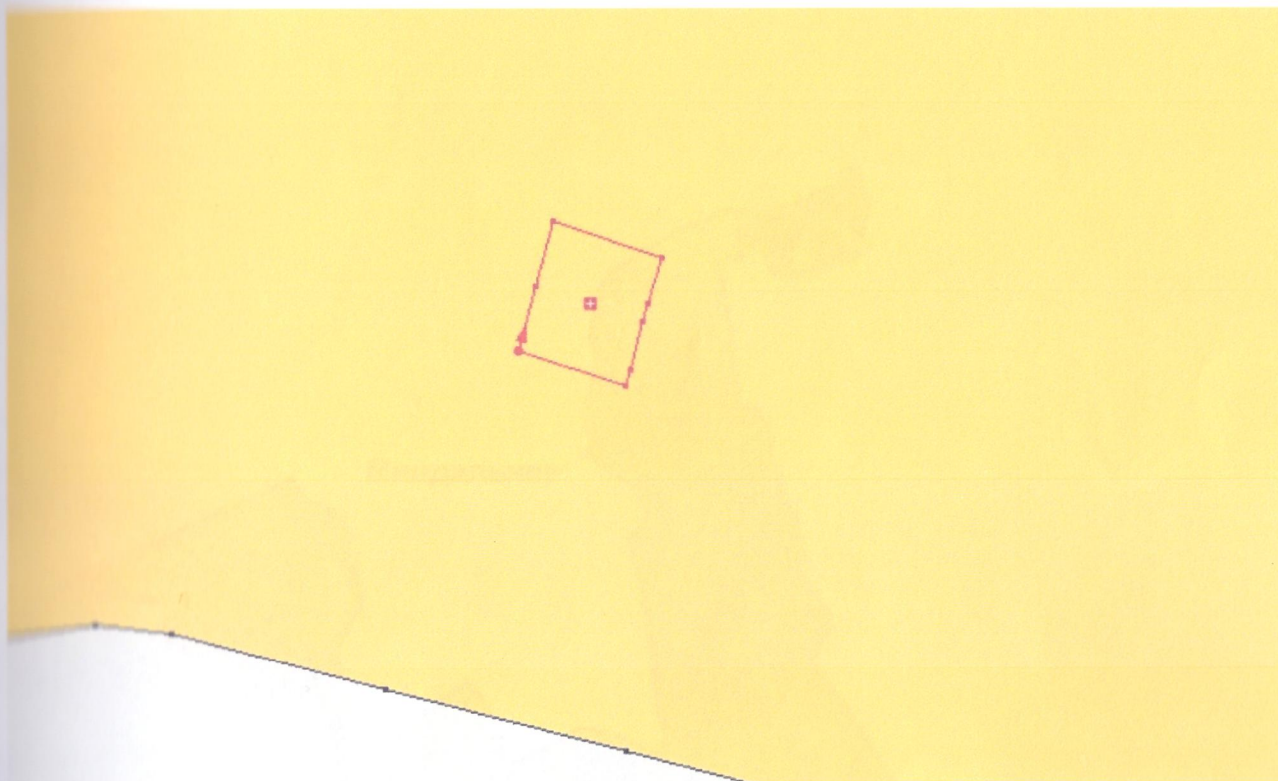
Месторасположение	Республика Крым, г. Судак, с. Миндальное, снт «Солнечная Долина»
Площадь	1194 кв.м.
Вид разрешенного использования	Ведение садоводства
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	90:23:081501:1457
Территориальная зона	СХ-3 «Зона ведения садоводства»



 - земельный участок с кадастровым номером 90:23:081501:1457

Сведения о градостроительном зонировании

Согласно карты градостроительного зонирования ПЗЗ территории муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером 90/23/081501:1457 расположен границах территориальной зоны **СХ-3 «Зона ведения садоводства»**

