

Саморегулируемая организация - Ассоциация
«Объединение градостроительных проектных организаций»
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций:
СРО-П-196-14022018

Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕРТИКАЛЬ АРХ»

Заказчик – ООО «Специализированный застройщик «Омега Салгир»

**Многоквартирные жилые дома со встроенно-
пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Воровского, 24 (земельный участок с
кадастровым номером 90:22:010223:3834)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного
участка»**

77-21-ПЗУ

Том 2

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

2021 г.

Саморегулируемая организация - Ассоциация
«Объединение градостроительных проектных организаций»
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций:
СРО-П-196-14022018

Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕРТИКАЛЬ АРХ»

Заказчик – ООО «Специализированный застройщик «Омега Салгир»

**Многоквартирные жилые дома со встроенно-
пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Воровского, 24 (земельный участок с
кадастровым номером 90:22:010223:3834)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного
участка»**

77-21-ПЗУ

Том 2

Директор

Шулык П.П.

Главный архитектор проекта

Налобин О.Е.

2021 г.

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

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2

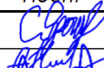
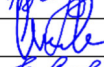
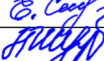

Обозначение	Наименование	Примечание
77-21-ПЗУ-С	Содержание тома 2	
77-21-ПЗУ-СП	Состав проектной документации	
77-21-ПЗУ-ТЧ	Текстовая часть	
77-21-ПЗУ-ГЧ	Графическая часть	
	Приложения	
Приложение 1	Письмо Министерства строительства и архитектуры Республики Крым № 01-19/2649/1 от 24.02.2021г.	
Приложение 2	Письмо МКУ Департамента архитектуры и строительства от 19.07.2022г №4215/08/01-09	
Приложение 3	Письмо МКУ Департамента городского хозяйства от 19.07.2022г. №4457/03/01-18	

Согласовано:

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	77-21-П-ПЗУ-СП			
Разработал	Ярошенко					Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Налобин						П	1	1
Гл. Констр.	Шаповал						ООО «ВЕРТИКАЛЬ АРХ»		
Н. контр.	Селезень								
Директор	Шулык								

Справка ГАПа

Настоящий проект: «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, 24 (земельный участок с кадастровым номером 90:22:010223:3834)» соответствует требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта, при соблюдении мероприятий, предусмотренных проектом.

Главный архитектор проекта



Налобин О.Е.

Инв. № подл.						77-21-П-ПЗУ	Лист
							2
Взам. Инв. №							
Подп. и дата							
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Введение

В рамках настоящего раздела проекта разработана схема планировочной организации земельного участка размещения многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул.Воровского, 24 (земельный участок с кадастровым номером 90:22:010223:3834).

Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями представляют собой часть жилого комплекса «Омега», развитие и строительство которого планируется на соседних земельных участках на последующих этапах.

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Участок, отведенный под строительство многоквартирных жилых домов, расположен в центральной части г. Симферополя, в Киевском районе, между набережной реки Салгир и ул. Воровского. Данная территория – территория бывшего консервного завода им. Кирова.

Вид разрешенного использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код – 2.6. Категория земель: земли населенных пунктов.

Размещение жилого комплекса на рассматриваемых территориях отвечает требованиям действующей градостроительной документации.

Земельный участок КН 90:22:010223:3834, согласно данных публичной кадастровой карты, относится к категории земель поселений (земли населенных пунктов), и принадлежит Заказчику на основании договора субаренды земельного участка.

Площадь участка составляет 0,7237 га. Территория представляет собой спланированный, застроенный, насыщенный подземными коммуникациями участок и граничит:

- с северо-восточной стороны – с набережной реки Салгир;*
- с юго-восточной стороны – с территорией бывшего консервного завода им Кирова;*

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

77-21-П-ПЗУ-ТЧ

Лист

2

- с юго-западной стороны – с проезжей частью ул. Воровского;
 - с северо-западной стороны – территорией жилого комплекса «Альфа».

Участок проектирования относится к III Б климатическому району.

На рассматриваемой территории отсутствуют памятники природы, естественные экосистемы, включающие в себя дикие виды флоры и фауны, занесенные в Красную книгу России.

Участок проектирования находится в пределах водоохраной зоны р. Салгир. Особо охраняемые территории, к которым относятся культурные, исторические и природные памятники в районе размещения объекта отсутствуют.

Расположение участка и основные въезды на территорию показаны на ситуационном плане графической части настоящего раздела.

В пределах участка территории многоквартирных секционных жилых домов проходят действующие инженерные сети и коммуникации. Проектом предусмотрены мероприятия по выносу существующих инженерных сетей.

Объект состоит из трех блоков: двух жилых секций 8-ми и 14-ти этажей (блок 1 и 2) со встроенными на 1-м этаже коммерческими помещениями и пристроенной 2-х этажной части с коммерческими помещениями (блок 3). Размещение паркомест для легковых автомобилей жильцов предусмотрено в подземном паркинге.

На территории комплекса предусмотрено размещение площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для занятий физкультурой и отдыха взрослого населения, хозяйственных целей. Площадки не являются проходными для пешеходов и транзитного движения, изолированы от объектов обслуживания и улиц.

Проектируемый объект находится в радиусе обслуживания ПЧ МЧС республики Крым в г. Симферополь на расстоянии 3,7 км и отвечает требованиям №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» по противопожарной защите «Жилого комплекса». Согласно информации от Заказчика среднее время следования пожарных автомобилей от ПЧ ОФПС до объекта составит 12 минут.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

77-21-П-ПЗУ-ТЧ

Лист

3

Расстояние от вентиляционных выходов подземного паркинга до окон жилой части дома более 15 м, что соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Выдержаны нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» по инсоляции помещений квартир продолжительностью не менее 1,5 часа. На первом этаже секций расположены помещения общественного назначения.

3. **ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ**

Размещение проектируемого объекта на участке выполнено согласно отступам и ограничениям, указанным в Градостроительном плане земельного участка № 91-2-08-0-00-2022-2049 от 26.04.2022, выданном Муниципальным казённым учреждением Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Симферополя Республики Крым.

Согласно Градостроительному плану, участок расположен в Территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами – Ж-4.

Согласно письма полученного от Министерства строительства и архитектуры Республики Крым № 01-19/2649/1 от 24.02.2021г. (см. приложение №1), а также письма полученного от МКУ Департамента архитектуры и строительства от 19.07.2022г №4215/08/01-09 (см. приложение №2) участок проектируемого объекта является планировочно-обособленной частью существующего квартала, ограниченного ул.Воровского и р.Салгир. Так как в проекте сохраняется и реорганизуется сложившаяся застройка города, в том числе путем строительства новых объектов капитального строительства и реконструкции существующих объектов, с учетом разъяснений в указанных письмах, расчетные показатели обеспеченности нормативными площадями по обеспечению объекта проектирования необходимыми площадями для организации паркомест, детских и взрослых спортивных и игровых площадок приняты согласно Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым как для объекта капитального строительства проектируемого в условиях реконструкции.

