Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2

Обозначение	Наименование	Примечание
122-24-ПЗУ. С	Содержание тома 2	
122-24-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	
122-24-ПЗУ.ГЧ	Графическая часть	
	Приложение 1 – Результаты расчета конструкций дорожной одежды	
	Приложение 2 – ГПЗУ	
	Приложение 3 – ответ от Росавиации	

Согласовано:

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

122-24-ПЗУ.ТЧ

Строительство многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт. Молодежное, земельный участок: 90:12:020501:1456

				Стадия	Лист	Листов
Разработал	Шульга			П	1	5
Проверил	Лихачева					
ГАП	Лихачева			Состав проекта	ООО «Южный город»	

Содержание текстовой части раздела 2.

Схема планировочной организации земельного участка

А Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объектов капитального строительства;

А (1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;

Б. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка;

В. Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент);

Г. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения капитального строительства;

Д. Обоснование решений по инженерной подготовке территорий, в том числе решений по инженерной защите территорий и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод;

Е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой;

Ж. Описание решений по благоустройству территории;

З. Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения;

И. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающий внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, – для объектов производственного назначения;

К. Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения;

Л. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, – для объектов непроизводственного назначения.

А. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объектов капитального строительства

Проектируемый участок размещается по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок 90:12:020501:1456.

Кадастровый номер земельного участка: 90:12:020501:1456. Площадь участка 7411 м^2.

На участок выдан ГПЗУ № РФ-35-6-47-4-07-2024-1537 от 19.01.2024

Проект планировки территории утвержден. Постановление администрации Симферопольского района от 18.07.2022 №813-п «О внесении изменений и дополнений в утвержденную документацию по планировке территории в составе проекта межевания территории, площадью 35га, расположенной на территории Молодежненского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденного постановлением администрации Симферопольского района от 30.04.2019 №215-п.»

Форма проектируемого участка приближенна к прямоугольной трапеции с небольшим треугольным выступом на северо-востоке.. Углы участка направлены на восток, запад, север и юг.

Проектируемый участок занимает среднюю часть среди участков застройки МКД согласно ППТ. Является шестым участком по очереди застройки.

С северной стороны участок граничит с участком кадастровым номером 90:12:020501:1453 (участком МКД согласно ППТ) , с востока с участком с кадастровым номером 90:12:020501:1455 (участком МКД согласно ППТ) с юго-восточной сторон участок граничит с внутриквартальным проездом. Северо-западной и северо-восточная стороны территории на данный момент не застроены, согласно ППТ, данные территории предусмотрены для размещения корпуса МКД (следующие этапы проектирования).

Проектом предусмотрено организацию рельефа на участке и планировочную организацию участка выполнять в согласованности с утверждённым ППТ и фактической ситуацией (уже реализованной) вдоль северной и северо-западной (верхняя часть участка) границ участка.

Согласно ППТ, загрузка участка осуществляется с юго-восточной стороны (внутриквартальный проезд).

Проектирование планировки участка велось в комплексе с учетом дальнейшего проектирования следующих этапов: при реализации всех этапов будет предусмотрено единое дворовое пространство закрытое от внешних связей зданиями МКД. Согласно техническому заданию необходимо предусмотреть обособленную дворовую часть от подъездных путей и мест для хранения транспорта.

Согласно заданию на проектирования (прилагается), на участке предусматривается две жилые секции.

Согласно ППТ, при дальнейшей реализации жилого массива, южнее проектируемого участка предусмотрены объекты инфраструктуры образования – школа и две ДОО.

Согласно правилам землепользования и застройки Молодежненского сельского поселения, Симферопольского района, Республики Крым проектируемый участок относится к зоне Ж-4 (зона застройки многоэтажными жилыми домами). Установлен градостроительный регламент. Территория выделена для размещения многоэтажных (9 этажей и более) жилых домов, пригодных для постоянного проживания, а так же объектов социального, культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения.

По территории согласно ГПЗУ № РФ-35-6-47-4-07-2024-1537 от 19.01.2024 на проектируемом участке имеются отступы от красной линии (5 м). Проектом предусмотрено размещение ОКС с соблюдением данного отступа.

Предельные параметры застройки согласно ГПЗУ:

- минимальный размер земельных участков – 10800 кв.м. (при застройке кварталов), 5400 кв.м. при застройке отдельно стоящего дома;

- максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;

- минимальный отступ от красных линий улиц и дорог до зданий и сооружений – не менее 5м;

- минимальный отступ от красных линий проездов – не менее 3м;

- максимальное количество этажей – не более 16 этажей;

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,4;

- максимальный коэффициент плотности застройки (Кпз) – 1,2.

В ГПЗУ имеется предписание вести проектирование согласно утвержденной документации по планировке территории.

Предельные показатели согласно ППТ:

К отн (расчетный показатель отношения площади застройки к площади территории) = 0,2393;

К исп (расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории) = 1,25926;

К м/м (расчетный коэффициент обеспеченности машино/местами) = 0,06406348 (с учетом проектирования наземного паркинга за территорией участка);

Кз (коэффициент застройки – отношение площади, занятой под здания и сооружения к площади участка) = 0,23934;

Кпз (коэффициент плотности застройки) = площадь здания предполагаемого к размещению согласно листу 3 ППТ/площадь участка:

Максимальная площадь застройки согласно ППТ – 1773,74 м.кв;

Этажность по ППТ – 16эт;

*Таким образом максимальный коэффициент плотности застройки согласно ППТ: (1773,74 м.кв)*16/7411=3,8294.*

Капитальных объектов на территории участка нет.

Объекты включённые в единый государственный реестр объектов культурного наследия памятников истории и культуры отсутствуют (письмо Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым от 17.10.2016 №108/5923.

Согласно ГПЗУ и данного проекта , на территории участка предусмотрено размещение трансформаторной подстанции напряжением 10 Квт. Проектом учтено размещение инженерного объекта, а также соблюдены охранная зона (10м) и требования к ней.

Территория участка на данный момент не используется. Территория не имеет ограждения, ранее не осваивалась.

На территории имеются зеленые насаждения. В ходе визуального исследования территории участка было выявлено наличие древесных насаждений в виде плодовых деревьев. В результате оценки состояния имеющихся растений определено, что все деревья в неудовлетворительном состоянии, являются сухостойными или усыхающими, и дальнейшее использование их как элементов озеленения невозможно. Таким образом, в связи с невозможностью сохранения или реконструкции имеющихся на участке насаждений, проектом предусмотрено высадка новых деревьев и кустарников в достаточном количестве.

***Рельеф.** Исследуемый район занимает центральную часть Крымского полуострова,*

находясь, таким образом, на стыке Горного и Равнинного Крыма и приурочен к северному низкогорному макросклону Крымских гор. Исследуемый район приурочен к полого-волнистым наклонным равнинам на палеогеновых известняках. участок изысканий относится к эрозионно аккумулятивному типу рельефа и занимает территорию третьей надпойменной террасы р. Салгир. Рельеф в пределах участка представляет собой субгоризонтальную по-верхность.

Рельеф участка имеет перепад отметок по участку 3 м. Диапазон абсолютных отметок 241,0-238,0 м над уровнем моря.

Территория находится в стабильном состоянии. В районе расположения объекта возможны риски возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в виде: землетрясений (сейсмичность района – 7 баллов). В процессе обследования территории участка изысканий карстовых проявлений, заболачивания не выявлено.

В геологическом строении принимают участие мергеля и глины верхнего палеогена, перекрытые верхненеоплейстоце-новыми аллювиальными отложениями надпойменных террас р. Салгир, представленные гравийными грунтами, песками и глинами. В свою очередь, террасы Салгира перекрыты чехлом верхнечетвертично- современных аллювиально-делювиальных и делювиально-пролювиальных отложений. Непосредственно на дневной поверхности расположен почвенно- растительный слой.

В геотектоническом плане, на основании Государственной геологической карты (из-дание 2005 г. под редакцией С.В. Белецкого) участок приурочен к зоне Симферопольского поднятия.

При бурении скважин в ноябре 2022 года до глубины 23,0м грунтовые воды вскрыты не были. Локальным водоупором в пределах участка являются грунты ИГЭ-4 (суглинок про-слоями глины твердый, серо-зеленого, серо-коричневого цвета, с прослоями и линзами гра-вийного грунта и песка среднезернистого). В период интенсивного выпадения осадков воз-можно формирование временного водоносного горизонта по кровле грунтов ИГЭ-4. Согласно СП 11-105-97 ч. II приложения И, территория изысканий относится к III области (по наличию процесса подтопления – неподтопляемая), к III-А району (по условиям развития процесса – неподтопляемые в силу геологических, гидрогеологических, топографических и других есте-ственных причин), к III-А-1 участку (по времени развития процесса – подтопление отсут-ствует и не прогнозируется в будущем).

По результатам полевых работ и математической обработке результатов лабо-раторных исследований грунтов, вскрытых при бурении скважин до глубины 8,0м выделено пять стратиграфо-генетических комплексов (СГК): насыпной грунт, почвенно-растительный

слой, суглинок твердый светло-коричневого цвета с дресвой и щебнем известняка, с гравием и галькой кварца и осадочных пород, местами с прожилками вторичных карбонатов, Гравийный грунт из гравия и гальки кварца и осадочных пород с супесчаным заполнителем желто-коричневого цвета, твердый, влажный, местами с прослоями и линзами песка полимиктового среднезернистого и суглинка гравийного, суглинок полутвердый темно-серого цвета с гравием и галькой кварца и осадочных пород, местами с линзами песка мелкозернистого, суглинок прослоями глины твердый, серо-зеленого, серо-коричневого цвета, с прослоями и линзами гравийного грунта и песка среднезернистого.

Климат. *Климат района исследований в соответствии с районированием территории по воздействию климата на технические изделия и материалы (СП 131.13330.2020), рассматриваемая территория относится к умеренно теплому смягкой зимой климатическому району к III-Б климатической зоне.*

Климат умеренно-теплый. Лето жаркое, средняя температура июля +25 °С. Зима мягкая, ветренная. Средняя температура января +2 °С. Господствующий ветер – северо-западный. Глубина промерзания грунта достигает 0,6 метра.

Район относится к IIIБ климатическому подрайону с умеренно-континентальным климатом, характеризуется малоснежной зимой, частыми оттепелями и жарким, засушливым летом (согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология» утверждённого и введённого в действие приказом № 859/пр от 24.12.2020 Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации).

Растительность*. Пояс предгорной лесостепи занимает Внешнюю и частично – северный склон Внутренней куэсты и Внешнее межгрядовое понижение. Пояс располагается на высотах от 150 до 350 м над у.м. Наиболее широк он между Симферополем и Белогорском. В свою очередь, пояс состоит из двух подпоясов. Его нижний (до 200-250 м над у.м.) лугово-степной подпояс представлен луговыми степями с фрагментами кустарниковых зарослей. Более высокий лесостепной подпояс представлен луговыми степями в сочетании с дубово-грабинниковыми зарослями, дубовыми лесами, а в восточной части предгорья – зарослями кустарников и низкорослых дубовых лесов. Заросли распространены преимущественно в верхней части подпояса и состоят из порослевого дуба пушистого и дуба скального, реже – дуба черешчатого, грабинника, держидерева, терна, лохолистной груши. В лесных сообществах, в так называемых "дубках", встречаются кроме того клен полевой, вязы голый и остроплодный, свидина, виды боярышников, бересклет, терн. Непосредственно на участке изысканий растительность представлена травянистыми сообществами с редкой кустарниковой растительностью.*

На данный момент на территории участка имеются навалы насыпного грунта

Сейсмическая интенсивность *территории для в баллах шкалы MSK-64; в соответствии с картой ОСР-2016-В СП 14.13330.2018 для 10% вероятности превышения расчётной сейсмической интенсивности в течение 50 лет и средним периодам повторения таких интенсивностей I один раз в 500 лет; составляет 7 баллов.*

А (1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

*Согласно ГПЗУ проектируемый участок попадает в **охранную зону транспорта. Зона охраны искусственных объектов. Приаэродромная территория аэродрома «Симферополь»**. Реестровый номер 90:00-6.927; 6.957; 6.958; 6.959; 6.961, непосредственно в третью, четвертую, пятую, и шестую подзоны.*

*Для проектируемого участка ограничения обозначаются согласно схеме секторов **третьей подзоны** устанавливается ограничение по абсолютной высоте размещаемых объектов. Практически весь участок попадает в зону ограничений по высоте 332,43м (10-я зона поверхностей минимальных ограничений препятствий), сформированной внешней горизонтальной поверхностью. Северо-западный угол участка, в том числе северо-западный угол корпуса 1 попадает в зону ограничений по высоте сформированную канонической поверхностью, третий сектор, наклон 5%. Ограничения по высоте составляют – 331,43м. Проектируемый объект имеет абсолютную отметку наиболее выступающего элемента – 280,45 м над уровнем моря (корпус 1). Проектируемая высота ниже устанавливаемой третьей подзоной.*

*Ограничения для **четвертой подзоны** устанавливаются в соответствии с техническими характеристиками средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов. Проектируемый участок полностью попадает в зону ограничений наложенных на территорию в связи с размещением ОРЛ-А АРЛК «Лира-А10» с МВРЛ-К «Лира-ВМ».*

Согласно письму от Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиция), в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь участок застройки 90:22:020501:1456 попадает в границы 4-ой подзоны приаэродромной территории. Для данного участка, согласно письму, на основании методических рекомендаций по разработке проекта решения об установлении приаэродромных территорий аэродромов гражданской авиации Российской Федерации» (письмо Росавиации от 27.11.2020 № Исх-47904/04) расчетная максимальная абсолютная высота застройки (в Балтийской системе высот 1977 г) на данном участке для 4-й подзоны ограничена высотой 305,0м.

Высота проектируемого объекта, в наиболее высокой части не превышает 305,0 м, составляет 280,45 м – корпус 1, 280,4 м - корпус 2.

*Для **пятой подзоны** запрещается размещать опасные производственные объекты. Проектируемый объект не является опасным производственным объектом.*

*Для **шестой подзоны** запрещается размещать полигоны ТБО, скотобойни, фермы, скотомогильники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора, рыбные хозяйства и прочие объекты, способствующие привлечению и массовому*

скоплению птиц. Проектируемый объект не является элементом вышеперечисленных объектов и не является объектом привлечения птиц.

