



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МИМАР»**

Свидетельство СРО-П-198-25042018 от 25 января 2021г.
№0356-01

**Материалы по обоснованию предоставления разрешения на
отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства земельного участка с кадастровым номером
90:01:040301:1301 расположенного по адресу: Республика Крым,
Бахчисарайский район, с Маловидное, ул Аметхан Султана, 22 г
Пояснительная записка**

23/03-2024-ТЭО

г. Симферополь, 2025 г.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МИМАР»**

Свидетельство СРО-П-198-25042018 от 25 января 2021г.
№0356-01

**Материалы по обоснованию предоставления разрешения на
отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства земельного участка с кадастровым номером
90:01:040301:1301 расположенного по адресу: Республика Крым,
Бахчисарайский район, с Маловидное, ул Аметхан Султана, 22 г**

Пояснительная записка

Директор

Д. И. Вейсов

Главный инженер проекта

С. Р. Силямиев

г. Симферополь, 2025 г.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 18 Правила землепользования и застройки муниципального образования Ароматненского сельского поселения Бахчисарайского района описывается возможность предоставления отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения минимально допустимых отступов от границ земельного участка и максимального коэффициента застройки земельного участка расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с Маловидное, ул Аметхан Султана, 22 г с кадастровым номером 90:01:040301:1301

1. Информация о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства

Земельный участок расположен в территориальной зоне О-1 – Зоны делового, общественного и коммерческого назначения

Вид разрешенного использования земельного участка:

- магазины.

Функциональное назначение: магазин

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 18 Правила землепользования и застройки муниципального образования Ароматненского сельского поселения Бахчисарайского района утверждены «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Ароматненское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым»

					23/03-2024-ТЭО			
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата				
Директор		Вейсов				Стадия	Лист	Листов
Разработал		Эркаева			Общество с ограниченной ответственностью "Мимар" г. Симферополь			

Выкопировка из карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Ароматненского сельского поселения Бахчисарайского муниципального района Республики Крым.



					23/03-2024-ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

Схема расположения земельного участка согласно публичной карте



2. Конфигурация земельного участка

Земельный участок, предназначенный для размещения объекта, имеет прямоугольную форму. Рельеф участка в основном спокойный, с уклоном на северо-запад. Конфигурация участка – прямоугольная. Подъезд к участку осуществляется с северо-восточной (ул. Аметхана Султана), юго-западной стороны (земли общего пользования). С северо-запада, юго-востока, участок граничит со смежными землепользователями.

Технико-экономические показатели по генплану:

№ п/п	Наименование и обозначение	Показатель	Ед. изм.	Примечание
1	Площадь участка	м ²	400	
2	Площадь застройки	м ²	178,3	
3	Площадь озеленения	м ²	80	
4	Площадь покрытий	м ²	141,7	

Технико-экономические показатели по зданию:

№ п/п	Наименование и обозначение	Показатель	Ед. изм.	Примечание
1	Этажность	шт.	1	
3	Площадь застройки	м ²	178,3	
4	Общая площадь	м ²	180,9	
5	Строительный объем	м ³	614	
6	Коэффициент застройки		0,44	
7	Коэффициент плотности застройки		0,45	

Земельный участок имеет фактор, неблагоприятный для застройки:

Земельный участок, предназначенный для размещения Объекта. Минимальный отступ от границы земельного участка до допустимой зоны застройки составляет 5 м, т.к. к участку прилегают две проезжие части, тем самым уменьшая зону застройки земельного участка с обеих сторон, а также маленькая площадь земельного участка.

Вывод: Учитывая неблагоприятные условия не допускается выполнить стандартную застройку по всей площади предназначенного земельного участка.

					23/03-2024-ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров

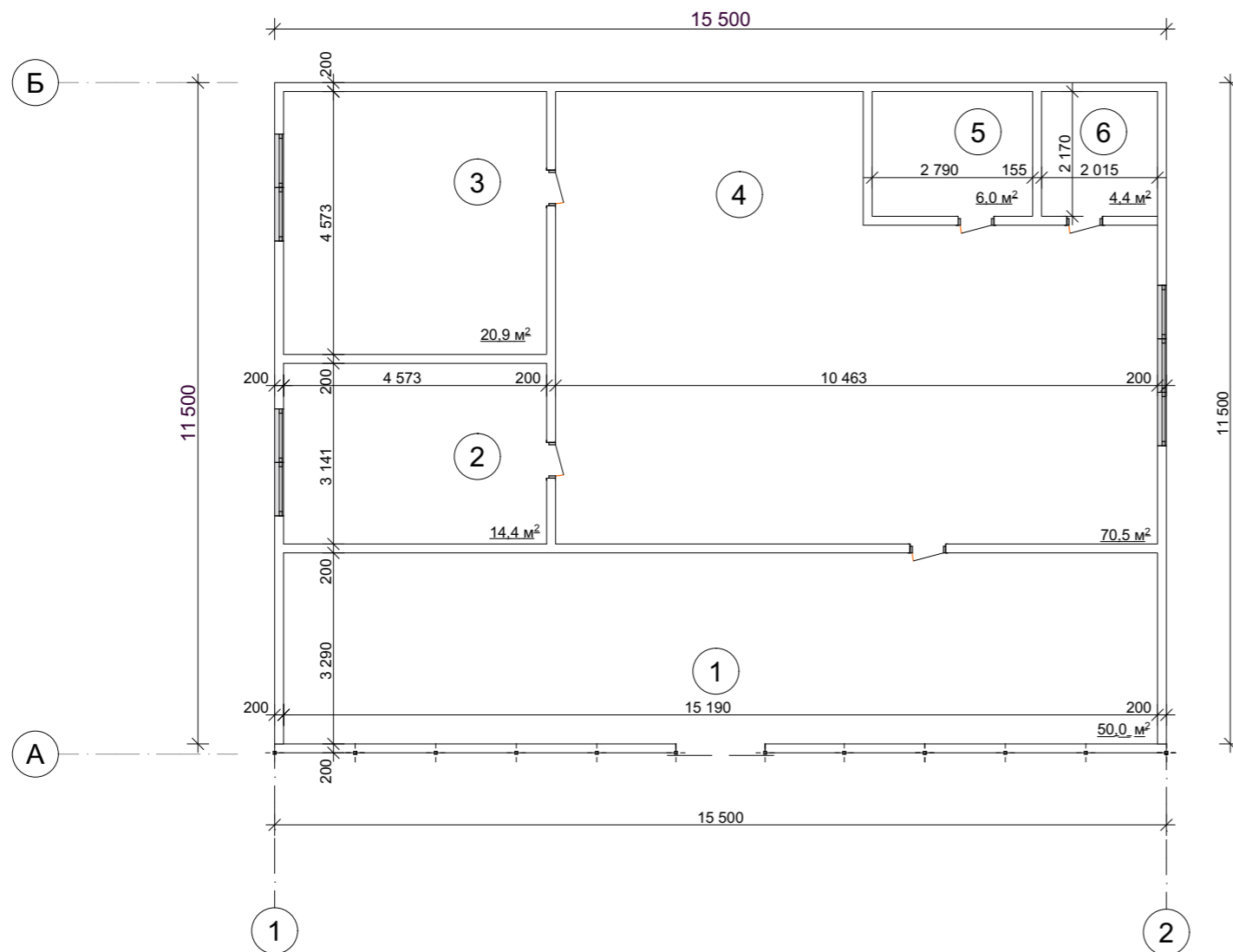
№ п/п	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки Объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Минимальный размер земельных участков:	Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 8 кв.м. на 1 кв.м. торговой площади; свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 8 – 6 кв.м. на 1 кв.м. торговой площади;	400 м ²	Соответствует
	Максимальный размер земельных участков	не подлежит установлению	400 м ²	Соответствует
2	Минимальный отступ от границы земельного участка	- 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.	с северо-западной – 1,0 м; с северо-востока 1,0 м; с юго-востока – 1,0 м; с юго-запада – 3,0 м	Не соответствует требуется разрешение на отклонение
3	Максимальное количество этажей	3	1	Соответствует
4	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка	0,7 (в условиях реконструкции 0,8)	0,44	Соответствует
5	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	2,0 (в условиях реконструкции 2,4)	0,45	Соответствует

					23/03-2024-ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

Вывод: Строительство здания магазина предусмотренного градостроительной документацией возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов **за исключением** соответствия минимальных отступов здания от границ земельного участка.

					23/03-2024-ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

План на отметке +0,000 м 1:100



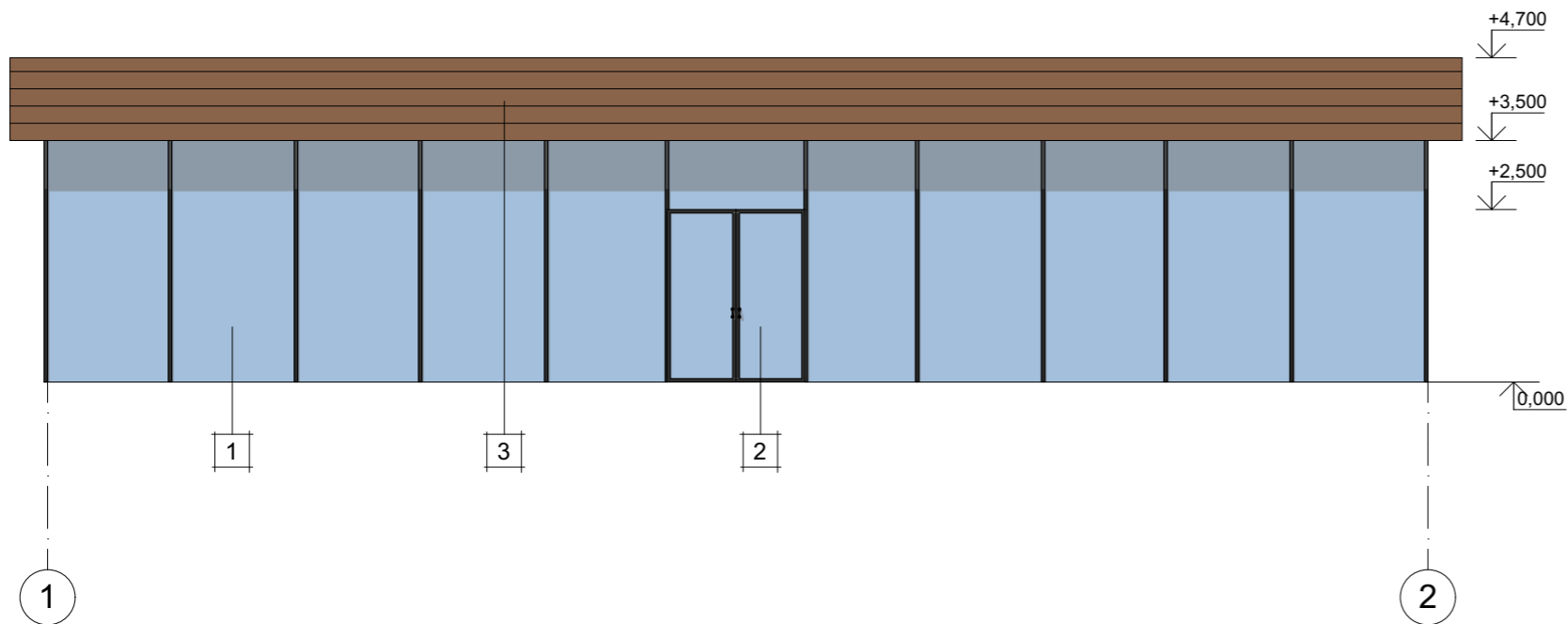
Экспликация помещений

	Наименование помещений	Площадь м ²	Примечание
1	Торговый зал	50,0	
2	Помещение персонала	14,4	
3	Помещение для хранения товара	20,9	
4	Холл (склад)	70,5	
5	Кладовая уборочного инвентаря	6,0	
6	Санузел	4,4	
Общая площадь помещений:		166,2	

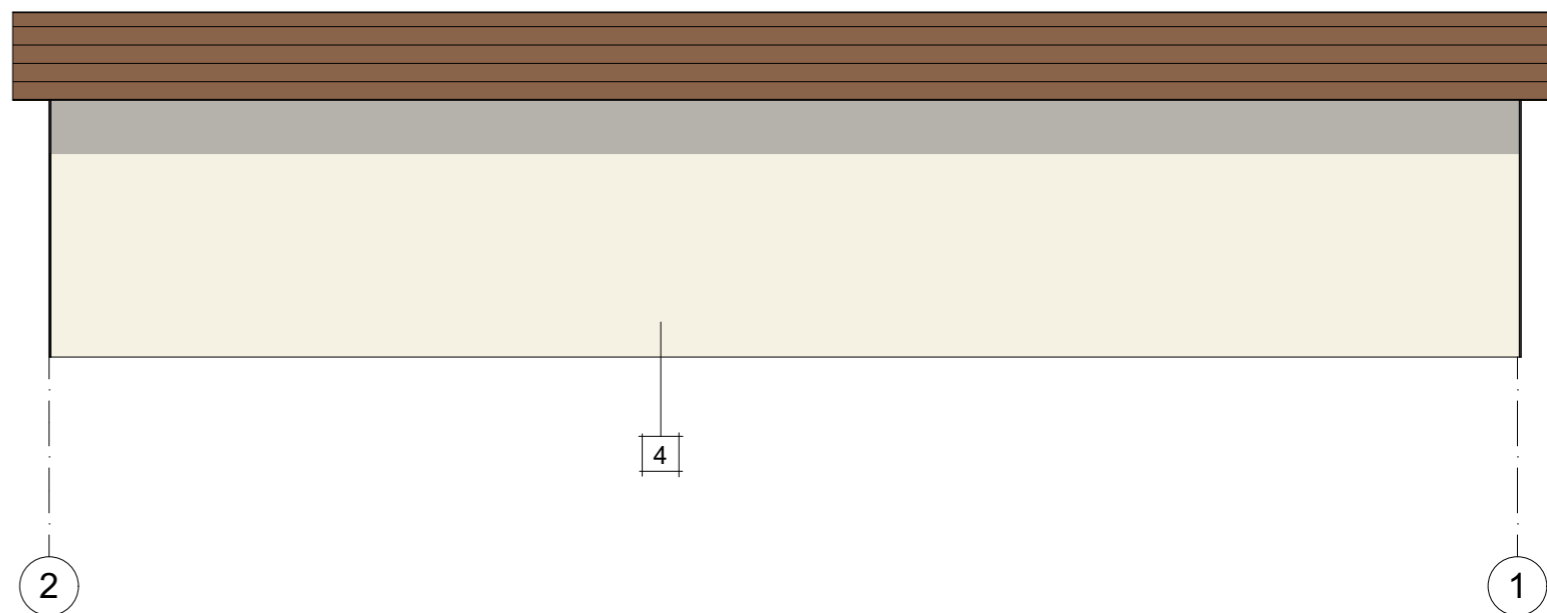
Изн. N подл. | Подпись и дата | Важен инв. N

						23/03-2024-ТЭО		
						Материалы по обоснованию предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 90:01:040301:1301 расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с Маловидное, ул Аметхан Султана, 22 г		
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Эркаева		<i>[Signature]</i>		П		
ГИП		Сиямиев		<i>[Signature]</i>				
Директор		Вейсов		<i>[Signature]</i>				
Н.контроль		Сиямиев		<i>[Signature]</i>		План на отметке +0,000 м 1:100		
						Общество с ограниченной ответственностью "Мимар" г. Симферополь		

Фасад в осях 1-2 м1:100



Фасад в осях 2-1 м1:100



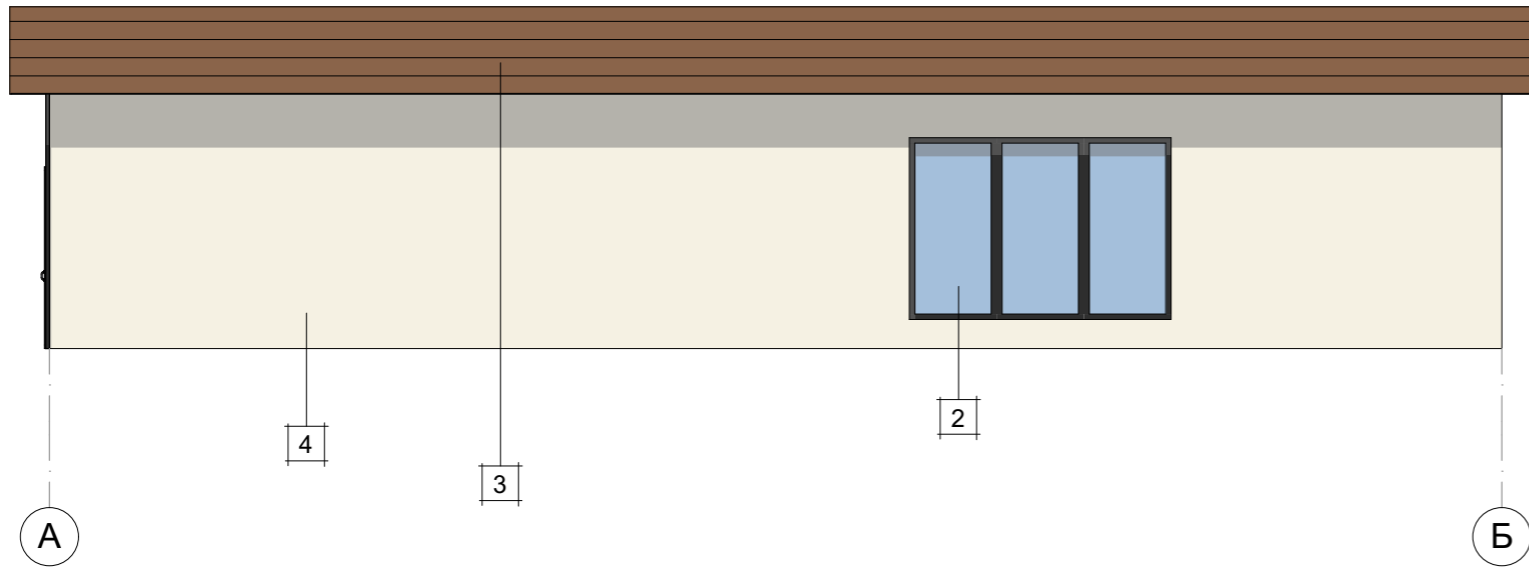
Ведомость наружной отделки

№ поз.	Элементы фасадов	Вид отделки	Площ., м2	Колер
1	Окна	Металлопластиковые		Blue
2	Двери	Металлопластиковые		Blue
3	Фриз	Дерево		Brown
4	Стены	Высококачественная штукатурка		Yellow
5	Ворота	Металлические		Grey

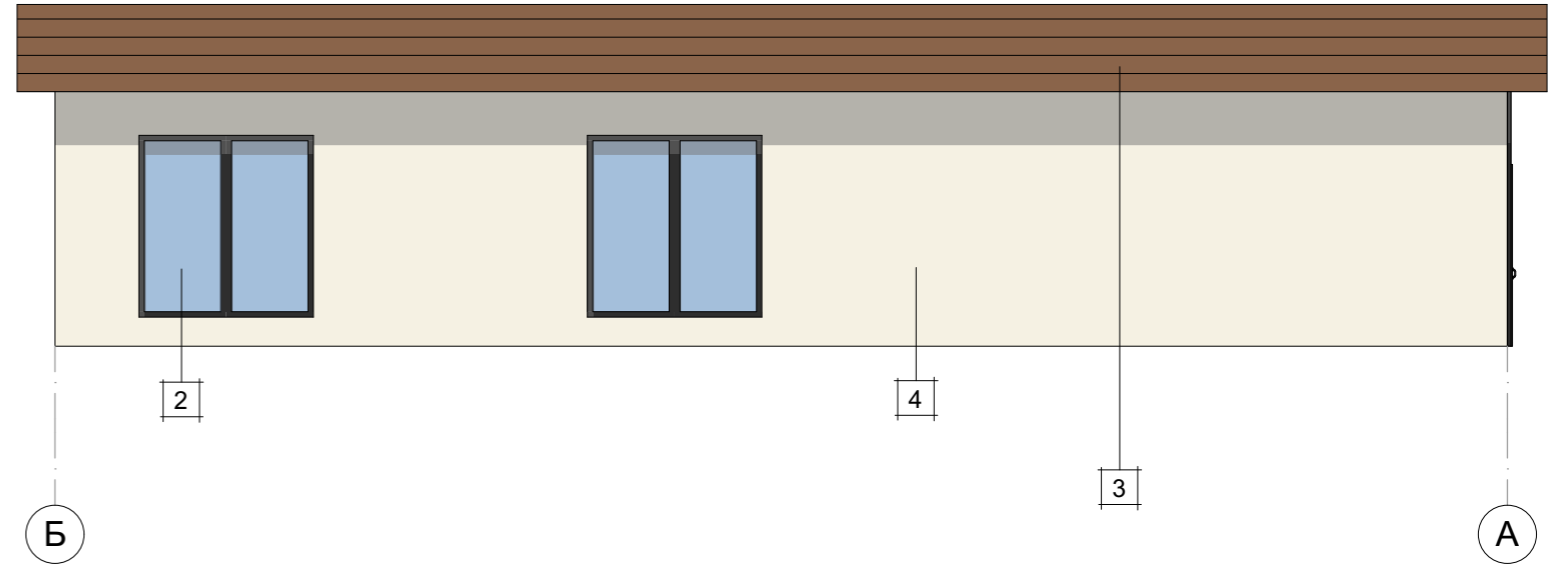
						23/03-2024-ТЭО			
						Материалы по обоснованию предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 90:01:040301:1301 расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с Маловидное, ул Аметхан Султана, 22 г			
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Эркаева						П		
ГИП	Сиямиев								
Директор	Вейсов								
Н.контроль	Сиямиев					Фасад в осях 1-2 м1:100 Фасад в осях 2-1 м1:100	Общество с ограниченной ответственностью "Мимар" г. Симферополь		

Взамен инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	

Фасад в осях А-Б м1:100



Фасад в осях Б-А м1:100



Ведомость наружной отделки

№ поз.	Элементы фасадов	Вид отделки	Площ., м2	Колер
1	Окна	Металлопластиковые		Blue
2	Двери	Металлопластиковые		Blue
3	Фриз	Дерево		Brown
4	Стены	Высококачественная штукатурка		Light beige
5	Ворота	Металлические		Grey

Взамен инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл.

						23/03-2024-ТЭО		
						Материалы по обоснованию предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 90:01:040301:1301 расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с Маловидное, ул Аметхан Султана, 22 г		
изм.	к-во	док.	лист	подпись	дата			Стадия
								Лист
								Листов
Разработал	Эркаева						П	
ГИП	Сиямиев							
Директор	Вейсов							
Н.контроль	Сиямиев					Фасад в осях А-Б м1:100 Фасад в осях Б-А м1:100		Общество с ограниченной ответственностью "Мимар" г. Симферополь