



ООО «ТЕКТОНИКА ЛТД»

Свидетельство о допуске СРО-ТТ-014-05082009 от 17.07.2017 г., ИНН № 9102053135, Россия, Республика Крым, г. Симферополь, ул. К. Маркса 33/Толстого 10.
(0652) 51-16-15

ОБОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 90:18:000000:221.

2024



ООО «ТЕКТОНИКА ЛТД»

Свидетельство о допуске СРО-ТТ-014-05082009 от 17.07. 2017 г., ИНН № 9102053135, Россия, Республика Крым, г. Симферополь, ул. К. Маркса 33/Толстого 10.
(0652) 51-16-15

ОБОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 90:18:000000:221.

Директор



О. В. Рычков

2024

ВОЗМОЖНОСТЬ РАЗМЕЩЕНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПЛАНИРУЕМОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:18:000000:221 составляет **28 381 м²**.

Запрашиваемый вид разрешенного использования (далее ВРИ): **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.

Предельные параметры объектов капитального строительства для данного земельного участка, согласно ПЗЗ МО ГО Евпатория (с ВРИ 5.2.1):

Этаж max (предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений, включая мансардный) **14**

Кз min (минимальный коэффициент застройки земельного участка, без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов) **0,1**

Кз max (максимальный коэффициент застройки земельного участка, без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов) **0,7**

Кпз max (максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка*) **2,0**

Км/м min (расчётный минимальный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м расчетной площади здания) **0,4**

Коз min (расчетный минимальный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке) **25%**

Кдет.пл min (расчетный минимальный коэффициент обеспеченности детскими спортивными площадками (детские спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания**) **3,5%**

Квзр.пл min (расчетный минимальный коэффициент обеспеченности спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания**) **3,5%**

* Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства. (СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

** Расчетная площадь здания, представляющего собой многоквартирный жилой дом, комплекс апартаментов, апарт-отеля и гостиницу, в номерной фонд которой включены номера по типу апартаментов – сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением помещений общего пользования, помещений общественного назначения, в том числе помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства, в том числе помещений, предназначенных для ведения коммерческой деятельности (магазины, объекты бытового обслуживания и иные помещения). (Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от «26» апреля 2016 года № 171 (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от «07» апреля 2022 года № 219))

Планируемые параметры объектов капитального строительства:

На земельном участке планируется размещение зданий апартаментов и гостиниц со встроенно-пристроенными парковками.

Этаж тах: не более 14.

Кз: 0,1-0,7.

Кпз: не более 2,0.

Км/м: не менее 0,4.

Коз: не менее 25%.

Кдет.пл: не менее 3,5%.

Квзр.пл: не менее 3,5%.

Таким образом, параметры планируемых объектов капитального строительства не превышают предельных градостроительных показателей.

ВОЗМОЖНОСТЬ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СИСТЕМАМИ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ (ПОДЪЕЗДЫ, СТОЯНКИ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ) И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

Земельный участок непосредственно примыкает к улично-дорожной сети г. Евпатория.



В радиусе пешеходной доступности расположены автобусные остановки по ул. Эскадронная, а также кольцевая остановка трамвая.

Для хранения автотранспортных средств в границах земельного участка планируется размещение парковок, встроено-пристроенных к зданиям апартаментов.

Кроме этого планируется устройство наземных автостоянок вдоль внутренних проездов по территории участка.

Суммарная вместимость парковок и наземных автостоянок обеспечивает нормативную потребность для планируемых объектов капитального строительства.

Для обеспечения планируемых объектов капитального строительства системами инженерно-технического обеспечения получены технические условия на подключение к сетям: электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Технические условия получены на территорию, площадью 9 0155 м², состоящую из трех земельных участков (90:18:000000:221; 90:18:010175:366; 90:18:000000:1238), в том числе описываемый участок.

Совокупные нагрузки от планируемых объектов на трех участках не превышает указанных нагрузок в полученных технических условиях.

ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно карте зон с особыми условиями использования ПЗЗ МО ГО Евпатория:

1. Земельный участок частично расположен в водоохранной зоне Черного моря.