Проектируемый участок расположен в ***границах зоны санитарной охраны источника водоснабжения и водопотребления питьевого назначения.*** *Зона охраны природных объектов. Реестровый номер 90:00-6.728; 6.732; 6.733.*

Согласно ГПЗУ, участок полностью расположен в ***границах зоны санитарной охраны источника водоснабжения и водопотребления питьевого назначения.*** *Зона охраны природных объектов. Реестровый номер 90:00-6.728; 6.732; 6.733.*

Согласно Постановления №10 «О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02":

*Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения**

** Целью мероприятий является сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.*

3.2.1. Мероприятия по первому поясу

3.2.1.1. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

3.2.1.2. Не допускаются: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3.2.1.3. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

3.2.1.4. Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения

питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

3.2.1.5. Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам

3.2.2.1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

3.2.2.2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

3.2.2.3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

3.2.2.4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

3.2.2.5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

3.2.3. Мероприятия по второму поясу

Кроме мероприятий, указанных в разделе 3.2.2, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия.

3.2.3.1. Не допускается:

– размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

– применение удобрений и ядохимикатов;

– рубка леса главного пользования и реконструкции.

3.2.3.2. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Проектом соблюдены требования по ограничениям и по использованию территории в границах зоны санитарной охраны источника водоснабжения и водопотребления питьевого назначения.

Согласно ГПЗУ на проектируемом участке предусмотрено размещение ТП и примыкающей к ТП линии электропередач. Проектом учтено размещение и охранная зона ТП. Для ТП установлена охранная зона 10 м. Размещение ЛЭП является временным на период строительства ранее реализуемых этапов согласно ППТ. Для ЛЭП установлена охранная зона 1 и 2 м.

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 18 февраля 2023 г. N 270 «О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства» и Постановления Правительсва Российской Федерации №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон":

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) проводить работы, угрожающие повреждению объектов электросетевого хозяйства, размещать объекты и предметы, которые могут препятствовать доступу обслуживающего персонала и техники к объектам электроэнергетики, без сохранения и (или) создания, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, необходимых для такого доступа проходов и подъездов в целях обеспечения эксплуатации оборудования, зданий и

сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

е) убирать, уничтожать, перемещать, засыпать и повреждать предупреждающие и информационные знаки (либо предупреждающие и информационные надписи, нанесенные на объекты электроэнергетики);

ж) производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ);

з) осуществлять использование земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов.

9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

е) осуществлять остановку транспортных средств на автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи с проектным номинальным классом напряжения 330 кВ и выше (исключительно в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

Проектом учтены охранные зоны и требования к ним.

Б. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

На территории участка с кадастровым номером 1457 (ранее реализуемый этап строительства) с юго-западной стороны, предусмотрено разместить площадку для установки контейнеров для сбора ТКО. Площадка размещается недалеко от въезда на участок, что позволяет организовать к ней доступ коммунальной машины, без проезда по территории парковочной части участка. Данной площадка ТКО предусмотрена к использованию жителями МКД проектируемого участка. Согласно п.7 СанПиН 2.1.3684-21 расстояние от контейнерных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров. Радиус доступности – 100м. Проектное расстояние до стен проектируемого многоквартирного жилого дома – корпус 1 (12 этажей) составляет 50 м, корпус 2- 20 м . Расстояние до наиболее удаленного входа в подъезд 75,5м.

Расчет количества ТКО:

Количество жителей и сотрудников на 2 участка (1457 и 1456) : 704+660=1364 чел.;

Согласно Приложению 1 к Постановлению Совета Министров Республики Крым №449 от 18.09.2018г (Нормы накопления твердых коммунальных отходов ,крупногабаритных отходов для многоквартирных домов и частных домовладений на Республики Крым), нормативное накопление ТКО в год на одного человека для Симферопольского района : 2,7 м3

Общее количество ТКО в год на два участка : 2,7*1364=3682,8 м3/год

Согласно РНГП табл. 5.2.8, Необходимое число контейнеров рассчитывается по формуле:

Бконт = Пгод x t x K / (365 x V), где:

Пгод - годовое накопление муниципальных отходов, куб. м;

t - периодичность удаления отходов в сутки;

K - коэффициент неравномерности отходов, равный 1,25;

V - вместимость контейнера.

Принимаем объем контейнера Vконт= 2,156 м3 (на 1100 л)

Таким образом : Б конт= 3682,8*1*1,25/(365*2,156)= 5,84 – Принимаем 6 контейнеров.

В связи плотностью жилого комплекса- рекомендуется обеспечить управляющей компанией вывоз мусора 1 раз в сутки.

На территории участка предусматривается несколько наземных парковок для временного и постоянного хранения легкового транспорта.

Парковка №1 – парковка- организована с юго-восточной стороны участка, с южной стороны торца проектируемого жилого дома, корпус 1 и с восточной стороны проектируемого жилого дома, корпус 2. Въезд и выезд на стоянку предусмотрен с перспективного внутреннего проезда микрорайона (через проезд около корпуса 2), выезд также возможен с юго-восточной стороны со стороны участка 1457 . Здесь предусмотрена стоянка на 8 машино/мест (1 места для МГН увеличенного размера и 2 место МГН стандартного размера).

Расстояние до длинной стороны проектируемого жилого дома, корпус 1, составляет – 18,69м . До торца корпуса 2 –более 15 м. Расстояние принято согласно п.12 примечания таблице 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Парковка №2- парковка- организована с юго-восточной стороны участка, с южной стороны торца проектируемого жилого дома, корпус 1 и с восточной стороны проектируемого жилого дома, корпус 2. Въезд и выезд на стоянку предусмотрен с перспективного внутреннего проезда микрорайона (через проезд около корпуса 2), выезд также возможен с юго-восточной стороны со стороны участка 1457. Здесь организована стоянка на 5 машино/места. Расстояния до окон в жилые помещения корпус 2- 12,41 м, до жилых окон корпуса 1- более 20 м. Расстояние принято согласно п.12 примечания таблице 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Парковка №3- парковка- организована с юго-восточной стороны участка, с южной стороны торца проектируемого жилого дома, корпус 1 и с восточной стороны проектируемого жилого дома, корпус 2. Въезд и выезд на стоянку предусмотрен с перспективного внутреннего проезда микрорайона (через проезд около корпуса 2), выезд также возможен с юго-восточной стороны со стороны участка 1457. Здесь организована стоянка на 5 машино/места. Расстояния до окон в жилые помещения корпус 2- 12,41 м, до жилых окон корпуса 1- более 10 м. Расстояние принято согласно п.12 примечания таблице 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Парковка №4- парковка- организована с юго-восточной стороны участка, с южной стороны торца проектируемого жилого дома, корпус 1 и с восточной стороны проектируемого жилого дома, корпус 2. Въезд и выезд на стоянку предусмотрен с перспективного внутреннего проезда микрорайона (через проезд около корпуса 2), выезд также возможен с юго-восточной стороны со стороны участка 1457. Здесь организована стоянка на 8 машино/места.(2 для МГН ,одно из которых увеличенного размера). Расстояния до окон в жилые

помещения корпус 2– 18,69 м, до жилых окон корпуса 1– 10 м. Расстояние принято согласно п.12 примечания таблице 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03.

Парковка №11 организована с юго–западной стороны участка, с западной стороны торца проектируемого жилого дома, корпус 2. Въезд и выезд на стоянку предусмотрен с перспективного внутреннего проезда микрорайона с юго–восточной стороны участка на перспективный проезд микрорайона. Здесь предусмотрена стоянка на 5 машино/мест(3 из которых для МГН, 2 увеличенного размера). Расстояние до окон жилого дома (корпус 2) составляет 12,5 м.

Парковка №12 организована с юго–западной стороны участка, с западной стороны торца проектируемого жилого дома, корпус 2. Въезд и выезд на стоянку предусмотрен с перспективного внутреннего проезда микрорайона с юго–восточной стороны участка на перспективный проезд микрорайона. Здесь предусмотрена стоянка на 7 машино/мест. Расстояние до окон жилого дома (корпус 2) составляет 13,21 м.

Парковка №13 организована с юго–западной стороны участка, с западной стороны торца проектируемого жилого дома, корпус 2. Въезд и выезд на стоянку предусмотрен с перспективного внутреннего проезда микрорайона с юго–восточной стороны участка на перспективный проезд микрорайона. Здесь предусмотрена стоянка на 2 машино/мест. Расстояние до окон жилого дома (корпус 2) составляет более 20 м.

Около точки ввода на участок газа, с восточного угла участка, около южной границы участка, недалеко от внутриквартального проезда вдоль проектируемой территории, предусмотрено к размещению ГРПШ и ШУУРГ. Площадка имеет ограждение, ограждение установлено на 1,5м со стороны дверей шкафов. Шкафы ГРПШ и ШУУРГ размещается на расстоянии 10м от стены проектируемого жилого дома, корпус 2, и на расстоянии более 30м от предполагаемого МКД по ППТ. Для ГРПШ установлена охранная зона до стен жилого дома 10м.

Расстояние до парковочных мест соответствует табл.7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03.

В. Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)

Проектные решения выполнены в соответствии с нормативными документами:

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;*

СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям;

СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.

СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные СНиП 31-01-2003.

Градостроительный план земельного участка ГПЗУ № РФ-35-6-47-4-07-2022-1120 от 06.12.2022.

Проектное решение соответствует ГПЗУ. Проектируемые здания и сооружения предполагается разместить в зоне допустимого размещения объектов капитального строительства.

Проектирование участка выполнено в соответствии с действующими нормами и правилами проектирования, документами об использовании земельного участка, а также проекту планировки территории..

Расчет градостроительных коэффициентов (выполнен согласно РНГП):

Площадь застройки- площадь застройки корпуса 1 и 2: 758,1+753,3=1511,4 ***м²;***

Площадь участка- ***7411 м2 (по ГПЗУ);***

Расчетная площадь МКД (корпус 1 и 2) = площадь квартир без учета вспомогательных помещений, корпус 1 + площадь квартир без учета вспомогательных помещений, корпус 2:

Площадь квартир без учета вспомогательных помещений (спальни (жилые комнаты) + гостиные - кухни-ниши, 6м.кв) корпуса 1, этаж на отм. 0,000:

9,9+12,2+12+17-6+10,2+8,3+10,7= ***74,3м²;***

Площадь квартир без учета вспомогательных помещений (спальни (жилые комнаты) + «гостиные» -кухни ниши, 6м.кв) корпуса 1, этаж на отм. +3,300….+27,300:

*(9,9+12,2+12+10,8+10,2+14,7+10,1+8,3+10,7+10,3+11,6+11+10,7+11,7+10,7+11,1+11,5+10,5)*8= 198*9=****1782м²;***

Площадь квартир без учета вспомогательных помещений (спальни (жилые комнаты)+ «гостиные» -кухни ниши, 6м.кв) корпуса 1, этаж на отм. +30,300:

*12,9+9,2+12+10,8+10,2+14, 7+10,1+8,3+10,7+10,3+11,6+11+10,7+11,7+10,7+11,1+11,5+10,5= **198м²;***

Площадь квартир без учета вспомогательных помещений (спальни (жилые комнаты)+ «гостиные» -кухни ниши, 6м.кв) корпуса 1, этаж на отм. +33,300:

*12,9+13,5+12+11,5+10,2+14, 7+10,1+8,3+12,3+10,1+31,2+11+10,7+11,7+10,7+11,1+11,5+10,5 = **224м²;***

Расчетная площадь МКД (корпус 1) =2438,9;

Площадь квартир без учета вспомогательных помещений (спальни (жилые комнаты)+ гостиные - кухни-ниши, 6м.кв) корпуса 1, этаж на отм. 0,000:

*8,3+10,7+10,3+11,6+11+10,7+10,5+11,7+10,7+11,1+10,7+9,9+12,2+12+11+10,2 = 172,6**74,3м²;***

Площадь квартир без учета вспомогательных помещений (спальни (жилые комнаты)+ «гостиные» -кухни ниши, 6м.кв) корпуса 1, этаж на отм. +3,300….+27,300:

*(9,9+12,2+12+10,8+10,2+14, 7+10,1+8,3+10,7+10,3+11,6+11+10,7+11,7+10,7+11,1+11,5+10,5)*8= 198*9=**1782м²;***

Площадь квартир без учета вспомогательных помещений (спальни (жилые комнаты)+ «гостиные» -кухни ниши, 6м.кв) корпуса 1, этаж на отм. +30,300:

*12,9+9,2+12+10,8+10,2+14, 7+10,1+8,3+10,7+10,3+11,6+11+10,7+11,7+10,7+11,1+11,5+10,5= **198м²;***

Площадь квартир без учета вспомогательных помещений (спальни (жилые комнаты)+ «гостиные» -кухни ниши, 6м.кв) корпуса 1, этаж на отм. +33,300:

*12,9+13,5+12+11,5+10,2+14, 7+10,1+8,3+12,3+10,1+31,2+11+10,7+11,7+10,7+11,1+11,5+10,5 = **224м²;***

Расчетная площадь МКД (корпус 2)= 2438,9м²;

<u>Расчетная площадь МКД (корпус 1 и 2) = 2438,9+2438,9 =4877,8м2</u>

Коэффициент застройки: площадь застройки/площадь участка:

1511,4 /7411=0,2039

Коэффициент использования территории: расчетная площадь по РНГП/площадь участка:

4877,8/7411=0,6581;

Планировочное решение соответствует ГПЗУ.

Градостроительные коэффициенты не превышают указанные в ГПЗУ.

Планировочное решение соответствует РНГП.

Градостроительные коэффициенты не превышают установленные в РНГП.

Планировочное решение в целом соответствует ППТ: въезды на участок предусмотрены в местах устройства въездов по ППТ; отметки по границе участка, с северо-запада выполнены в увязке с проектными (в настоящий момент реализованными в натуре).

Посадка зданий выполнена с отступлением от ППТ: предусмотрено компактное размещение зданий. Проезды с востока МКД исключены (сохранен только пожарный проезд). Планировка с востока МКД выполнена согласно заданию на проектирование – предусмотрена дворовая территория без машин. Подобная концепция будет применяться на участках следующих этапов проектирования.

Показатели по проекту согласно ППТ:

Площадь участка согласно ППТ ЗУ 6: 7411 м2

Площадь застройки: 1511,4 (корпус1 и корпус 2);

Площадь машино/мест –1262,43 м.кв;

Расчетная площадь – 4877,8 м.кв;

Площадь наземных этажей, корпус 1: 8050,7

Площадь наземных этажей, корпус 2: 8103,4

К отн (расчетный показатель отношения площади застройки к площади территории) = 1511,4/7411 = 0,2039, соответствует установленному в ППТ- 0,2393

К исп (расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории) = 0,65 меньше установленного в ППТ- 1,25926;

К м/м (расчетный коэффициент обеспеченности машино/местами) = 0,06406348; Необходимая площадь м/мест согласно ППТ-312,17- проектом предусмотрено 1149,73 м2 постоянного хранения.

Кз (коэффициент застройки – отношение площади, занятой под здания и сооружения к площади участка) = 1511,/7411 = 0,2039

Кпз (коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий к площади участка)= 8050,7+8103,4)/7411=2,17

Планировочное решение в целом соответствует актуальному РНГП и ГПЗУ, в целом соответствует утвержденному ППТ.

