

ООО "АНА-ЮРТ"

Саморегулируемая организация Ассоциация «КубаньСтройИзыскания»
Адрес: Российская Федерация, 350001, Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. Маяковского, д. 123/ул. Кавказская, д. 152, www.kubstriz.ru, kubstriz@mail.ru
Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации №1708233 от 15.08.2017 г.
«КубаньСтройИзыскания» СРО-И-006-09112009

Заказ : / 27/24.08.-2023 /

Стадия : ГО - Градостроительное обоснование

Заказчик : Ибраимов Э.Ш.

Градостроительное обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования " Магазины (код 4.4)" и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:171601:744, расположенного по адресу: Симферопольский район, с . Ана-Юрт, ул. Нурлы, 13

27/24.08 -23 - ГО

Градостроительное обоснование.

Директор
ООО "АНА-ЮРТ"

Главный инженер проекта


(подпись)

Э.Ш. Ибраимов
(инициалы, фамилия)

С.В. Масленников
(инициалы, фамилия)

г. Симферополь
2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	8
1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ	9
<u>ВЫПИСКИ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ ОБ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ И ЗАРЕГЕСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ</u>	9
2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	11
<u>2.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</u>	11
<u>2.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</u>	12
<u>2.3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</u>	16
<u>2.4. ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСКА</u>	18
<u>2.5. ВЫВОДЫ</u>	20
<u>2.6. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ</u>	21
ЗАПИСЬ ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА ПРОЕКТА	22

Инв. №подл.	Разработал	Масленников С.В.	09.23			Исходные данные. Пояснительная записка.	Градостроительное обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования " Магазины (код 4.4)" и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:171601:744, расположенного по адресу: Симферопольский район, с. Ана-Юрт, ул. Нурлы, 13.	Стадия	Лист	Листов
								П	8	22
								ООО «Ана-Юрт» г. Симферополь		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	27/24.08 - 23 – ГО – ИД, ПЗ				
Подп. и дата										
Взам. Инв. №										

2. Пояснительная записка

2.1. Общие сведения

Градостроительное обоснование о возможности использования земельного участка по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Ана-Юрт, ул. Нурлы, 13, с кадастровым номером 90:12:171601:744 в соответствии с условно разрешенным видом использования «Магазины» (код 4.4), и для предоставления на отклонение от предельных параметров застройки земельного участка выполнено на основании исходных документов:

- выписка из ЕГРН на земельный участок.

Настоящее обоснование разработано с учетом действующих нормативов и правил в области разработки градостроительной документации.

Проект разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ №190-ФЗ;
- Земельным кодексом РФ № 136-ФЗ;
- Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности 123-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СП 118.13330.2022 Общественные здания и сооружения.
- СП 1.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы.
- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.
- Правилами землепользования и застройки муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым;
- Генеральным планом муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым;
- Местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым.

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. Не подл.						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата	27/24.08 – 23 – ГО – ИД, ПЗ		Лист
								11

Данное обоснование является приложением к заявлению о возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования «Магазины» и предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Характеристика участка.

Участок относится к II-му району по ветровой нагрузке и ко II-му району по снеговой нагрузке:

- Снеговая нагрузка - 820 Па
- Скорость напора ветра - 46 Па

Нормативная сейсмичность строительства - 7 баллов.

2.2. Градостроительное обоснование на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Согласно утвержденного проекта генерального плана муниципального образования Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, проведенный анализ показал, что в Трудовском сельском поселении наблюдается нехватка предприятий торговли, обслуживающих население.

Следовательно размещение на рассматриваемом Участке магазина розничной торговли позволит создать более благоприятную среду обитания для жителей близлежащих домов, т.к. для них в шаговой доступности будет организована возможность по приобретению продовольственных и бытовых товаров.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым и картой функционального зонирования земельный участок находится в зоне СХ5 - Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства V класса опасности.

Зона предназначена для размещения объектов сельскохозяйственного производства V класса опасности с размером санитарно-защитной зоны до 50 м, а

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата	

также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Задачей данной работы является обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования рассматриваемого участка:

«Магазины» (код 4.4). Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;

максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.

5. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 2,4.

6. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							Лист	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата		27/24.08 – 23 – ГО – ИД, ПЗ

