

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

## **Обоснование**

**изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 90:23:010130:1485, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Гагарина, земельный участок 44/4 с сохранением арендной платы в прежнем объеме.**

## **Пояснительная записка**

### **Чертежи**

2024

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Обоснование изменения вида разрешенного использования для земельного участка с кадастровым номером 90:23:010126:349 площадью 197 кв.м, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Судак, пер.Колхозный, 15/2, в дальнейшем (Участок), выполнено на основании статьи 37 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, и в соответствии с подпунктом 8 пункта 2.7. административного регламента предоставления муниципальной услуги «Изменение цели предоставления и вида разрешенного использования для земельных участков, которые предоставлены в аренду без проведения торгов» утвержденного Постановлением администрации города Судака №66 от 28.01.2020 г.

### **I. Исходная градостроительная 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)

**Задачей данной работы является обоснование исключения вида разрешенного использования: 5.2.1-Туристическое обслуживание (Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, размещение детских лагерей) и сохранения вида разрешенного использования: 2.7.1 Хранение автотранспорта (Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машиноместа, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9) с сохранением арендной платы в прежнем объеме.**

## 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 90:23:010130:1485**

Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Гагарина, земельный участок 44/4

Туристическое обслуживание (код 5.2.1), хранение автотранспорта (код 2.7.1)

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	<a href="#">90:23:010130:1485</a>
Кадастровый квартал:	<a href="#">90:23:010130</a>
Адрес:	Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак, город Судак, улица Гагарина, земельный участок 44/4
Площадь уточненная:	86 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Туристическое обслуживание (код 5.2.1), хранение автотранспорта (код 2.7.1)
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований



Участок находится в Центральной части города Судак и ограничен:

с севера, и востока пустырем;

с запада смежным земельным участком

с юга – подъездом с ул. Гагарина

Площадь земельного участка 86 кв. м

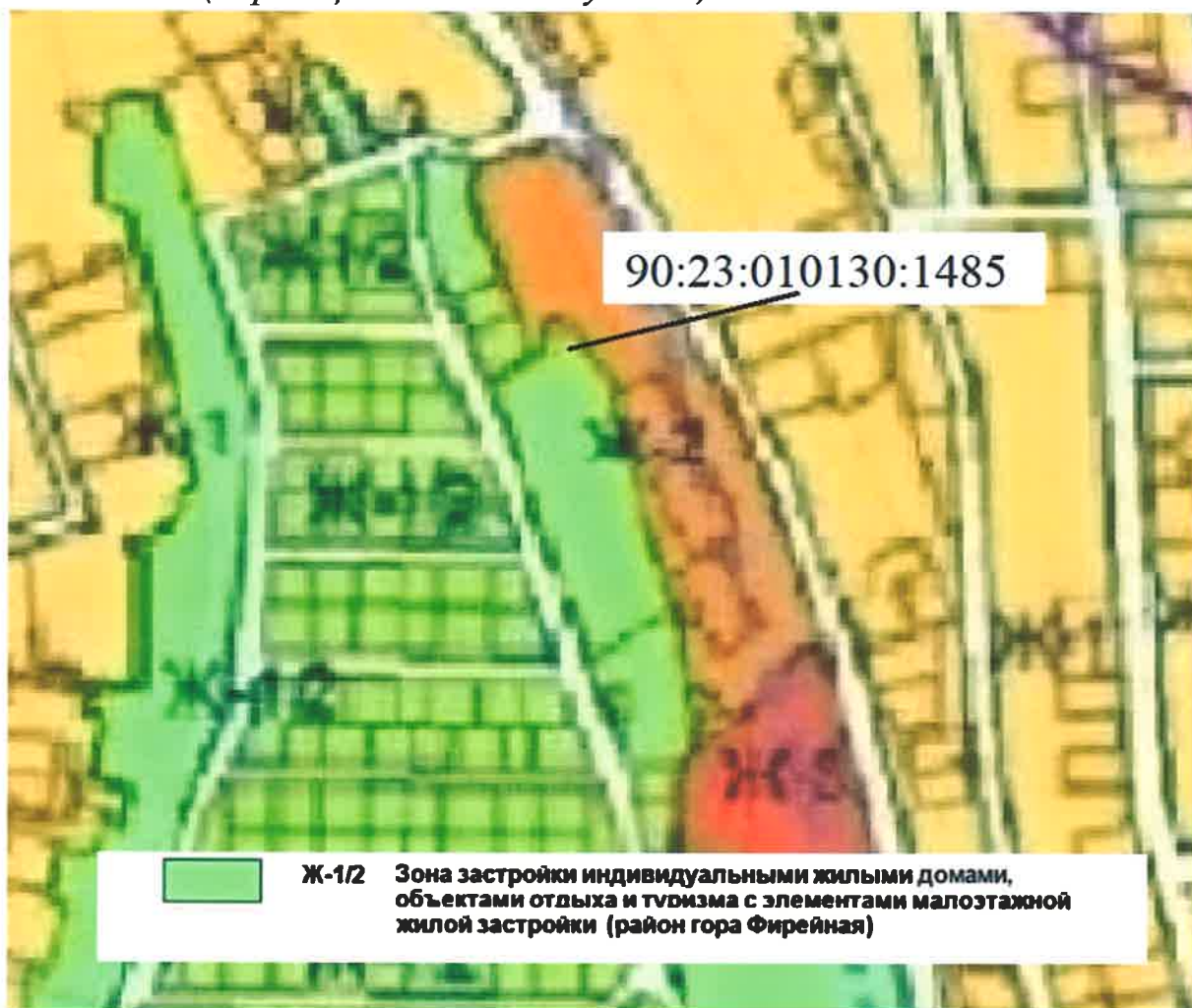
Участок имеет форму неправильного многоугольника, вытянутого с северо-запада на юго-восток. Рельеф спокойный без резких перепадов, с плавным уклоном на юго-восток. Участок находится в аренде в соответствии