Проектные (красные) отметки и транспортные связи выполнены в увязке с отметками приграничных проездов согласно ППТ и фактически реализованным очередям и с ориентировкой на перспективные отметки проездов и дорожек последующих очередей проектирования.

На участке проектом предусмотрено разместить две секции многоквартирного жилого дома (МКД): корпус 1 и корпус 2. Корпуса выполнены на расстоянии друг от друга, 17,5м . Просматриваемость окна в окна отсутствует.

Этажность зданий – 12. Корпус 1 включает в себя: подвал и 12 наземных этажей (всего 13 этажей). Корпус 2 включает в себя подвал и 12 наземных этажей (всего 13 этажей).

***Пожарно-техническая высота корпуса 1** (высота от пожарного проезда до низа открываемой части окна верхнего этажа) –35,5 м. Низ открываемой части окна верхнего этажа – +35,3м. пожарный проезд в наиболее низкой части имеет отметку 238,00 (-2,00 – относительная отметка). **Высота корпуса 1** (от средней планировочной отметки уровня земли до верха парапета лестничной клетки корпуса) – **43,27м.** Высота здания от наиболее низкой отметки земли – 43,67м. Расчет средней планировочной отметки земли, по угловым отметкам здания: (238,1+239,4+240,0+240,0)/4 = 239,37 м, что соответствует отметке -0,670. Верх парапета по корпусу 1: +43,17м.*

***Пожарно-техническая высота корпуса 2** (высота от пожарного проезда до низа открываемой части окна верхнего этажа) – 35,9м. Низ открываемой части окна верхнего этажа – +31,5м. пожарный проезд в наиболее низкой части имеет отметку 237,5 (-1,00 – относительная отметка). **Высота корпуса 2** (от средней планировочной отметки уровня земли до верха парапета лестничной клетки корпуса) – 39,85м. Высота здания от наиболее низкой отметки земли – 41,75м. Расчет средней планировочной отметки земли, по угловым отметкам здания: (238,5+238,5+238,5+238,5)/4 = 238,5 м, что соответствует отметке 0.00 . Верх парапета по корпусу 2: +37,95м.*

Посадка зданий выполнена в центральной части участка. Данный прием делит территорию на дворовую зону и зону парковок. Дворовая территория сориентирована на перспективные очереди проектирования, с ЗУ5 (2й этап проектирования) формируется единая входная группа с севера участка и единое дворовое пространство.

На территорию предусмотрено два въезда. Въезд организован с юго-западной стороны, с проезда предусмотренного согласно ППТ. Второй въезд предусмотрен вблизи второго орпуса. Данный въезд обеспечивает загрузку как проектируемой территории так и 2-го этапа проектирования. Все три въезда организованы на парковочное пространство к корпусам многоквартирного жилого дома.

Парковочная часть размещена в юго-западной и юго-восточной частях участка выходит к длинным сторонам и торцам МКД. Всего на участке предусмотрено четыре группы парковок, которые включают парковки для постоянного хранения автомобилей (ночное время жители, дневное время сотрудники общественных учреждений встроенных в нижние этажи МКД.

Жилые этажи здания предусмотрены с 1-го по 12-й этаж в корпусе 1 и с 1-го по 12 этаж в корпусе 2. Первый этаж корпуса 1 (часть этажа) предусмотрен для встроенных общественных помещений и технических помещений оснащения всего МКД. Подвал корпуса 1 и 2 предусмотрен для размещения технических помещений и кладовых жильцов.

На территории участка с кадастровым номером 1457 (на данный момент ведется строительство), с юго-западной стороны, предусмотрено разместить площадку для установки контейнеров для сбора ТКО. Площадка размещается недалеко от въезда на участок, что позволяет организовать к ней доступ коммунальной машины, без проезда по территории парковочной части участка. Данной площадка ТКО предусмотрена к использованию жителями МКД проектируемого участка. Согласно п.7 СанПиН 2.1.3684-21 расстояние от контейнерных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров. Радиус доступности – 100м. Проектное расстояние до стен проектируемого многоквартирного жилого дома – корпус 1 (12 этажей) составляет 50 м, корпус 2- 20 м . Расстояние до наиболее удаленного входа в подъезд 75,5м.

Территория участка благоустроена: дворовая часть отделена от парковочного пространства.

Дворовая территория выполнена в северо-западной части участка перед корпусами МКД, решена как изолированная от движения транспорта, доступна для жителей и оснащена площадками: предусмотрены площадки для отдыха взрослого населения, детские площадки, озелененные участки. Площадки отдыха для взрослых оборудованы с ориентиром на разный возрастной контингент, представлены площадками площадками для отдыха, спортивной площадкой и площадкой для отдыха пожилого населения. Площадки отдыха оборудованы скамьями.

На дворовой территории предусмотрена площадкой для игр детей. Детская площадка имеет деление на зоны активных и тихих игр. Пространство детской площадки организовано на рельефе. Перепад рельефа используется для устройства игровых элементов. На детская площадка оборудование предусмотрено для разного возраста. Детская площадка выполнена в единой концепции с перспективной площадкой для детей и взрослого населения соседнего участка. Также на территории предусмотрено размещение площадки для занятий спортом

взрослого населения, а также 2 зоны барбекю (зоны отдыха) изолированные от основного потока жителей МКД.

Также на проектируемом участке предусмотрено размещение площадки для сушки белья и площадки для выбивания ковров с соответствующим оборудованием.

Г. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения капитального строительства

№п/п	Наименование	Единица	Количество в границах участка	Устройство приездов и подходов
1	Площадь участка	м²	7411	–
2	Площадь застройки	м²	1511,4	–
	в т.ч. корпус 1	м²	753,3	–
	в т.ч. корпус 2	м²	758,1	–
3	Площадь застройки участка без учета консольно выступающих частей и подземной части зданий (для подсчета баланса территории)	м²	1361,4	–
	в т.ч. корпус 1	м²	679,3	–
	в т.ч. корпус 2		682,1	–
	Подпорные стены и лестницы	м²	84,7	–
4	Площадь озеленения	м²	1989,58	–
5	Площадь покрытий	м²	3975,32	–
	в.т.ч. покрытия проездов и парковок	м²	1899,2	–
	в.т.ч. дорожек и площадок	м²	2086,12	–
7	Площадь детских площадок	м²	332,91	–
8	Площадь площадок отдыха взрослого населения	м²	178,75	–
9	Площадь парковок	м²	1149,73	–
10	Расчетная площадь МКД по РНГП (корпус 1 и корпус 2)	м²	4877,8	–
11	Коэффициент застройки		0,2039	–
12	Коэффициент использования территории		0,65	–

Д. Обоснование решений по инженерной подготовке территорий, в том числе решений по инженерной защите территорий и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод;

В геологическом строении района изысканий, согласно опубликованном данным, принимают участие мергеля и глины верхнего палеогена, перекрытые верхненеоплейстоценовыми аллювиальными отложениями надпойменных террас р. Салгир, представленные гравийными грунтами, песками и глинами. В свою очередь, террасы Салгира перекрыты чехлом верхнечетвертичносовременных аллювиально-делювиальных и делювиально-пролювиальных отложений. Непосредственно на дневной поверхности расположен почвеннорастительный слой. В геотектоническом плане, на основании Государственной геологической карты (издание 2005 г. под редакцией С.В. Белецкого) участок приурочен к зоне Симферопольского поднятия. По результатам полевых работ и математической обработке результатов лабораторных исследований грунтов, вскрытых при бурении скважин до глубины 23,0м выделено пять стратиграфо-генетических комплексов (СГК): СГК-I – Техногенные образования голоцена (tQh) Слой Н– tQh – Насыпной грунт: суглинок темно-коричневого цвета с дресвой и щебнем известняка, прослоями гравийного грунта и включениями строительного мусора. Встречен скважинами №№ 5-12 с поверхности. Мощность слоя: 1,50 – 4,40 м. СГК-II - Биогенно-минеральные образования голоцена (eQh) Слой П– eQh – Почвенно-растительный слой: суглинок коричневого, темносерого цвета с дресвой и щебнем известняка, гравием и галькой кварца и осадочных пород, комковатый, с корнями растительности. Встречен скважинами №№ 1-4 с поверхности, скважинами №№ 5-6 на глубине 1,90 – 2,10 м. Мощность слоя: 0,70 – 1,00 м.

СГК-III – Аллювиально-делювиальные отложения верхнего неоплейстоцена – голоцена (adQN3 -Qh) ИГЭ-1 – adQN3 -Qh – Суглинок твердый легкий песчанистый. Слабопросадочный. Ненабухающий. Встречен скважинами №№ 1-6, 9-12 на глубине 0,70 – 4,40 м. Мощность слоя: 0,60-2,90 м. СГК-IV – Аллювиальные отложения неоплейстоцена (aQN1-3) ИГЭ-2 – aQN1-3 – Гравийный грунт из гравия и гальки кварца и осадочных пород с супесчаным заполнителем, твердый, влажный, неоднородный, слабовыветрелый, пониженой прочности. Встречен скважинами №№ 3-10 на глубине 1,50-5,00 м. Мощность слоя: 1,50-11,10 м. СГК-V – Аллювиальные отложения нижнего неоплейстоцена (aQN1) ИГЭ-3 – aQN1 – Суглинок полутвердый, тяжелый песчанистый, с гравием, с прослоями гравийного грунта и глины. Непросадочный. Ненабухающий. Встречен всеми скважинами на глубине 2,20-16,10 м. Вскрытая мощность слоя: 8,90-22,80 м. Стратификация разреза произведена по литологическим признакам, с учетом условий образования, состояния

(плотности, структуры, влажности, степени выветрелости и трещиноватости) и механических свойств грунтов.

Почвенно-растительный слой представлен суглинком суглинком коричневого, темно-серого цвета с дресвой и щебнем известняка, гравием и галькой кварца и осадочных пород, комковатый, с корнями растительности. Насыпной грунт представлен суглинком темно-коричневого цвета с дресвой и щебнем известняка, включениями строительного мусора. Почвенно-растительный слой и насыпные грунты слоя Н не нормируются и рекомендуются к удалению из пятна застройки. Указанные слои в отдельный инженерно-геологический элемент не выделялись.

Район изысканий по сложности инженерно-геологических условий (геоморфологических – площадка в пределах одного геоморфологического элемента; геологических – три ИГЭ грунтов; гидрогеологических – отсутствие водоносного горизонта; геологические и инженерно-геологические процессы – наличие специфических грунтов и высокая сейсмичность) относится к третьей (сложной) категории сложности, согласно таб. Г1 приложения Г СП 47.13330.2016. Следов проявления активных инженерно-геологических и экзогенных процессов при осмотре площадки изысканий не выявлено. Территория находится в стабильном состоянии. На исследуемом участке к неблагоприятным физико-геологическим процессам и явлениям относятся наличие специфических грунтов и высокая сейсмическая активность.

Сейсмичность. *В сейсмическом отношении участок изысканий относится к сейсмически опасным районам. В соответствии с картой ОСР-2015-А и СП 14.13330.2018 (с изменениями в редакции от 23.11.15), фоновая (средняя) сейсмичность участка для уровня риска «А» составляет 7 баллов.*

Согласно СП 14.13330.2018 табл. 1 грунты ИГЭ-1-3 относятся ко II категории по сейсмическим свойствам. В качестве расчетной величины сейсмического воздействия следует принимать нормативную балльность согласно карте ОСР-2015-А, СП 14.13330.2018 – 7 баллов. Специфические грунты представлены насыпными грунтами слоя Н, а так же просадочным суглинком ИГЭ-1. Насыпные грунты искусственно сформированы в ходе выполнения строительно-монтажных работ в пределах изучаемого участка, а так же его использования в хозяйственных целях. Грунты ИГЭ-1 обладают начальным просадочным давлением 0,069-0,192МПа. Относительная просадочность при Р=0,3 МПа: составляет 0,0249. Согласно таб. Б18 ГОСТ 25100-2020 грунты ИГЭ-1 в являются слабопросадочными.

Проявления других опасных инженерно-геологических процессов (оползни, оврагообразование и т.п.), которые могли бы негативно повлиять на устойчивость поверхностных и глубинных грунтовых массивов территории и отрицательно сказаться на процессе строительства и эксплуатации проектируемого сооружения, в пределах исследуемого участка не обнаружены, территория проведения работ находится в стабильном состоянии.

Рекомендации:

· основанием для проектируемого объекта строительства могут служить грунты ИГЭ-1-3.

· учесть повышенную сейсмичность территории изысканий;

· учесть в геологическом разрезе наличие специфических грунтов.

· предусмотреть мероприятия по сбору и отводу поверхностного стока во избежание активизации просадочных свойств грунтов ИГЭ-1;

· учесть возможность нахождения в основании фундамента разнородных грунтов.

· земляные работы, а также водоотлив выполнять в соответствии с СП 45.13330.2017;

Мероприятия по инженерной подготовке установлены с учётом инженерно-геологических условий, характера использования и планировочной организации существующей территории.

Подготовка территории – выравнивание поверхности участка по проектным отметкам, которые назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы оптимального объёма земляных работ с учётом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства. При производстве работ по устройству насыпей строго выдерживать контрольные показатели плотности грунта. Объём и методы контроля должны соответствовать требованиям СП 45.13330.2012 (устройство насыпей выполнять послойно с трамбованием). Вертикальную планировку участка следует выполнять с учетом нормативных уклонов, направляя ливневую воду в водосборные лотки, с целью исключения подтопления территории и зданиний.

При правильном проведении строительных работ и отсутствии нарушений при эксплуатации многоквартирного жилого дома, проектируемый объект не окажет отрицательного воздействия на инженерно – геологические условия участка.

Е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Планировочная организация земельного участка разработана на основании топографической съемки М 1:500.

Организация рельефа осуществляется по всему участку.

Вертикальная планировка решена с северной и западной частей в увязке с проектными (ныне частично фактическими, т.к проведены строительные работы) отметками. С восточной и южной сторон вертикальная планировка выполнена в увязке с перспективными отметками последующих очередей проектирования, с ориентацией на существующие отметки. Планировочные отметки выполнены, с учетом оптимальной высоты привязки здания и обеспечения организованного отвода дождевых вод.

В пониженных точках рельефа проектом предусматривается устройство дождеприемных лотков, которые подключаются к закрытой внутриплощадочной системе ливневой канализации. Ливневые стоки самотеком попадают в дождеприемный лоток, далее из лотка попадают в смотровой колодец с ФП (фильтрующий патрон). В верхней части фильтрующего патрона с комбинированной загрузкой происходит очистка водного потока от механических примесей и крупных взвесей, а также от пленок нефтепродуктов за счет эффекта коалесценции. Далее вода попадает в сборный колодец. Откуда и вывозится.