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

						77-21-П-ПЗУ-ТЧ	Лист 5
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

	надземная часть		2 106,7	
	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (Блок1)	кв.м	993,9	
	подземная часть (выступающая за абрис надземной части здания)		344,9	
	надземная часть		649,0	
	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (Блок2)	кв.м	738,3	
	Пристроенные коммерческие помещения (Блок 3)	кв.м	757,9	
	подземная часть (выступающая за абрис надземной части здания)		38,5	
	надземная часть		719,4	
3	Площадь покрытий	кв.м.	2 675,3	
4	Площадь озеленения	кв.м.	2 071,6*	
5	Расчетная площадь зданий по РНГП	кв.м.	3 429,5	
6	Показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) (по РНГП от 07.04.2022г. без учета подземной части здания)		0,2911	
7	Коэффициент использования территории (Кисп)		0,4739	
8	Коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м расчетной площади здания (Км/м)		0,4927	1 689,6 м ²
9	Коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке (Коз)		61,86%	2 121,6м ² *
10	Коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми		2,74%	93,95 м ²

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

77-21-П-ПЗУ-ТЧ

Лист

7

В геоструктурном отношении территория относится к Салгирскому грабену, расположена пределах структуры III порядка Севастопольско-Симферопольской блок-моноклинали складчатого сооружения Горного Крыма.

Подземные воды встречены на глубине 3,05 – 4,1 м от поверхности земли.

Грунты зоны аэрации не обладают агрессивностью по отношению к бетонам на портландцементе по ГОСТ 10178 (табл. В.1, В.2 приложения. В СП 28.13330.2012).

Нормативная сейсмичность участка 7 баллов (СП 14.13330.2018, приложение А). Грунты по сейсмическим свойствам относятся ко II категории (СП 14.13330.2018, таблица 4.1).

Участок изысканий представляет из себя уже спланированную территорию бывшего завода имени Кирова, поэтому площадка строительства характеризуется наличием специфических грунтов мощностью в среднем 1,2 м. Грунты слоя Н встречены на всём участке изысканий и достаточно неоднородны. Представлены бетонным покрытием 0,0–0,10 м., древесноволокнистая подсыпка 0,1–0,40 м., суглинок темно-коричневый, с включением щебня, гальки, гравия, с включением элементов строительного мусора. Насыпной техногенный слой, который не может служить основанием для фундаментов и дорожных одежд, подлежит удалению с территории перед началом работ по планировке территории.

Исходя из инженерно-геологических условий площадки, при проектировании и строительстве необходимо предусмотреть организацию поверхностного стока.

Земельный участок расположен в Зоне умеренного и сильного подтопления территории г. Симферополь Республики Крым р. Салгир. Согласно полученного письма от МКУ Департамента городского хозяйства от 19.07.2022г. №4457/03/01-18 по приказу департамента МКУ капитального строительства в 2019г – 2020г подрядной организацией выполнены работы по капитальному ремонту набережной реки Салгир, в том числе в районе проектируемого объекта. (см. приложение №3)

Проектом также предусмотрены мероприятия по защите проектируемой территории от подтопления в соответствии с СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов», а именно:

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

77-21-П-ПЗУ-ТЧ

Лист

9

- поднятие территории проектируемого объекта относительно существующего уровня набережной посредством вертикальной планировки земельного участка;
- устройство планировки территории с организацией нормативных уклонов от проектируемых объектов в сторону р. Салгир и ул. Воровского, с предварительным удалением с площадки строительства грунтов насыпного техногенного слоя;
- устройство организованного водоотвода с территории объекта в проектируемую сеть ливневой канализации, в соответствии с полученными техническими условиями;
- назначение нулей зданий на проектных отметках, превышающих отметки существующего рельефа;
- благоустройство прилегающей к проектируемому объекту территории;
- устройство подземных конструкций проектируемого объекта из бетонов повышенном марки по водонепроницаемости;
- использование специальных гидрозащитных материалов подземных конструкций.

6. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

Рельеф участка имеет уклон с севера-востока к набережной, с перепадом высот Δh от 2.0 м. Вертикальная планировка участка строительства объекта решена в общей увязке с вертикальной планировкой всего жилого комплекса «Омега» и в увязке с прилегающей территорией: набережной реки Салгир, территорией рядом расположенного жилого комплекса «Альфа» и ул. Воровского, с которой осуществляется основной заезд на участок.

Участок жилого комплекса условно поделен искусственно-созданным водоразделом на две части. Это дает возможность при относительно небольшой подсыпке грунта организовать минимально-возможный продольный уклон 6-8 промилле внутри замкнутого двора и, разделив дождевые потоки, выпустить их на периферию участка и собрать в ливневую канализацию с последующим отводом в существующую городскую систему ливневой канализации. Защита первых этажей зданий от подтопления предусмотрена созданием более крутого

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

77-21-П-ПЗУ-ТЧ

Лист

10

колясках. Места хранения легковых автомобилей жильцов предусмотрены только в подземном паркинге.

Расчет требуемого парковочного пространства выполнен на основании требований Региональных градостроительных нормативов исходя из расчетной площади жилых домов. Расчетная площадь Блок №1 и Блок №2 – 3429,5 м².

Минимальная требуемая площадь парковочного пространства: 3429,5 м² x 0,2 = 685,9 м². В проекте общая площадь парковочного пространства, расположенного в подземной части трех блоков – 1 689,6 м², что удовлетворяет требованиям РНГП. Фактический коэффициент обеспеченности объекта площадью для организации необходимого количества парковочных мест 0,4927

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

77-21-П-ПЗУ-ТЧ

Лист

15

СОДЕРЖАНИЕ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ

<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>	<i>Лист</i>
<i>77-21-П-ПЗУ-ТЧ</i>	<i>Содержание графической части.</i>	
	<i>Ситуационный план.</i>	<i>1</i>
	<i>Схема планировочной организации земельного участка М1:500.</i>	<i>2</i>
	<i>План организации рельефа. М 1:500.</i>	<i>3</i>
	<i>План земляных масс. М 1:500.</i>	<i>4</i>
	<i>Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500.</i>	<i>5</i>

