

**Общество с ограниченной ответственностью «Таврия-ГЕО»
ОГРН 1189102005927 ИНН 9104028423
Бахчисарайский р-н, с. Новенькое, ул. Куйбышева, д. 56**

**Обоснование изменения вида разрешенного использования земельного участка
расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Бахчисарайский,
с. Зеленое, ул. Речная, 55**

Кадастровый номер: 90:01:100101:1038

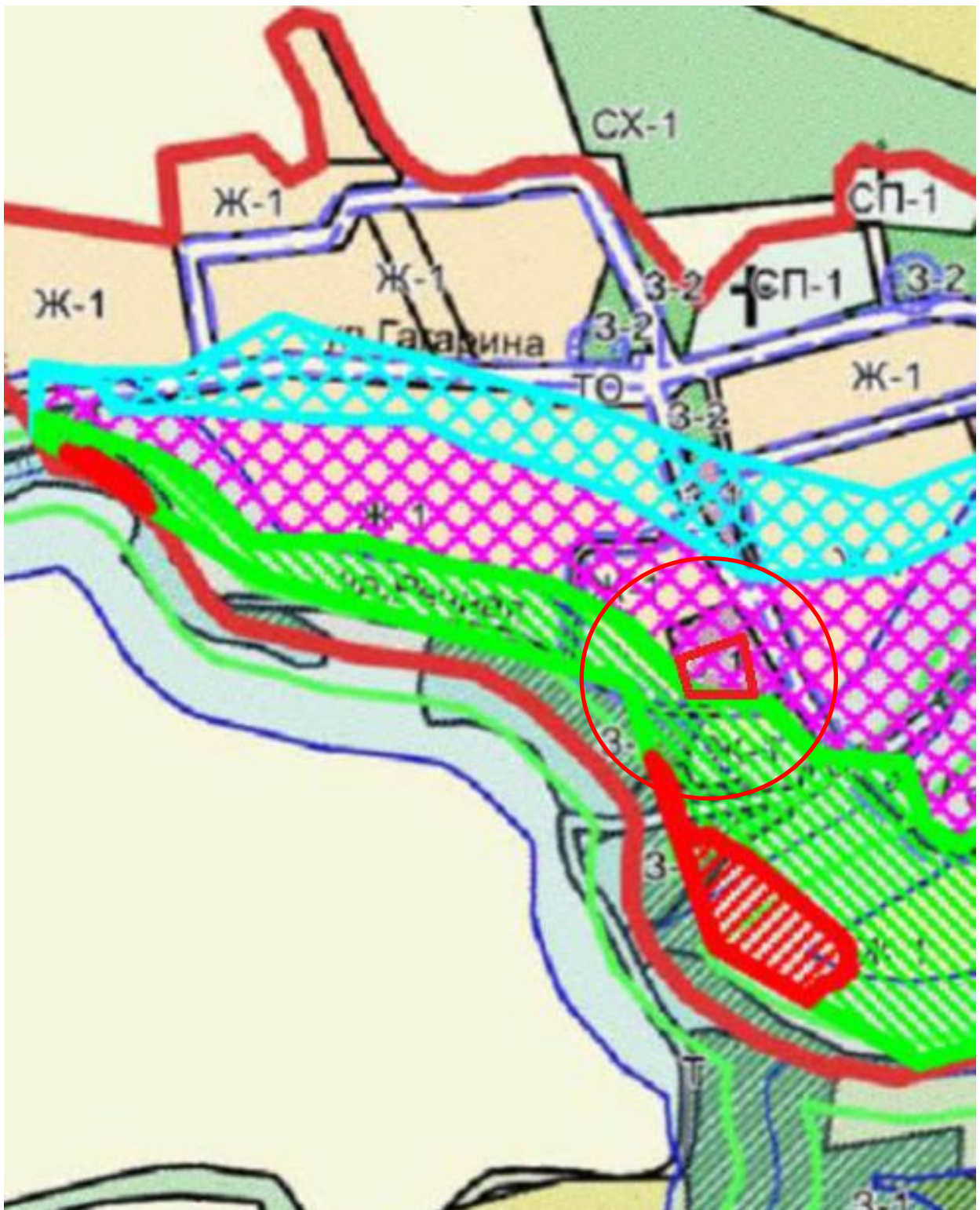
Генеральный директор

Нескародов А.А.

