

**Установление вида разрешенного
использования
«Магазины» (код вида 4.4.) и
«Гостиничное обслуживание» (код
вида 4.7.) , для земельного участка
с кадастровым номером
90:01:120501:2239, расположенного
по адресу: Республики Крым,
Бахчисарайский район,
с. Красный Мак, ул. Кирова**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ.....	3 стр.
1.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3 стр.
1.2 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА...	4 стр.
1.3 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ТЕРРИТОРИИ	7 стр.
2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ УСЛОВНО- РАЗРЕШЕННОГО ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	8 стр.
3. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	12 стр.
4. ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА	13 стр.

1. ВВЕДЕНИЕ

Документацией предусмотрено установление видов разрешенного использования «4.4. Магазины» и «4.7. Гостиничное обслуживание» для земельного участка с кадастровым номером 90:01:120501:2239, расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Красный Мак, ул. Кирова.

Документация включает в себя графическую часть, пояснительную записку, введение и заключение.

Цель документации – определение возможности использования земельного участка с кадастровым номером 90:01:120501:2239 с видами разрешенного использования «4.4. Магазины» (код вида 4.4.) и «Гостиничное обслуживание» (код 4.7.).

1.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Земельный участок с кадастровым номером 90:01:120501:2239, расположен по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Красный Мак, ул. Кирова. На указанном земельном участке отсутствует какая-либо постройка.

Основные сведения о земельном участке:

Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Категория земель	Сведения о правах
90:01:120501:2239	1376+/-13	Хранение автотранспорта	Земли населённых пунктов	Муниципальная собственность

Схема расположения земельного участка



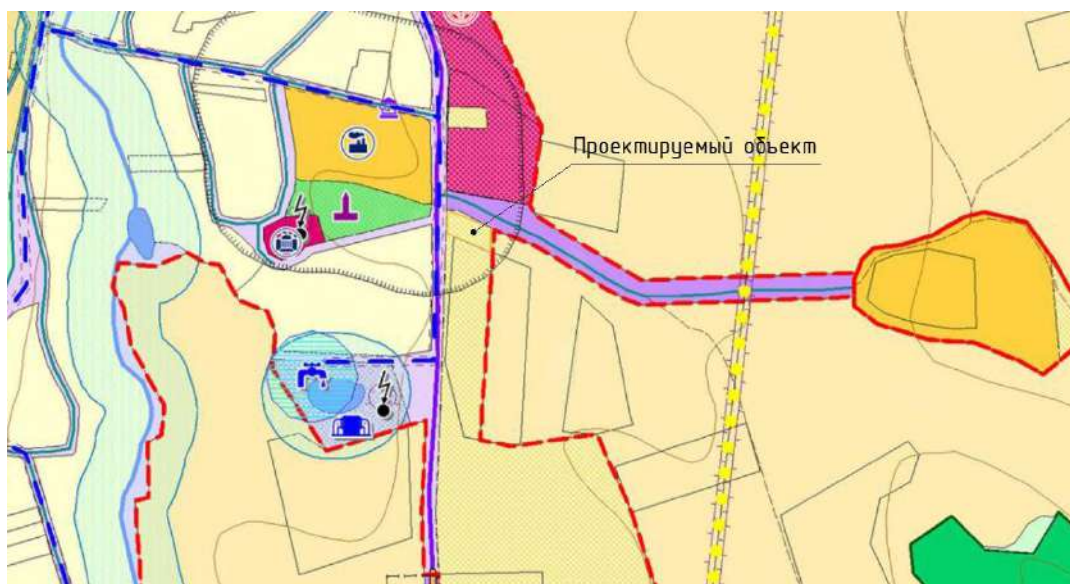
Схема планировочной организации земельного участка



1.2 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1. Генеральный план муниципального образования Красномакское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым

В соответствии с картой функциональных зон сельского поселения с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов), и месторасположения линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения. Проектный План М 1:10000, М 1:5 000, земельный участок расположен в **функциональной зоне: жилая зона, подзона индивидуальной застройки.**



Функциональные зоны:

сущ. проект.