Организация рельефа на проектируемом участке выполнена с учетом формирования оптимальных уклонов проездов, до 5%. Площадки и дорожки на участке выполнены в увязке с проездами. Уклоны дорожек не превышают 50 промилле, территория участка пригодна для передвижения МГН. Доступ на необходимые площадки отдыха для МГН обеспечен.

Ж. Описание решений по благоустройству территории

Расчет дворовых площадок проводился по ПСМ РК № 219 от 7 апреля 2022 Региональным Нормам Градостроительного Проектирования. Согласно таблице 4.6 и п.4.1.7 Расчетный коэффициент обеспеченности детскими площадками составляет 3,5% от расчетной площади здания. Согласно таблице 4.7 и п.4.1.8 Расчетный коэффициент обеспеченности площадками взрослого населения составляет 3,5% от расчетной площади здания. Причем согласно главе 2 под расчетной площадью здания представляющего собой многоквартирный жилой дом – сумма помещений всех размещаемых, в здании помещения, за исключением помещений общего пользования помещений общественного назначения, в том числе помещений предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства, в том числе помещений предназначенных для ведения коммерческой деятельности (магазины, объекты бытового обслуживания и иные помещения).

Расчетная площадь МКД (корпус 1 и 2) = площадь квартир без учета вспомогательных помещений, корпус 1 + площадь квартир без учета вспомогательных помещений, корпус 2:

Расчетная площадь МКД (корпус 1 и 2) =4877,8 м²;

4877,8 м² *0,035= **170,72 м²** требуется предусмотреть в сумме **детских площадок**.

4877,8 *0,035= **170,72 м²** требуется предусмотреть в сумме **площадок для взрослого населения**.

Проектом предусмотрено размещение деткой площадки площадью 332,91 м2.

Проектом предусмотрено размещение площадок отдыха взрослого населения (зона отдых с качелями, зона- 178,73 м2.

Проектом предусмотрено необходимое количество площадок отдыха взрослого населения и детских площадок согласно РНГП и ППТ

Также согласно ППТ, Генеральным планом Молодежненского сельского поселения предусмотрено размещение объекта местного значения поселения- спортивной площадки на 2300 м.кв. Размещение спортивной площадки, согласно ППТ, находится в пешеходной доступности проектируемого участка.

Расчет озеленения *проводился по ПСМ РК № 219 от 7 апреля 2022 Региональным Нормам Градостроительного Проектирования. Согласно таблице 4.5 и п.4.1.6 Расчетный коэффициент озеленения для зоны А (Молодежненское) составляет 25% от расчетной площади здания.*

4877,8 0,25 = 1219,45* ***м².***

1219,45 м.кв. требуется предусмотреть озеленения. Причем участки озеленения оборудованные георешетками не могут учитываются. Допускается не более 20% от требуемой площади озеленения размещать за границами участка.

Проектом предусмотрена площадь озеленения в границах участка 1989,58 М.кв.

Дворовая территория многоквартирного дома открыта на южную и восточную стороны участка. Инсоляция дворовой территории осуществляется с юга, иго-востока и с востока. Благоустройство дворовой территории выполнено в едином ключе. Пространство для отдыха постепенно переходит из зоны в зону. Организовано зонирование. Пространство двора является исключительно пешеходным все гостевые стоянки и места остановки транспорта организованы с другой стороны жилых зданий. Все дворовые площадки предусмотрены с одной стороны от МКД, со стороны входов в жилой дом. Площадки отдыха организованы ближе к жилому дому, выполнены некоторыми группами, распределены по всей длине фасадной части здания. Детские и спортивные площадки смещены к центру дворовой территории. Детская площадки оборудованы горками, лазами, качелями. На площадке для детей старшего возраста предусмотрен склон с перепадом около метра, на котором предусмотрены к размещению горки и лазы. На площадках предусмотрены зона с песком. Доступ МГН обеспечен на все площадки.

Ландшафтное благоустройство участка увязано с его планировочной структурой и внешним видом здания.

Хозяйственная площадка для установки контейнерных баков предусмотрена с юго-западной стороны участка. Радиус доступности в 100м охватывает оба входа в жилую часть корпуса 1 и 2.

Квартиры со 1-го жилого этажа каждого корпуса обеспечены летними помещениями.

Покрытие основных площадок – чередование крупной тротуарная плитка и более мелкой плитки.

Покрытие дорожек – тротуарная брусчатка.

Покрытие проездов и площадок для стоянки автомобилей – асфальтобетон.

Покрытие детской и спортивной площадки – мягкое бесшовное резиновое покрытие оттенков бежевого и оранжевого цвета.

Вся свободная территория участка озеленена. Растительность представлена ландшафтным благоустройством клумб, посадкой компактных деревьев, туй, предусмотрена небольшая роща. Частично выполнен газон, частично открытый грунт клумб покрыт мелким щебнем.

Предусмотрены к посадке ели, сосны, туи, можжевельник, лиственные породы деревьев. По участку организованы ландшафтные группы высадка пышных трав (лаванда и т.п.). Частично применена посадка живой изгороди и вьющихся растений.

Проектирование дворовой территории предусматривается комплексно совместно с ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7 (ЗУ указаны по ППТ).

З. Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения

Не выполняется для данного объекта

И. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающий внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения

Не выполняется для данного объекта

К. Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения

Не выполняется для данного объекта

Л. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, – для объектов непроизводственного назначения.

На территорию предусмотрено три въезда. Один въезд предусмотрен в северо-западной стороне участка, с проезда предусмотренного ППТ. Второй въезд организован с юго-западной стороны, с проезда предусмотренного согласно ППТ. Третий въезд предусмотрен вблизи второго заезда. Данный въезд обеспечивает загрузку как проектируемой территории так и 2-го этапа проектирования. Все три въезда организованы на парковочное пространство к корпусам многоквартирного жилого дома.

Пожарные проезды к корпусу 1 и 2 организованы с двух продольных сторон, ширина проезда составляет 4,2м. Проезды проходят на расстоянии от 8-10 метров от стен здания.

Пожарные проезды для корпуса 1 обеспечены с западной и восточной сторон корпуса. С восточной стороны проезд предусмотрен по асфальтному покрытию, на расстоянии 8- 10 м от стен корпуса 1. Между проездом и зданием предусмотрена гостевая стоянка для кратковременной остановки машин. Рядовая посадка деревьев, ЛЭП и другие наземные линейные сети не предусмотрены. С восточной стороны проезд организован по усиленным покрытиям из тротуарной плитки и укрепленному газону на расстоянии 8ми метров от стен корпуса 1.

Пожарные проезды для корпуса 2 обеспечены с западной и восточной сторон корпуса. Проезд предусмотрен частично по асфальтному покрытию, частично по усиленным покрытиям из тротуарной плитки и укрепленному газону на расстоянии 8-10 ми метров от стен корпуса 2.

Пожарный проезд осуществляется, по покрытию из тротуарной плитки, рассчитанным на нагрузку 16т/ось, по укрепленному газону.

Покрытие из плитки состоит из следующих слоев: тротуарная плитка, толщиной 60мм или тротуарная брусчатка, толщиной 60мм, по цементно-песчаной смеси по ГОСТ 8736-2014 с уплотнением – 40мм, по армированному ж/б основанию, толщиной 100мм, по щебню фракции 5-20мм, марки М600, толщиной 100мм.

Покрытие из асфальтобетона выполняется в два слоя асфальтобетона (крупнозернистый, толщиной 60мм, мелкозернистый – 40мм), по щебню, марки М600, толщиной 250мм.

Конструкция проезда для пожарной машины по укрепленному газону выполняется из газонной решетки ECORASTER E50 из эластичного ПВД полиэтилена по ТУ 2291-001-92456452-

2012 с замковой системой 16т/ось, заполненной плодородным грунтом под устройство газона и травяных посадок. Газонная решетка выполняется по уплотненному наполнителю, толщиной 30мм, по уплотненному дренажируемому щебню, марки М600, фракции 5-40мм, толщиной 200мм, по дренажируемому щебню, марки М600, фракции 40-80мм, толщиной 100мм, по полиэфирной сетке, по уплотненному грунту. По результатам испытаний 2016 г. решетки ECORASTER E50 выдерживает до 23,5 тонн на ось (до 350 т/м^2) при заполнении ячеек растительным грунтом. Без заполнения ячеек результаты испытаний показали 22,4 т/ось. Можно использовать аналогичную решетку, с сохранением свойств и характеристик системы покрытия.

В местах сочетания покрытий предусмотрен бордюр бетонный 80х200х1000мм.

Расчет площади парковок проводился по ПСМ РК № 219 от 7 апреля 2022 Региональным Нормам Градостроительного Проектирования. Согласно таблице 4.3 и п.4.1.5 Расчетный коэффициент обеспеченности парковочными площадями составляет 0,35м.кв от расчетной площади здания. Причем согласно главе 2 под расчетной площадью здания представляющего собой многоквартирный жилой дом – сумма помещений всех размещаемых, в здании помещения, за исключением помещений общего пользования помещений общественного назначения, в том числе помещений предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства, в том числе помещений предназначенных для ведения коммерческой деятельности (магазины, объекты бытового обслуживания и иные помещения).

Расчетная площадь МКД (корпус 1 и 2) – **4877,8 м^2;**

Согласно РНГП:

4877,8 м^2* 0,35 = 1707,23 м.кв., требуется предусмотреть площадь парковки.

Согласно РНГП, на 1 м/место необходимо 25 м/мест. Таким образом, для выполнения требований РНГП необходимо разместит 1707,23/25 = принимаем 69 машино/мест+ 1 м/м для посетителей коммерции.

Проектом предусмотрено в корпусе 1 организовать 1 коммерческих помещений. Помещение (1001 может быть использовано под торговые помещения. Для данного помещений выполняется расчет машино-мест по таблице Ж.1., приложение Ж, СП 42.13330.2020. Всего площадь помещений составляет 24,7 .кв. (66,5 и 68,8 м.кв.). Согласно таблице, требуется предусмотреть устройство на каждые 50-60м.кв. площади помещения 1 машино-место. Проектом предусмотрено, разместить дополнительно одно машино-место для данного коммерческого помещения 24,7/66,5=0,37

Проектом предусмотрено в корпусе 2 организовать 1 коммерческое помещение(24,7 мкв). Помещение без определенного функционального назначения. Помещение имеют площадь до 400м.кв., предположительно может быть использовано под предприятия бытового обслуживания, В связи с тем, что предприятия в встроенных коммерческих помещениях предусмотрены для обслуживания населения шаговой доступности и их площадь не превышает 400 м.кв. согласно РНГП Республики Крым парковочных мест дополнительно предусматривать не требуется.

Таким образом необходимо предусмотреть 69+1 м/место.

Гостевые парковки проектом не предусмотрены.

Проектом предусмотрена общая площадь парковок 1149,73 м.кв превышает требуемую по ППТ (Площадь парковок требуемая по ППТ- 312,17 м2)

Проектом предусмотрено разместить парковку на 40 машино/места.

Согласно ППТ, предусмотрено размещение открытых автостоянок и паркинга на специально отведенных участках в пешеходной доступности и с допустимым радиусом использования. Площадь зоны размещения объектов автомобильного транспорта составляет 2,7 га, где планируется строительство 9 многоуровневых паркингов с эксплуатируемой кровлей общей вместимостью 1884 машино-мест, размещение наземных открытых автостоянок и инженерных объектов. Границы зоны сформированы с учетом нормативных расстояний от мест хранения автомобилей до жилых домов и территорий образовательных организаций. Таким образом, будет происходить компенсация недостающего количества парковочных места данного участка.

Согласно ППТ размещение паркингов планируется на участках с кадастровыми номерами: 90:12:020501:958, 90:12:020501:637.

Технико-экономические показатели по генплану

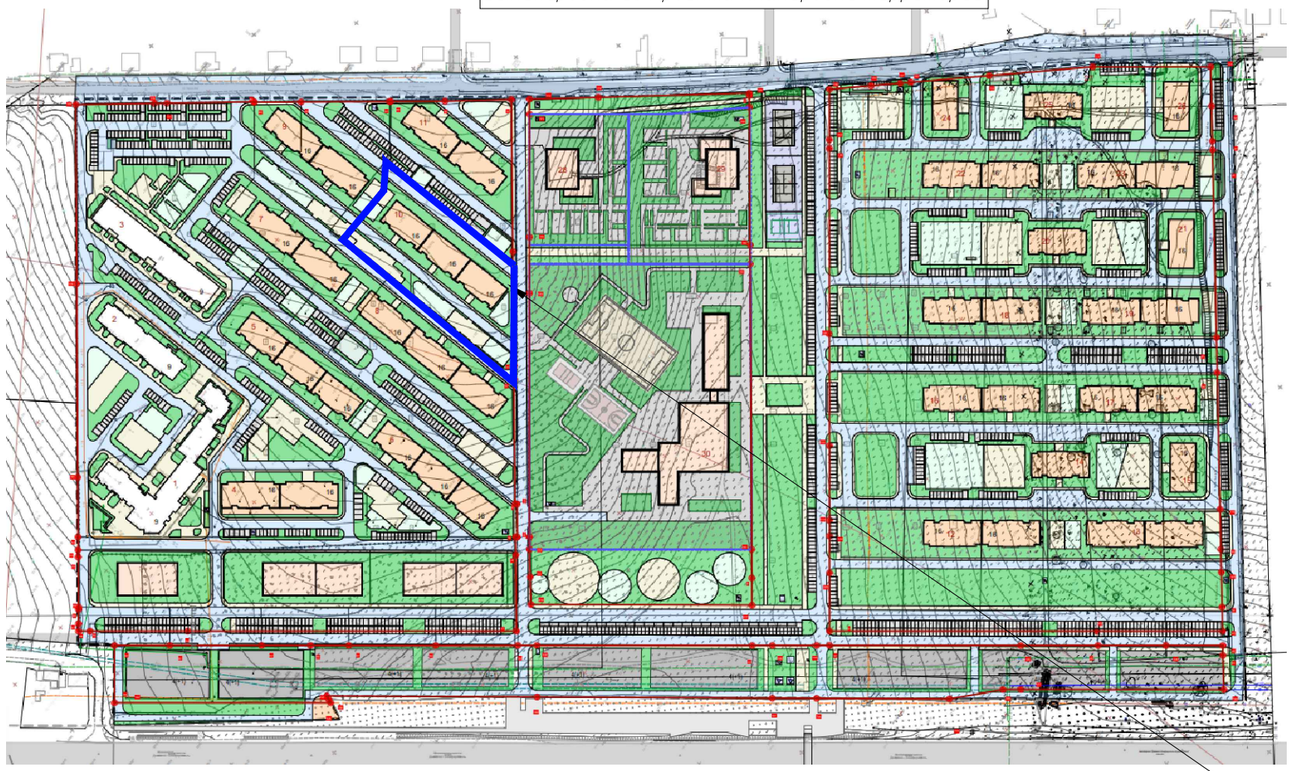
№ п/п	Наименование	Единицы	Кол-во в границах участка	Устроиство подъездов и подходов
1	Площадь участка	м²	7411	–
2	Площадь застройки	м²	1511,4	–
	В т.ч. корпус 1.	м²	753,3	–
	В т.ч. корпус 2.	м²	758,1	–
3	Площадь застройки без учета консольно выступающих частей и подземной части зданий (для подсчета баланса территории)	м²	1361,4	–
	В т.ч. корпус 1.	м²	679,3	–
	В т.ч. корпус 2.	м²	682,1	–
4	Подпорные стены и лестницы	м²	84,7	–
5	Площадь озеленения	м²	1989,58	–
6	Площадь покрытий	м²	3975,32	–
	в т.ч. покрытия проездов и парковок	м²	1889,2	–
	в т.ч. дорожек и площадок	м²	2086,12	–
7	Площадь отдыха взрослого населения	м²	178,75	
8	Площадь детских площадок	м²	332,91	–
9	Площадь парковки	м²	1149,73	–
10	Расчетная площадь МКД по РНГП (корпус 1 и корпус 2)	м²	4877,8	–
11	Коэффициент застройки		0,2039	–
12	Коэффициент использования территории		0,65	