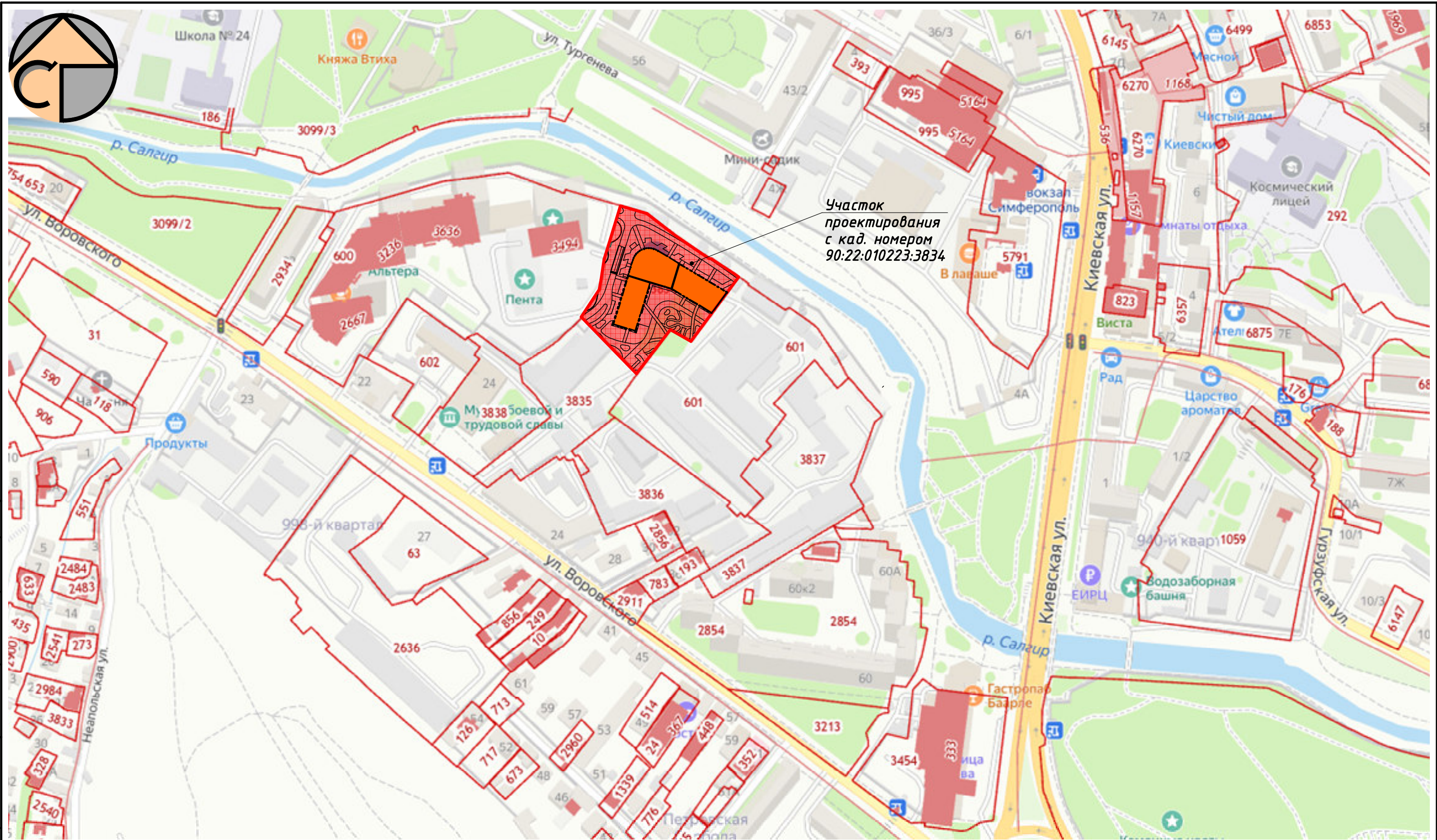
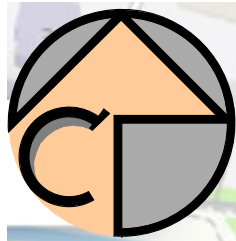
<i>Инв. № подл.</i>	<i>Подп. и дата</i>	<i>Взам. Инв. №</i>

<i>Изм.</i>	<i>Кол. уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>

77-21-П-ПЗУ-ТЧ

Лист

16



Участок проектирования с кад. номером 90:22:010223:3834

Согласовано	
Взамен инв. №	
Подл. и дата	
Инв. №подл.	

Граница участка проектирования с кад. номером 90:22:010223:3834

						14-22-П-ПЗУ		
						Многоквартирный секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Воровского, 24 в г. Симферополе (с выделением этапов строительства). 10 этап строительства		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Директор		Шульк П.П.		<i>Шульк П.П.</i>		П	1	6
ГАП		Налобин О.Е.		<i>Налобин О.Е.</i>				
Проверил		Шульк П.П.		<i>Шульк П.П.</i>		Ситуационный план.		
Разработал		Налобин О.Е.		<i>Налобин О.Е.</i>				

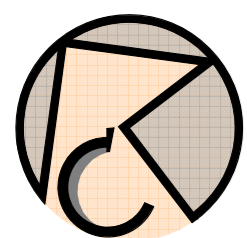


Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			Этажн-ность	Квартир	Застройки		Общая здания		Здания	Всего
					Зда-ния	Всего	Зда-ния	Всего		
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (Блок1)	14	1	75	993,9	993,9	4755,4	4755,4	31542,0	31542,0
2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (Блок2)	9	1	48	738,3	738,3	3680,0	3680,0	23644,0	23644,0
3	Пристроенные коммерческие помещения (Блок3)	2	-	-	757,9	757,9	8435,4	8435,4	7775,0	7775,0
ВСЕГО				3		123	2 490,1	10422,6	62961,0	62961,0

Условные обозначения

- ① Номер по экспликации зданий и сооружений
- ② Номер по ведомости площадок

Границы

Граница участка проектирования с кад. номером 90:22:010223:3834

Здания

- Проектируемые объекты капитального строительства
- Существующие здания и сооружения подлежащие сносу

Элементы благоустройства

- Проектируемые проезды
- Тротуарная плитка (600*200/400*200) рыжая, серая, графит
- Брусчатка серая (80*80*80) раскладка девером (по усиленному основанию с возможностью проезда)
- Тротуарная плитка (900*300/900*450/300*100)
- Тротуарная плитка плиты серые (1000*500)
- Покрытие из резиновой крошки для детских и спортивных площадок
- Проектируемая отмостка вокруг здания
- Проектируемый газон
- Проезд для пожарной машины по газону с усиленным основанием
- Основные пешеходные связи с возможностью проезда (спецавтотранспорта и авто жильцов)
- Сущ. деревья
- Сущ. деревья подлежащие сносу (2шт.)