жилая зона

  подзона индивидуальной застройки

  подзона малоэтажной застройки

  подзона среднеэтажной застройки

зона общественно-деловая

  зона общественно-деловая

зона производственного использования

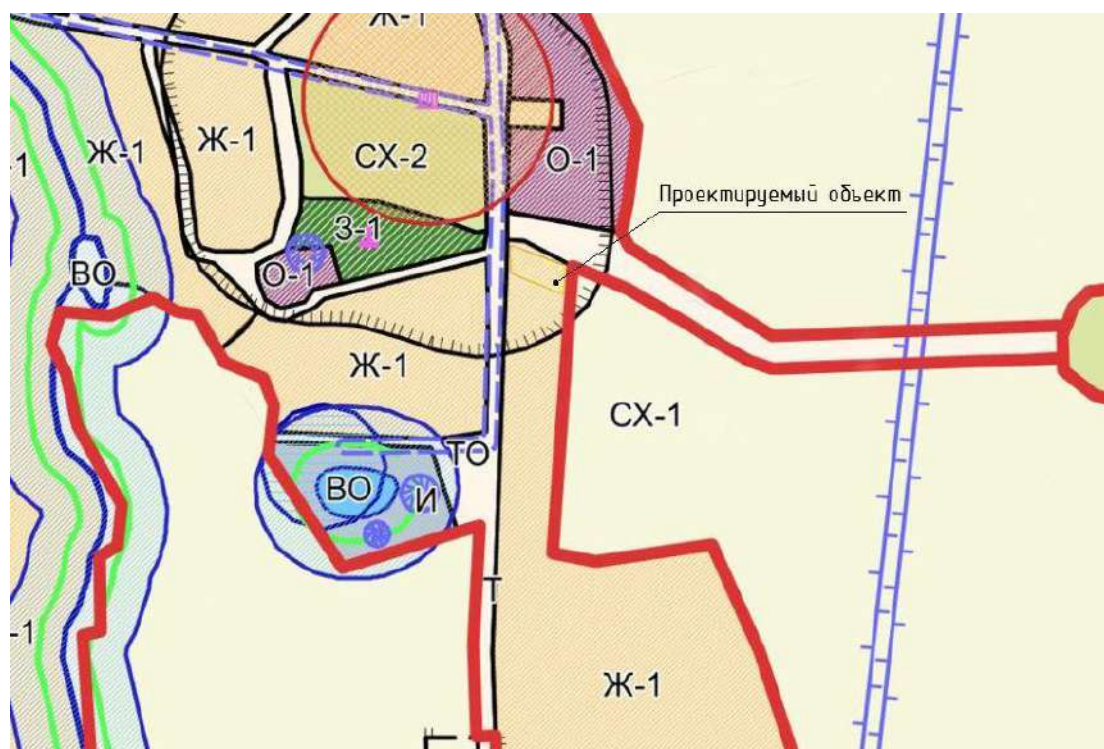
  зона производственного использования и коммунально-складского назначения

зона инженерной и транспортной инфраструктуры

  подзона транспортной инфраструктуры

  подзона инженерной инфраструктуры

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Красномакского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым земельный участок расположен **в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)**



Жилые зоны (Ж)

 Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

 Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)

Общественно-деловые зоны (О)

 О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)

 О-2 Зона общественного назначения (О-2)

Зона размещения коммунально-складских объектов (П)

 П-1 Производственная и коммунально-складская зона (П-1)

Зоны специального назначения (СП)

 СП-1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями (СП-1)

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (И,Т)

 Т Зона транспортной инфраструктуры (Т)

 И Зона инженерной инфраструктуры (И)

Градостроительным регламентом предусмотрены следующие виды разрешенного использования в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.7.1 Хранение автотранспорта 3.1 Коммунальное обслуживание 3.2 Социальное обслуживание 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.5. Образование и просвещение	2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка; 2.3 Блокированная жилая застройка 3.8 Общественное управление 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.1. Деловое управление 4.3 Рынки	3.3 Бытовое обслуживание 3.7 Религиозное использование

3.6 Культурное развитие 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 13.1 Ведение огородничества 13.2 Ведение садоводства	4.5 Банковская и страховая деятельность 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.7 Гостиничное обслуживание 4.9 Служебные гаражи 4.9.1 Объекты дорожного сервиса 5.1 Спорт 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	
--	---	--

1.3 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ТЕРРИТОРИИ

В границах земельного участка с кадастровым номером 90:01:120501:2239, расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Красный Мак, ул. Кирова, зоны с особыми условиями использования территории и особо охраняемые природные территории отсутствуют.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННОГО ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

На земельном участке с кадастровым номером 90:01:120501:2239, расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Красный Мак, ул. Кирова планируется размещение здания для организации магазина и гостиницы.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Красномакского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков с видом разрешенного использования «Магазины» (код 4.4.) и «Гостиничное обслуживание» (код 4.7.):

4.4. «Магазины» включает в себя: Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Минимальный размер земельных участков:

Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 8 кв.м. на 1 кв.м. торговой площади;

свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 8 – 6 кв.м. на 1 кв.м. торговой площади;

Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;

Минимальные отступы от границ земельных участков:

- не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков;

- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд.

Минимальные отступы от границ земельных участков для размещения объектов и сооружений вспомогательного использования, в том числе хозяйственных построек:

- не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков, не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории;

- не менее 1 м от границ земельного участка для размещения гаражей и открытых стоянок.