Содержание чертежей графической части

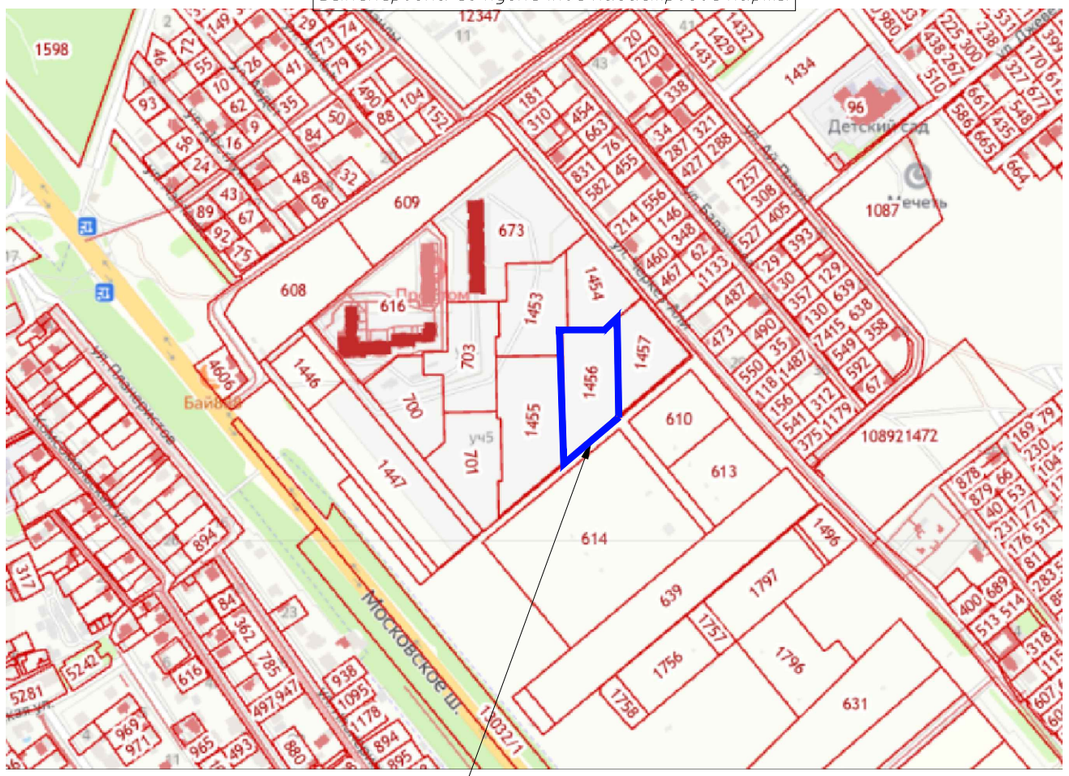
Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость чертежей графической части. ТЭП по генплану	
2	Ситуационный план.	
3	Схема планировочной организации земельного участка	
4	План организации рельефа	
5	План земляных масс	
6	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения.	

						122-24-ПЗУ.ГЧ
3	1					Строительство многоквартирных жилых домов,расположенных по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок:90:12:020501:1456
1	1					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
						Стадия: П; Лист: 1; Листов:
Директор		Антюфеев				
ГАП		Лихачева				
Проверил		Лихачева				Ведомость чертежей графической части. ТЭП по генплану
Разработал		Шульга				ООО "Южный город", г. Симферополь

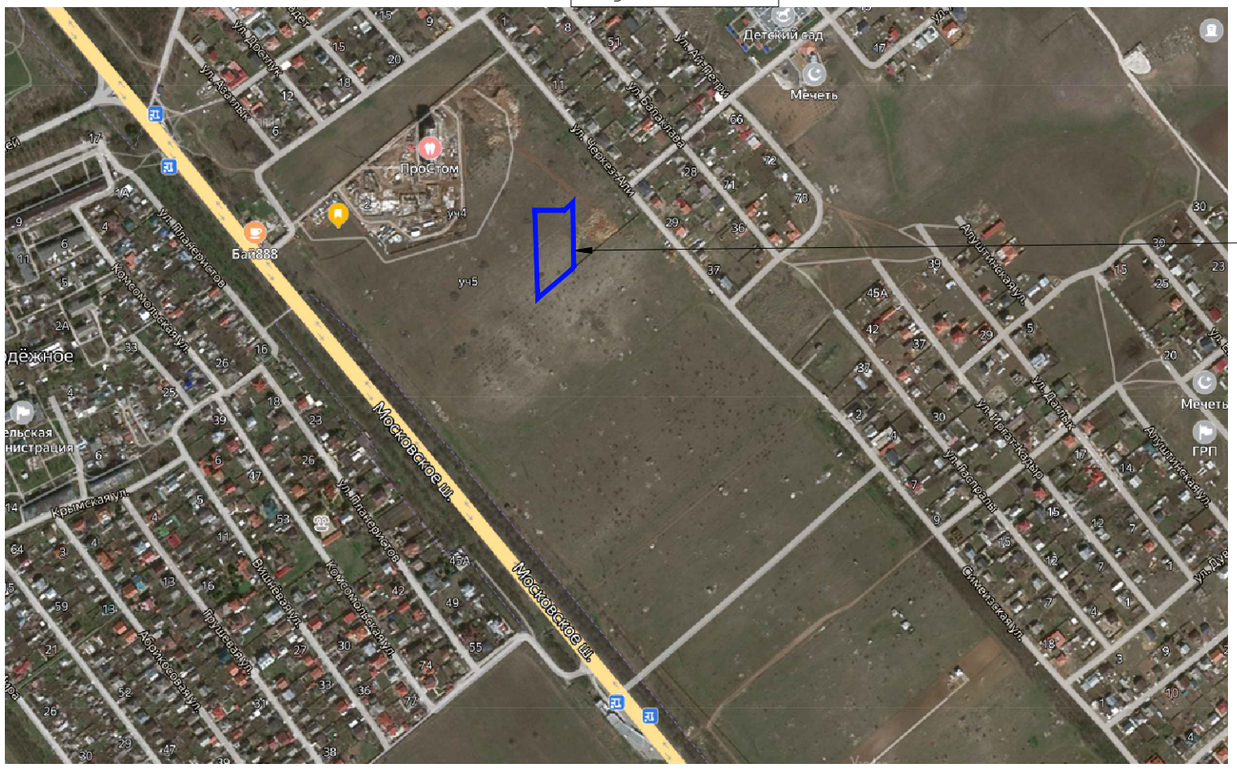
Выкипировка из Проекта планировки территории



Выкипировка из публичной кадастровой карты



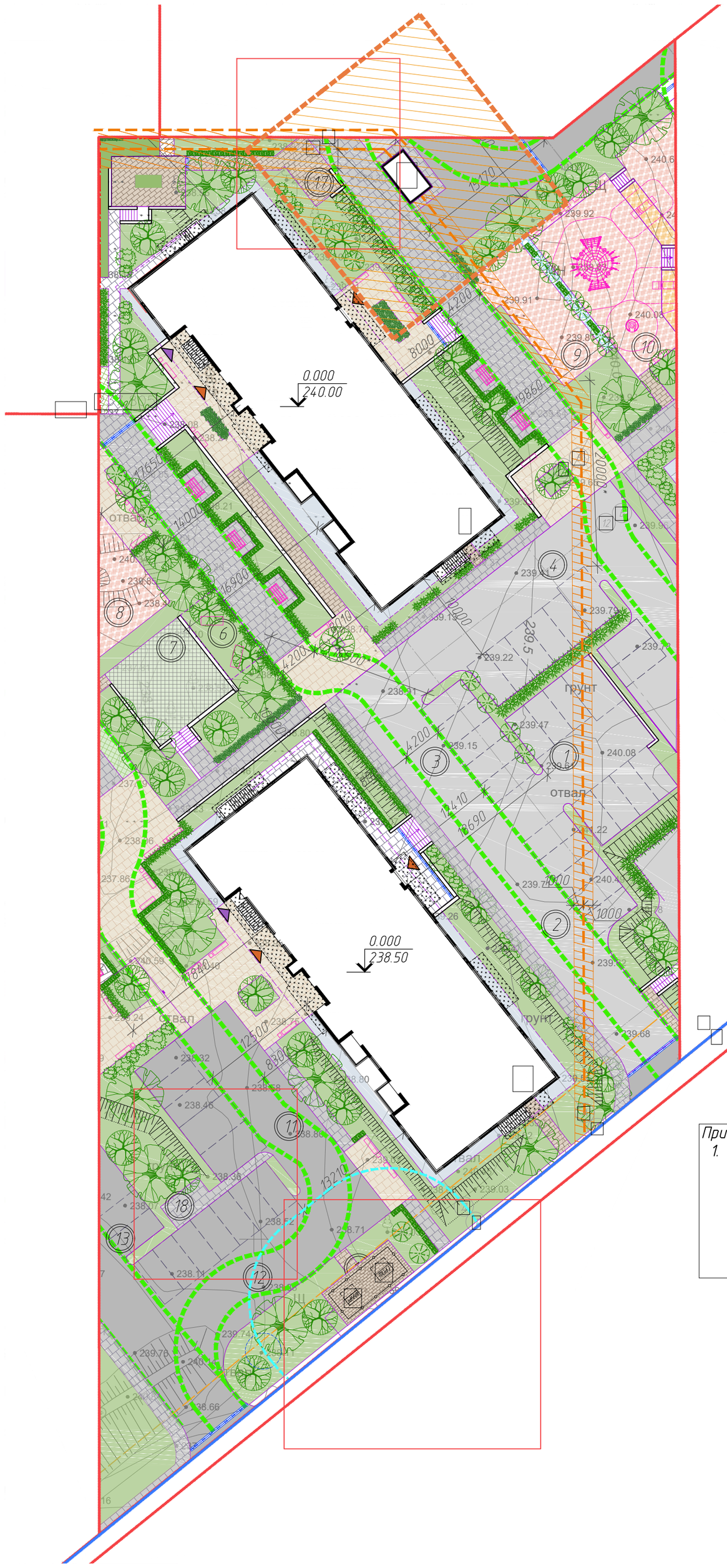
Ситуационный план



Месторазмещение проектируемого участка

						122-24-ПЗУ.ГЧ
						Строительство многоквартирных жилых домов,расположенных по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок:90:12:020501:1456
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Директор		Антюфеев				Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок:90:12:020501:1456
ГАП		Лихачева				Стадия: П; Лист: 2; Листов:
Проверил		Лихачева				Выкипировка из ППТ. Выкипировка из ПКК. Ситуационный план
Разработал		Шульга				ООО "Южный город", г. Симферополь

Схема планировой организации земельного участкам 1:400



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница участка
- Отступ от красной линии
- Пожарный проезд
- Проектируемые здания
- Выступающие части, нависающие части
- Подземная часть здания
- Охранная зона подземной ЛЭП (см.примечание 1)
- Проектируемая подпорная стена
- Охранная зона ТП –10м
- 1 — Номер по ведомости зданий и сооружений
- 8 — Номер по ведомость площадок
- Основные входные группы в общественную часть
- Основные входные группы в жилую часть
- Основные въезды на участок

Охранные зоны

- Охранная зона ГРПШ
- Охранная зона ТБО

Проектируемые элементы проездов

- Проезды к проектируемому участка (по ППТ), асфальтобетонн
- Проектируемые подъезды и парковки – асфальтобетонн, тип покрытия 1

Проектируемые элементы благоустройства

- Площадки отдыха дворовые– тротуарная крупногабаритная плитка, тип покрытия 2
- Площадки отдыха коммерции– тротуарная крупногабаритная плитка, тип покрытия 3
- Площадки дорожки – тротуарная плитка прямоугольной формы, тип покрытия 4
- Площадки детские – мягкое резиновое покрытие, плитка, цвет желтый/оранжевый, тип покрытия 6
- Укрепленный газон, с учетом проезда пожарной машины, 16т/ось,тип покрытия 9
- Отмостка

Проектируемые элементы озеленения

- Озеленение в границах участка, тип покрытия 5
- Засыпка щебнем (клумба),тип покрытия 10
- Кустарники
- Хвойные деревья
- Лиственные деревья
- Живая изгородь

Примечание:

* расстояние принято по интерполяции (согласно п.12 примечания таблице 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03):
Согласно табл. расстоние от площадок и зон отдыха до парковки (10 м/мест): 25 м
от парк №4 (8ммест) до пл .№ 9: 25/10* 8= 20 м , по проекту 20 м
от парк №3 (5 м/м) до зоны отдыха №6 = 25\10*5=12,5 по проекту 16,5 м.

Примечание:

1. Проект разработан с учетом ограничений установленных Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" .
   Таким образом, в границах охранной зоны подземной ЛЭП проектом не предусматриваются земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра).