Фонари наружного освещения

Светильник уличный светодиодный декоративный на опоре 4,0м

Охранные и санитарно-защитные зоны

- Прибрежная защитная полоса р.Салгир (1 этап) - 50м
- Граница зоны сильного подтопления территории г.Симферополь Республики Крым р.Салгир
- Граница зоны умеренного подтопления территории г.Симферополь Республики Крым р.Салгир
- СЗЗ площадки с навесом и ограждением для мусоросборных контейнеров, расстояние - 20м

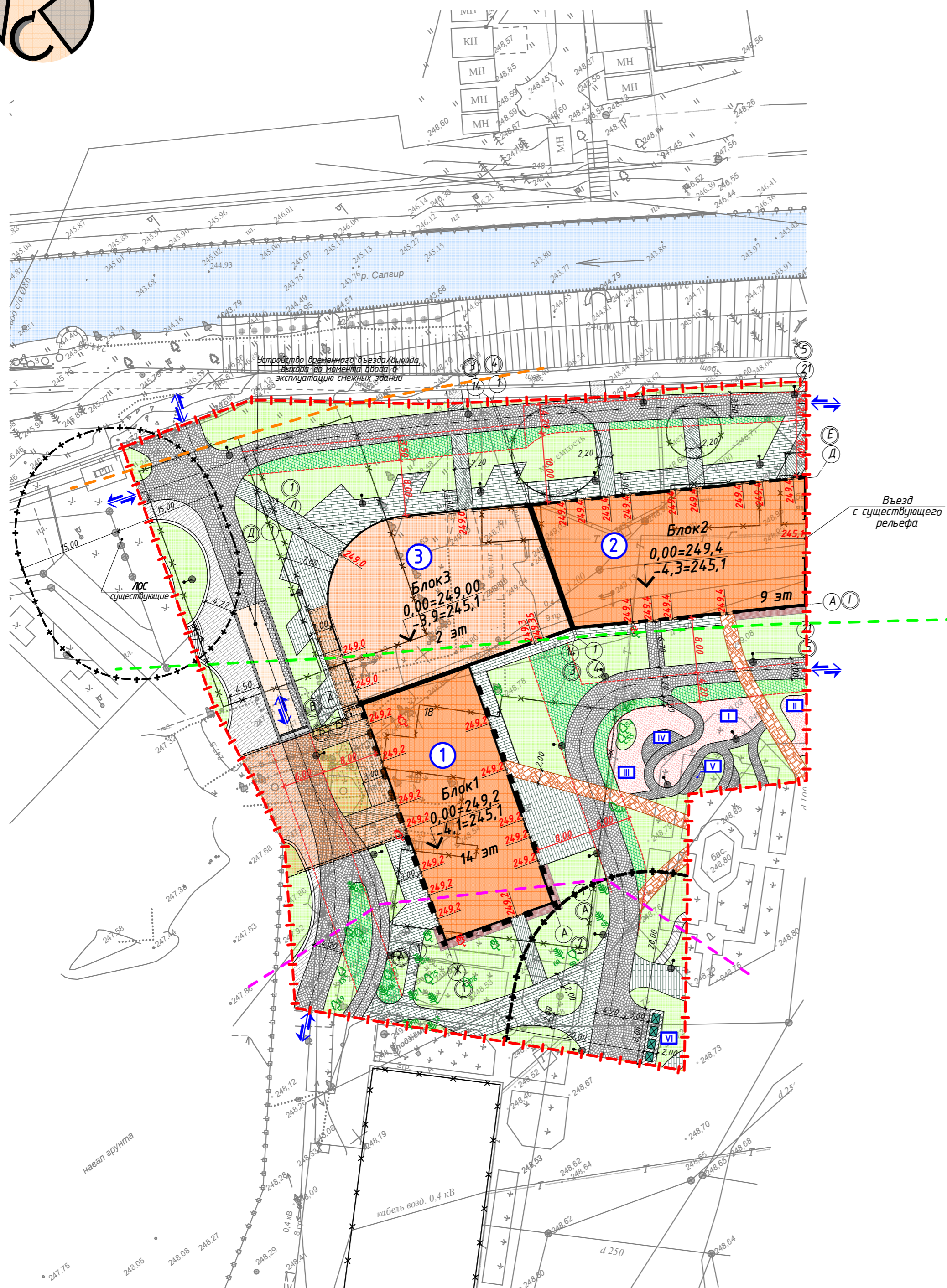
Экспликация площадок

Номер на плане	Наименование и обозначение	Площадь, м²	Примечание
I	Детская спортивная площадка	72,24	Новое строительство
II	Детская игровая площадка	21,71	Новое строительство
III	Спортивная площадка для взрослого населения	69,64	Новое строительство
IV	Площадка для отдыха взрослого населения	13,36	Новое строительство
V	Площадка для отдыха взрослого населения	6,95	Новое строительство
VI	Площадка для установки мусорных контейнеров для сбора бытового мусора (на 4 контейнера)	16,00	Новое строительство
Всего		199,9	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ по ГП

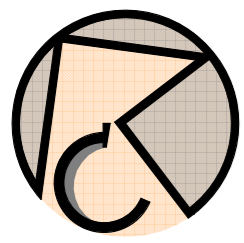
Номер п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание	
1	Площадь участка в границах отвода	м²	7 237	0,7237 га	
2	Площадь застройки здания, в том числе:	м²	2 490,1		
		подземная часть (выступающая за абрис надземной части здания)	м²	383,4	
		надземная часть	м²	2 106,7	
Блок 1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (Блок1), в том числе:	м²	993,9		
		подземная часть (выступающая за абрис надземной части здания)	м²	344,9	
		надземная часть	м²	649,0	
Блок 2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (Блок2)	м²	738,3		
		подземная часть (выступающая за абрис надземной части здания)	м²	38,5	
		надземная часть	м²	719,4	
Блок 3	Пристроенные коммерческие помещения (Блок3), в том числе:	м²	757,9		
		подземная часть (выступающая за абрис надземной части здания)	м²	38,5	
		надземная часть	м²	719,4	
3	Площадь покрытий	м²	2 675,3		
4	Площадь озеленения	м²	2 071,6		
5	Расчетная площадь зданий по РНГП	м²	3 429,5		
6	Конт. по РНГП от 26.04.2022г		0,2911		
7	Кисп		0,4739		
8	Км/м		0,4927	1689,6 м²	
9	Коз		61,86%	2 121,6 м²*	
10	К дет.пл.		2,74%	93,95 м²	
11	К вз.пл.		2,62%	89,69 м²	
12	Общая площадь парковочного пространства	м²	1 689,6		
13	Общее количество парковочных мест	шт.	39		
14	в том числе: для МГН	шт.	4		

* Площадь озеленения в пределах земельного участка составляет 2 121,6 м² (2 071,6 м² - по балансу территории и 50 м² - участок озеленения на эксплуатируемой кровле паркинга, который по балансу территории входит в площадь застройки).



Согласовано
Изм. №подл.
Важнейшие №№
Подл. и дата

77-21-П-ПЗУ				
Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, 24 (земельный участок с кадастровым номером 90:22:010223:3834)				
Изм.	Колуч	Лист №Док.	Подп.	Дата
Директор ГАП	Шульж П.П. Налобин О.Е.			
Проверил Разработал	Шульж П.П. Налобин О.Е.			
Блок 1, Блок 2, Блок 3			Стадия	Лист
			П	2
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500.			Листов	5
ООО «ВЕРТИКАЛЬ АРХ»				



План организации рельефа. М 1:500.