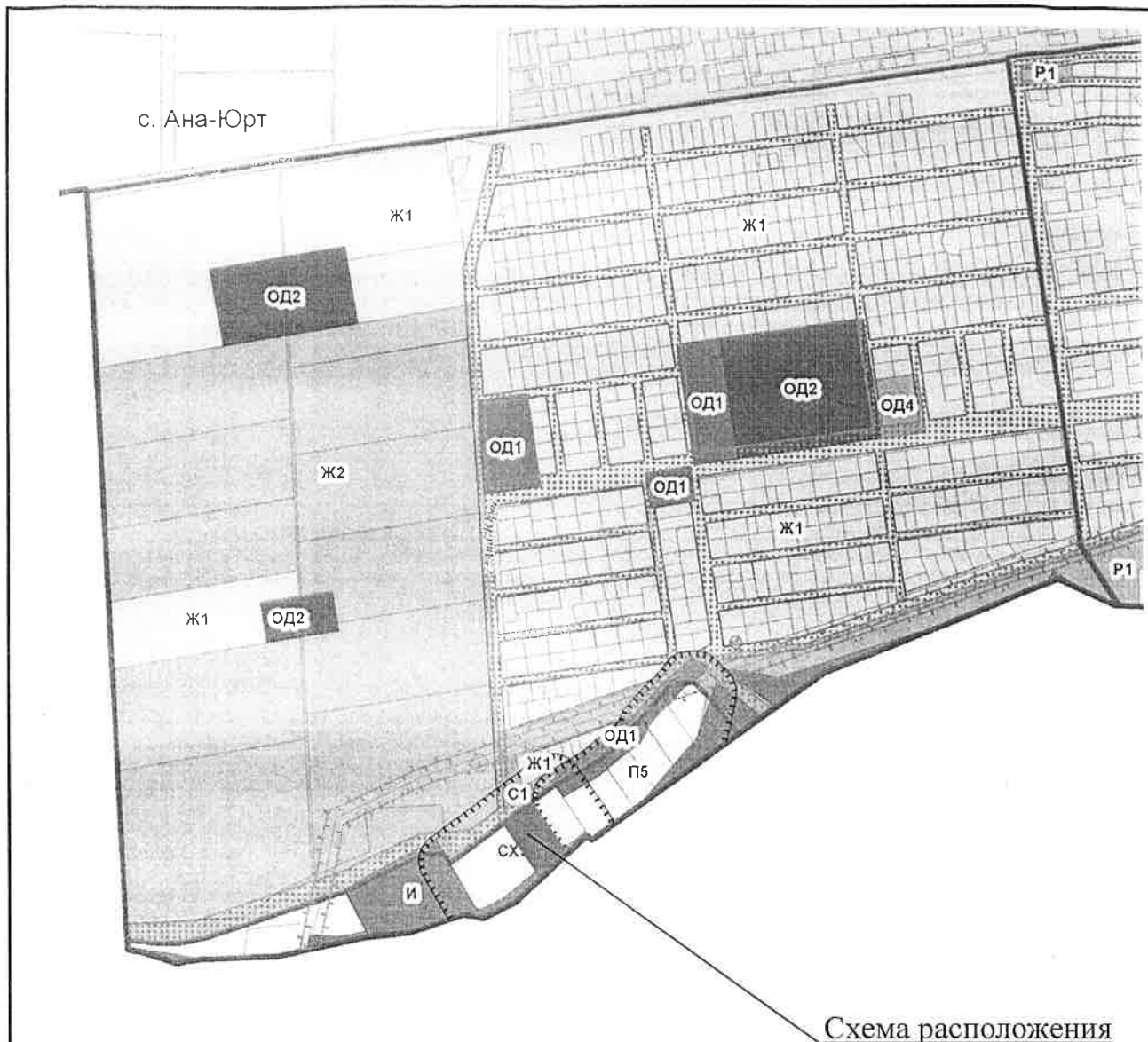


Схема расположения

земельного участка

Принимая во внимание вышеперечисленное, на земельном участке по адресу Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Ана-Юрт, ул. Нурлы, 13, планируется реконструкция существующего нежилого здания общей площадью 214,1 кв.м., с пристроенным магазином, площадью 41,05 кв.м. Подъезд к земельному участку осуществляется с северной стороны с ул. Нурлы, перед магазином планируется парковка на 7 машино/мест.

Территорию земельного участка планируется благоустроить, примыкание к ул. Нурлы и площадка под парковку выполняется из асфальтобетона, тротуары выполнить из плитки.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата

27/24.08 – 23 – ГО – ИД, ПЗ

Лист

11

Технико-экономические показатели проекта

№	Наименование	Проект,	ПЗЗ	Примеч.
1	Площадь участка, м ²	7400	-	Соответствует
2	Количество этажей	1	1	Соответствует
3	Площадь застройки, м ²	743	5920	Соответствует
4	Площадь здания, м ²	399,2	-	-
5	Общая площадь, м ²	387,96	-	-
6	Расчетная площадь, м ²	379,08	-	-
7	Площадь торгового зала, м ²	40,05	150	Соответствует
8	Количество машино-мест	7	-	-
9	Строительный объем, м ³	1852	-	-
10	Коэффициент застройки	0,1	80%	Соответствует
11	Коэффициент плотности застройки	0,09	2,4	Соответствует
12	Высота этажа, м	3,5	-	-
13	Условная высота здания, м	5,4	-	-
14	Количество рабочих мест, чел	7	-	-

Расчет стоянок автомобилей (согласно приложения Ж, СП 42.13330.2016)

Согласно проекту, количество машино - мест составляет 3 м/м, из них 1 м/м для участников дорожного движения с ограниченными возможностями. Все объекты дорожного и придорожного сервиса должны быть оборудованы парковками с расчетным числом парковочных мест для участников дорожного движения, в том числе участников дорожного движения с ограниченными возможностями (10% машиномест), обеспечивать их беспрепятственный доступ ко всем видам предоставляемых услуг, но не менее трех машиномест.

Итого м/м по расчету - 3 м/м.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата	27/24.08 – 23 – ГО – ИД, ПЗ	Лист
							11

Итого по проекту - 7 м/м.

Основные показатели плотности застройки (согласно приложению Б, СП 42.13330.2016)

- коэффициент застройки = 0,1

743 м2 (площадь занятой под зданиями и сооружениями)/7400 м2 площади участка;

коэффициент плотности застройки = 0,09

634 м2 (площади всех этажей зданий)/ 7400 м2 площади участка.

2.3. Предоставление на отклонение от предельных параметров застройки земельного участка

Получить разрешение на отклонение от предельных параметров застройки земельного участка, в части сокращения минимального отступа строений и сооружений от границ земельного участка.

Испрашиваемый земельный участок относится к району III-Б по природно-климатическим условиям. Участок, располагается в Симферопольском районе, с. Ана-Юрт, ул. Нурлы, 13 среди малоэтажной жилы застройки. Рельеф участка спокойный, без значительного перепада отметок. Земельный участок не подтапливается, отсутствуют ценные зеленые насаждения, на участке отсутствуют подлежащие сносу здания и сооружения. К участку имеются подъезд с северной стороны с ул. Нурлы.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым и картой функционального зонирования земельный участок находится в зоне СХ5 - Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства V класса опасности.

Согласно кадастровой карте, земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 90:00-6.958 от 29.08 2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: в границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата	
			27/24.08 – 23 – ГО – ИД, ПЗ						11

объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны также установлено ограничение абсолютной высоты размещаемых объектов (от 162,52 м до 288,0 м), земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 90:00-6.957 от 29.08.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: в границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения (от 176,25 м до 442,86 м), земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 90:00-6.961 от 30.08.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: в пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 90:00-6.927 от 14.06.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности изложены в Воздушном кодексе ст. 47 в редакции ФЗ от 11.06.2021 №191-ФЗ, вид/наименование: приаэродромная территория аэродрома «Симферополь», тип: Охранная зона транспорта.