В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 01.05.2022):

В границах водоохраных зон запрещается:

- использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускается:

проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

При развитии территории земельного участка планируется устройство:

-централизованной системы бытовой канализации

-локальных очистных сооружений для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливочных и дренажных вод)

2. Часть земельного участка расположена в охранной зоне транспорта: Охранная зона с особыми природными условиями объектов железнодорожной инфраструктуры ФГУП "КЖД" (участки подтопления и размыва земляного полотна от действия временных водотоков, водохранилищ и озер).

В целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта наложены ограничения (обременения) в границах охранных зон, предусмотренные пунктом 10 Правил установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611, на земельные участки, входящие в охранные зоны, указанные в пункте 1 настоящего распоряжения, и установить запрет:

- на строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубку древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;
- на распашку земель;
- на выпас скота;
- на выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Часть земельного участка в границах охранной зоны занимает не более 100 м². На данной части участка не планируется строительство и ведение хозяйственной деятельности.

3. Земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне путей железнодорожного сообщения.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов.

4. Земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне кладбища.

Кладбище является закрытым, захоронения не ведутся. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" допускается сокращение санитарно-защитной зоны.

5. Земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне АБЗ, требующей установления и сокращения, ликвидируемой.

Санитарно-защитная зона подлежит установлению, уточнению, ликвидации.

ВЫВОДЫ:

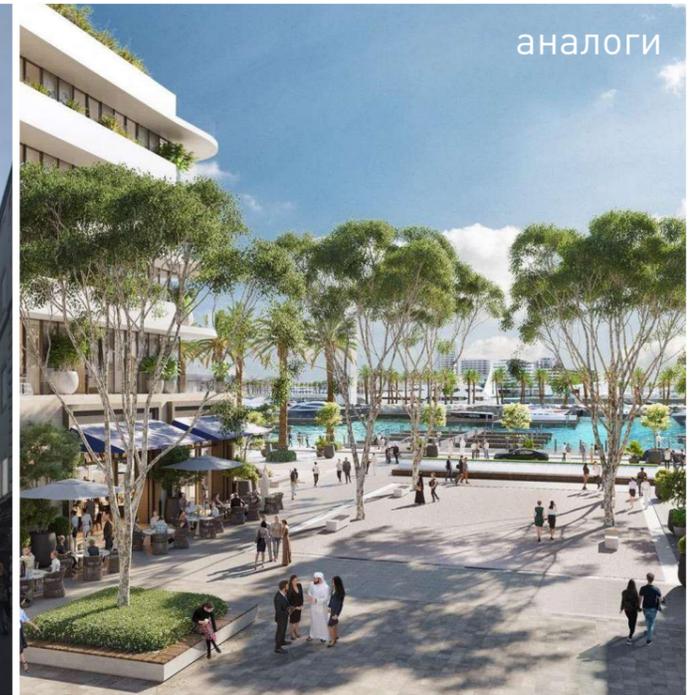
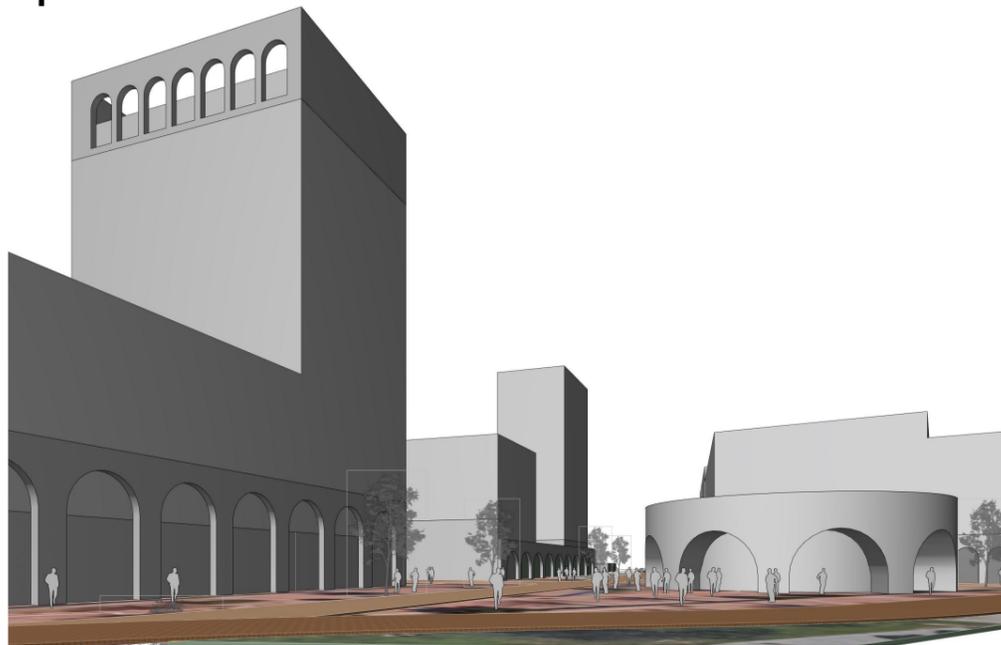
1. Зоны с особыми условиями использования территории, в которые попадает земельный участок не противоречат размещению планируемых объектов капитального строительства и их дальнейшему функционированию.
2. Изменение вида разрешенного использования земельного участка и размещение соответствующих объектов капитального строительства не противоречит градостроительным регламентам, строительным, противопожарным и санитарным нормативам.
3. Благодаря изменению вида разрешенного использования земельного участка значительно увеличивается размер арендной платы. Арендная плата сохраняется при эксплуатации планируемых объектов, что значительно пополняет городской бюджет
4. Изменение вида разрешенного использования на туристическое обслуживание способствует развитию курортного потенциала города Евпатория. Увеличивается туристическая емкость города и создаются дополнительные круглогодичные рабочие места в обслуживающей сфере.
5. Благодаря изменению вида разрешенного использования на туристическое обслуживание формируется привлекательная для туристов рекреационная среда, насыщенная туристическими сервисами и способствующая развитию туризма в городе.