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			Зданий	Квартир	Застройки	Общая здания	Здания	Всего		
1	Множквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (Блок 1)	14	1	75	993,9	993,9	4 755,4	4 755,4	31542,0	31542,0
2	Множквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (Блок 2)	9	1	48	738,3	738,3	3680,0	3680,0	23644,0	23644,0
3	Пристроенные коммерческие помещения (Блок 3)	2	-	-	757,9	757,9	8435,4	8435,4	7775,0	7775,0
ВСЕГО			3	123			2 490,1	10422,6		62961,0

Экспликация площадок

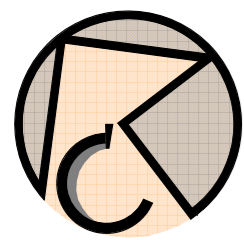
Номер на плане	Наименование и обозначение	Площадь, м²	Примечание
I	Детская спортивная площадка	72,24	Новое строительство
II	Детская игровая площадка	21,71	Новое строительство
III	Спортивная площадка для взрослого населения	69,64	Новое строительство
IV	Площадка для отдыха взрослого населения	13,36	Новое строительство
V	Площадка для отдыха взрослого населения	6,95	Новое строительство
VI	Площадка для установки мусорных контейнеров для сбора бытового мусора (на 4 контейнера)	16,00	Новое строительство
Всего		199,9	

Условные обозначения

- 1 Номер по экспликации зданий и сооружений
- II Номер по ведомости площадок
- Границы**
- Граница участка проектирования с кад. номером 90:22:010223:3834
- 249,0 Проектные горизонталы с сечением рельефа через 0,2м
- 17,3‰
16,21м Уклон
Длина участка
- +
247,1
247,1 Проектная отметка
Фактическая отметка рельефа
- +
4,37
дл4,17 Отметка верха лотка
Отметка дна лотка
- 5%
 Проектируемый водоотводной лоток с решеткой с уклоном 5%
- Здания**
- Проектируемые объекты капитального строительства
- Существующие здания и сооружения подлежащие сносу
- Дождеприёмный колодез секционный серия СопроМах DN300 полимербетонный с решеткой щелевой чугунной
- Лоток серия СопроМах DN200 полимербетонный с решеткой щелевой чугунной
- Пескоуловитель серия СопроМах DN200 полимербетонный с решеткой щелевой чугунной

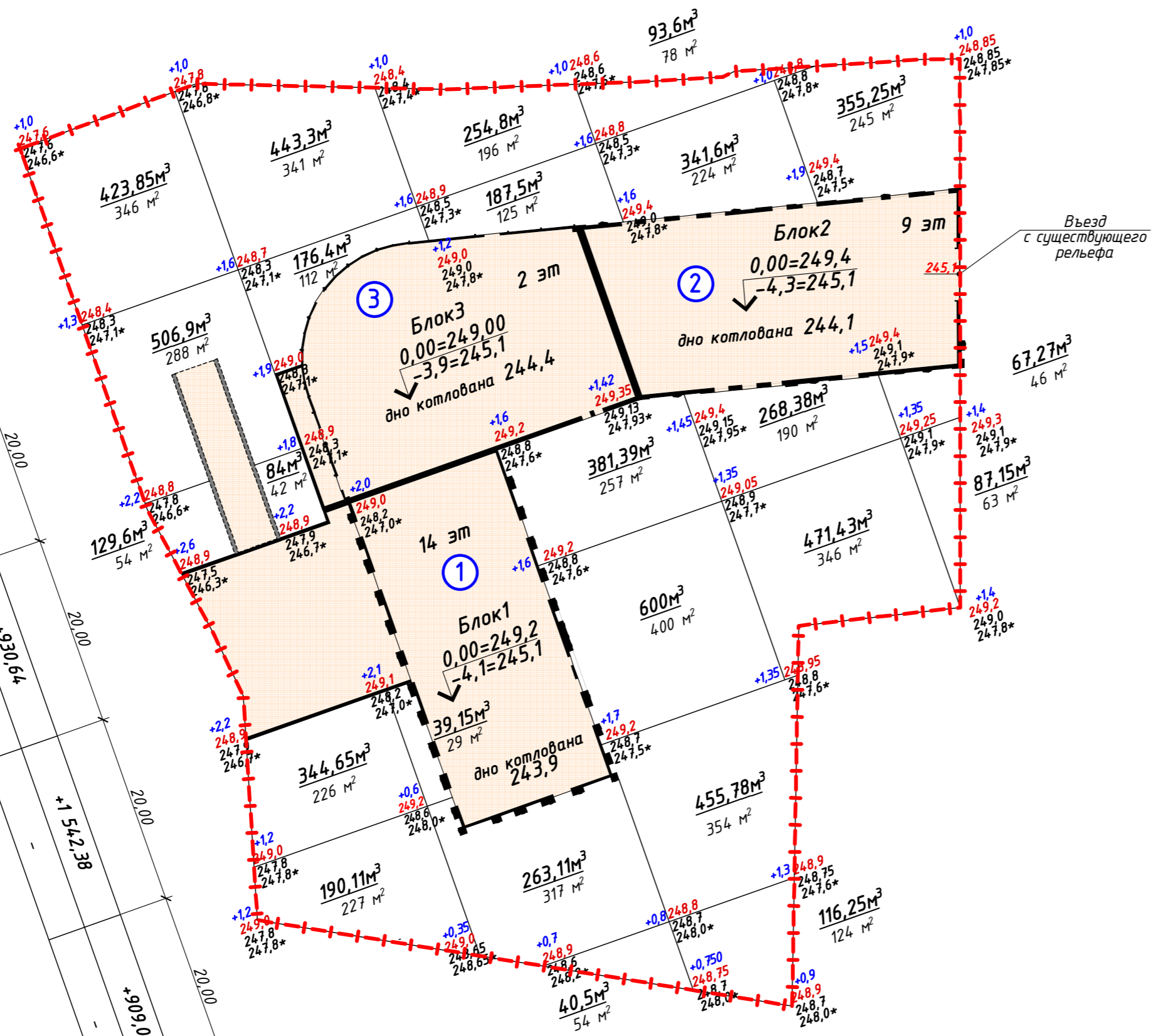
77-21-П-ПЗУ

Множквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, 24 (земельный участок с кадастровым номером 90:22:010223:3834)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Директор	Шульж П.П.				
ГАП	Налобин О.Е.				
Проверил	Шульж П.П.				
Разработал	Налобин О.Е.				
Блок 1, Блок 2, Блок 3					
План организации рельефа. М 1:500.					
			Стадия	Лист	Листов
			П	3	5
ООО «ВЕРТИКАЛЬ АРХ»					



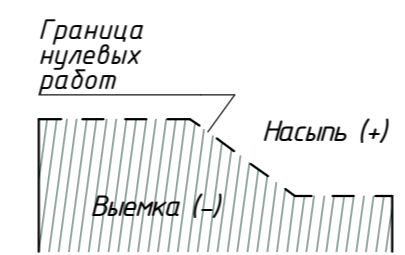
План земельных масс. М 1:500.