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования земельного участка: растениеводство, выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, овощеводство, выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур, садоводство, выращивание льна и конопли, животноводство, пчеловодство, рыбоводство, научное обеспечение сельского хозяйства, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, питомники, обеспечение сельскохозяйственного производства, предоставление коммунальных услуг, деловое управление, склады, складские площадки, размещение автомобильных дорог, улично-дорожная сеть, благоустройство территории.

Условно разрешённые виды использования земельного участка: магазины, рыбоводство.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата	27/24.08 – 23 – ГО – ИД, ПЗ	Лист
							11

Площадь земельного участка – 7400 кв. м.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (статья 40 часть 1) «Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

2.4. Обоснование планировочной организации земельного участка.

Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка и планируется реконструкция существующего нежилого здания общей площадью 214,1 кв.м., с пристроенным магазином, площадью 41,05 кв.м.

Основной подъезд и подход к магазину планируется с улицы Нурлы.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым минимальные отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства:

- от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков и проездов определяются при проектировании при соблюдении требований пожарной безопасности, инсоляции, действия санитарно-защитных зон, разрывов и иных ограничений, обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости с учетом положений Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата	

- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

- в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

В предлагаемом варианте ПЗУ в состав сооружений объекта входят:

- реконструируемое здание с общей площадью 399,2 м. кв;

На разбивочном плане показано, что здание расположен с отступом 2,75 м от красной линии, с северной стороны участка, 38,0 м с южной стороны участка, 40,0 м с западной стороны участка и 2,5 м с восточной стороны участка.

Данный земельный участок расположен в сложившейся застройке.

Размещение здания с отступом 2,5 м от границы земельного участка, никак не нарушает права владельцев соседних земельных участков и не нарушает строительных и санитарных норм, требований технических регламентов.

Необходимость сокращения минимального отступа от границ земельного участка обусловлена следующими факторами:

- Соблюдение целостности восприятия общего архитектурного облика улицы и увязкой реконструируемого объекта с существующим местоположением в сложившейся застройке.

ТЭП земельного участка:

Площадь испрашиваемого участка – 7400 м²

Площадь застройки – 743 м²

Площадь твердых покрытий – 1061 м²

Площадь озеленения – 345 м²

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					27/24.08 – 23 – ГО – ИД, ПЗ	Лист 11
			Изм.	Кол.уч	Лист	Док.		

2.5. Выводы.

На данном земельном участке сложно осуществить реконструкцию проектируемого объекта с показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отступления от параметров разрешенной застройки. Параметры отклонения определяются требуемой мерой компенсации физических недостатков земельного участка, которые не позволяют рационально использовать его в рамках предельных параметров в сложившейся застройке, установленных Правилами землепользования и застройки, а также незначительность изменений, допускаемых при использовании отклонений.

На основании вышеизложенного и в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ считаю возможным предоставить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в части сокращения минимального отступа от границы земельного участка, с северной и восточной сторон участка, таким образом установив для застройки земельного участка с кадастровым номером 90:12:171601:744 по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Ана-Юрт, ул. Нурлы, 13 следующие параметры:

- этажность здания – 1 этаж;
- минимального отступа от границы земельного участка с северной стороны от ул. Нурлы – 2,75 м – (5м по ПЗЗ) (отклонение от предельных параметров);
- минимального отступа от границы земельного участка с восточной стороны от соседнего земельного участка – 2,5 м – (3м по ПЗЗ) (отклонение от предельных параметров);
- коэффициент застройки в границах земельного участка – 0,1;
- коэффициент использования территории – 0,09;
- процент озеленения в границах земельного участка – 4,7%.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	- минимального отступа от границы земельного участка с восточной стороны от соседнего земельного участка – 2,5 м – (3м по ПЗЗ) (отклонение от предельных параметров); - коэффициент застройки в границах земельного участка – 0,1; - коэффициент использования территории – 0,09; - процент озеленения в границах земельного участка – 4,7%.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата	27/24.08 – 23 – ГО – ИД, ПЗ		Лист
								11

2.6. Нормативные ссылки.

1. СП 20.13330.2016 Нагрузки и воздействия.
2. СП 22.13330.2016 Основания зданий и сооружений.
3. СП 44.13330.2011 Административные и бытовые здания.
4. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
5. СП 14.13330.2018 Строительство в сейсмических районах.
6. СП 16.13330.2017 Стальные конструкции.
7. СП 63.13330.2018 Бетонные и железобетонные конструкции.
8. СП 15.13330.2020 Каменные и армокаменные конструкции.
9. СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции.
10. СП 17.13330.2017 Кровли.
11. СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий.
12. СП 02.13130.2020 Системы противопожарной защиты.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата	27/24.08 – 23 – ГО – ИД, ПЗ	Лист
							11

Технические решения, принятые в проекте, отвечают требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм и правил, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении мероприятий, предусмотренных проектом.

Главный инженер проекта



Масленников С.В.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата	

Ведомость наружной отделки

№ п/п	Наименование элементов	Способ отделки	Цвет, состав или номер колера		Примечание
1	Стены	Профилированный лист		RAL 1015	
2	Окна	ПВХ профиль		белый	
3	Двери ПВХ	ПВХ профиль		белый	
4	Двери металлические	металлопрокат		коричневый	
5	Кровля	Профилированный лист		Серый	
6	Фронтон кровли	Профилированный лист		белый	
7	Крыльца, площадки	Тротуарная плитка.		Серый	

С ласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

27/24.08-23-ГО

Градостроительное обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования "Магазины (код 4.4)" и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:171601:744, расположенного по адресу: Симферопольский район, с. Ана-Юрт, ул. Нурлы, 13.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор		Ибраимов Э.Ш.			08.23
Н. контр		Ибраимов Э.Ш.			08.23
ГИП		Масленников С.В.			08.23
Разработал		Масленников С.В.			

Графические материалы.

Ведомость наружной отделки.

