

**Установление вида разрешенного использования
«Магазины», для земельного участка
с кадастровым номером 90:01:060102:927,
расположенного по адресу: Республика Крым,
Бахчисарайский район, с. Вилино,
ул. Ленина, земельный участок 220**

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	6 стр.
2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ МАГАЗИНА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ	6 стр.
3. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	9 стр.
4. ВИЗУАЛИЗАЦИЯ РЕКОНСТРУИРУЕМОГО ОБЪЕКТА.....	10 стр.

1. ВВЕДЕНИЕ

Документацией предусмотрено установление вида разрешенного использования «Магазины» для земельного участка с кадастровым номером 90:01:060102:927, расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Вилино, ул. Ленина, земельный участок 220.

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

Цель документации - определение возможности использования земельного участка с кадастровым номером 90:01:060102:927 с видом разрешенного использования «Магазины» (код 4.4).

1.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Земельный участок с кадастровым номером 90:01:060102:927, расположен по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Вилино, ул. Ленина, земельный участок 220.

Основные сведения о земельном участке:

Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Категория земель	Сведения о правах
90:01:060102:927	1148	Для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов	Частная собственность

Схема расположения земельного участка

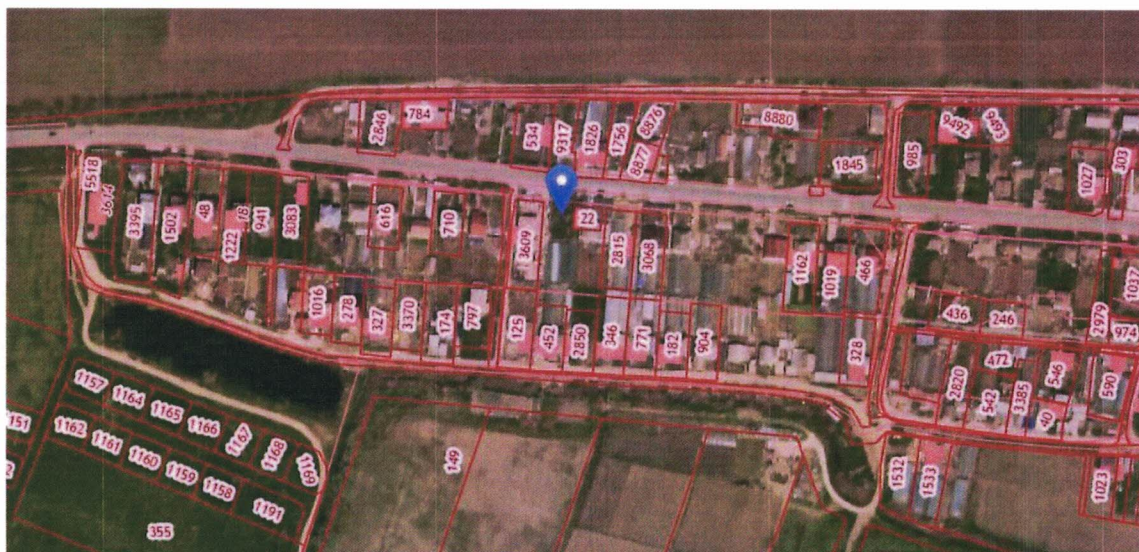
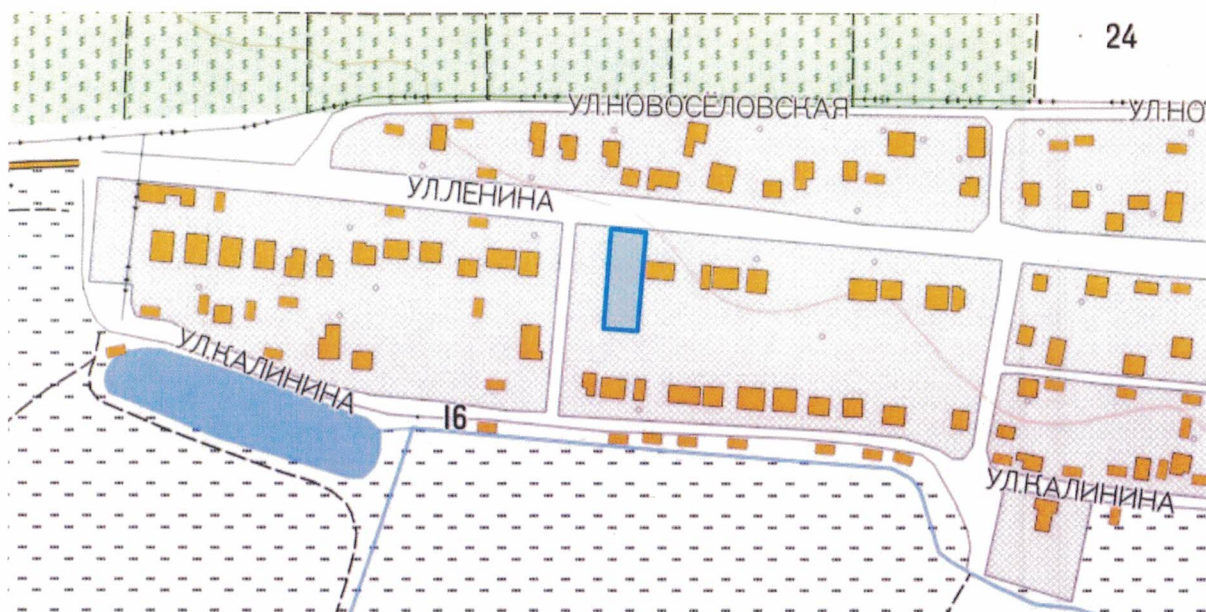


