

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

Обоснование

предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 5.2.1- Туристическое обслуживание в дополнение к виду разрешенного использования 2.1 –Для индивидуального жилищного строительства земельному участку с кадастровым номером 90:23:081001:37, расположенному по адресу: Республика Крым, с. Миндальное, СНТ Капсель, ул. Владимирская, земельный участок 8.

Пояснительная записка

Чертежи

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, 5.2.1- Туристическое обслуживание в дополнение к виду разрешенного использования 2.1 –Для индивидуального жилищного использования земельному участку с кадастровым номером 90:23:010138:363, расположенному по адресу: Республика Крым, г. Судак, ул. имени Симиренко, д. 11. 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 №1849 от 22.11.2023 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;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым. (в ред. Постановлений Совета министров Республики Крым от 07.04.2022 N 219, от 29.06.2022 N 485, от 16.12.2022 N 1168)
- СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц. Правила проектирования»;
- ГОСТ Р 51185-2014 Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования

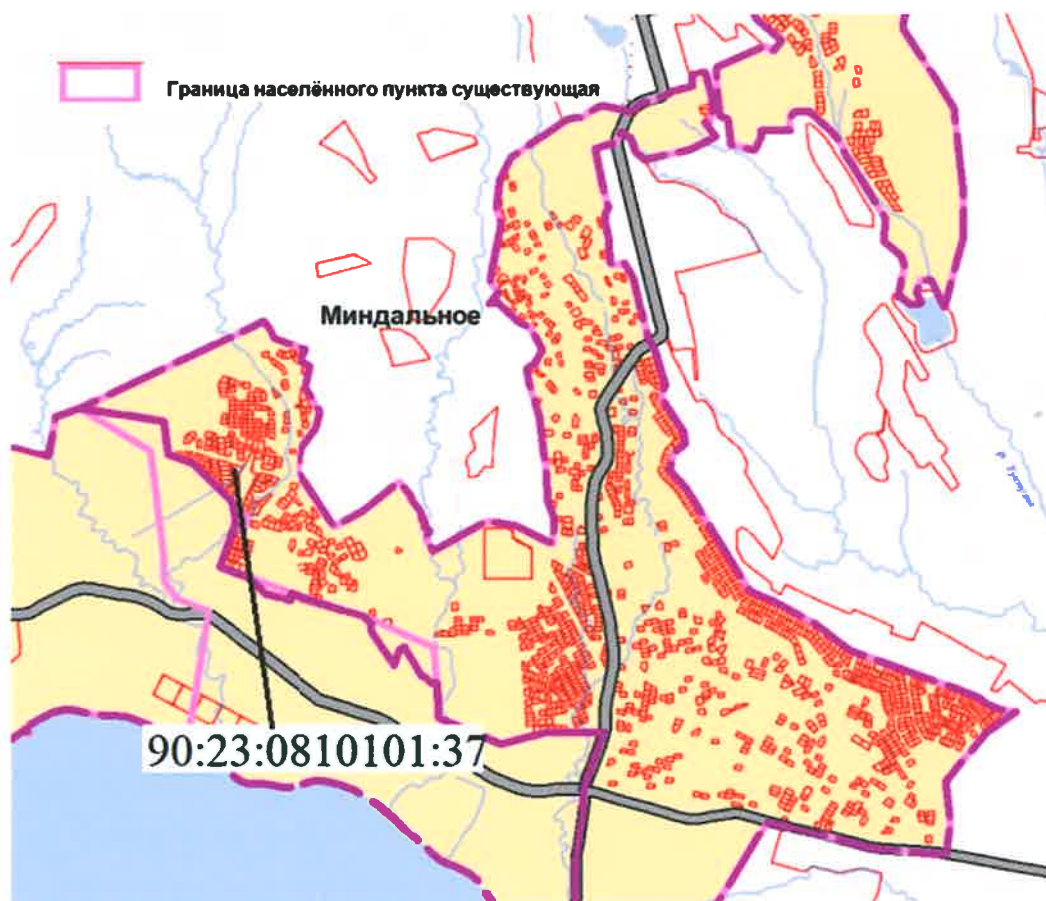
Задачей данной работы является обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 5.2.1- Туристическое обслуживание. (Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских

лагерей) земельному участку с кадастровым номером 90:23:081001:37, расположенному по адресу: Республика Крым, с.Миндальное, СНТ Капсель, ул. Владимирская, земельный участок 8.