Итого, м³	Насыпь (+), м³	Выемка (-), м³
	+1 205,55	-
	+1 561,95	-
	+930,64	-
	+1 542,38	-
	+909,0	-
	+156,12	-
Всего, м³		+ 6322



Условные обозначения

разница отметок
 +0,4 248,4 проектная отметка
 248,0 существующая отметка рельефа
 246,8* фактическая отметка рельефа (рабочая)
 * с учетом снятия непригодного насыпного слоя грунта



Границы

Граница участка проектирования

Здания

Проектируемые объекты капитального строительства (многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями)

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Площадь застройки м²	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (Блок1)	993,9	Новое строительство
2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (Блок2)	738,3	Новое строительство
3	Пристроенные коммерческие помещения (Блок3)	757,9	Новое строительство
ВСЕГО		2 490,1	

Ведомость объемов земляных масс

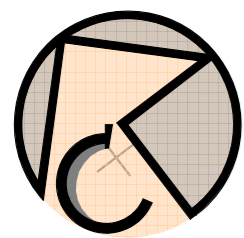
Наименование грунта	Количество				Примечание
	площадь, м²		объем, м³		
	Насыпь(+)	Выемка(-)	Насыпь(+)	Выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	4 684	-	6322	-	
2. Срезка непригодного насыпного слоя грунта, подлежащего удалению с площадки				7 961	
3. Вытесненный грунт, в т. ч. при устройстве:				8 839,8	
а) подземных частей зданий, в том числе:				7 900	
Блок1				3 220	
Блок2				2 470	
Блок3				2 210	
б) автодорожных покрытий, в том числе:				939,8	
тротуаров				593,1	
газона 1 733,4 x 0,2				346,7	
в) подземных сетей				-	
Всего			6322	16 800,8	
4. Избыток грунта, в том числе:			10 478,8		
а) избыток насыпного слоя грунта, вывезти на полигон ТБО			7 961		
б) пригодного минерального грунта вывезти с территории как избыточный из под фундаментов зданий			2 517,8		
5. Недостаток плодородного грунта				346,7	
6. Поправка на потерю при транспортировке 3%				10,4	
7. Плодородный грунт завезти из карьера			357,1		
БАЛАНС			16 800,8	16 800,8	

Избыток непригодного минерального грунта 7 961 м³ (насыпной непригодный) вывезти на полигон ТБО.

Избыток пригодного минерального грунта 2 507,8 м³ вывезти с территории как избыточный из под фундаментов зданий.

Недостаток плодородного грунта 357,1 м³ завезти при выполнении озеленения участка.

77-21-П-ПЗУ				
Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ворожского, 24 (земельный участок с кадастровым номером 90:22:010223:3834)				
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.
Директор	Шульж П.П.			
ГАП	Налодин О.Е.			
Проверил	Шульж П.П.			
Разработал	Налодин О.Е.			
Блок 1, Блок 2, Блок 3			Стадия	Лист
			П	4
План земельных масс. М 1:500.			Листов	5
ООО «ВЕРТИКАЛЬ АРХ»				

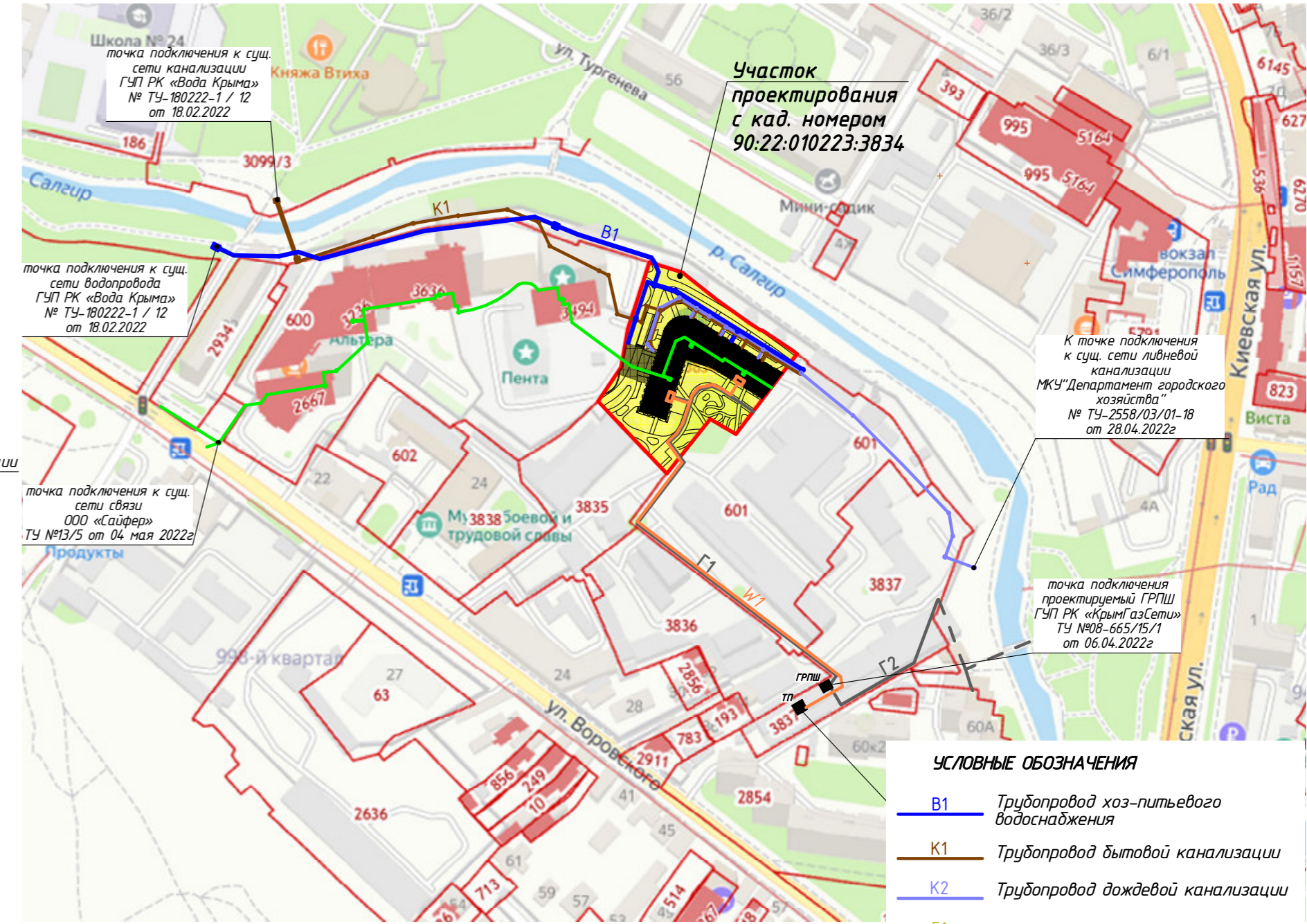


Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500.