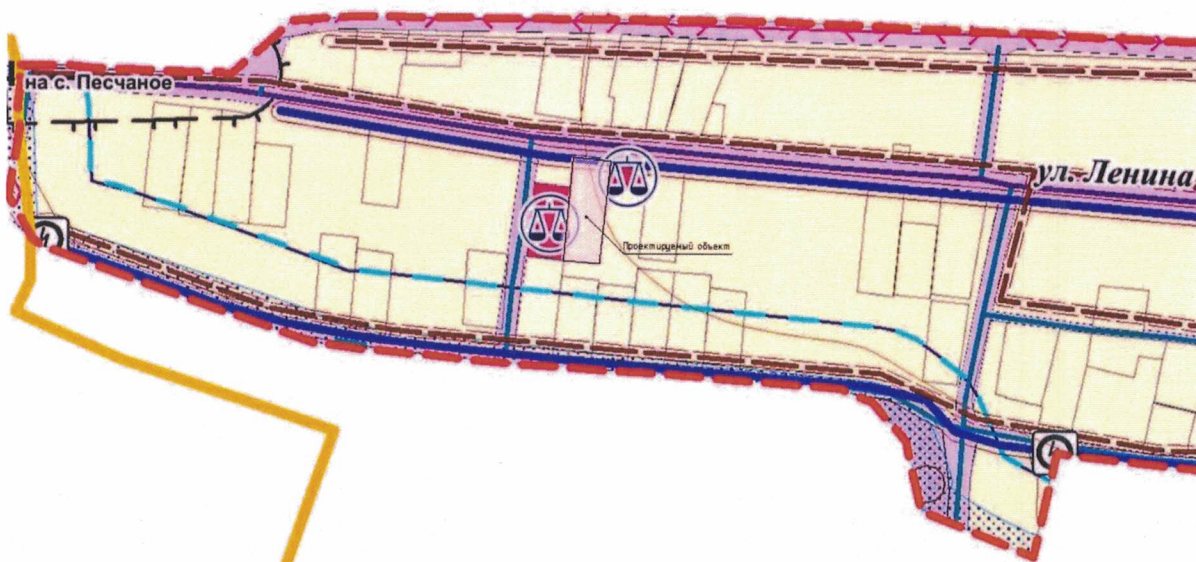
Схема планировочной организации земельного участка



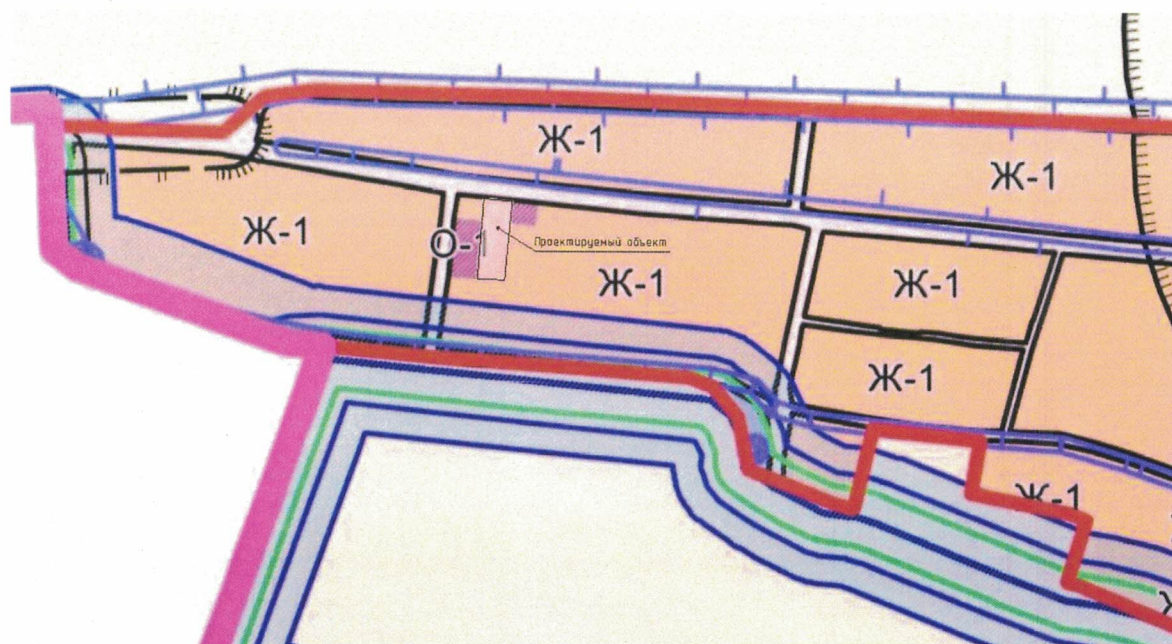
1.2 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1. Генеральный план муниципального образования Вилинское 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 жилой застройки, подзоне индивидуальной застройки.



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



Градостроительным регламентом предусмотрены следующие виды разрешенного использования в территориальной зоне Ж-1 «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами»

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 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 12.3 Запас	2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка; 2.3 Блокированная жилая застройка 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 3.6 Культурное развитие 3.8 Общественное	3.3 Бытовое обслуживание 3.7 Религиозное использование

	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 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.7 Гостиничное обслуживание 4.9 Служебные гаражи 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 5.1.3 Площадки для занятий спортом 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 13.2 Ведение садоводства	
--	--	--

1.3 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ТЕРРИТОРИИ

В границах земельного участка с кадастровым номером 90:01:060102:927, расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Вилино, ул. Ленина, земельный участок 220, отсутствуют особо охраняемые природные территории.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ МАГАЗИНА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

На земельном участке с кадастровым номером 90:01:060102:927, расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Вилино, ул. Ленина, земельный участок 220, планируется размещение объекта коммерческого назначения – магазин.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Вилинского 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):

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

Технико-экономические показатели земельного участка

№	Наименование	Единица измерения	Показатели
1	Площадь земельного участка	кв.м	1148
2	Площадь проектируемого объекта	кв.м	150
3	Этажность здания		1

4	Площадь озеленения	кв.м	810
5	Площадь покрытий	кв.м	188
6	Процент озеленения		70

(Кз) Коэффициент застройки согласно ПЗЗ Вилинского сельского поселения составляет для магазина – 0,7, в условиях реконструкции - 0,8;
 Отношение заполненной сооружениями осваиваемой территории (земли) к площади рассматриваемого участка. Соответственно:
 $K_z = 1148 * 0,7 = 803,6$ кв.м. – магазины;

(Кпз) Коэффициент плотности застройки согласно ПЗЗ Вилинского сельского поселения составляет для магазинов – 2, в условиях реконструкции – 2,4.

Отношение всей площади строений к площади рассматриваемого участка.
 $K_{пз} = 1148 * 2 = 2296$ – магазины;

Установление земельному участку с кадастровым номером 90:01:060102:927, расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Вилино, ул. Ленина, земельный участок 220, вида разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) является возможным.

В случае изменения назначения объекта капитального строительства будет осуществляться его реконструкции, в порядке предусмотренном ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Схема планировочной органи

ул. Ленина



Условные обозначения:

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

ации земельного участка М1:500

Экспликация зданий и сооружений:

Номер	Наименование	Площадь, м ²
1	Проектируемый объект	150 м ²

Технико-экономические показатели
СПОЗУ

Номер	Наименование	Площадь, м ²
1	Площадь земельного участка	1148 м ²
2	Площадь озеленения	810 м ²
3	Площадь покрытий	188 м ²
4	Коэффициент использования	1
5	Процент озеленения	70%
6	Коэффициент плотности застройки	0,13
7	Коэффициент площади застройки	0,13

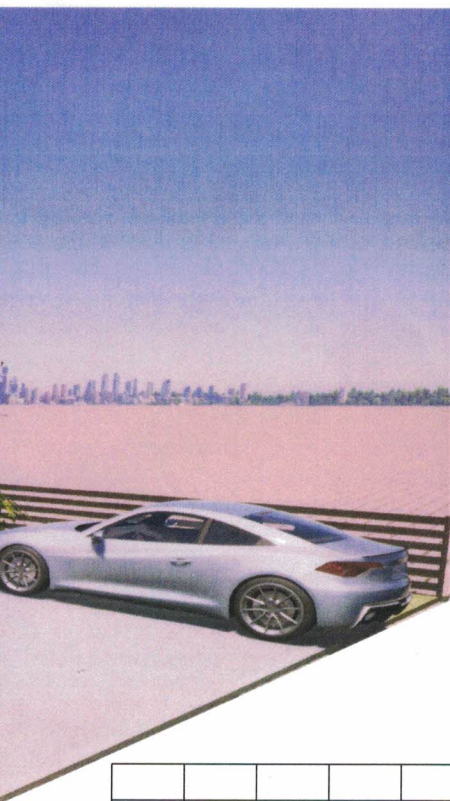
Технико-экономические показатели
проектируемого объекта
капитального строительства

Номер	Наименование	Площадь, м ²
1	Общая площадь здания	150 м ²
2	Этажность	1 этаж
3	Торговая площадь	100 м ²

						Кадастровый номер: 90:01:060102:927; Расположен по адресу: Республика Крым, р-н Бахчисарайский, с. Вилино, ул. Ленина, з.у.220			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	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
							ЭП	9	10
ГИП									
Проверил									
Разработал									



капитального строительства



						Кадастровый номер: 90:01:060102:927; Расположен по адресу: Республика Крым, р-н Бахчисарайский, с. Вилино, ул. Ленина, з.у.220		
Изм.	Колуч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
ГИП							ЭП	10
Проверил								10
Разработал								
						Визуализация объекта		