Стадия	Лист	Листов
ГО	8	

ООО "Ана-Юрт"

Формат

A4

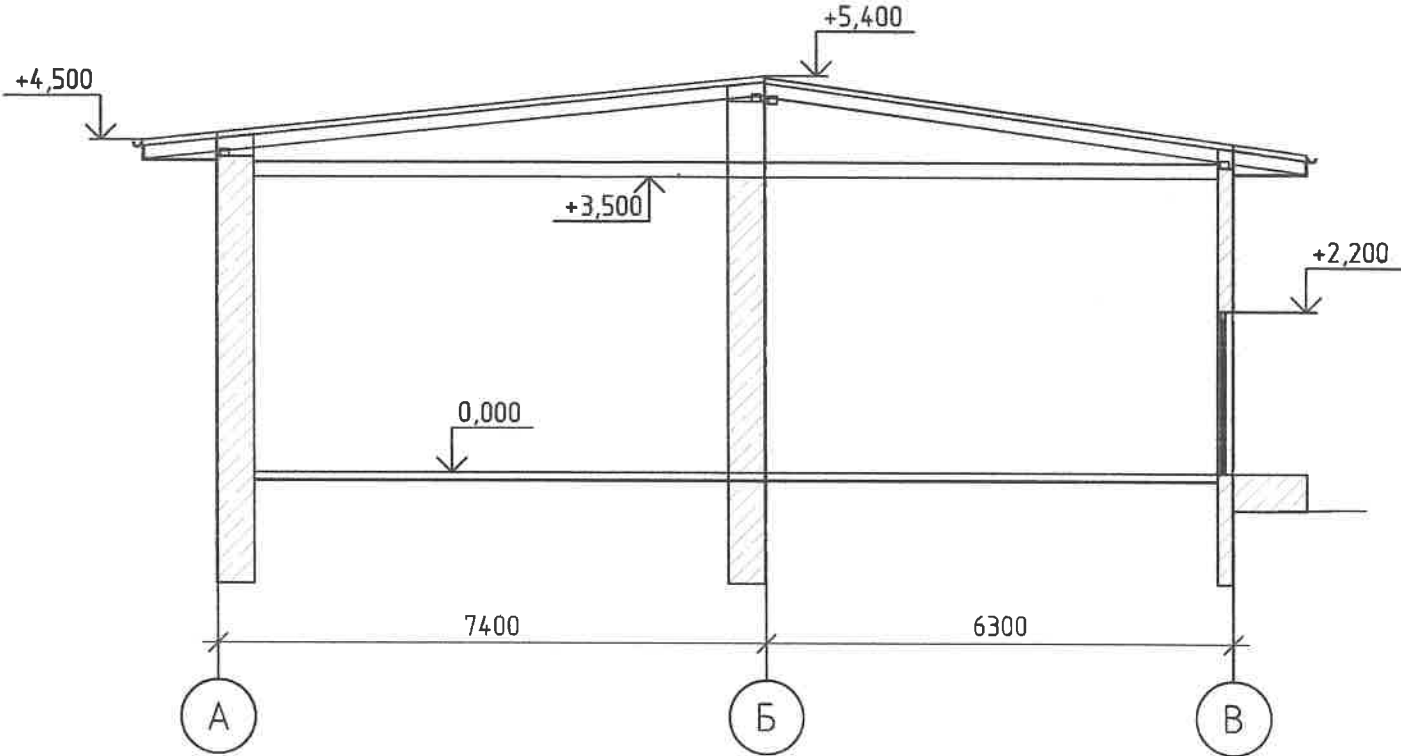
Ведомость чертежей основного комплекта		
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные.	
2	Ситуационный план.	
3	Генеральный план. М1:500.	
4	Виды №1 и №2.	
5	Вид №3..	
6	Виды №4 и №5.	
7	Фасады 5-1, 1-5, В-А и А/2-В. М 1:150.	
8	Ведомость наружной отделки.	
9	План на отм. 0,000.	
10	План кровли.	
11	Разрез 1-1. ТЭП здания.	

8. Преобладающее направление ветров зимой - северо-восточные и южные, летом - восточные и западные.

Обозначение	Наименование	Примечание
СП 20.13330.2016	Нагрузки и воздействия.	
СП 118.13330.2022	Общественные здания и сооружения.	
СП 14.13330.2018	Строительство в сейсмических районах	
СП 70.13330.2012	Несущие и ограждающие конструкции.	
СП 12-03-2001	Безопасность труда в строительстве.	
СП 1.13130.2020	Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы.	
СП 42.13330.2016	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений	
СП 59.13330.2020	Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.	