Ведомость площадок

Поз.	Наименование	Итого
	Парковки на 40 (36+4 мгн машино–мест)	1149,73
1	Парковка на 8 машино/мест (1 для МГН)	177,98
2	Парковка на 5 машино/мест	141,26
3	Парковка на 5 машино/мест	141,26
4	Парковка на 8 машино/мест (1 для МГН)	183,23
11	Парковка на 5 машино/мест (2 для МГН)	177,8
12	Парковка на 7 машино/мест	214,78
13	Парковка на 2 машино/мест	113,42
	Площадки отдыха взрослого населения	178,75
6	Зона отдыха с лежаками	30,88
7	Зона барбекю	91,55
8	Площадка для занятий спортом	56,32
	Дворовые детские площадки	332,91
9	Детская площадка	100,07
10	Детская площадка	232,21
	Хозяйственные площадки	
15	Площадка дл ГРПШ	
16	Площадка для установки контейнеров ТБО	
17	Площадка для сушки белья	17
18	Площадка для выбивания ковров	15

Ведомость зданий и сооружений

Номер на генплане	Наименование и обозначение	Этажность	Кол-во этажей	Количество зданий	Количество квартир здания	Количество квартир всего	Площадь застройки здания, м²	Площадь застройки всего, м²	Площадь общая здания, м²	Площадь общая всего, м²	Площадь всего, м²
1	Проектируемый МКД. Корпус 1	12	13	1	152		753,3		8682,1		
2	Проектируемый МКД. Корпус 2	12	12	1	152		758,1		8734,8		
3	ТП	1	1	1			15,04				

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
3	1						
2	1						
1	3						
Директор		Антюфеев					
ГАП		Лихачева					
Проверил		Лихачева					
Разработал		Шульга					

122–24–ПЗУ.ГЧ

Строительство многоквартирных жилых домов,расположенных по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок:90:12:020501:1456

Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок:90:12:020501:1456

Стадия	Лист	Листов
П	3	

Схема планировочной организации земельного участка

ООО "Южный город", г. Симферополь

Схема планировои организации земельного участкам с нанесением зоны допустимои застроики 1:400



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница участка
- Отступ от красной линии
- Пожарный проезд
- Проектируемые здания
- Выступающие части, нависающие части
- Подземная часть здания
- Охранная зоны ЛЭП
- Проектируемая подпорная стена
- Охранная зона ТП – 10м
- 1 — Номер по ведомости зданий и сооружений
- 8 — Номер по ведомость площадок
- Основные входные группы в общественную часть
- Основные входные группы в жилую часть
- Основные въезды на участок

Охранные зоны

- Охранная зона ГРПШ
- Охранная зона ТБО

Проектируемые элементы проездов

- Проезды к проектируемому участка (по ППТ), асфальтобетонн
- Проектируемые подъезды и парковки – асфальтобетонн, тип покрытия 1

Проектируемые элементы благоустройства

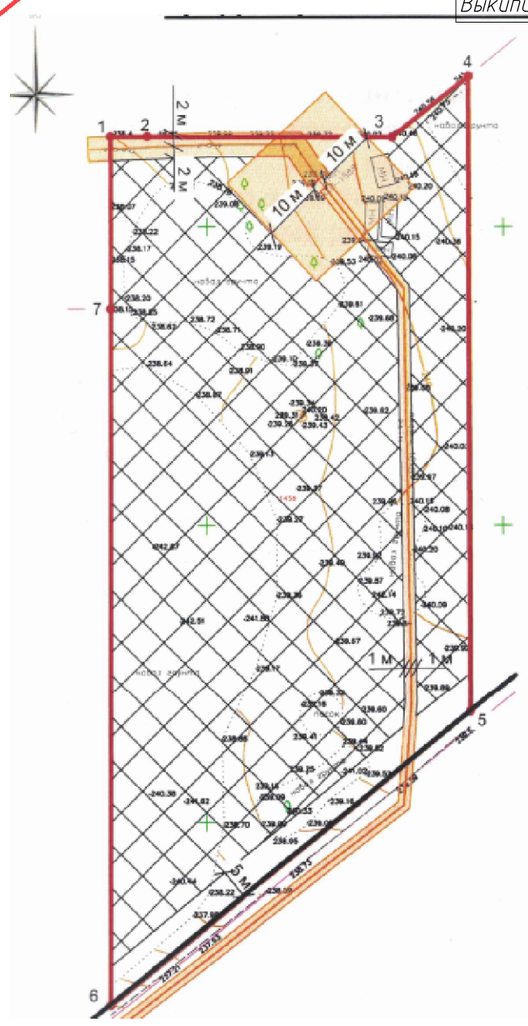
- Площадки отдыха дворовые– тротуарная крупногабаритная плитка, тип покрытия 2
- Площадки отдыха коммерции– тротуарная крупногабаритная плитка, тип покрытия 3
- Площадки дорожки – тротуарная плитка прямоугольной формы, тип покрытия 4
- Площадки детские – мягкое резиновое покрытие, плитка, цвет желтый/оранжевый, тип покрытия 6
- Укрепленный газон, с учетом проезда пожарной машины, 16т/ось,тип покрытия 9
- Отмостка

Проектируемые элементы озеленения

- Озеленение в границах участка, тип покрытия 5
- Засыпка щебнем (клумба),тип покрытия 10
- Кустарники
- Хвойные деревья
- Лиственные деревья
- Живая изгородь

Зона допустимой застройки, согласно ГПЗУ

Выкипировка из ГПЗУ



Условные обозначения

	Красная линия
	Граница земельного участка
1	Поворотные точки земельного участка
	Зона допустимого размещения ОКС (при отсутствии объектов культурного наследия и выполнения требований охранных зон)
	Охранная зона ЛЭП (10 кВ)

Ограничения использования участка

1.Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Зона охраны природных объектов. Реестровый номер: 90:00-6.728; 90:00-6.732; 90:00-6.733.
2. Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь" Реестровый номер: 90:00-6.927; 90:00-6.957; 90:00-6.958; 90:00-6.959; 90:00-6.961.

Координаты характерных точек

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1.	4977715.2	5186833.76
2.	4977715.2	5186840.16
3.	4977715.09	5186881.27
4.	4977725.26	5186894.05
5.	4977618.57	5186894.54
6.	4977569.17	5186833.85
7.	4977686.35	5186833.77

Ведомость площадок

Поз.	Наименование	Итого
	Парковки на 40 (36+4 мгн машино-мест)	1149,73
1	Парковка на 8 машино/мест (1 для МГН)	177,98
2	Парковка на 5 машино/мест	141,26
3	Парковка на 5 машино/мест	141,26
4	Парковка на 8 машино/мест (1 для МГН)	183,23
11	Парковка на 5 машино/мест (2 для МГН)	177,8
12	Парковка на 7 машино/мест	214,78
13	Парковка на 2 машино/мест	113,42
	Площадки отдыха взрослого населения	178,75
6	Аллея с качелями	30,88
7	Зона барбекю	91,55
8	Площадка для занятий спортом	56,32
	Дворовые детские площадки	332,91
9	Детская площадка	100,07
10	Детская площадка	232,21
	Хозяйственные площадки	
15	Площадка дл ГРПШ	
16	Площадка для установки контейнеров ТБО	
17	Площадка для сушки белья	17
18	Площадка для выбивания ковров	15

Ведомость зданий и сооружений

Номер на генплане	Наименование и обозначение	Этажность	Кол-во этажей	Количество зданий	Количество квартир здания	Количество квартир всего	Площадь, м² застройки здания	Площадь, м² застройки всего	Площадь, м² общая здания	Площадь, м² общая всего	Площадь, м² всего
1	Проектируемый МКД. Корпус 1	12	13	1	152		753,3		8682,1		
2	Проектируемый МКД. Корпус 2	12	12	1	152		758,1		8734,8		
3	ТП	1	1	1			15,04				

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор		Антюфеев			
ГАП		Лихачева			
Проверил		Лихачева			
Разработал		Шульга			

122–24–ПЗУ.ГЧ

Строительство многоквартирных жилых домов,расположенных по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок:90:12:020501:1456

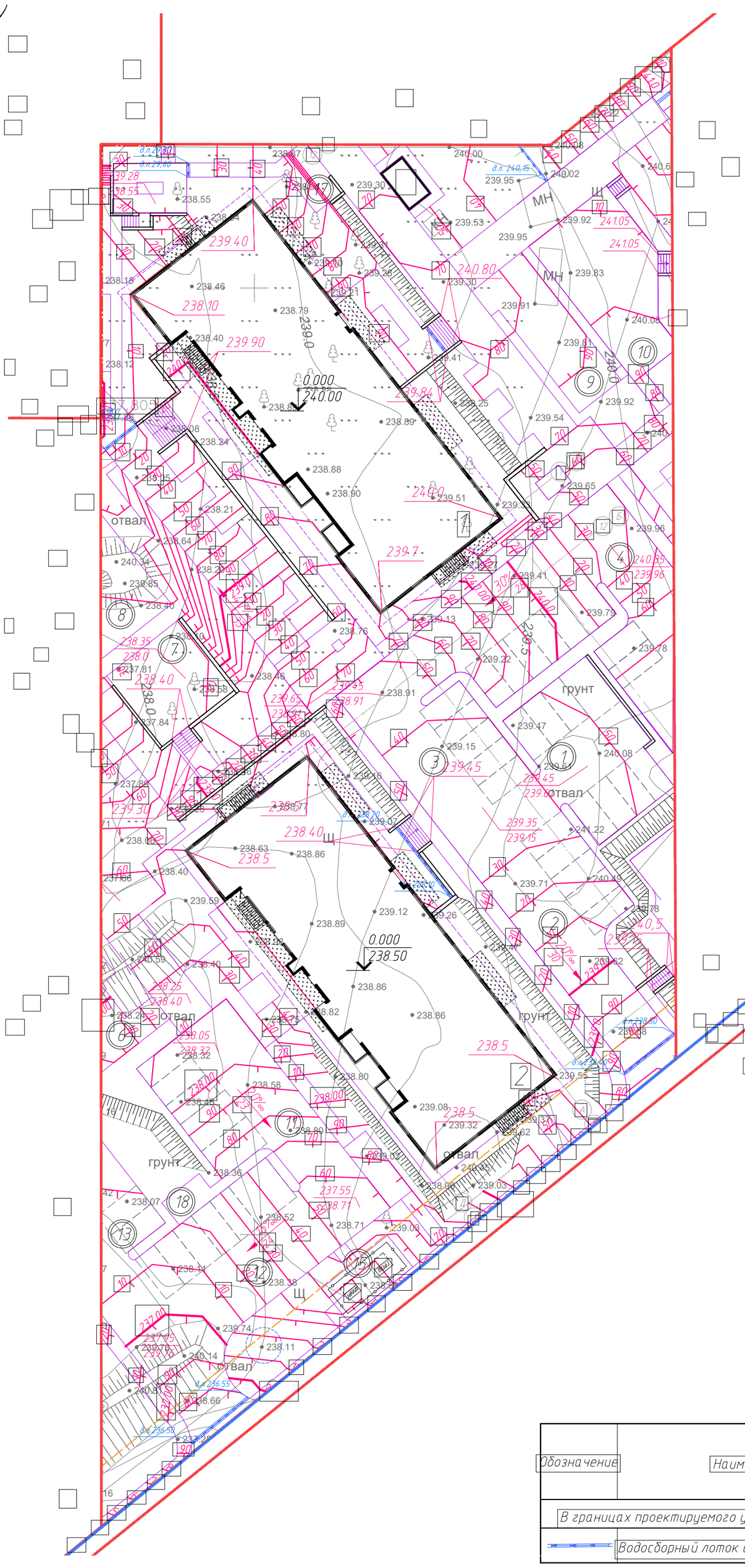
Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок:90:12:020501:1456

Стадия	Лист	Листов
П	3а	

Схема планировочной организации земельного участка с нанесением зоны допустимой застройки.

ООО "Южный город", г. Симферополь

Схема планировочной организации земельного участка, м 1:400



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница участка
- Отступ от красной линии
- Пожарный проезд
- Проектируемые здания
- Выступающие части, нависающие части
- Подземная часть здания
- Проектируемая подпорная стена
- 1 — Номер по ведомости зданий и сооружений
- 8 — Номер по ведомость площадок
- 40‰ / 50 — Уклоноуказатель (Уклон / Длина участка)
- 29,00 — Проектная отметка рельефа
- 28,17 — Натурная отметка рельефа
- Дождеприемные лотки
- d.л.29,80 — Дно лотка
- i=0,075 / 28 м.п. — Уклон по дну лотка / Длина лотка
- 32,30 (h=1,20м) — Высота до верха подпорной стены
- 33,36 (hпер=1м) — Высота перепада отметок

Ведомость расхода материалов на устройства лотка

Обозначение	Наименование	Длина м.п.	Объем бетона на устр. осн., м3		Объем щебня на устр. осн., м3		Примечание
			на 1 м.п.	всего	на 1 м.п.	всего	
В границах проектируемого участка							
	Водосборный лоток с решеткой	64,5	0,24м3	15,48	0,2 м3	12,9	

Ведомость зданий и сооружений

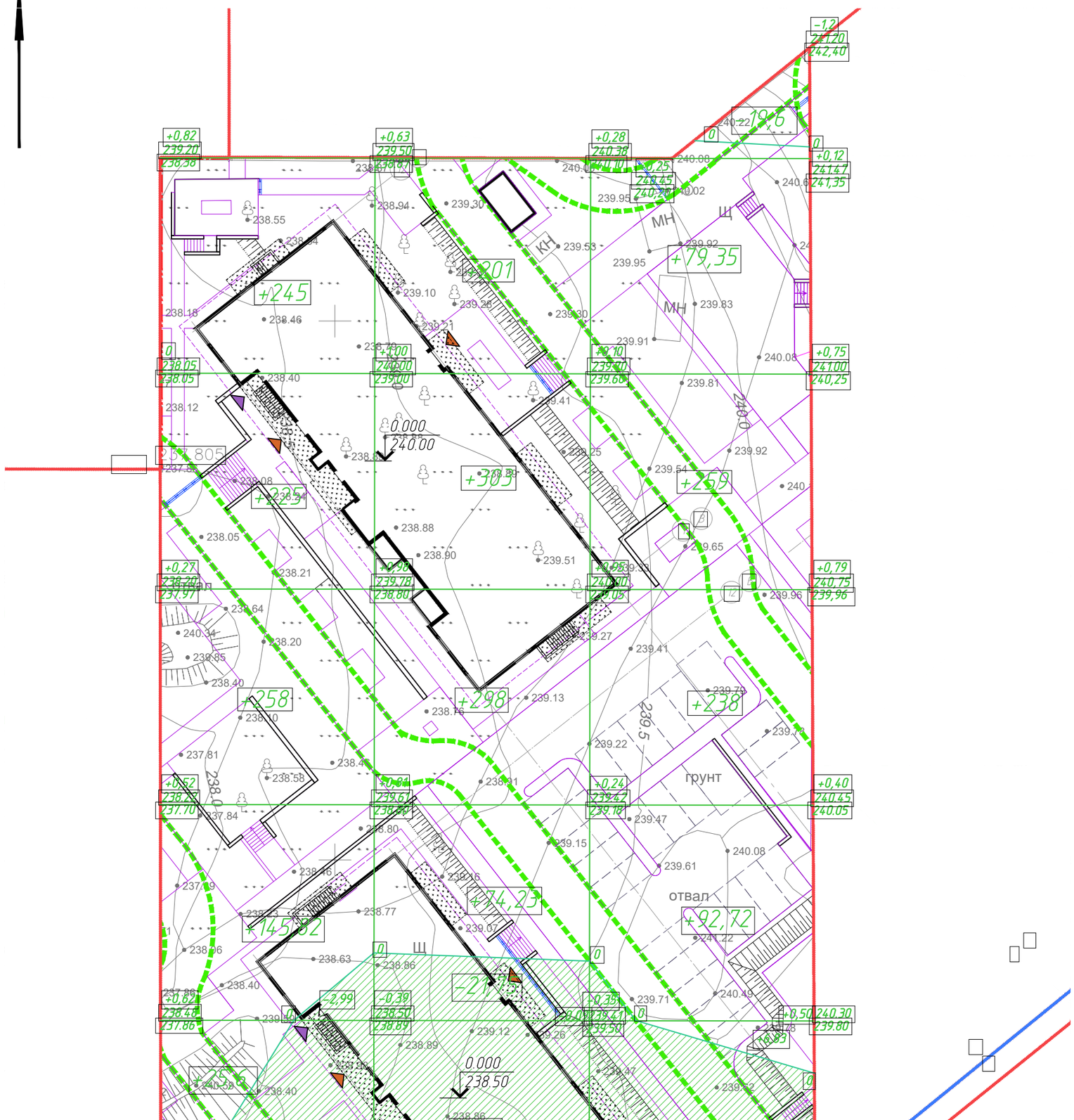
Номер на генплане	Наименование и обозначение	Этажность	Кол-во этажей	Количество зданий	Количество квартир здания	Количество квартир всего	Площадь застройки здания, м²	Площадь застройки всего, м²	Общая площадь здания, м²	Общая площадь всего, м²	Всего
1	Проектируемый МКД. Корпус 1	12	13	1	152		753,3		8682,1		
2	Проектируемый МКД. Корпус 2	12	12	1	152		758,1		8734,8		
3	ТП	1	1	1			15,04				

Примечание:

1. Проектные планировочные отметки на въездах и входах на участок выполнены в соответствии с существующими отметками примыкающих проездов и тротуаров.
2. Организация рельефа на проектируемом участку выполнена с учетом формирования оптимальных уклонов проездов (от 5 и 50 промилле). Площадки и дорожки на участке выполнены в увязке с проездами;
3. В пониженных точках рельефа проектом предусматривается устройство дождеприемных лотков, которые подключаются к закрытой внутриплощадочной системе ливневой канализации. Ливневые стоки самотеком попадают в дождеприемный лоток, далее из лотка попадают в смотровой колодец с ФП (фильтрующий патрон) . В верхней части фильтрующего патрона с комбинированной загрузкой происходит очистка водного потока от механических примесей и крупных взвесей, а также от пленок нефтепродуктов за счет эффекта коалесценции. Далее вода попадает в сборный колодец. Откуда и вывозится.
4. Если дренажные решетки размещаются на путях движения МГН, то ребра решеток должны располагаться перпендикулярно направлению движения и находиться на одном уровне с поверхностью. Ширина просветов их ячеек не должна превышать 0,013 м, а длина – 0,015 м. Предпочтительно применение решеток с ромбовидными или квадратными ячейками. Диаметр круглых ячеек не должен превышать 0, 018.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	122-24-ПЗУ.ГЧ		
						Строительство многоквартирных жилых домов,расположенных по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок:90:12:020501:1456		
Директор		Антюфеев				Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок:90:12:020501:1456	Стадия: П	Лист: 4 / Листов:
ГАП		Лихачева						
Проверил		Лихачева				План организации рельефа	ООО "Южный город", г. Симферополь	
Разработал		Шульга						

План земляных масс



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница участка
- Отступ от красной линии
- Пожарный проезд
- Проектируемые здания
- Выступающие части, нависающие части
- Подземная часть здания
- Охранная зоны ЛЭП
- Проектируемая подпорная стена
- 1 — Номер по ведомости зданий и сооружений
- 8 — Номер по ведомость площадок
- +1,90 / 222,30 / 220,40 — Проектная отметка / Натурная отметка
- Работы по выемке

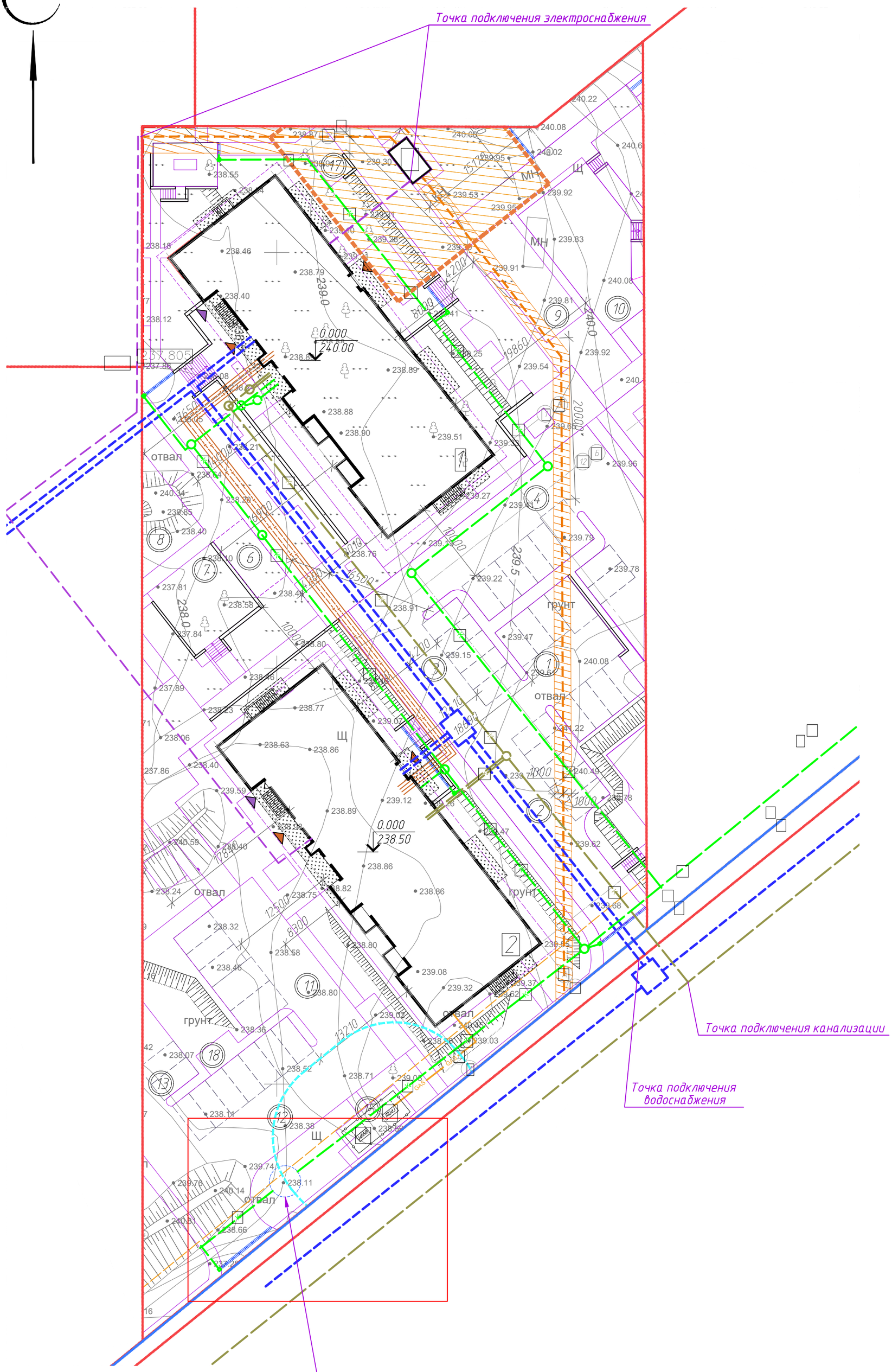
Выемка	-948,11	-766,58	-309,33	-2024,02
Насыпь	899,42	+876,23	+615,35	+2391

ВЕДОМОСТЬ ЗЕМЛЯННЫХ МАСС

Наименование грунта	Колличество		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1.Грунт планировки территории	2391	2024,02	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве	-	8423,5	
а) подземных частей здания. Корпус 1	-	3319,84	
б) подземных частей здания. Корпус 2	-	3319,84	
в) покрытий	-	1391,32	
г)подпорные стены	-	392,5	
2. Грунт обратной засыпки	1976,64	-	
а) подземных частей здания. Корпус 1	847,024	-	
б) подземных частей здания. Корпус 2	847,024	-	
в)подпорная стена	282,6	-	
3. Навал непригодного грунта		249,49	
4. Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление - 9%)	393,08	-	
5. Всего грунта	4760,72	10696,01	
6. Избыток грунта:	5936,29*	-	
7. Плодородный грунт всего	118,5	-	
а) для озеленения территории	118,5	-	
б) недостаток грунта	-	118,5**	
8. Итого переарбатываемого грунта	10696,01	10696,01	

Примечание:
1. * – в отвал
2. **– закупка

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	122-24-ПЗУ.ГЧ		
						Строительство многоквартирных жилых домов,расположенных по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок:90:12:020501:1456		
Директор		Антюфеев				Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок:90:12:020501:1456	Стадия: П	Лист: 5 / Листов:
ГАП		Лихачева						
Проверил		Лихачева				План земляных масс	ООО "Южный город", г. Симферополь	
Разработал		Шульга						



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница участка
- Отступ от красной линии
- Пожарный проезд
- Проектируемые здания
- Выступающие части, нависающие части
- Подземная часть здания
- Охранная зоны ЛЭП
- Проектируемая подпорная стена
- 1 — Номер по ведомости зданий и сооружений
- 8 — Номер по ведомость площадок
- Санитарно-защитные зоны
- GAS GAS — Газопровод, охранная зона 2м
- Охранная зона отдельностоящего ГРПШ
- Охранная зона ТП, 10м

Сети проектируемые

- Электроснабжение и слаботочная сеть
- Водоснабжение
- Теплотрасса
- Водосборный лоток
- K1 — Водоотведение К1
- K2 — Водоотведение К2

Примечание:

1. Проект разработан с учетом ограничений установленных Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". Таким образом, в границах охранной зоны подземной ЛЭП проектом не предусматриваются земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра).

Ведомость площадок

Поз.	Наименование	Итого
	Парковки на 40 (36+4 мгн машино-мест)	1149,73
1	Парковка на 8 машино/мест (1 для МГН)	177,98
2	Парковка на 5 машино/мест	141,26
3	Парковка на 5 машино/мест	141,26
4	Парковка на 8 машино/мест (1 для МГН)	183,23
11	Парковка на 5 машино/мест (2 для МГН)	177,8
12	Парковка на 7 машино/мест	214,78
13	Парковка на 2 машино/мест	113,42
	Площадки отдыха взрослого населения	178,75
6	Зона отдыха с лежаками	30,88
7	Зона барбекю	91,55
8	Площадка для занятий спортом	56,32
	Дворовые детские площадки	332,91
9	Детская площадка	100,07
10	Детская площадка	232,21
	Хозяйственные площадки	
15	Площадка дл ГРПШ	
16	Площадка для установки контейнеров ТБО	
17	Площадка для сушки белья	17
18	Площадка для выбивания ковров	15

Ведомость зданий и сооружений

Номер на генплане	Наименование и обозначение	Этажность	Кол-во этажей	Количество зданий	Количество квартир здания	Количество квартир всего	Площадь застройки здания, м²	Площадь застройки всего, м²	Площадь общая здания, м²	Площадь общая всего, м²	Площадь всего, м²
1	Проектируемый МКД. Корпус 1	12	13	1	152		753,3		8682,1		
2	Проектируемый МКД. Корпус 2	12	12	1	152		758,1		8734,8		
3	ТП	1	1	1			15,04				

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
3	1					122-24-ПЗУ.ГЧ

Строительство многоквартирных жилых домов,расположенных по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок:90:12:020501:1456

Директор	Антюфеев	
ГАП	Лихачева	
Проверил	Лихачева	
Разработал	Шульга	

Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок:90:12:020501:1456

Стадия	Лист	Листов
П	6	

Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения

ООО "Южный город", г. Симферополь

Федеральное агентство воздушного транспорта
(РОСАВИАЦИЯ)
Федеральное государственное
унитарное предприятие
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ
ПО ОРГАНИЗАЦИИ
ВОЗДУШНОГО ДВИЖЕНИЯ
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»
(ФГУП «Госкорпорация по ОрВД»)

Federal Air Transport Agency
(ROSAVIATSIA)
Federal State Unitary Enterprise
"STATE AIR TRAFFIC MANAGEMENT
CORPORATION IN THE RUSSIAN
FEDERATION"
(FSUE "State ATM Corporation")

ФИЛИАЛ «КРЫМАЭРОНАВИГАЦИЯ»
г. Симферополь

18.04.2024 № 01.11-1072

На №

О предоставлении данных

Генеральному директору
ООО «СЗ «АРКАДА ПАРК ПЯТЬ»

М.Ю. Барахтаеву
297501, РК, Симферопольский р-н, пгт. Молодежное,
ул. Парковая д.2, пом.12

Уважаемый Максим Юрьевич!

В ответ на Ваш запрос от 16.04.2024 №3 сообщаем, что Филиал «Крымаэронавигация» (далее Филиал) является подведомственной организацией Федерального государственного унитарного предприятия «Государственная корпорация по организации воздушного движения в Российской Федерации» Федерального агентства воздушного транспорта.

Согласование размещения объектов недвижимости (выдача каких-либо заключений) для объектов строительства, расположенных на установленной в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом РФ, приаэродромной территории аэродрома «Симферополь» организацией, эксплуатирующей средства РТОП и АС, не предусмотрено.

В соответствии с решениями рабочего совещания по вопросу ограничения застройки в приаэродромной территории а/д Симферополь, под председательством министра жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым Тарасова Н.С. от 05.04.2023 года, специалистами Филиала определено, что в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь участки застройки с кадастровыми номерами: 90:12:020501:1454, 90:12:020501:1455, 90:12:020501:1456 попадают в границы 4-й подзоны приаэродромной территории.

На основании методических рекомендаций по разработке проекта решения об установлении приаэродромных территорий аэродромов гражданской авиации Российской Федерации» (письмо Росавиации от 27.11.2020 № Исх-47904/04) расчетная максимальная абсолютная высота застройки (в Балтийской системе высот 1977 года) на данных участках для 4-й подзоны ограничена высотой 305 м.

С уважением,

Врио директора филиала А.Г. Бобков

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в Межведомственной системе электронного документооборота ФГУП «Госкорпорация по ОрВД»
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 02EB516D00DCB073B041D049B9EE610F0D
Владелец: Бобков Александр Григорьевич
Действителен с 18-12-2023 до 28-04-2038

Пранцузов Виктор Николаевич (3652) 605287

297536, Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Укромновское, с. Укромное, территория Евпаторийское шоссе, километр 11, здание 1
Тел.: +7 (3652) 605-002 Факс: +7 (3652) 248-185
ИНН 7734135124, КПП 910943001

1, 11th km, Yevpatoriya highway area, Ukromnoye village, Simferopol district, Republic of Crimea, 297536
Tel.: +7 (365-2) 605-002 Fax: +7 (3652) 248-185
E-mail: crimea_office@matfmc.ru

Градостроительный план земельного участка
№

РФ - 35 - 6 - 47 - 4 - 07 - 2024 - 1537

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
Заявления гр. Драгоненковой Е.И. от 19.01.2024 № 13/04-12/536
(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием Ф.И.О. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка
Республика Крым
(субъект Российской Федерации)
Симферопольский муниципальный район
(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1.	4977715.2	5186833.76
2.	4977715.2	5186840.16
3.	4977715.09	5186881.27
4.	4977725.26	5186894.05
5.	4977618.57	5186894.54
6.	4977569.17	5186833.85
7.	4977686.35	5186833.77

Кадастровый номер земельного участка (при наличии)
90:12:020501:1456
Площадь земельного участка
7411+/-30 кв. м
Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства
Объекты капитального строительства, зарегистрированные в ЕГРН отсутствуют.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Документация по планировке территории утверждена. Постановление «Об утверждении документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, ориентировочно площадью 35 га, на территории Молодежненского сельского поселения Симферопольского района» от 30.04.2019 № 215-п (с внесениями изменений и дополнений: постановление администрации Симферопольского района от 18.01.2024 №15-п, постановление администрации Симферопольского района от 18.07.2022 № 813-п, постановление администрации Симферопольского района от 13.05.2020 №264-п).

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и(или) проект межевания территории

Документация по планировке территории утверждена. Постановление «Об утверждении документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, ориентировочно площадью 35 га, на территории Молодежненского сельского поселения Симферопольского района» от 30.04.2019 № 215-п (с внесениями изменений и дополнений: постановление администрации Симферопольского района от 18.01.2024 №15-п, постановление администрации Симферопольского района от 18.07.2022 № 813-п, постановление администрации Симферопольского района от 13.05.2020 №264-п).

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории (или) проект межевания территории)

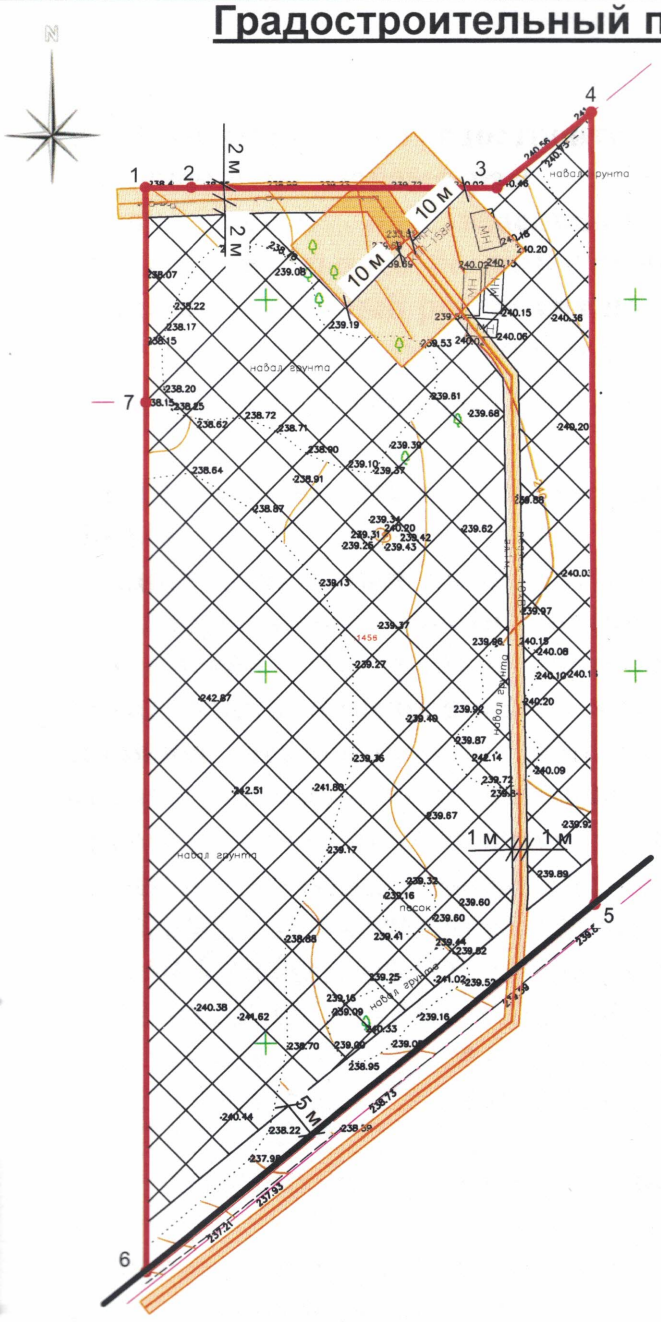
Градостроительный план подготовлен *Бунчук Марина Анатольевна, начальник отдела архитектуры управления градостроительной политики администрации Симферопольского района*

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П. 25.01.24 / _____ / *Бунчук Марина Анатольевна* /
(дата) (подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи _____

Градостроительный план земельного участка



Условные обозначения

	Красная линия
	Граница земельного участка
1	Поворотные точки земельного участка
	Зона допустимого размещения ОКС (при отсутствии объектов культурного наследия и выполнения требований охранных зон)
	Охранная зона ЛЭП (10 кВ)

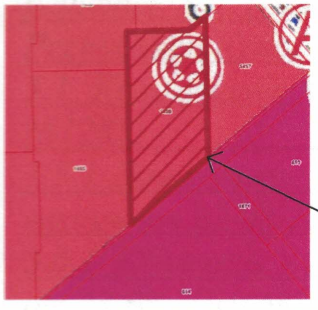
Ограничения использования участка

1.Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Зона охраны природных объектов. Реестровый номер: 90:00-6.728; 90:00-6.732; 90:00-6.733.
2. Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь" Реестровый номер: 90:00-6.927; 90:00-6.957; 90:00-6.958; 90:00-6.959; 90:00-6.961.

Координаты характерных точек

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1.	4977715.2	5186833.76
2.	4977715.2	5186840.16
3.	4977715.09	5186881.27
4.	4977725.26	5186894.05
5.	4977618.57	5186894.54
6.	4977569.17	5186833.85
7.	4977686.35	5186833.77

Выкопировка из Генерального плана Молодежненского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым



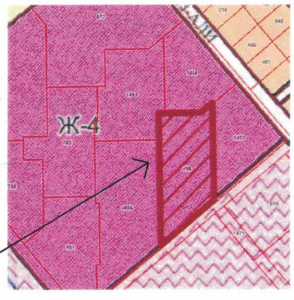
Условные обозначения

Зона застройки многоэтажными жилыми домами

Ж-4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)

Земельный участок: 90:12:020501:1456

Выкопировка из Плана землепользования и застройки Молодежненского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым



						Земельный участок по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, кадастровый номер: 90:12:020501:1456, вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
Проверил						
Гл. архитектор	Пономарев Г.В.				Чертеж градостроительного плана земельного участка	Стадия: ГПЗУ; Лист: 3; Масштаб: М 1 : 1000
Разработал						
Нач. арх. отдела	Бунчук М.А.				Выполнен на основе инженерно-топографического плана ИП Дудкин И. В.	Управление градостроительной политики администрации Симферопольского района

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4). Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки Молодежненского сельского поселения Симферопольского района, утвержденного решением 89 сессии 1 созыва Симферопольского районного совета от 13.03.2019 № 1166 (в ред. решения 93 (внеочередная) сессии от 26.06.2019 №1256, в ред. решения 95 (внеочередная) сессии от 31.07.2019 № 1265, в ред. решения 96 сессии от 22.08.2019 № 1285, в ред. решения 61 (внеочередная) сессии 2 созыва от 25.05.2022 № 721.

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

2.5 Среднеэтажная жилая застройка (ред. решения 96 сессии от 22.08.2019 №1285)

2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (в ред. решения 61 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 25.05.2022 № 721)

3.1 Коммунальное обслуживание (ред. решения 96 сессии от 22.08.2019 №1285)

3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование (ред. решения 96 сессии от 22.08.2019 №1285)

3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности (ред. решения 96 сессии от 22.08.2019 №1285)

3.6.2 Парки культуры и отдыха (ред. решения 96 сессии от 22.08.2019 №1285)

5.1.1. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (ред. решения 96 сессии от 22.08.2019 №1285)

5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях (ред. решения 96 сессии от 22.08.2019 №1285)

5.1.3 Площадки для занятий спортом деятельности (ред. решения 96 сессии от 22.08.2019 №1285)

5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом деятельности (ред. решения 96 сессии от 22.08.2019 №1285)

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

12.0.1Улично-дорожная сеть деятельности (ред. решения 96 сессии от 22.08.2019 №1285)

12.0.2Благоустройство территории деятельности (ред. решения 96 сессии от 22.08.2019 №1285)

Условно разрешенные виды использования земельного участка:

2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

3.2 Социальное обслуживание

3.3 Бытовое обслуживание

3.4 Здравоохранение (ред. решения 96 сессии от 22.08.2019 №1285)

3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание

3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание

3.8 Общественное управление

3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях

3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание

4.4 Магазины

4.6 Общественное питание

4.9 Служебные гаражи (в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256)

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

6.8 Связь

8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м^2 или га					
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (в ред. решения 61 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 25.05.2022. Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.							
Минимальный размер земельных участков – 10800 кв.м (квартал), 5400 кв.м (отдельно стоящий дом); Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению; Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков в случае объединения, перераспределения земельных участков, в случае, если площадь исходных земельных участков меньше установленного градостроительным регламентом			Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц. (Согласно ПЗЗ) Проектирование вести согласно утвержденной	Максимальное количество этажей – не выше 16 надземных этажей; (Согласно ПЗЗ) Проектирование вести согласно утвержденной документации по планировке территории, РНГП РК	Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не устанавливается; (Согласно ПЗЗ) Проектирование вести согласно утвержденной документации по планировке территории, РНГП РК.		Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не устанавливается. Иные параметры застройки (расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, и расчетные показатели максимально допустимого коэффициента использования

минимального размера. (Согласно ПЗЗ) Проектирование вести согласно утвержденной документации по планировке территории, РНГП РК	документации по планировке территории, РНГП РК				территории) применяются согласно РНГП РК. При наличии утвержденной документации по планировке территории при определении предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства (в том числе при определении предельных параметров плотности застройки и обеспеченности парковочным пространством) следует руководствоваться характеристиками планируемого развития территории, установленными документацией по планировке территории (проектами планировки территории). (Согласно ПЗЗ) Проектирование вести согласно утвержденной документации по планировке территории, РНГП РК

Примечание: Проектирование вести согласно ограничениям использования земельных участков и (или)расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации (Приказ Росавиации от 24.02.2021 N 112-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь");

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Функциональная зона	То же	То же	То же	То же	То же	То же	То же
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ *Отсутствуют*

(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер _____

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ *отсутствуют* -

(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки

Запрос в Министерство культуры Республики Крым от 07.02.2024 № 58/01-108/905.

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре _____от_____

(дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9

-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

1. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Зона охраны природных объектов. Реестровый номер: 90:00-6.728; 90:00-6.732; 90:00-6.733

2. Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь" Реестровый номер: 90:00-6.927; 90:00-6.957; 90:00-6.958; 90:00-6.959; 90:00-6.961.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1.Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Зона охраны природных объектов. Реестровый номер: 90:00-6.728; 90:00-6.732; 90:00-6.733. *2. Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь" Реестровый номер: 90:00-6.927; 90:00-6.957; 90:00-6.958; 90:00-6.959; 90:00-6.961*	1.	4977715.2	5186833.76
	2.	4977715.2	5186840.16
	3.	4977715.09	5186881.27
	4.	4977725.26	5186894.05
	5.	4977618.57	5186894.54
	6.	4977569.17	5186833.85
	7.	4977686.35	5186833.77

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов

Информация отсутствует.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1.	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Документация по планировке территории утверждена. Постановление «Об утверждении документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, ориентировочно площадью 35 га, на территории Молодежненского сельского поселения Симферопольского района» от 30.04.2019 № 215-п. Земельный участок расположен зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4), согласно правил землепользования и застройки Молодежненского сельского поселения Симферопольского района, утвержденного решением 89 сессии 1 созыва Симферопольского районного совета от 13.03.2019 № 1166 (с изменениями).

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию

1. Запрос ГУП РК«ВодаКрыма» 07.02.2024 № 58/01-108/904

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Правила благоустройства Молодежненского сельского поселения, утвержденные решением 22 сессии 1 созыва № 47/3 от 05.02.2015.

11. Информация о красных линиях:

В соответствии с Документацией по планировке территории в составе Документация по внесению изменения в документацию по планировке территории в составе проекта межевания территории, ориентировочной площадью 35га, на территории Молодежненского сельского поселения Симферопольского района республики Крым, утвержденную постановлением Администрации Симферопольского района от 30.04.2019 №215-п (с внесениями изменений и дополнений: постановление

администрации Симферопольского района от 18.01.2024 №15-п, постановление администрации Симферопольского района от 18.07.2022 № 813-п, постановление администрации Симферопольского района от 13.05.2020 №264-п).

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
13	4977684,35	5186975,35
12	4977618,57	5186894,54
11	4977569,17	5186833,85
10	4977563,38	5186826,73
9	4977509,67	5186760,76
16	4977508,35	5186761,38
20	4977494,21	5186743,86
19	4977495,20	5186743,06
18	4977487,33	5186733,45
17	4977454,46	5186693,06
63	4977630,46	5186552,50
64	4977682,75	5186510,74
65	4977688,91	5186505,82
67	4977692,17	5186509,85
68	4977698,28	5186517,43
69	4977699,27	5186518,66
70	4977720,84	5186545,38
72	4977723,77	5186549,01
73	4977729,43	5186556,02
190	4977755,10	5186587,82
174	4977838,40	5186691,01
175	4977915,39	5186786,39
176	4977873,75	5186820,70
177	4977867,13	5186826,17
84	4977821,08	5186864,20
85	4977820,87	5186863,94

86	4977795,91	5186884,11
87	4977748,80	5186922,18
88	4977748,12	5186922,73
89	4977719,15	5186946,14

12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства

Правила землепользования и застройки Молодежненского сельского поселения к решению 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1166 (с изменениями) статья 61. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3