- К последующим этапам строительства
- К точке подключения к сущ. сети ливневой канализации Колодец К2-сущ. Ø1500 МКЧ "Департамент городского хозяйства" № ТУ-2558/03/01-18 от 28.04.2022г
- К последующим этапам строительства
- Въезд с существующего рельефа
- К последующим этапам строительства
- К последующим этапам строительства
- К последующим этапам строительства

Ситуационный план с указанием точек подключения проектируемого объекта к существующим инженерным сетям.



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- B1 Трубопровод хоз-питьевого водоснабжения
 - K1 Трубопровод бытовой канализации
 - K2 Трубопровод дождевой канализации
 - G1 Проектируемая сеть газоснабжения
 - W1 Проектируемая кабельная линия электропитания 0,4 кВ
 - Проектируемая канализация связи

Условные обозначения

- ① Номер по экспликации зданий и сооружений
- II Номер по ведомости площадок
- Границы**
Граница участка проектирования с кад. номером 90:22:010223:3834
- Здания**
Проектируемые объекты капитального строительства
Существующие здания и сооружения подлежащие сносу
- Трубопроводы**
B1 Трубопровод хоз-питьевого водоснабжения
B1 Трубопровод хоз-питьевого водоснабжения в футляре
K1 Колодец на сети бытовой канализации
K2 Колодец на сети дождевой канализации
G1 Проектируемая сеть газоснабжения
W1 Проектируемая кабельная линия электропитания 0,4 кВ
W0 Проектируемая кабельная линия наружного освещения 0,22 кВ;
Светильник уличный светодиодный декоративный на опоре 4,0м
KCK-8 Проектируемый колодец связи

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объём, м³		
			Зданий	Квартир	Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего	
											Здания
1	Множквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (Блок1)	14	1	75	75	993,9	993,9	4 755,4	4 755,4	31542,0	31542,0
2	Множквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (Блок2)	9	1	48	48	738,3	738,3	3680,0	3680,0	23644,0	23644,0
3	Пристроенные коммерческие помещения (Блок3)	2	-	-	-	757,9	757,9	8435,4	8435,4	7775,0	7775,0
ВСЕГО			3	123		2 490,1		10422,6		62961,0	

Экспликация площадок

Номер на плане	Наименование и обозначение	Площадь, м²	Примечание
I	Детская спортивная площадка	72,24	Новое строительство
II	Детская игровая площадка	21,71	Новое строительство
III	Спортивная площадка для взрослого населения	69,64	Новое строительство
IV	Площадка для отдыха взрослого населения	13,36	Новое строительство
V	Площадка для отдыха взрослого населения	6,95	Новое строительство
VI	Площадка для установки мусорных контейнеров для сбора бытового мусора (на 4 контейнера)	16,00	Новое строительство
Всего		199,9	

77-21-П-ПЗУ						
Изм.	Колуч.	Лист №Док.	Подп.	Дата		
Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ворожского, 24 (земельный участок с кадастровым номером 90:22:010223:3834)				Стадия	Лист	Листов
Блок 1, Блок 2, Блок 3				П	5	5
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500.				ООО «ВЕРТИКАЛЬ АРХ»		
Директор ГАП	Шульж П.П.	Налобин О.Е.				
Проверил	Шульж П.П.					
Разработал	Налобин О.Е.					

Согласовано
Вашим и.и.в. №
Подл. и дата
И.и.в. №



**МІНІСТЕРСТВО
БУДІВНИЦТВА
ТА АРХІТЕКТУРИ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ**

**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
И АРХИТЕКТУРЫ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**КЪЫРЫМ
ДЖУМХУРИЕТИНИНЪ
КЪУРУДЖЫЛЫКЪ ВЕ
МИМАРЛЫКЪ НАЗИРЛИГИ**

улица Ленина, 17,
г. Симферополь, 295001

телефон: 25-60-46
e-mail: minstroy@mstroy.rk.gov.ru

от 26.03.2021 № 01-19/2649/1

на № _____ от 24.02.2021

ООО "Омега Салгир"

295053, Республика Крым, г.

Симферополь, ул. Воровского, 24, Лит.

"А", каб. 7

Министерство строительства и архитектуры республики Крым, рассмотрев письмо ООО "Омега Салгир" от 24.02.2021 № 24/02-21 по вопросу применения положений Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым (далее - РНГП РК), утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26.11.2021 № 729. сообщает.

В соответствии с пунктом 6.1 части II «Правила и области применения расчетных показателей, содержащихся в региональных нормативах градостроительного проектирования Республики Крым» Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым разъяснения о применении норм настоящих нормативов градостроительного проектирования Республики Крым осуществляет исполнительный орган государственной власти Республики Крым, проводящий государственную политику и осуществляющий функции по нормативному правовому регулированию в сфере градостроительства и архитектуры.

В соответствии с разделом 2 Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым реконструкция территории сложившейся жилой застройки - квартал или его планировочно-обособленная часть, в пределах которых существующие жилые и нежилые здания, в том числе объекты социальной инфраструктуры, сооружения, в том числе плоскостные, элементы благоустройства, в том числе озеленения, инженерные коммуникации и устройства, являются объектами проведения взаимосвязанного комплекса мер по сохранению и реорганизации сложившейся застройки города, в том числе путем строительства новых объектов капитального строительства и реконструкции существующих объектов капитального строительства с изменением функционального назначения таких объектов, осуществляемых в результате деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных объектов.

В соответствии с пунктом 6.1 части II Региональных нормативов градостроительного проектирования региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым распространяют свое действие при планировке, застройке и реконструкции территорий муниципальных образований Республики Крым.

Таким образом, при осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в том числе при подготовке документации по планировке территории, если в результате такой деятельности обеспечивается проведение взаимосвязанного комплекса мер по сохранению и реорганизации сложившейся застройки города, в том числе путем строительства новых объектов капитального строительства и реконструкции существующих объектов капитального строительства с изменением функционального назначения таких объектов и такие объекты расположены в пределах элемента планировочной структуры, выделяемых при подготовке документации по планировке территории, в том числе инженерные коммуникации и устройства, Министерство строительства и архитектуры Республики Крым сообщает о возможности применения предельных значений расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципального образования и предельных значений расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований, установленных Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, в условиях реконструкции.

В соответствии с положениями пункта 4.1.5 части I Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 24 апреля 2016 года № 171 (в редакции от 26 ноября 2020 года), в условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки и при реконструкции объектов капитального строительства расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства жилого назначения нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, должен составлять не менее 0,2.

На основании изложенного, с учетом анализа градостроительной ситуации и

документов территориального планирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Министерство строительства и архитектуры Республики Крым считает, что:

1. Земельные участки с кадастровыми номерами 90:22:10223:600 и 90:22:10223:601 являются планировочно-обособленной частью квартала, ограниченного ул. Воровского и р. Салгир в г. Симферополе;

2. В границах данной планировочно-обособленной части квартала размещены многоквартирные жилые дома с объектами социальной инфраструктуры и инженерного обеспечения, нежилые производственные здания, элементы благоустройства, в том числе озеленения, инженерные коммуникации.