Формат А3

Разрез 1-1



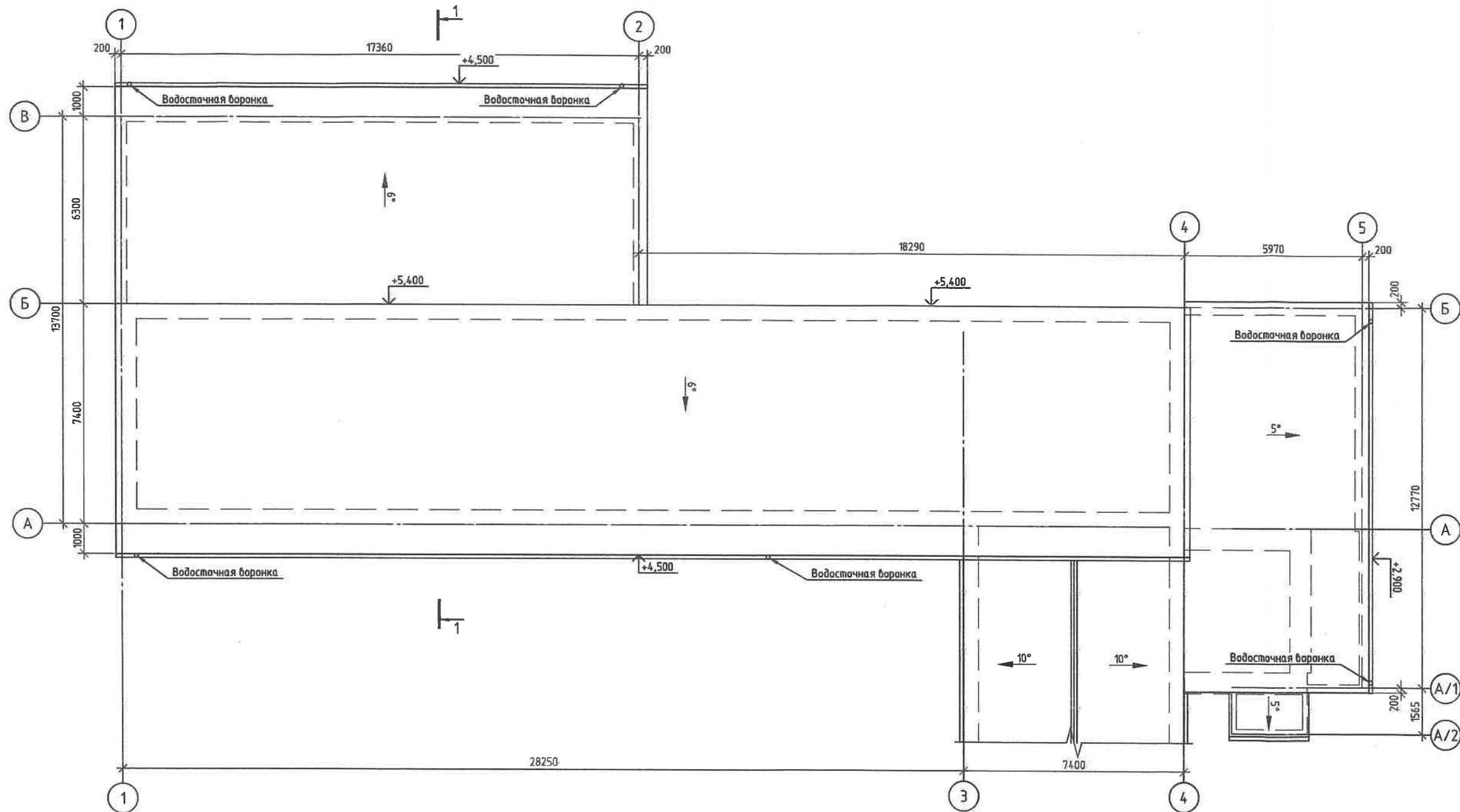
Технико-экономические показатели здания

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Этажность	эт.	1	
2	Количество этажей	эт.	1	
3	Площадь здания	м ²	399.2	
4	Общая площадь	м ²	387.96	
5	Расчетная площадь	м ²	379.08	
6	Площадь торгового зала	м ²	41.05	
7	Строительный объем:	м ³	1852	
8	Высота этажа	м	3.5	
9	Условная высота здания	м	5.4	
10	Количество рабочих мест	чел.	2	

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

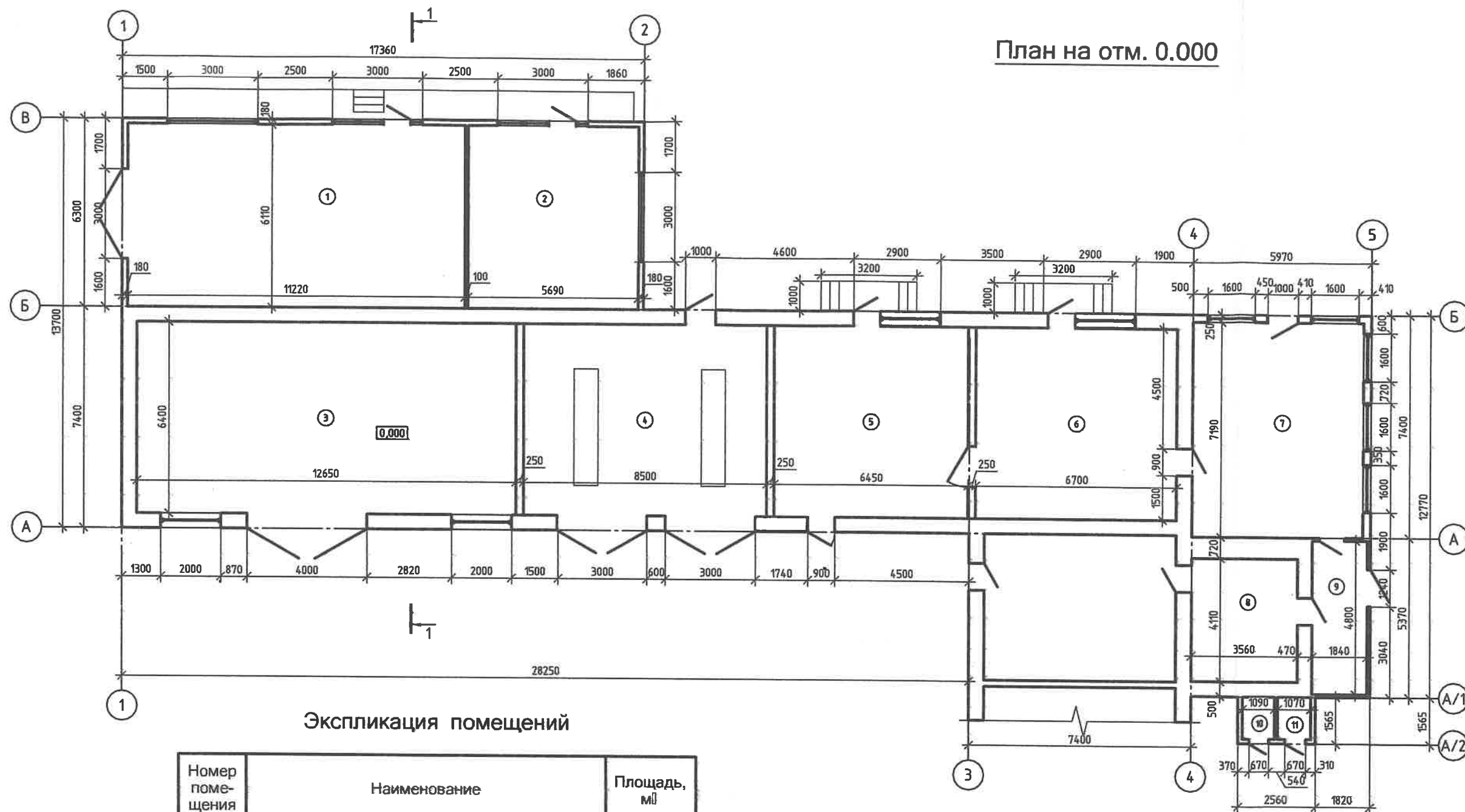
						27/24.08-23-ГО			
						Градостроительное обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования " Магазины (код 4.4)" и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:171601:744, расположенного по адресу: Симферопольский район, с. Ана-Юрт, ул.Нурлы, 13.			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Графические материалы.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Ибраимов Э.Ш.			08.23		ГО	11	
Н. контр		Ибраимов Э.Ш.			08.23				
ГИП		Масленников С.В.			08.23	Разрез 1-1. ТЭП здания.	ООО "Ана-Юрт"		
Разработал		Масленников С.В.							