г. Бахчисарай

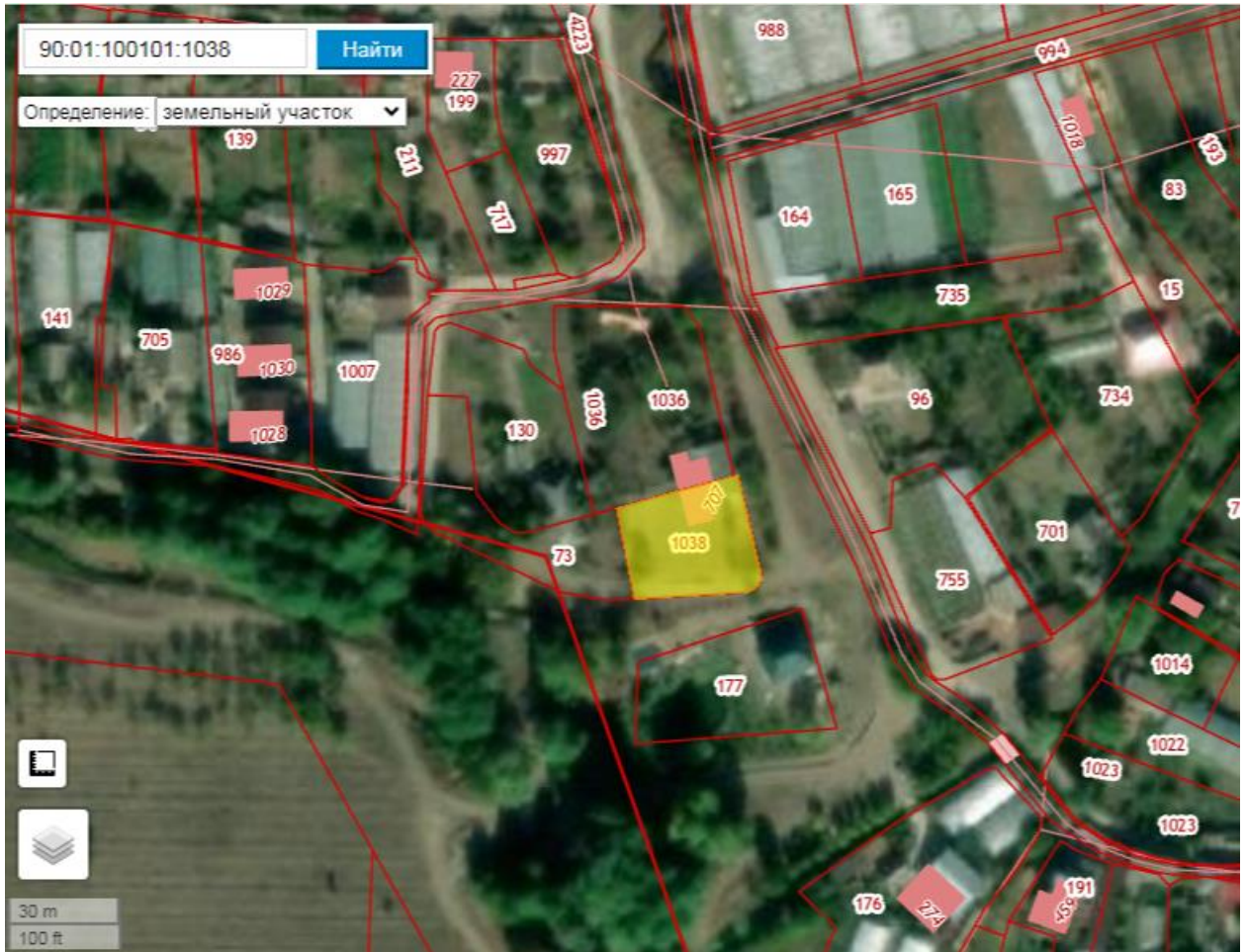
2024г

Фрагмент земельного участка из утвержденных правил землепользования и застройки



Земельный участок в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки сельского поселения находится в территориальной Зоне делового, общественного и коммерческого назначения, (О-1)

Материалы публичной кадастровой карты



Участки 90:01:100101:1038

Земельный участок 90:01:100101:1038
Республика Крым, р-н Бахчисарайский, с. Зеленое, ул. Речная, 55
бытовое обслуживание
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	90:01:100101:1038
Кадастровый квартал:	90:01:100101
Адрес:	Республика Крым, р-н Бахчисарайский, с. Зеленое, ул. Речная, 55
Площадь уточненная:	962 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	бытовое обслуживание
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	292 263,98 руб.

Обоснование возможного изменения вида разрешенного использования земельного участка

В соответствии с принятыми документами территориального планирования и градостроительного зонирования земельный участок с кадастровым номером 90:01:100101:1038 находится:

- в границах населенного пункта;
- Территориальная зона «Зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)»;
- Виды разрешенного использования