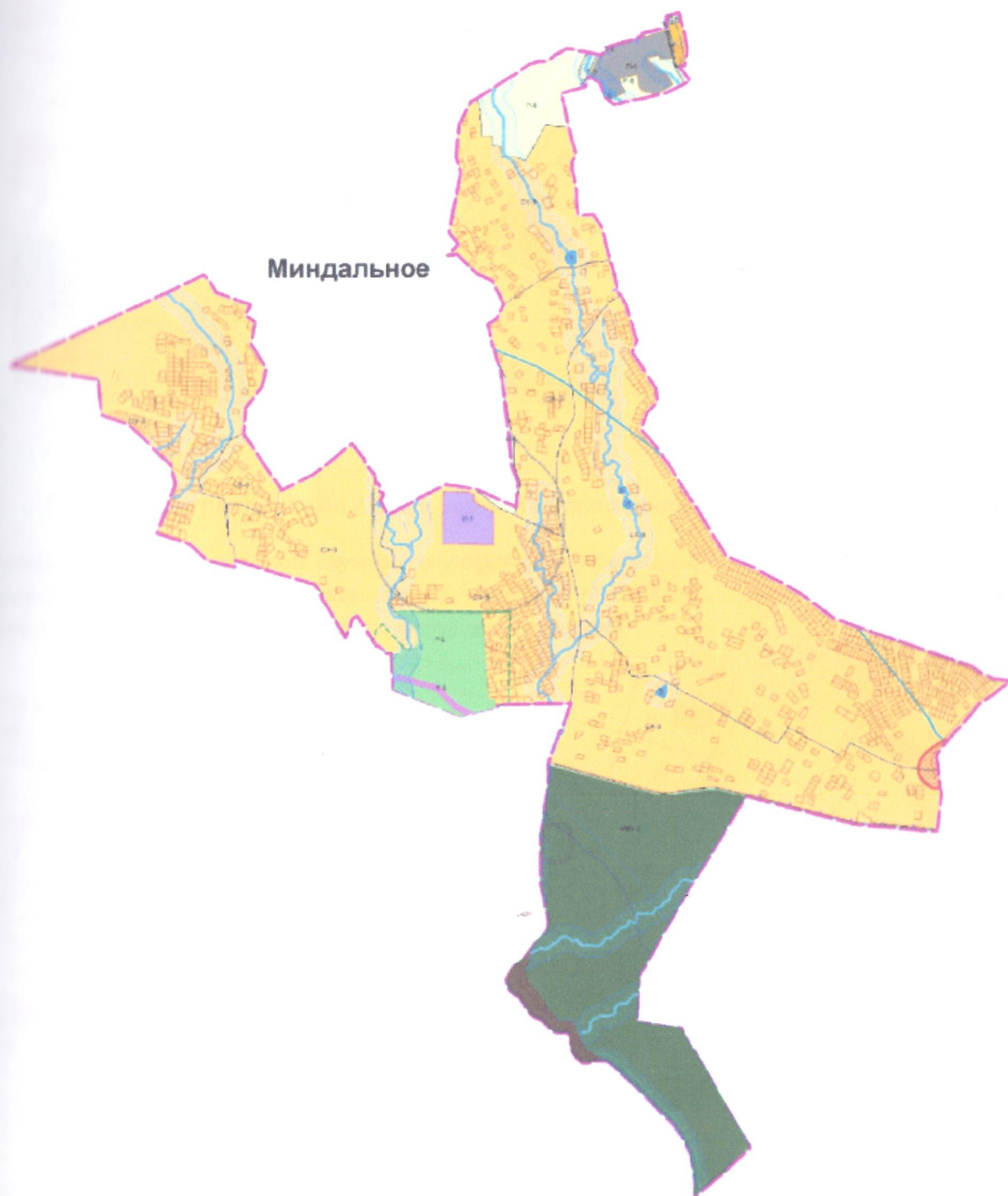


Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> - Ведение садоводства - Для индивидуального жилищного строительства - Земельные участки (территории) общего пользования 		<ul style="list-style-type: none"> - Коммунальное обслуживание - Магазины - Общественное питание - Гостиничное обслуживание - Туристическое обслуживание

К СХ-3 «Зона ведения садоводства» относятся участки территорий населенных пунктов, используемые и предназначенные для размещения садовых домов, жилых домов, размещения огородов и т.д. Помимо этого действующим ПЗЗ предусмотрено, виды разрешенного использования содержатся в условно разрешенных, использовать земли зоны под магазины, строительство гостиниц (в том числе туристических), мест общественного питания и иного туристического обслуживания.