План кровли



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

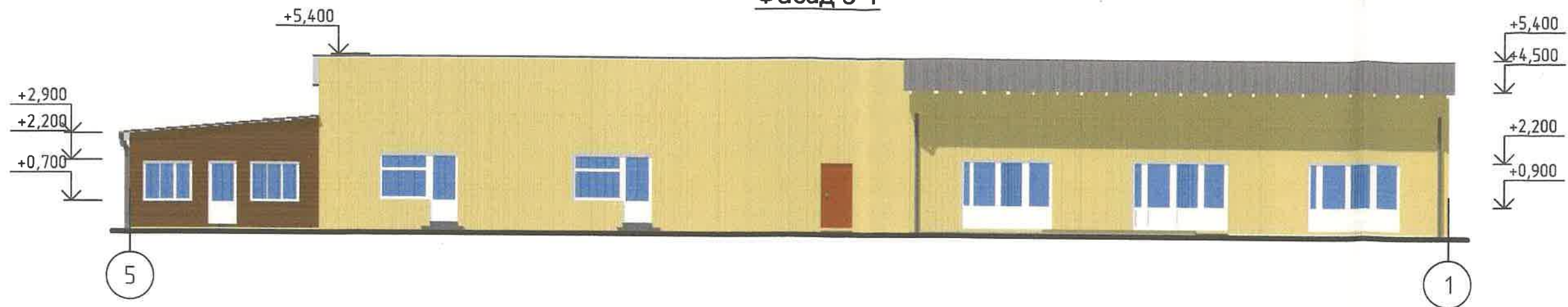
						27/24.08-23-ГО			
						Градостроительное обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования " Магазины (код 4.4)" и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:171601:744, расположенного по адресу: Симферопольский район, с . Ана-Юрт, ул.Нурлы, 13.			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Графические материалы.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Ибраимов Э.Ш.			08.23		ГО	10	
Н. контр		Ибраимов Э.Ш.			08.23				
ГИП		Масленников С.В.			08.23	План кровли.	ООО "Ана-Юрт"		
Разработал		Масленников С.В.							



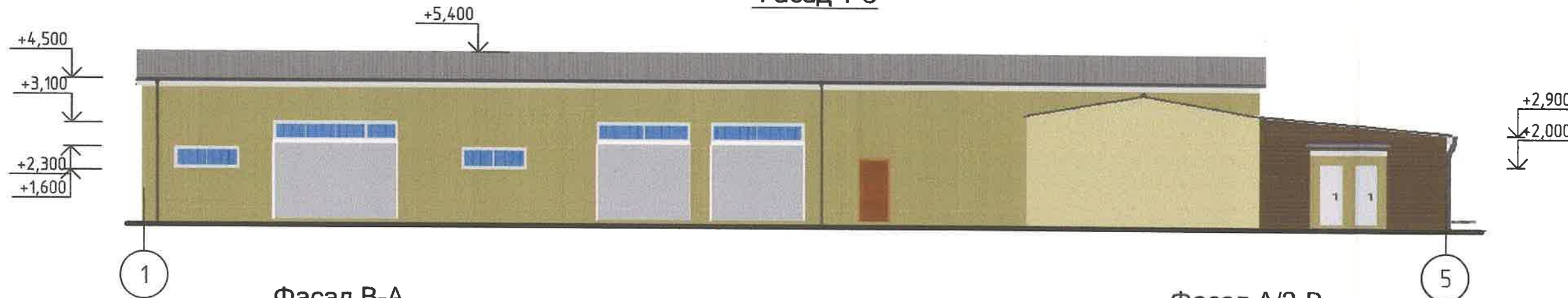
Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
1	Помещение	68.79
2	Помещение	34.64
3	Ремонтная мастерская	80.83
4	Гараж	51.97
5	Помещение	41.28
6	Помещение	42.88
7	Магазин	41.05
8	Подсобное помещение	14.63
9	Тамбур	8.88
10	Санузел	1.52
11	Санузел	1.49

						27/24.08-23-ГО		
						Градостроительное обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования "Магазины (код 4.4)" и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:171601:744, расположенного по адресу: Симферопольский район, с. Ана-Юрт, ул. Нурлы, 13.		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Графические материалы.	Стадия	Лист
Директор	Ибраимов Э.Ш.				08.23		ГО	9
Н. контр	Ибраимов Э.Ш.				08.23			
ГИП	Масленников С.В.				08.23	План на отм. 0.000. М 1:150.	ООО "Ана-Юрт"	
Разработал	Масленников С.В.							