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Код. Основные виды разрешённого использования
1.	2.7.1 Хранение автотранспорта
2.	3.1 Коммунальное обслуживание
3.	3.2. Социальное обслуживание
4.	3.3. Бытовое обслуживание
5.	3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
6.	3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание
7.	3.5. Образование и просвещение
8.	3.6 Культурное развитие
9.	3.7 Религиозное использование
10.	3.8 Общественное управление
11.	3.9 Обеспечение научной деятельности
12.	4.1 Деловое управление
13.	4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
14.	4.3. Рынки
15.	4.4 Магазины
16.	4.5 Банковская и страховая деятельность
17.	4.6 Общественное питание
18.	4.7 Гостиничное обслуживание
19.	4.8 Развлечения
20.	4.10 Выставочно-ярмочная деятельность
21.	5.1 Спорт
22.	9.3 Историко-культурная деятельность
23.	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
№ п/п	Код. Условно разрешённые виды использования
1.	2.1 Для индивидуального жилищного строительства
2.	2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
3.	2.3 Блокированная жилая застройка

4.	2.5 Среднеэтажная жилая застройка
5.	3.10 Ветеринарное обслуживание
6.	5.2.1 Туристическое обслуживание
7.	6.9 Склады
8.	7.2 Автомобильный транспорт
9.	7.3 Водный транспорт
10.	8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка
№ п/п	Код. Вспомогательные виды использования
1.	3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
2.	
3.	4.9 Служебные гаражи
4.	4.9.1. Объекты дорожного сервиса
5.	6.8. Связь

**В соответствии с градостроительным кодексом РФ статья 30.
Правила землепользования и застройки**

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Земельный участок имеет вид разрешенного использования «бытовое обслуживание (код 3.3)» - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

Минимальный размер земельных участков – на 10 рабочих мест для предприятий мощностью, рабочих мест: 0,1-0,2 га-10-50 мест ; 0,05-0,08га - 50-150 мест; 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.

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.

Земельный участок расположен на территории сложившейся застройки индивидуальными жилыми домами. Смежные земельные участки имеют вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)». Так же на земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 90:01:100101:707, расположенный по адресу: Республика Крым, р-н.

Бахчисарайский, с. Зеленое, ул. Речная, д. 55, общей площадью 65 кв.м., назначение – нежилое здание, наименование - Контора с. Зеленое. Данное здание фактически используется как хозяйственная постройка для строительства и обслуживания жилого дома, который предполагается расположить на свободной территории земельного участка с кадастровым номером 90:01:100101:1038, согласно схемы планировочной организации земельного участка, являющейся приложением к данному обоснованию.

Исходя из площади земельного участка не представляется возможным использовать его по назначению в соответствии с установленным видом разрешенного использования. Исходя параметров правил землепользования и застройки, минимальный размер участка должен составлять 0,1-0,2 га-10-50 мест. В соответствии со сведениями ЕГРН, площадь земельного участка 0,0962 га.

Исходя из параметров земельного участка и утвержденных норм Правил землепользования и застройки Зеленовского сельского поселения, на данном земельном участке целесообразней осуществить строительство индивидуального жилого дома.

Правилами землепользования и застройки Зеленовского сельского поселения предусмотрено установление условно-разрешенного вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» код 2.1. Данный ВРИ предполагает 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.

Минимальный размер земельного участка 0,06 га.

Максимальный размер земельного участка 0,25 га.

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.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований и действующими градостроительными нормативами.

Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный этаж.

Высота от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м. Максимальная этажность вспомогательных строений – 2 этажа максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 9 метров.

Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,2 Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,4 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.





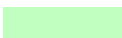
При проектировании и эксплуатации объектов будут предусмотрены требования пожарной безопасности к объектам торговли в соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» и Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», а также иные требования касаются обеспечения объекта капитального строительства системами социального, транспортного обслуживания (подъезды, стоянки автотранспортных средств) и инженерно-технического обеспечения.

Исходя из вышеизложенного прошу рассмотреть возможность установления условно-разрешенного вида код **2.1 Для индивидуального жилищного строительства.**

Схема планировочной организации земельного участка М1:500



Условные обозначения:

- Граница земельного участка – 
- Красные линии – 
- Проектируемый объект – 
- Бетонное покрытие – 
- Озеленение – 

Технико-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства

Номер	Наименование	Площадь, м ²
1	Площадь застройки	64,00 м ²
2	Этажность	1 этаж

Технико-экономические показатели СПОЗУ

Номер	Наименование	Площадь, м ²
1	Площадь земельного участка	962,00 м ²
2	Площадь застройки	152,73 м ²
3	Площадь озеленения	526,58 м ²
4	Площадь покрытий	282,69 м ²
5	Коэффициент использования	1
6	Процент озеленения	55%
7	Коэффициент плотности застройки	0,16
8	Коэффициент площади застройки	0,16

Экспликация зданий и сооружений:

Номер	Наименование	Площадь, м ²
1	Проектируемый объект (жилой дом)	64,00 м ²

изм.	кол	лист	№ док	подпись	дата				
						Кадастровый номер : 90:01:100101:1038; Расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, р-н Бахчисарайский, с. Зеленое, ул. Речная, 55			
							ЭП		
ГИП						Схема планировочной организации земельного участка М1:500			
Разработал									
Проверил									