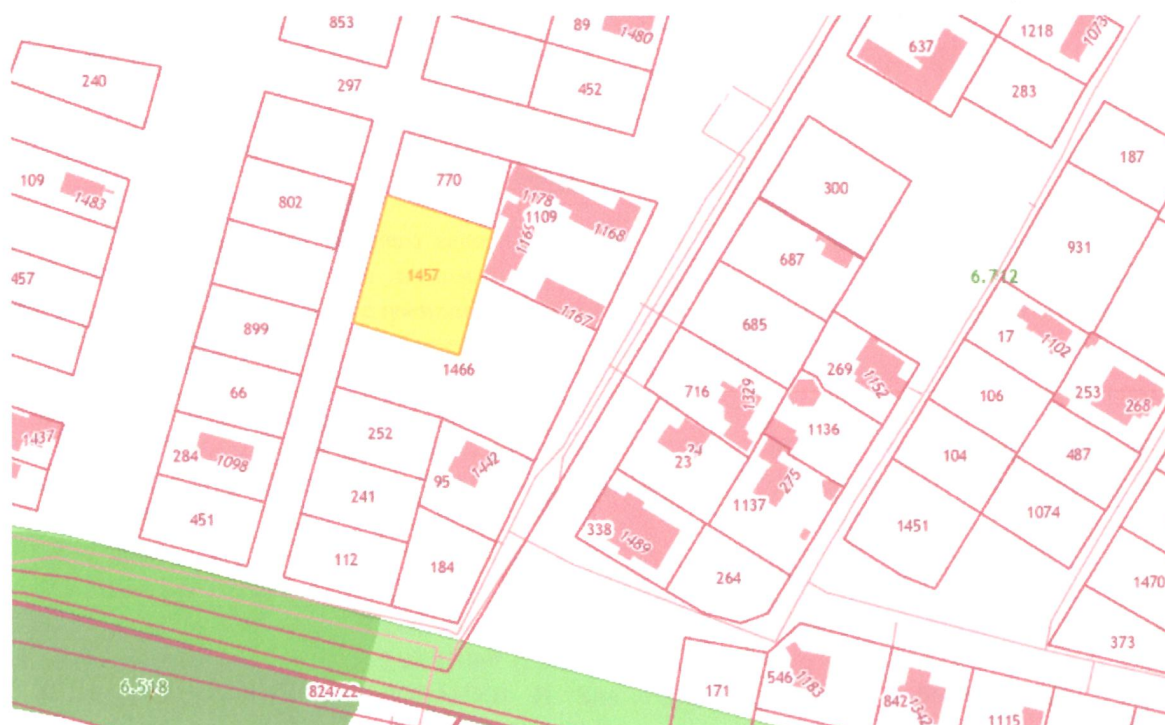
Сведения о функциональном зонировании

Согласно Карты функциональных зон Генерального плана муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, с. Миндальное земельный участок с кадастровым номером 90:23:081501:1457 расположен в границах функциональной зоны 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 90:23:081501:1457 не имеются сведения о зарегистрированных зонах с особыми условиями использования территории.



Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории земельного участка кадастровым номером 90:23:081501:1457 не имеются сведения о границах зон с особыми условиями использования территории



Характеристика объектов капитального строительства

На земельном участке с кадастровым номером 90:23:081501:1457 отсутствуют капитальные объекты недвижимости.

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: **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,

- 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 СХ-3 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.

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

Земельный участок освобожден от застройки, последующее проектирование и строительство объектов капитального строительства будет осуществляться в соответствии с проектными и нормативными требованиями, установленными действующим ПЗЗ г. Судака и законодательством РФ.

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, размещение детских лагерей	5.2.1	1) этажность – не более 8 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
----------------------------	---	-------	--

РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ 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. В соответствии с установленными требованиями на земельном участке площадью 1975 кв.м. возможно размещение туристической гостиницы с общим количеством мест до 12. Исходя из переставленных ниже расчетов:

$12 \cdot 65 = 780$ кв.м. земельного участка –
необходимо для размещения туристической гостиницы на 12 мест.

Помимо этого необходимо учесть территорию под парковочные места.

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 максимально выделено 12 помещений, соответственно для их обслуживания необходимо минимально – 3 парковочных машино-мест.

Для удобного размещения необходимо от 20 до 25 кв.м. на размещения 1 транспортного средства, таким образом:

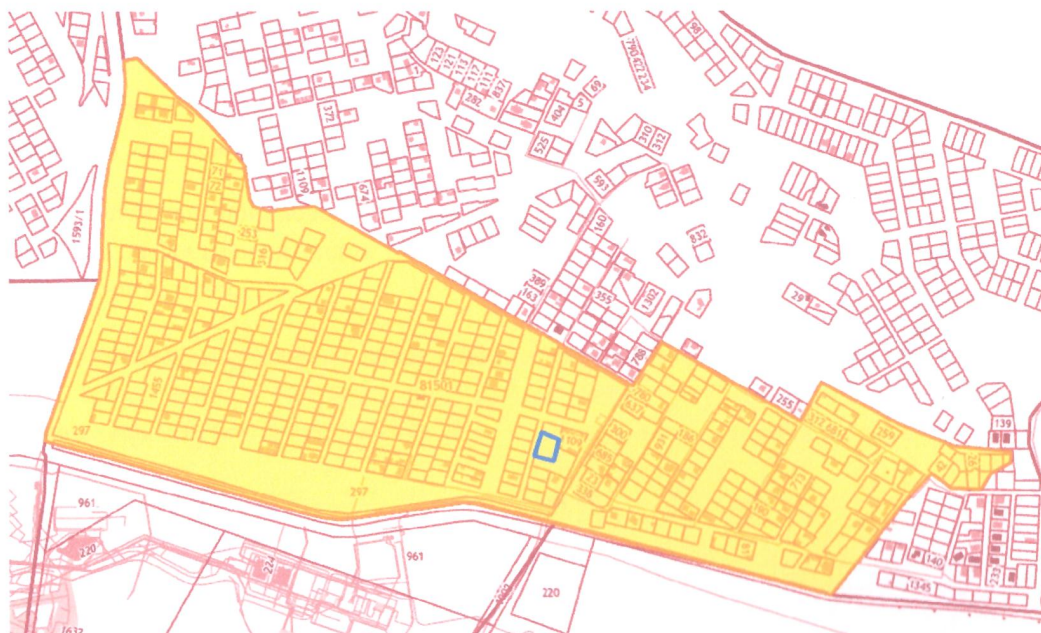
$$25 \cdot 3 = 75 \text{ кв.м.}$$

ВЫВОДЫ: $780 + 75 = 855$ кв.м. необходимо для размещения туристической гостиницы с общим количеством одноместных номеров 12 и 3 парковочных мест. Оставшуюся площадь земельного участка можно использовать под благоустройство в виде мощений и озеленения.

Таким образом, на земельном участке с кадастровым номером 90:23:081501:1457, общей площадью 1194 кв.м., вид разрешенного использования – Ведение садоводства, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Судак, с. Миндальное, снт «Солнечная Долина» – возможно размещение туристической гостиницы.

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

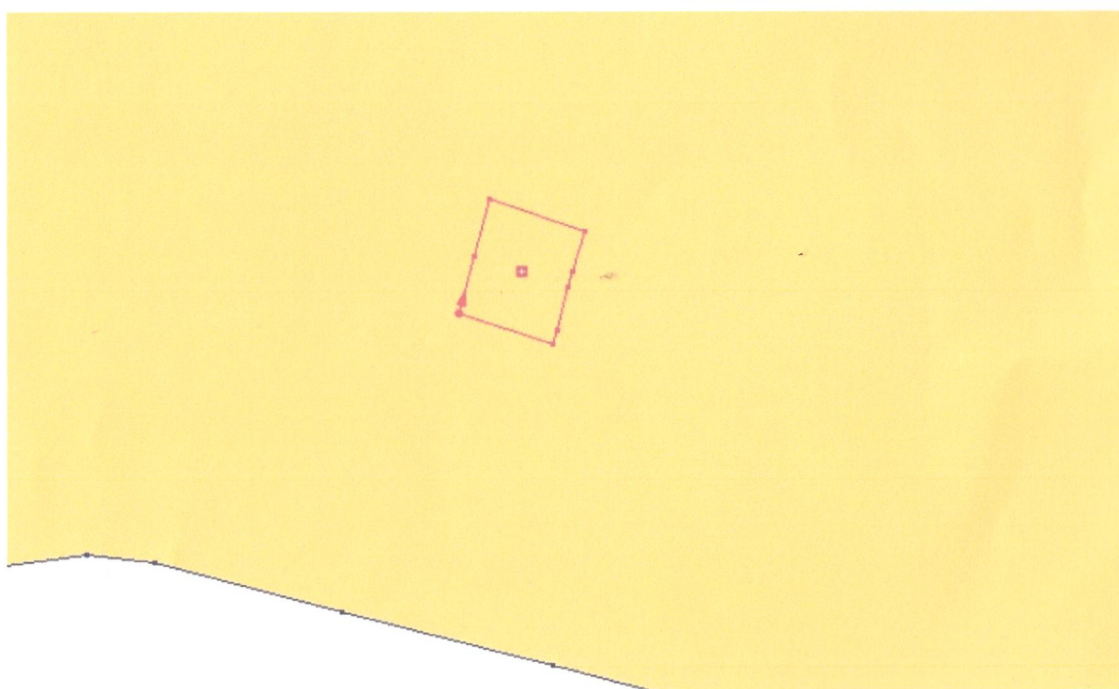
Земельный участок и объект капитального строительства частично расположены в границах кадастрового квартала 90:23:081501.



Участок отмечен синим контуром.

Обоснование возможного дополнения вида разрешенного использования земельного участка

На сегодняшний день земельный участок с кадастровым номером 90:23:081501:1457, общей площадью 1194 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Судак, с. Миндальное, снт «Солнечная Долина» полностью лежит в границах населенного пункта, в зоне СХ-3, где одним из условно разрешенных видов разрешенного использования является — Туристическое обслуживание.



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»**.

ВЫВОДЫ:

Исходя из того что земельный участок имеет общую площадь 1194 кв.м., на нем отсутствуют какие-либо ограничения, отсутствуют капитальные объекты недвижимости, а ПЗЗ города Судак допускает использование земельного участка под Туристическое использование – считаю возможным изменить вид разрешенного использования у земельного участка с кадастровым номером 90:23:081501:1457, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Судак, с. Миндальное, снт «Солнечная Долина» с вида разрешенного использования «Ведение садоводства» на условно разрешенный вид «Туристическое обслуживание».