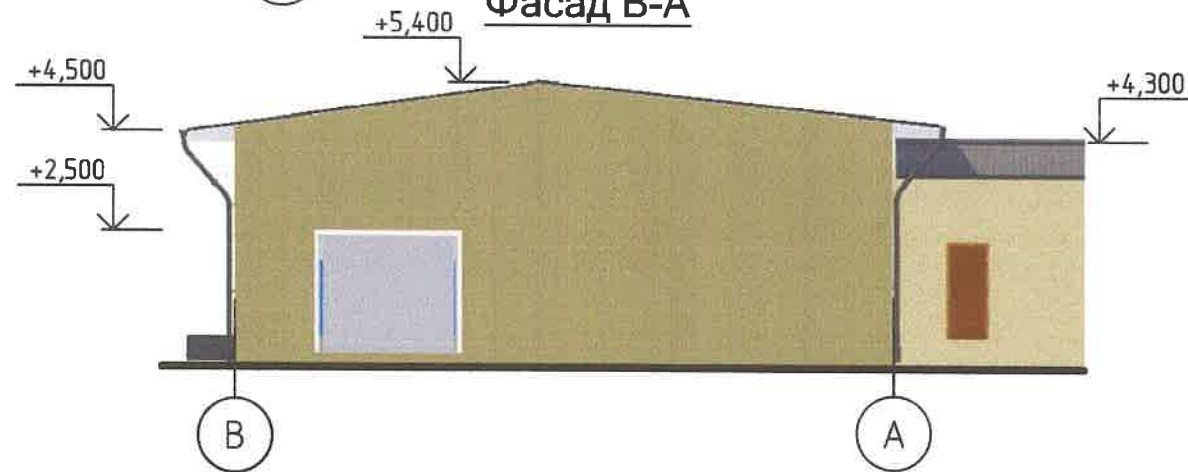
Фасад 5-1



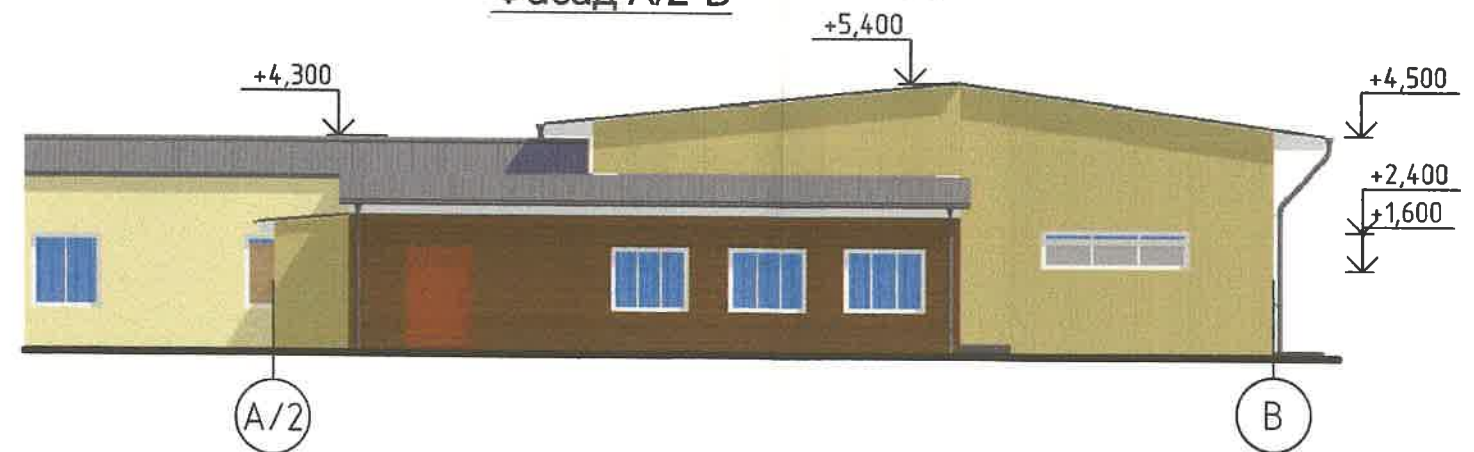
Фасад 1-5



Фасад В-А



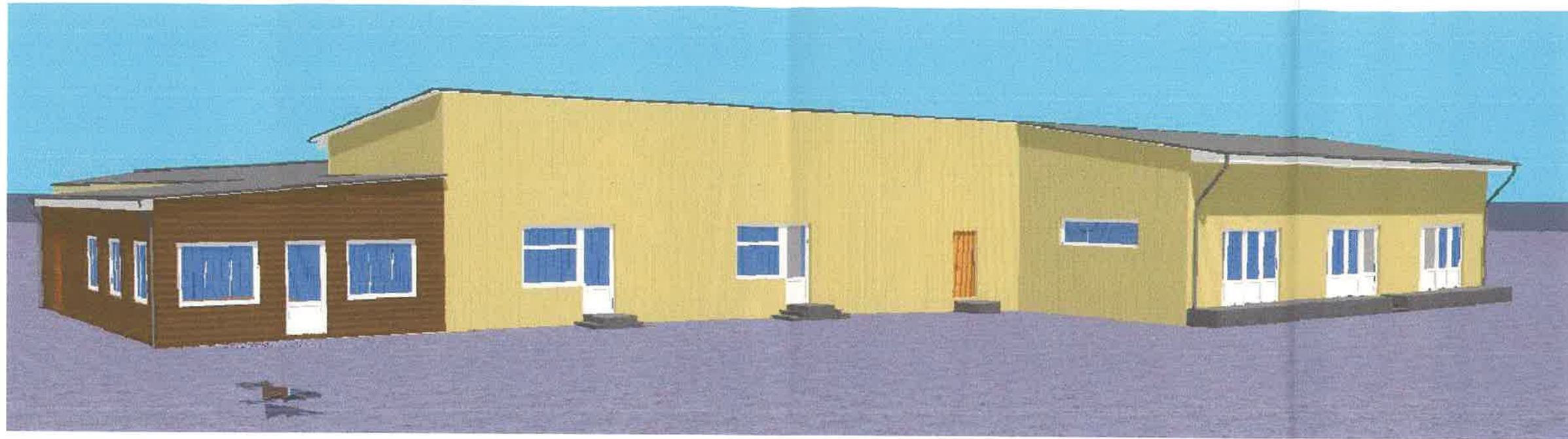
Фасад А/2-В



1. Фундаменты - ленточные бетонные.
2. Стены - камень известняк-ракушечник 500 мм и профильный лист по металлокаркасу с утеплителем из минераловатных плит, толщина 180 мм.
3. Отмостка - бетонная.
4. Перегородки - профильный лист по металлокаркасу с утеплителем из минераловатных плит, толщина 100 мм.
5. Перекрытия - металлические фермы.
6. Кровля - односкатная, профильный лист по деревянной обрешетке.
7. Двери металлопластиковые.
8. Окна - металлопластиковые с двойным остеклением.
9. Наружная и внутренняя отделки - профильный лист по металлокаркасу.
10. Полы - керамическая плитка по бетонному основанию.
11. Высота этажа $h = 3,5$ м.