II. Общие данные.

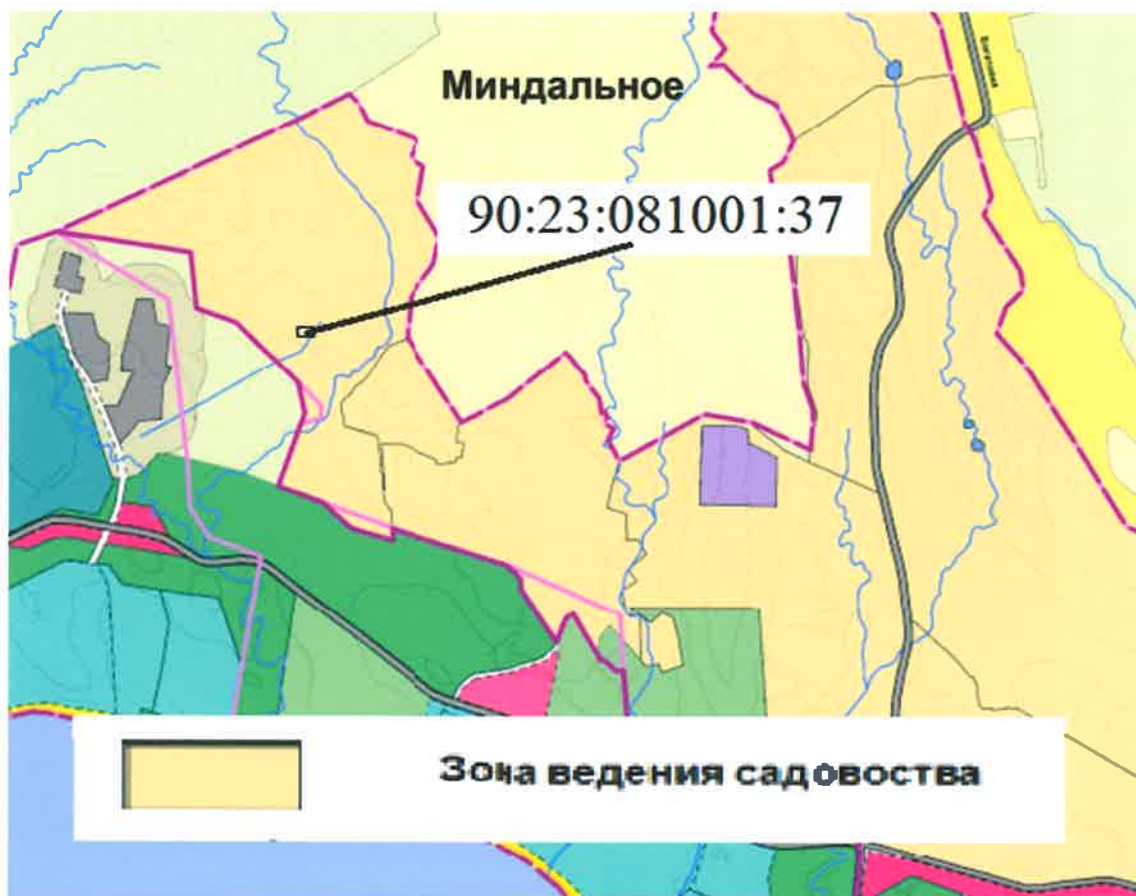
Фрагмент:

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 карта

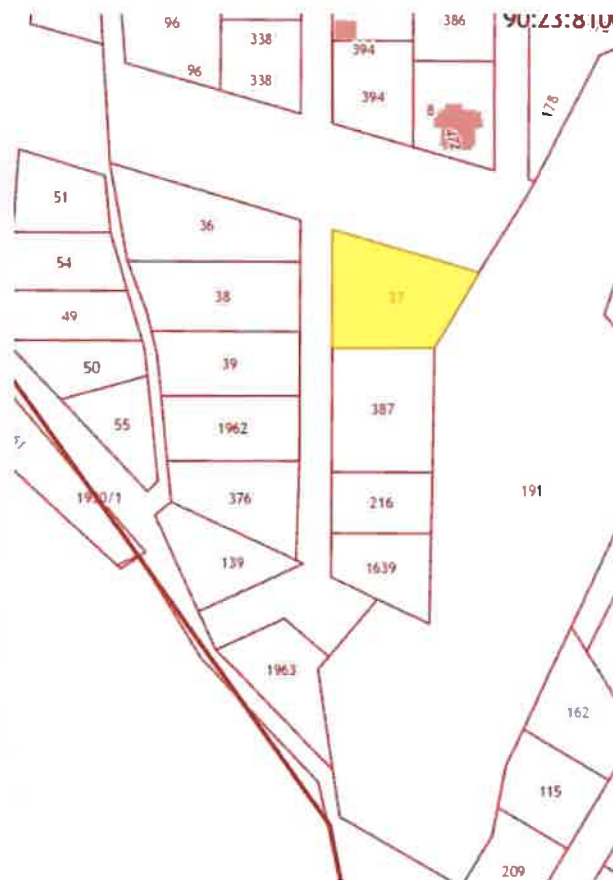
Земельный участок 90:23:081001:37

Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, село Миндальное, территория СНТ Капсель, улица Владимирская, земельный...

