



Общество с ограниченной ответственностью  
"Лайт"

Юр. адрес:

299009, РФ, г. Севастополь, ул. Днепровская, д. 99

Фактический адрес:

299011, РФ, г. Севастополь, ул. Луначарского, д. 9 e-mail:

iteslik@yandex.ru

www.iteslik.ru,

Регистрационный номер записи в государственном  
реестре саморегулируемых организаций:

П-208-009203545253-0600

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ  
ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

с кадастровым номером 90:23:030110:1,

расположенного по адресу:

Республика Крым, город Судак,

Веселовский сельский Совет, участок №2

Шифр: 20/04/24-ГО

Генеральный директор

Главный инженер

И.А. Теслик

М.А. Лукьянченко



г. Севастополь 2024г.

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
20/04/24-ГО.С	Содержание	2
	Текстовая часть	
20/04/24-ГО.ТЧ	Общие сведения	3
20/04/24-ГО.ТЧ	Обоснование изменения вида разрешенного использования	4-5
20/04/24-ГО.ТЧ	Выводы	6
	Графическая часть	
20/04/24-ГО.ГЧ	Ситуационный план	7
20/04/24-ГО.ГЧ	Границы территориальных зон	8
20/04/24-ГО.ГЧ	Границы земельного участка	9
	Общее количество листов	9

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №										
			20/04/24-ГО.С									
			Изм	Кол.уч.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
			ГИП		Лукьянченко			2024	Содержание	Стадия	Лист	Листов
			Разработал		Теслик			2024			1	1
			Проверил		Удовиченко			2024		ООО «Лайт»		



### 1. Общие сведения

Градостроительное обоснование изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 90:23:030110:1, площадью 22 393 кв.м., расположенного по адресу:  
город Судак, Веселовский сельский Совет, участок №2 выполнено на основании исходных документов:

- выписка из ЕГРН на земельный участок.

Настоящее обоснование разработано с учетом действующих нормативов и правил в области разработки градостроительной документации.

Проект разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ №190-ФЗ;
- Земельным кодексом РФ № 136-ФЗ;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540.
- Генеральным планом городского округа Судак Республики Крым, утвержденным решением 78 сессии Судакского городского совета I созыва от 15.11.2018 № 850,
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением 83 сессии Судакского городского Совета от 28.03.2019 № 906 (в редакции решения 90 сессии Судакского городского Совета II созыва от 28.03.2024 № 661)

Данное градостроительное обоснование является приложением к заявлению об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

### Цель данной работы.




Обоснование внесения изменений в вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером (К№) 90:23:030110:1, местоположение: Республика Крым, город Судак, Веселовский сельский совет, участок №2 с видом разрешенного использования земельного участка - курортная деятельность (код 9.2.), на вид разрешенного использования земельного участка – туристическое обслуживание (код 5.2.1.).

Земельный участок находится в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, местоположение: Республика Крым, город Судак, Веселовский сельский совет, участок №2.

Данный участок согласно договору аренды земельного участка между администрацией города Судака и ООО "Аргос" от 16.04. 2024 № 1564 передан во временное владение и пользование ООО «АРГОС» сроком на 49 лет.

Градостроительным кодексом РФ Статья 8 установлено, к полномочиям органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности относится право принимать решение о смене вида разрешенного использования земельного участка.

Решения по вопросам градостроительной деятельности принимаются на основании общественных слушаний.

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	20/04/24-ГО.ТЧ								
			Изм	Кол.уч.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	ГИП		Лукьянченко		2024	Общие сведения	Стадия	Лист	Листов
			Проверил		Удовиченко		2024			1	4
			Разработал		Теслик		2024				
								ООО «Лайт»			



Согласно Решению 90 сессии Судакского городского совета II созыва от 28.03.2024 №661 "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым", земельный участок с кадастровым номером (К№) 90:23:030110:1 расположен в границах территории Зоны иного назначения ИН-1.

Иная зона предназначена для создания правовых условий для размещения объектов отдыха и туризма, объектов рекреационного назначения, а так же обслуживающих объектов, вспомогательных, по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования:

4.7 Гостиничное обслуживание

5.1.5 Водный спорт

5.2.1 Туристическое обслуживание

5.3 Охота и рыбалка

5.4 Причалы для маломерных судов

3.1 Коммунальное обслуживание

4.6. Общественное питание

11.1 Общее пользование водными объектами

11.3 Гидротехнические сооружения

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 4.9 Служебные гаражи

4.9.2 Стоянка транспортных средств

Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером (К№) 90:23:030110:1, площадью – 22 393 кв.м., курортная деятельность (код 9.2.).