До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий улиц минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования.

В условиях сложившейся застройки допускается реконструкция объектов капитального строительства в границах существующей площади застройки.

Максимальное количество этажей – 3;

Параметры застройки:

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) – 0,7

в условиях реконструкции (K_z) – 0,8

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка ($K_{пз}$) – 2

в условиях реконструкции ($K_{пз}$) – 2,4

Максимальный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв. м расчетной площади здания – 0,4

Максимальный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания – 0,2

Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиями в соответствии со статьей 61 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.

4.7. «Гостиничное обслуживание» включает в себя: Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

Максимальный размер здания гостиницы до 100 мест

Минимальный размер земельных участков:

Размеры земельных участков гостиниц при числе мест от 25 до 100– 55 м² на 1 место.

Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;

Минимальные отступы от границ земельных участков:

- не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков;

- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд.

Минимальные отступы от границ земельных участков для размещения объектов и сооружений вспомогательного использования, в том числе хозяйственных построек:

- не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков, не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории;

- не менее 1 м от границ земельного участка для размещения гаражей и открытых стоянок.

До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий улиц минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования.

В условиях сложившейся застройки допускается реконструкция объектов капитального строительства в границах существующей площади застройки.

Максимальное количество этажей – 5;

Параметры застройки:

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) – 0,7

в условиях реконструкции (K_z) – 0,8

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка ($K_{пз}$) – 2

в условиях реконструкции ($K_{пз}$) – 2,4

Максимальный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв. м расчетной площади здания – 0,4

Максимальный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания – 0,2

Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиями в соответствии со статьей 61 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.

Технико-экономические показатели земельного участка

№	Наименование	Единица измерения	Показатели
1	Площадь земельного участка	кв.м	1376
2	Площадь застройки	кв.м.	325
3	Общая площадь объекта	кв.м	650
4	Площадь озеленения	кв.м	776
5	Площадь покрытий	кв.м	275
6	Процент озеленения		56,3
7	Этажность здания		2

(Кз) Коэффициент застройки согласно ПЗЗ Красномакского сельского поселения составляет - 0,7; Отношение заполненной сооружениями осваиваемой территории (земли) к площади рассматриваемого участка. Соответственно:

$$Кз = 1376 * 0,7 = 963,2.$$

(Кпз) Коэффициент плотности застройки согласно ПЗЗ Красномакского сельского поселения составляет – 2.

Отношение всей площади строений к площади рассматриваемого участка.

$$Кпз = 1376 * 2 = 2752.$$

Размеры земельных участков гостиниц при числе мест от 25 до 100– 55 м2 на 1 место.

Соответственно:

$$\text{Мах. ЗУ: } 25 * 55 = 1375 \text{ м.кв}$$

Установление земельному участку с кадастровым номером 90:01:120501:2239, площадью 1376 кв.м., расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район с. Красный Мак, ул. Кирова, видов разрешенного использования «Магазины» (код 4.4.) и «Гостиничное обслуживание» (код 4.7.) является возможным.

Схема планировочной организации земельного участка М1:500



Экспликация зданий и сооружений:

Номер	Наименование	Площадь, м²
1	Проектируемый объект	650 м²

Технико-экономические показатели
СПОЗУ

Номер	Наименование	Площадь, м²
1	Площадь земельного участка	1 376,0 м²
2	Площадь озеленения	776 м²
3	Площадь покрытий	275 м²
4	Коэффициент использования	1
5	Процент озеленения	56,3%
6	Коэффициент плотности застройки	0,23
7	Коэффициент площади застройки	0,47

Технико-экономические показатели
проектируемого объекта
капитального строительства

Номер	Наименование	Площадь, м²
1	Общая площадь здания	650 м²
2	Этажность	2 этаж
3	Торговая площадь	150 м²

Условные обозначения:

Границы земельного участка	
Граница допустимого размещения здания и сооружений	
Проектируемый объект	
Асфальтированное покрытие	
Озеленение	

						Кадастровый номер: 90:01:120501:2239; Расположен по адресу: Республика Крым, р-н Бахчисарайский, с. Красный Мак, ул. Кирова			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
ГИП						Схема планировочной организации земельного участка М1:500, Экспликация зданий и сооружений, Технико-экономические показатели СПОЗУ, Технико-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства	Стадия	Лист	Листов
Проверил							ЭП	12	13
Разработал									

Визуализация объекта капитального строительства



						Кадастровый номер: 90:01:120501:2239; Расположен по адресу: Республика Крым, р-н Бахчисарайский, с. Красный Мак, ул. Кирова			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
ГИП						Стадия	Лист	Листов	
Проверил						ЭП	13	13	
Разработал						Визуализация объекта			