Для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	90:23:081001:37
Кадастровый квартал:	90:23:081001
Адрес:	Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, село Миндальное, территория СНТ Капсель, улица Владимирская, земельный участок 8
Площадь, уточненная:	1 186 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 696 038,91 руб.



Участок находится в Западной части села Миндальное на территории СНТ «Капсель» и ограничен:

- с севера, и запада внутриквартальные проезды;
- с юга и востока смежные участки
- с севера организованы въезды на земельный участок.

Площадь земельного участка 1186 кв. м

Участок имеет форму неправильного многоугольника. Рельеф спокойный без резких перепадов, с плавным уклоном на восток. Участок находится в собственности и расположен на землях населенного пункта (г.Судак), 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 ведения садоводства СХ-3.

Участок свободен от застройки.

Статья 51. СХ-3 Зона ведения садоводства

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
--	---	-----	---

1	2	3	4
Основные виды разрешенного использования			
Ведение садоводства	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 для собственных нужд	13.2	<p>1) этажность – не выше 3 надземных этажей;</p> <p>2) площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 строительства, гаражного строительства) в сельской местности – не менее 600 кв. м. -при перераспределении земельных участков в городской местности – от 200 кв. м. до 800 кв. м. -при перераспределении земельных участков в

1	2	3	4
			<p>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,</p> <p>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>
Для индивидуального жилищного строительства	<p>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);</p> <p>выращивание сельскохозяйственных культур;</p>	2.1	<p>1) этажность – не выше 3 надземных этажей;</p> <p>2) площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

1	2	3	4
	размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек		<p>ведения садоводства, жилищного строительства, гаражного строительства) в городской местности - не менее 500 кв. м.</p> <p>- 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.</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; 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</p>

1	2	3	4
			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 до зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению
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
Вспомогательные виды разрешенного использования - нет			
Условно разрешенные виды использования			
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	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 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

1	2	3	4
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	<p>1) этажность – не более 2 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; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p>
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	<p>1) этажность – не более 2 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; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p>

1	2	3	4
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	<p>1) этажность – не более 2 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; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p>
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, размещение детских лагерей	5.2.1	<p>1) этажность – не более 8 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; максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p>

**III. Обоснование целесообразности предоставления
разрешения на условно разрешенный вид
использования земельного участка :**

**5.2.1- Туристическое обслуживание в дополнение к
виду разрешенного использования 2.1 –Для
индивидуального жилищного строительства**

К объектам Туристическое обслуживание относятся: пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей

Рассматриваемый земельный участок расположен в Зоне ведения застройки СХ-3 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 СХ-3 вид разрешенного использования земельного участка 5.2.1- Туристическое обслуживание относится к условно разрешенным видам использования земельного участка

ВЫВОД: предоставление рассматриваемому земельному участку разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 5.2.1- Туристическое обслуживание в дополнение к виду разрешенного использования 2.1 –Для индивидуального жилищного строительства является целесообразным так как это не противоречит Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым и позволит рациональнее использовать земельный ресурс.

IV. Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка :

5.2.1- Туристическое обслуживание в дополнение к виду разрешенного использования 2.1 –Для индивидуального жилищного строительства.

1. Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта;
2. Участок имеет возможность требуемого инженерного обеспечения;

ВЫВОД: рассматриваемому Участку возможно предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка: 5.2.1- Туристическое обслуживание с целью размещения на нем мини-гостиницы в дополнение к виду разрешенного использования 2.1 –Для индивидуального жилищного строительства.

V. Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка :

5.2.1- Туристическое обслуживание в дополнение к виду разрешенного использования 2.1 –Для индивидуального жилищного строительства.

Расчет необходимой площади

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства составляет 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 для туристских гостиниц, составляет 50 -75 кв.м на 1 место, следовательно для размещения туристской гостиницы на 5 мест необходима минимальная площадь земельного участка

50 кв.м*19 мест=950 кв.м

Вывод: площадь земельного участка 1186 кв.м. достаточна для индивидуального жилого дома и туристской гостиницы на 19 мест.