Курортная деятельность 9.2. Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению с видом разрешенного использования Курортная деятельность 9.2.: для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органом местного самоуправления, в случае если земельный участок, на котором планируется строительство

(реконструкция) объекта расположен в границах территорий, в которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Указанный код вида разрешенного использования земельного участка курортная деятельность 9.2 отсутствует в основных видах разрешенного использования зоны ИН-1, утвержденной Решением 90 сессии Судакского городского совета II созыва от 28.03.2024 №661 "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым"

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

20/04/24-ГО.ТЧ

2

Лист



Договор аренды земельного участка между администрацией города Судака и ООО "Аргос" от 16 апреля 2024 года. № 1564 заключен с целью реализации инвестиционного проекта «Комплекс апартаментов с яхтенной мариной «Марианида».

Для реализации данного инвестиционного проекта необходим вид деятельности -

5.2.1 Туристическое обслуживание: размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей, который входит в основной вид разрешенного использования Зоны иного назначения ИН-1.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 5.2.1. Туристическое обслуживание:

- 1) Этажность – до 15 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;
- 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) 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.

Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.

Предельные размеры земельных участков, коэффициенты и плотность застройки в границах земельного участка не подлежат установлению;

5) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов;

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.

7) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органом местного самоуправления, в случае если земельный участок, на котором планируется строительство (реконструкция) объекта расположен в границах территорий, в которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с вида курортная деятельность (код 9.2.) на вид разрешенного использования - туристическое обслуживание (5.2.1.) так же обусловлено невозможностью экономической целесообразности освоения земельного участка при условии сохранения существующего вида разрешенного использования земельного участка.

В данном районе недостаточно объектов туристической инфраструктуры, соответственно реализация подобных инвестиционных объектов необходима для развития данного района и региона в целом.

Инб. № подл.	Подп. и дата	Взам. инб. №							20/04/24-ГО.ТЧ	3	
Изм	Кол.уч.	Лист	№ докум	Подпись	Дата						



3. Выводы

3.1. На данном земельном участке невозможна реализация инвестиционных проектов, при условии сохранения существующего вида разрешенного использования земельного участка - курортная деятельность (код 9.2.)

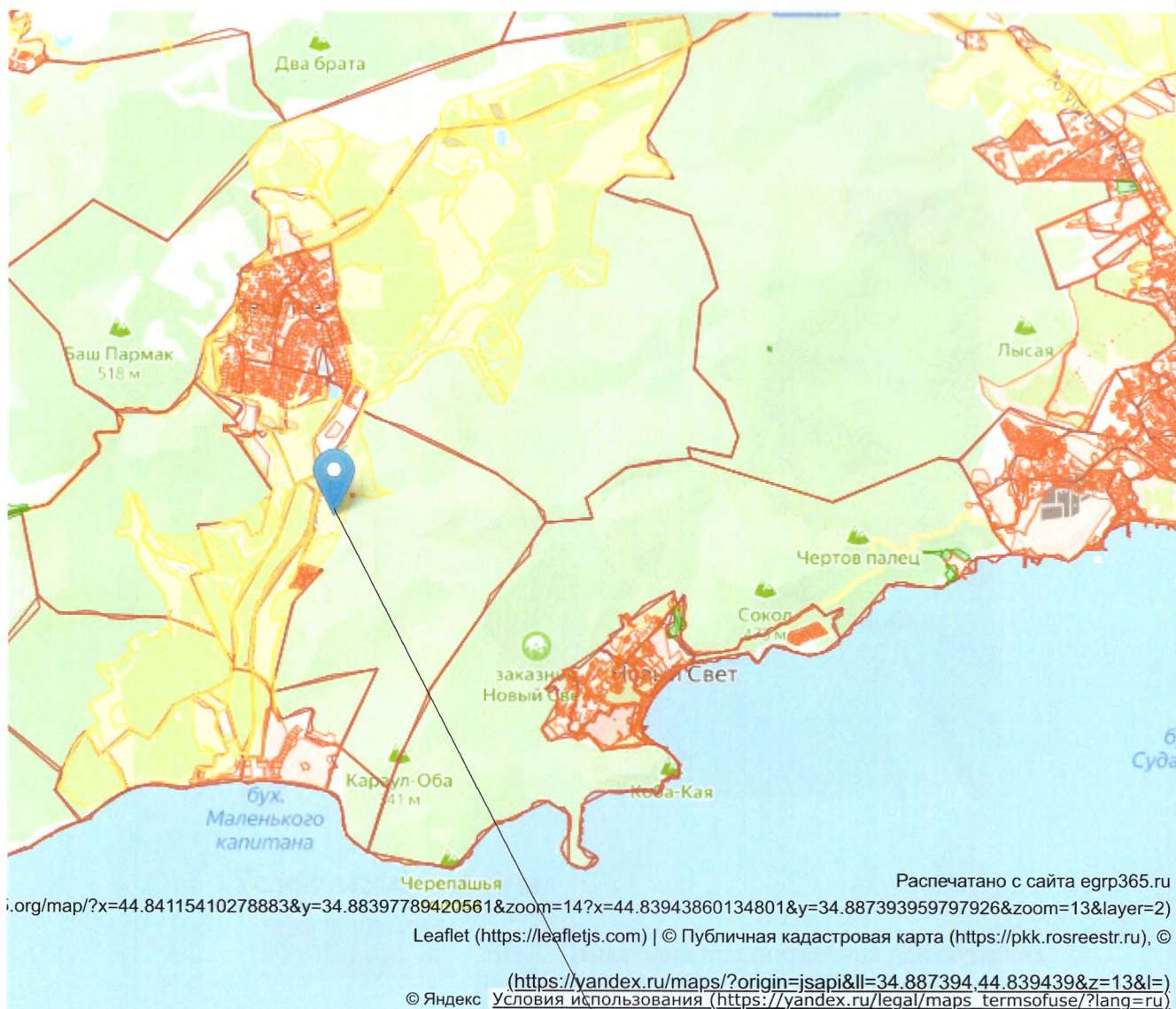
3.2. Вид разрешенного использования земельного участка курортная деятельность (код 9.2.) отсутствует в основных видах разрешенного использования земельного участка Зоны рекреационного назначения ИН-1.