При условии, что в процессе архитектурно-строительного проектирования ООО «Специализированный застройщик «Омега Салгир» обеспечит проведение взаимосвязанного комплекса мер по сохранению и реорганизации сложившейся застройки города, в том числе путем строительства новых объектов капитального строительства и реконструкции существующих объектов капитального строительства с изменением функционального назначения таких объектов, допускается применение положений пункта 4.1.5 части I Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым в части расчетного коэффициента обеспеченности объектов капитального строительства жилого назначения нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки и при реконструкции объектов капитального строительства не менее 0,2.

Заместитель министра

Н. ТАРАСОВ





АДМІНІСТРАЦІЯ
МІСТА СІМФЕРОПОЛЯ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ

АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА СИМФЕРОПОЛЯ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

КЪЫРЫМ ДЖУМХУРИЕТИ
СИМФЕРОПОЛЬ
ШЕЭРИНИНЪМЕМУРИЕТИ

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

ул. Толстого, 15, г. Симферополь, Республика Крым, 295000, e-mail: apx@simf.rk.gov.ru

от 19.07.2022 № 4215/08/01-09

на № _____

ООО «Омега Салгир»
ул. Воровского, 24, лит «А»,
каб.7,
г. Симферополь, Республика
Крым, 295053

Департамент архитектуры и градостроительства администрации города Симферополя (далее – Департамент), рассмотрев Ваше обращение от 14.07.2022 № 14/7, по вопросу применения положений Региональных нормативов градостроительного проектирования г. Симферополя, в пределах компетенции сообщает следующее.

Градостроительная деятельность в городе Симферополе осуществляется на основании утвержденной градостроительной документации, принятие которой выполнено с соблюдением процедуры, предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 6.1 части II «Правила и области применения расчетных показателей, содержащихся в региональных нормативах градостроительного проектирования Республики Крым» Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым разъяснения о применении норм нормативов градостроительного проектирования Республики Крым осуществляет исполнительный орган государственной власти Республики Крым, проводящий государственную политику и осуществляющий функции по нормативному правовому регулированию в сфере градостроительства и архитектуры.

В соответствии с разделом 2 Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым реконструкция территории сложившейся жилой застройки - квартал или его планировочно-обособленная часть, в пределах которых существующие жилые и нежилые здания, в том числе объекты социальной инфраструктуры, сооружения, в том числе плоскостные, элементы благоустройства, в том числе озеленения, инженерные коммуникации и устройства, являются объектами проведения взаимосвязанного комплекса мер по сохранению и реорганизации сложившейся застройки города, в том числе путем строительства новых объектов

капитального строительства и реконструкции существующих объектов капитального строительства с изменением функционального назначения таких объектов, осуществляемых в результате деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования республики Крым деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных объектов.

В соответствии с пунктом 6.1 части II Региональных нормативов градостроительного проектирования региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым распространяют свое действие при планировке, застройке и реконструкции территорий муниципальных образований Республики Крым.

Таким образом, при осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в том числе при подготовке документации по планировке территории, если в результате такой деятельности обеспечивается проведение взаимосвязанного комплекса мер по сохранению и реорганизации сложившейся застройки города, в том числе путем строительства новых объектов капитального строительства и реконструкции существующих объектов капитального строительства с изменением функционального назначения таких объектов и такие объекты расположены в пределах элемента планировочной структуры, выделяемых при подготовке документации по планировке территории, в том числе инженерные коммуникации и устройства, Департамент сообщает о возможности применения предельных значений расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципального образования и предельных значений расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований, установленных Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, в условиях реконструкции.

В соответствии с положениями пункта 4.1.5 части I Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 24.04.2016 № 171 (с изменениями и дополнениями), в условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки и при реконструкции объектов капитального строительства расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства жилого назначения нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, должен составлять не менее 0,2.

На основании изложенного, с учетом анализа градостроительной ситуации и документов территориального планирования городского округа Симферополь Республики Крым, Департамент считает, что:

1. Земельные участки с кадастровыми номерами 90:22:10223:600, образованные из него 90:22:010223:3860, 90:22:010223:3859, 90:22:010223:3855, 90:22:010223:3854, 90:22:010223:3857, 90:22:010223:3856, 90:22:010223:3858, 90:22:010223:3838, 90:22:010223:3834, 90:22:010223:3835, 90:22:010223:3837, 90:22:010223:3836, а также 90:22:010223:601 являются планировочно-обособленной частью квартала, ограниченного ул. Воровского и р. Салгир в г. Симферополе;

2. В границах данной планировочно-обособленной части квартала размещены многоквартирные жилые дома с объектами социальной инфраструктуры и инженерного обеспечения, нежилые производственные здания, элементы благоустройства, в том числе озеленения, инженерные коммуникации.

При условии, что в процессе архитектурно-строительного проектирования ООО «Специализированный застройщик «Омега Салгир» обеспечит проведение взаимосвязанного комплекса мер по сохранению и реорганизации сложившейся застройки города, в том числе путем строительства новых объектов капитального строительства и реконструкции существующих объектов капитального строительства с изменением функционального назначения таких объектов, допускается применение положений пункта 4.1.5 части I Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым в части расчетного коэффициента обеспеченности объектов капитального строительства жилого назначения нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки и при реконструкции объектов капитального строительства не менее 0,2.

Начальник МКУ Департамент
архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя

О.С. Королева

*Начальник отдела планирования
и организации территории
А.Р. Девликамова*



АДМІНІСТРАЦІЯ
МІСТА СІМФЕРОПОЛЯ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ

АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА СИМФЕРОПОЛЯ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

КЪЫРЫМ ДЖУМХУРИЕТИ
СИМФЕРОПОЛЬ
ШЕЭРИНИНЪ МЕМУРИЕТИ

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА**

ул. Толстого, 15, г. Симферополь, Республика Крым, 295000, тел.: (0652) 60-03-42, факс: (0652) 60-03-42
e-mail: dgh@simf.rk.gov.ru

от 19.07.2022 г. № 4458/03/01-18
на № _____

Директору
ООО «Вертикаль Арх»
Шулик П.П.

МКУ Департамент городского хозяйства администрации города Симферополя, рассмотрев обращение №18/1 от 18.07.2022г. в части касающейся, сообщает следующее.

По заказу МКУ Департамента капитального строительства в 2019-2020 гг., подрядной организацией выполнены работы по капитальному ремонту набережной реки «Салгир», в т.ч. и в районе объекта: «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу г. Симферополь, ул. Воровского, 24 (земельный участок с кадастровым номером 90:22:010223:3834)».

Дополнительно сообщаем, что Департаментом выданы технические условия №2558/03/01-18 от 28.04.2022г. на отвод дождевых и талых вод с территории застройки вышеуказанного объекта в существующую сеть ливневой канализации расположенную по Набережной реки «Салгир» застройщику - ООО «Специализированный застройщик « Омега Салгир». Существующая сеть работает в штатном режиме.

Начальник департамента
городского хозяйства

Р.А. Гусынин