Расчет парковочных мест:

В соответствии с таблицей 4.3 Региональных нормативов градостроительного проектирования для индивидуального жилого дома требуется 1 машино-место.

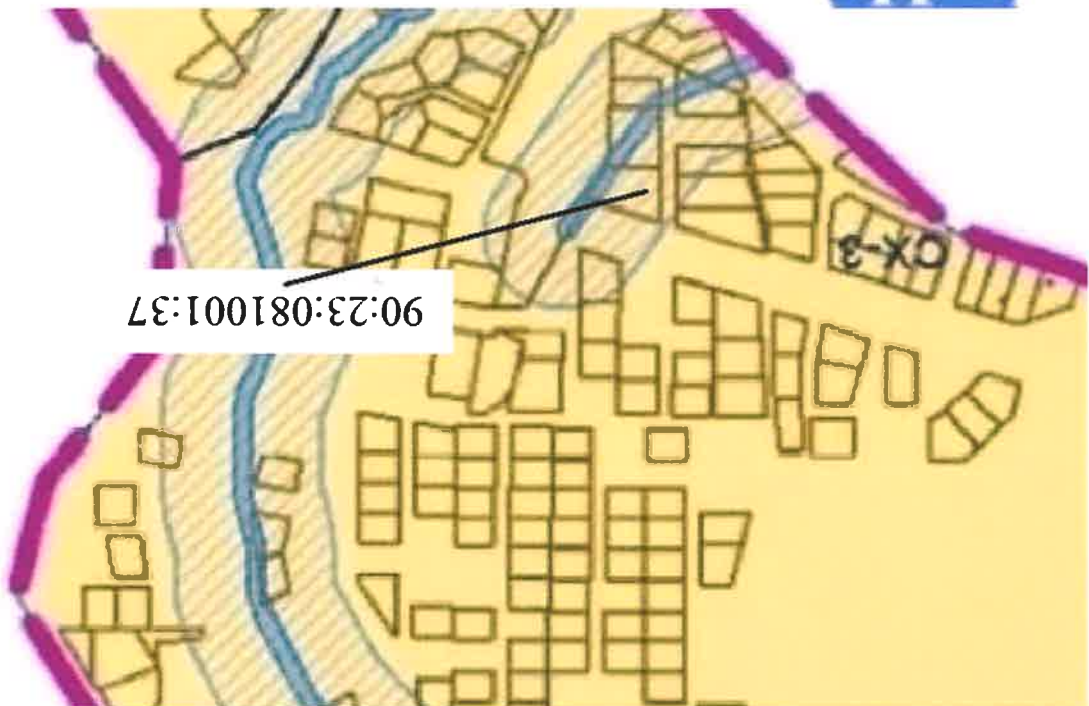
В соответствии с таблицей 4.3 Региональных нормативов

градостроительного проектирования обеспечение гостиниц машино-местами должно составлять не менее 20% от числа номеров, следовательно для обслуживания гостиницы на 6 номеров необходимо 2 машино-места

Таким образом на рассматриваемом Участке необходимо разместить не менее:

1+2=3 машино-места

1. Участок находится на землях населенного пункта.
2. Участок расположен в зоне ведения садоводства СХ-3
3. Участок расположен в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (2 пояс ЗСО) поэтому все мероприятия должны проводиться в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02"



Второй пояс ЗСО (пояс ограничения)