3.2. Вид разрешенного использования земельного участка туристическое обслуживание (код 5.2.1) входит в основные виды разрешенного использования земельного участка Зоны рекреационного назначения ИН-1, утвержденной Решением 90 сессии Судакского городского совета II созыва от 28.03.2024 №661 "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым"


На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. 37 Градостроительного кодекса РФ считаем возможным изменения вида разрешенного использования земельного участка, местоположение: Республика Крым, город Судак, Веселовский сельский совет, участок №2, с кадастровым номером (К№) 90:23:030110:1, расположенного в Зоне рекреационного назначения ИН-1 (Иная зона) с вида разрешенного использования курортная деятельность (код 9.2.) на разрешенный вид использования земельного участка - туристическое обслуживание (код 5.2.1).

Инб. № подл.	Подп. и дата	Взам. инб. №						
Изм	Кол.уч.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	20/04/24-ГО.ТЧ		4
								Лист

# Ситуационный план

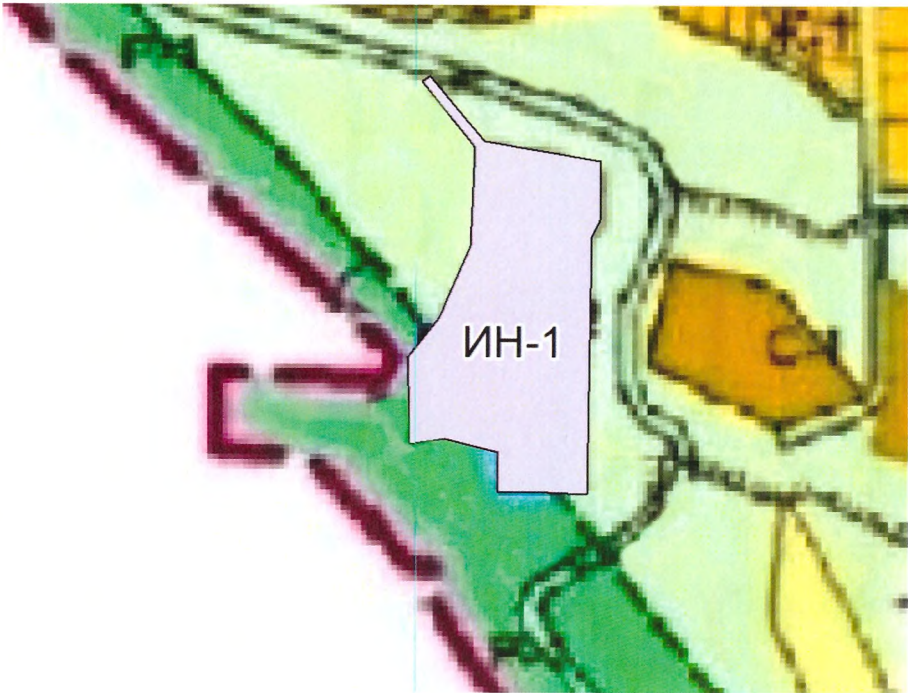


Земельный участок с  
 кадастровым номером 90:23:030110:1

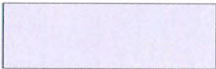
						20/04/24-ГО.ГЧ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Теслик				2024			1	3
						Ситуационный план	ООО "Лайт"		




Границы территориальных зон,  
выделенных на карте градостроительного зонирования  
территории в соответствии с Правилами землепользования и  
застройки муниципального образования городской округ Судак  
Республики Крым



Условные обозначения



ИН-1 . Иная зона предназначена для создания условий для размещения объектов отдыха и туризма, объектов рекреационного назначения, а так же обслеживания объекто, вспомогательного по отношению к основному назначению зоны.

						20/04/24-ГО.ГЧ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок.	Подп.	Дата					
					2024	Градостроительное обоснование		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Теслик							2	3
						Границы территориальных зон		ООО "Лайт"		



Границы земельного участка



Границы земельного участка с кадастровым номером 90:23:030110:1

						20/04/24-ГО.ГЧ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Теслик				2024			3	3
						Границы земельного участка	ООО "Лайт"		