						27/24.08-23-ГО			
						Градостроительное обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования " Магазины (код 4.4)" и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:171601:744, расположенного по адресу: Симферопольский район, с . Ана-Юрт, ул.Нурлы, 13.			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Графические материалы.	Стадия	Лист	Листов
Директор	Ибраимов Э.Ш.				08.23		ГО	7	
Н. контр	Ибраимов Э.Ш.				08.23				
ГИП	Масленников С.В.				08.23				
						Фасады 5-1, 1-5, В-А и А/2-В. М 1:150.	ООО "Ана-Юрт"		
Разработал	Масленников С.В.								

Вид №4



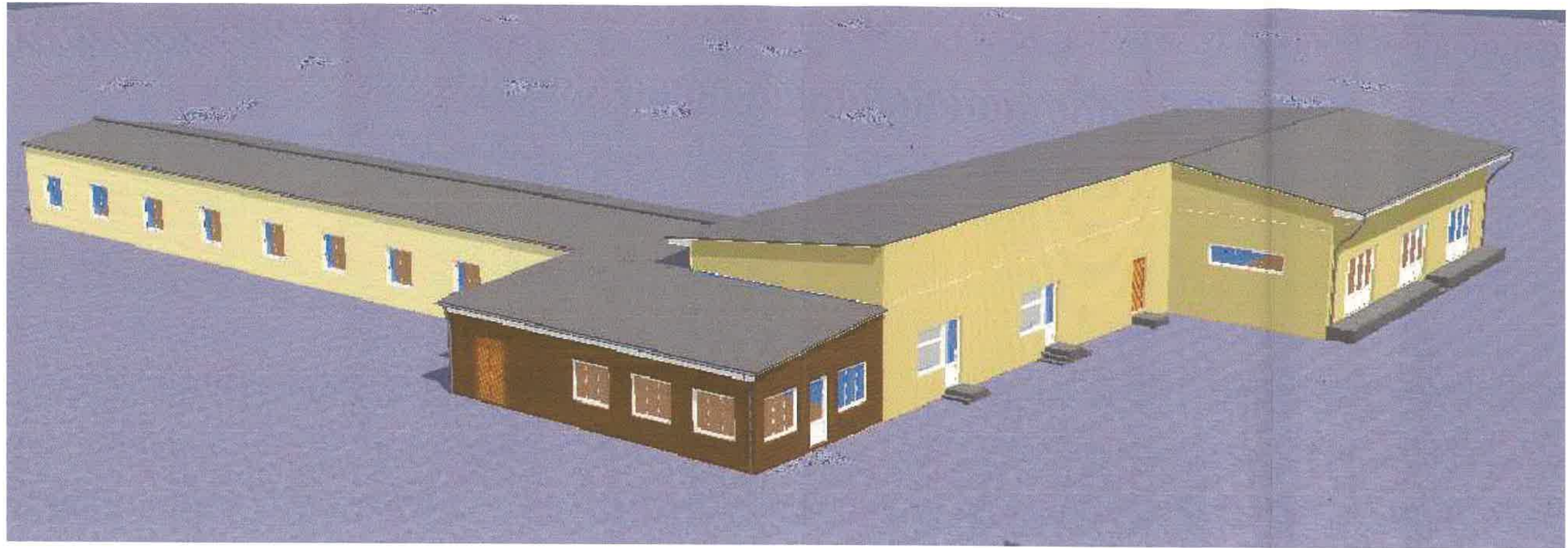
Вид №5



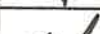
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласовано				

						27/24.08-23-ГО			
						Градостроительное обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования " Магазины (код 4.4)" и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:171601:744, расположенного по адресу: Симферопольский район, с. Ана-Юрт, ул.Нурлы, 13.			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Графические материалы.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Ибраимов Э.Ш.			08.23		ГО	6	
Н. контр		Ибраимов Э.Ш.			08.23				
ГИП		Масленников С.В.			08.23				
						Виды №4 и №5.	ООО "Ана-Юрт"		
Разработал		Масленников С.В.							

Вид №3



Инва. № подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №		Согласовано	

						27/24.08-23-ГО						
						Градостроительное обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования "Магазины (код 4.4)" и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:171601:744, расположенного по адресу: Симферопольский район, с. Ана-Юрт, ул.Нурлы, 13.						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Графические материалы.			Стадия	Лист	Листов	
Директор		Ибраимов Э.Ш.			08.23				ГО	5		
Н. контр		Ибраимов Э.Ш.			08.23							
ГИП		Масленников С.В.			08.23							
						Вид №3.			ООО "Ана-Юрт"			
Разработал		Масленников С.В.										

Генеральный план
М1:500

Экспликация зданий и сооружений

Номер по генплану	Наименование	Примечание
1	Нежилое здание	Реконструкция
2	Нежилое здание	Существующее
3	Парковка на 8 а/м	
4	Парковка на 7 а/м	

Технико-экономические показатели генплана

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м ²	7400
2	Площадь застройки	м ²	743
3	Площадь зданий	м ²	634
4	Коэффициент застройки		0.1
5	Коэффициент использования территории		0.09
6	Площадь проездов и тротуаров с твердым покрытием	м ²	1061
7	Площадь зеленых насаждений	м ²	345
8	Процент зеленых насаждений	%	4.7

Условные обозначения:

	- проезды
	- мощение плиткой
	- граница участка
	- реконструируемое здание
	- озеленение

Кадастровый номер
90:12:171601:744
S-7400 кв.м.

Кадастровый номер
90:12:000000:13830
S-5021 кв.м.

27/24.08-23-ГО

Градостроительное обоснование о возможности размещения объекта с условно разрешенным видом использования "Магазины (код 4.4)" и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:12:171601:744, расположенного по адресу: Симферопольский район, с. Ана-Юрт, ул.Нурлы, 13.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор		Ибраимов Э.Ш.			08.23
Н. контр		Ибраимов Э.Ш.			08.23
ГИП		Масленников С.В.			08.23
Разработал		Масленников С.В.			

Графические материалы.

Стадия	Лист	Листов
ГО	3	

Генеральный план М 1:500.

ООО "Ана-Юрт"