с Договором переуступки права аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности по договору аренды земельного участка от 25.09.2023 №1485 и расположен на землях населенного пункта (г. Судак), и в настоящее время имеет вид разрешенного использования 5.2.1-Туристическое обслуживание и 2.7.1- Хранение автотранспорта

**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 Ж-1/2 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами, объектами отдыха и туризма с элементами малоэтажной жилой застройки (район горы Фирейная)»

**Статья 27-1. Ж-1/2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами, объектами отдыха и туризма с элементами малоэтажной жилой застройки (район гора Фирейная)**

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
<b>Основные виды разрешенного использования</b>			
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 гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	1) этажность – не выше 3 надземных этажей, высота – не более 16 м; 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 строительства, гаражного строительства) в сельской местности - не менее 600 кв. м.

1	2	3	4
			<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 допускается сокращение отступа - не менее 1 м; 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, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;</p> <p>5) максимальный процент застройки – 60%.</p> <p>6) высота ограждения земельного участка не должна превышать 2 м;</p> <p>7) выступы за красную линию частей зданий (балконов, эркеров, 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>
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания	2.3	<p>1) этажность - не более 3 надземных этажей, высота – не более 16 м;</p> <p>2) площадь земельного участка для существующих и планируемых земельных участков от 65 кв.м. до 400 кв.м.</p>



1	2	3	4
	<p>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 гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</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; без отступа со стороны примыкания соседнего блока;</p> <p>до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м; 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, 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> <p>9) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органами местного самоуправления</p>
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по	5.2.1	<p>1) Этажность – до 4 надземных этажей, высота – не более 19 м;</p>

1	2	3	4
	лечению, размещение детских лагерей		<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>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) Создание новых, а так же реконструкция объектов капитального строительства с изменением их этажности, высоты и площади застройки допускается исключительно при наличии утвержденной документации по планировке территории.</p> <p>Документация по планировке территории должна содержать согласованный Архитектурно-градостроительным советом Республики Крым вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории (концепцию вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории).</p> <p>Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>Предельные размеры земельных участков, коэффициенты и плотность застройки в границах земельного участка не подлежат установлению;</p> <p>5) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства</p>

1	2	3	4
			<p>(реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов;</p> <p>б) 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.</p> <p>7) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органами местного самоуправления</p>
<p>Малозэтажная многоквартирная жилая застройка</p>	<p>Размещение малозэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	<p>2.1.1</p>	<p>1) Этажность – до 4 надземных этажей, включая мансардный, высота – не более 19 м;</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>3) 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</p> <p>Документация по планировке территории должна содержать согласованный Архитектурно-градостроительным советом Республики Крым вариант планировочных и объемно-пространственных</p>

1	2	3	4
			<p>решений застройки территории (концепцию вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории).</p> <p>Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>Пределные размеры земельных участков, коэффициенты и плотность застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p> <p>4) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высоты объектов.</p> <p>5) 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.</p> <p>6) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органом местного самоуправления</p>
Земельные участки (территории)	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
общего пользования			
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	<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 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 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;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p> <p>5) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органами местного самоуправления</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 видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 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 местного значения и от красных линий магистральных улиц и дорог;</p>



1	2	3	4
			<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> <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> <li>- максимальный размер земельного участка не более 100 кв.м. (за исключением земельных участков, предоставленных некоммерческим объединениям граждан для гаражного строительства)</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;</p> <p>Допускается не делать отступ от соседнего строения если смежный земельный участок имеет вид разрешенного использования 2.7.1.</p> <p>5) максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p> <p>6) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органами местного самоуправления</p>
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для 8.3 подготовки и поддержания готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за	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</p>

1	2	3	4
	исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий		<p>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 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;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению</p> <p>5) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</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 для собственных нужд</p>	13.2	<p>1) этажность – не выше 3 надземных этажей;</p> <p>2) площадь земельного участка:</p> <p>- для существующих и планируемых земельных участков в городской местности – от 200 кв. м. до 1 000 кв. м.</p> <p>- для существующих и планируемых земельных участков в сельской местности – от 200 кв. м. до 2 500 кв. м.</p> <p>- при разделе земельных участков (за исключением земельных участков, предоставленных</p>

1	2	3	4
			<p>некоммерческим объединением граждан для 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;</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>
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	1) Этажность – до 5 надземных этажей;

1	2	3	4
			<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>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) Создание новых, а так же реконструкция объектов капитального строительства с изменением их этажности, высоты и площади застройки допускается исключительно при наличии утвержденной документации по планировке территории.</p> <p>Документация по планировке территории должна содержать согласованный Архитектурно-градостроительным советом Республики Крым вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории (концепцию вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории).</p> <p>Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>Предельные размеры земельных участков, коэффициенты и плотность застройки в границах земельного участка не подлежат установлению;</p> <p>5) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства</p>

1	2	3	4
			<p>(реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов;</p> <p>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.</p> <p>7) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</p>
Вспомогательные виды разрешенного использования			
	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	<p>1) этажность зданий - 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
			<p>4) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</p>
Религиозное использование	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)</p>	3,7	<p>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;</p> <p>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</p>
Бытовое обслуживание	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)</p>	3.3	<p>1) этажность – не более 3 надземных этажей; высота – не более 16 м;</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>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> <p>4) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органам местного самоуправления</p>
Магазины	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая</p>	4.4	<p>1) этажность – не более 3 надземных этажей; высота – не более 16 м.</p>

1	2	3	4
	площадь которых составляет до 5000 кв. м.		<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> <p>4) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органами местного самоуправления</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 3 надземных этажей; высота – не более 16 м.</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
			<p>4) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органами местного самоуправления</p> <p>1) этажность – не более 3 надземных этажей; высота – не более 16 м.</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> <p>4) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органами местного самоуправления</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 кодами 3.6.1 - 3.6.3	3.6	<p>1) этажность – не более 3 надземных этажей; высота – не более 16 м.</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> <p>4) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органами местного самоуправления</p>
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1	<p>1) этажность – не более 3 надземных этажей; высота – не более 16 м.</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,</p>

1	2	3	4
			<p>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> <p>4) Для вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с органами местного самоуправления</p>

#### **IV. Исследование возможности и допустимости размещения объектов туристического обслуживания и хранения автотранспорта на рассматриваемом земельном участке**

Земельные участки с видом разрешенного использования «Туристическое обслуживание» предназначены для размещения пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, размещение детских лагерей.

Земельные участки с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» предназначены для размещения отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машиноместа, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.

Участок находится на землях населенного пункта - г. Судак.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым рассматриваемый земельный участок расположен в зоне Ж-1/2, где выше указанные виды разрешенного использования земельного участка относятся к основным видам разрешенного использования.



Участок не попадает в границы зон с особыми условиями использования территории.



**граница участка**

**зона допустимого размещения  
объекта хранения  
автотранспорта S=50,4 кв.м**

**зона допустимого размещения  
объекта туристического  
обслуживания S=3,9 кв.м**

**смежные земельные участки**

**не застроенные территории**

подъзд

Параметры рассматриваемого Участка не позволяют произвести размещение объекта туристического обслуживания в полном соответствии действующим пожарным, санитарным, экологическим нормам,

## **ВЫВОДЫ**

**Рассматриваемый Участок расположен в границах населенного пункта (г. Судак) в зоне Ж-1/2 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами, объектами отдыха и туризма с элементами малоэтажной жилой застройки (район горы Фирейная)», и имеет виды разрешенного использования 5.2.1-Туристическое обслуживание и 2.7.1- Хранение автотранспорта, которые в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым относятся к основным видам разрешенного использования.**

**Площадь рассматриваемого Участка крайне мала – 86 кв.м, поэтому разместить на нем объект туристического обслуживания в полном соответствии действующим пожарным, санитарным, экологическим нормам, и Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым не представляется возможным.**

**В связи с выше изложенным необходимо исключение вида разрешенного использования: 5.2.1-Туристическое обслуживание и сохранение вида разрешенного использования: 2.7.1 Хранение автотранспорта с сохранением арендной платы в прежнем объеме.**