ОБЩИЙ ВИД



СРЕДА

1



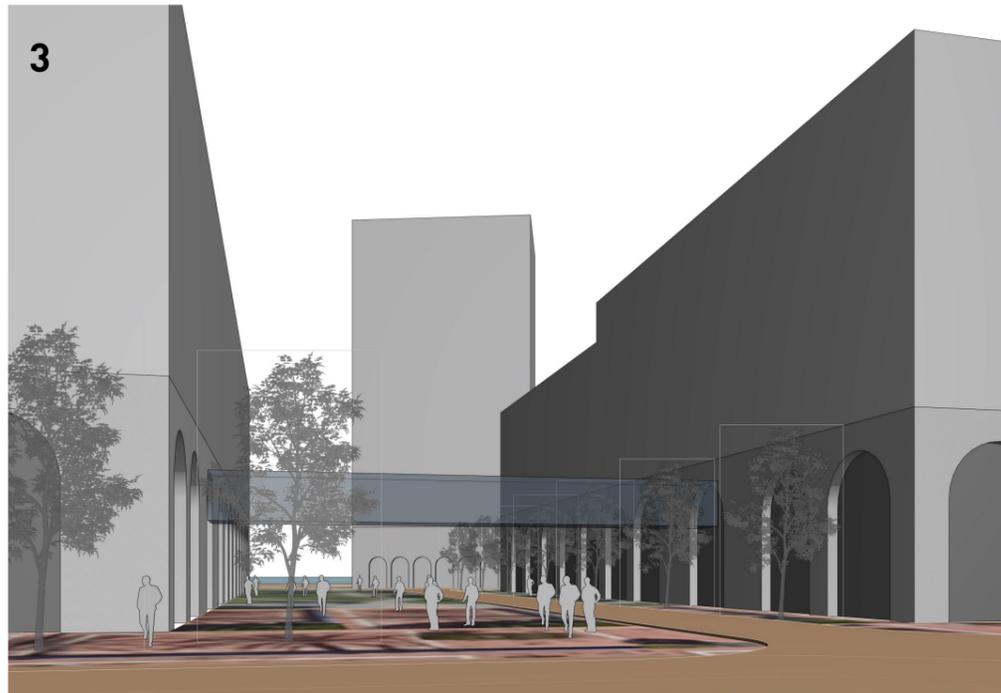
аналоги

2



аналоги

3



аналоги