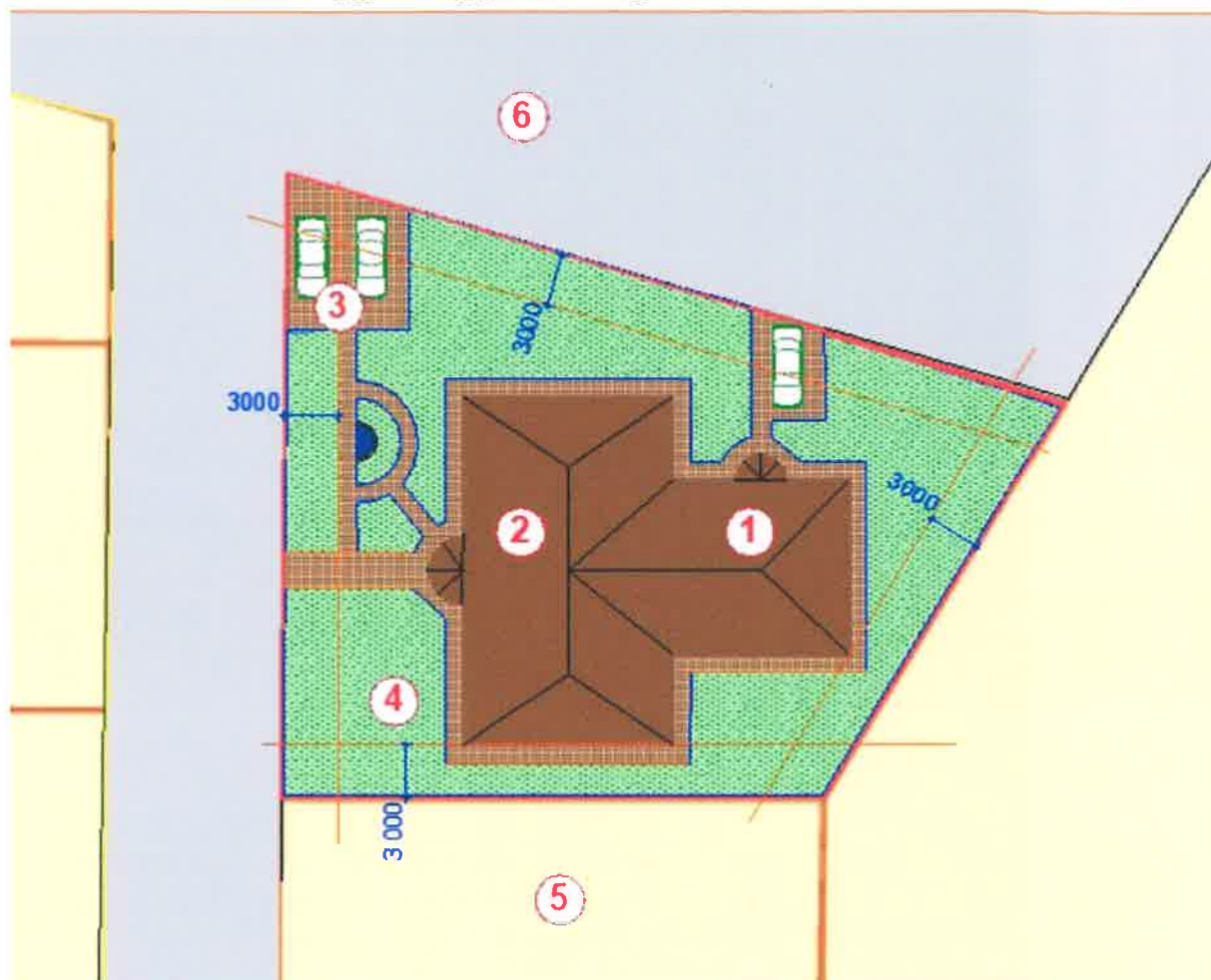
4. Параметры рассматриваемого Участка позволяют выполнить проект и строительство мини-гостиницы и индивидуального жилого дома в полном соответствии с действующими пожарными, санитарными,

экологическими нормами, а также требованиями по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

ВЫВОД: рассматриваемому Участку с точки зрения технических регламентов допустимо предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка :

5.2.1- Туристическое обслуживание в дополнение к виду разрешенного использования 2.1 –Для индивидуального жилищного строительства

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— граница участка

— линии ограничения
застройки

1 размещаемый индивидуальный
жильный дом

4 Озеленение и благоустройство

2 размещаемая мини-гостиница

5 Существующие земельные
участки

3 мощение с парковочным
пространством

6 Внутриквартальные проезды

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Площадь участка	-	1186 кв.м
Площадь застройки	-	346,5 кв.м
В т.ч.		
Индивидуального жилого дома	-	103,6 кв.м
Мини-гостиницы	-	242,9 кв.м
Этажность индивидуального жилого дома	-	3
Этажность мини-гостиницы	-	3
Общая площадь индивидуального жилого дома	-	243 кв.м
Общая площадь мини-гостиницы	-	627 кв.м
Строительный объем индивидуального жилого дома		2614,5 куб.м
Строительный объем мини-гостиницы	-	6583,5 куб.м
Площадь мощения	-	213,9 кв.м
В т.ч. площадь парковочного пространства	-	80,3 кв.м
Площадь озеленения и благоустройства	-	626,3 кв.м

ВЫВОДЫ

Размещение индивидуального жилого дома и мини-гостиницы на рассматриваемом Участке не противоречат техническим регламентам и градостроительным нормам.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 5.2.1- Туристическое обслуживание в дополнение к виду разрешенного использования 2.1 –Для индивидуального жилищного строительства земельному участку с кадастровым номером 90:23:081001:37, расположенному по адресу: Республика Крым, с. Миндальное, СНТ Капсель, ул. Владимирская, земельный участок 8., будет способствовать более рациональному использованию земельного участка и не противоречит утвержденным Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым.