

Архитектурная мастерская
"БЮРО'82" ИП Симоненко А.В.

СРО - П - 021 - 28082009

Заказчик: ООО "Монолит Проект"

"Строительство многоквартирного жилого дома со
встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в жилом квартале С18
по ППТ жилого массива, площадью 100,63 Га (этап 53)"

Проектная документация
Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

2021-05П - ПЗУ

Симферополь 2021

Архитектурная мастерская
"БЮРО'82" ИП Симоненко А.В.

СРО - П - 021 - 28082009

Заказчик: ООО "Монолит Проект"

"Строительство многоквартирного жилого дома со
встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в жилом квартале С18
по ППТ жилого массива, площадью 100,63 Га (этап 53)"

Проектная документация
Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

2021-05П - ПЗУ

Руководитель мастерской
ГАП



Симоненко А.
Царук В.В.

Симферополь 2021

<i>Содержание:</i>			
1	2021-05П – ПЗУ	<i>Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства</i>	
2	2021-05П – ПЗУ	<i>Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации;</i>	
3	2021-05П – ПЗУ	<i>Обоснование 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);</i>	
4	2021-05П – ПЗУ	<i>Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;</i>	
5	2021-05П – ПЗУ	<i>Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод;</i>	
6	2021-05П – ПЗУ	<i>Описание организации рельефа вертикальной планировкой;</i>	
7	2021-05П – ПЗУ	<i>Описание решений по благоустройству территории;</i>	
8	2021-05П – ПЗУ	<i>Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения;</i>	

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Земельный участок Кад. номер:	90:22:010201:33441
Адрес:	Республика Крым, г. Симферополь, с севера – Симферопольская объездная дорога, с востока – ул. Куйбышева, с юга – проектируемая дорога городского значения, с запада – Киевская ул. г. Симферополя, участок 5.1
Категория земель:	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма собственности:	-
Уточненная площадь:	6285 кв.м.
Разрешенное использование по документу:	Среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки

Расположение территории

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, карты градостроительного зонирования, земельный участок располагается в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)

Зона застройки многоэтажными жилыми домами включает в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов до 16 этажей (высотой до 50 метров), а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В зонах жилой многоэтажной застройки допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

						2021-05П – ПЗУ.ТЧ		
						"Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в жилом квартале С18 по ППТ жилого массива, площадью 100,63 Га (этап 53)"		
Изм.	Кол	Ли	№до	Под	Да	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Царук				11.21	П	2	
Вед.	Тудолев				11.21			
Проверил	Царук				11.21	Текстовая часть		Архитектурная мастерская "БЮРО'82"

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особым использованием территории: шестая подзона приаэродромной территории (Приказом Министерства транспорта Российской Федерации, Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 24.02.2021 № 112-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь"), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 6285,0 кв.м. В соответствии с Решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым"

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особым использованием территории : 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе республики Крым.

Согласно проекту ППТ 19-07-1, участок проектирования с севера граничит с зоной с Объездной автодорогой, с запада, юга и востока квартал ограничен дорогами внутрирайонного значения и примыкает к зоне Ж-4 (Многоэтажная жилая застройка). С востока примыкает квартал Ж11 («Ирис»), с запада квартал Ж8 («Шалфей»), с юга Ж10.

Участок проектирования находится в радиусе обслуживания трех проектируемых многоуровневых паркингах. (№ 9, емкостью 2124 м\места, (ЗУ № 90:22:010201:29509), № 10, емкостью на 1332 м\места (ЗУ № 90:22:010201:29476) №11, емкостью 2280 м\места (ЗУ № 90:22:010201) , согласно утвержденному ППТ 10-07-1, В радиусе пешеходной доступности находятся паркинги №№9 и 10. (на расстоянии 50 и 150 м. соответственно)

Современное состояние объекта: участок расположен на не застроенной территории, отсутствуют инженерные коммуникации. Территория покрыта травянистой растительностью, древесно-кустарниковая растительность отсутствует.

Западнее и восточнее расположены стройплощадки по строительству жилого массива «Крымская Роза».

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021-05П-ПЗУ.ТЧ	Лист
							3

Проектные решения содержат предложения по размещению объектов капитального

строительства жилого назначения, размещения объектов социальной сферы, повышению эффективности использования территории посредством организации транспортного обслуживания микрорайона, формированию выразительного архитектурного облика, повышению качества жизни населения путем благоустройства и озеленения проектируемой территории.

Основными направлениями развития территории являются:

- рациональная организация территории;
- размещение современных объектов жилого назначения;
- размещение объектов обслуживания и социальной инфраструктуры;
- благоустройство и озеленение территории;
- организация отвода ливневых и паводковых вод;
- размещение объектов транспортной инфраструктуры;
- размещение объектов коммунальной инфраструктуры.

Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Основные виды разрешенного использования:

Многоэтажная жилая застройка (код 2.6);

Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Обслуживание жилой застройки (код 2.7);

Условно-разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки и соответствующие назначению зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленных проектом планировки территории – отсутствуют.

Объекты капитального строительства

Не имеется.

Объекты, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Информация отсутствует

При проектировании учитывались факторы, определяющие современное использование участка:

- предпочтения и доходы населения;
- повышение жилищных стандартов;
- стоимость земельных участков;
- уровень развития городского хозяйства и средств коммуникаций;
- планирование, концепции и стандарты.

Климатические и сейсмические условия района

Территория относится к климатическому подрайону III Б – степной климатический район с умеренно-континентальным климатом, характеризуется малоснежной зимой, частыми оттепелями и жарким, засушливым летом (СП

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021-05П-ПЗУ.ТЧ	Лист
							4

131.13330.2018 «Строительная климатология»). Для характеристики климата района изысканий в качестве опорных использованы данные многолетних наблюдений метеорологической станции АМ СГ Симферополь.

Главные климатические показатели данного района по метеорологическим исследованиям, следующие:

- среднегодовая температура воздуха +10,5 о С;
- средняя температура июля - 22,1 С;
- средняя температура января + 1,0 С;
- заморозки первые осенние - 2-я декада октября;
- заморозки последние весенние - 2-я декада апреля;
- безморозный период - 184 дня;
- сумма осадков, мм:
среднегодовая норма осадков - 510;
в период с температурой выше 10 С - 240;

В сейсмическом отношении участок изысканий относится к сейсмически опасным районам. В соответствии с картой ОСР-2015-А и СП 14 .13330.2018, фоновая (средняя) сейсмичность участка для уровня риска «А» составляет 7 баллов при повторяемости 1 раз в 500 лет с вероятностью 0,90 не превышения этой величины в ближайшие 50 лет.

При выполнении проекта использованы:

- Материалы топографических изысканий;
- СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*
- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001
- СП 1.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы;
- СП 2.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты;
- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям;
- ГОСТ Р 21.1101-2020 Система проектной документации для строительства;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым и др.

Материалы проекта предоставлены в составе пояснительной записки и чертежей. Графическая часть проекта разработана в масштабе 1:100; 1:200; 1:500 и 1:2000. Система координат местная, система высот Балтийская.

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021-05П-ПЗУ.ТЧ	Лист 5

2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особым использованием территории: шестая подзона приаэродромной территории (Приказом Министерства транспорта Российской Федерации, Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 24.02.2021 № 112-П “Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь”), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 6285,0 кв.м. В соответствии с Решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 “Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым”

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особым использованием территории : 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе республики Крым.

Мероприятия по третьему поясу ЗСО:

1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.
4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих 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.
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. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021-05П-ПЗУ.ТЧ	Лист
							6

использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент);

Основанием для проектирования стал выданный заказчиком

- Градостроительный план земельного участка № РФ-91-2-08-0-00-2021-1941

Проектные решения соответствуют документам об использовании земельного участка. Согласно градостроительному плану земельного участка к одному из основных видов разрешенного использования относится многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код – 2.6). К вспомогательным видам разрешенного использования относится обслуживание жилой застройки (код – 2.7). К условно-разрешенным видам использования относится среднеэтажная жилая застройка (код 2.5).

Коэффициент застройки соответствует допустимым нормируемым показателем в ГПЗУ (0,35) и составляет 0,35

Объект строительства выполняется в один этап (№53)

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2021-05П-ПЗУ.ТЧ

№	Примечания:	Ед.изм	S благ-ва Экспл. Кровли/границах работ	S благ-ва за границами этапа
*	Необходимые площадки (Спортивные и для взрослого населения), обеспечивающего расчётные показатели по РНГП, частично покрывается благоустройством эксплуатируемой кровли, остальной дефицит покрывается за счет проектируемого линейного парка, расположенном на ЗУ № 90:22:010201:29514, согласно утвержденному ППТ 10-07-1, находящегося в радиусе пешеходной доступности. (150 м)	м2	304,48	155,99
**	В необходимую площадь озеленения, обеспечивающего расчётные показатели участка по РНГП, включено озеленение эксплуатируемой кровли, остальной дефицит покрывается за счет проектируемого линейного парка, расположенном на ЗУ № 90:22:010201:29514, согласно утвержденному ППТ 10-07-1, находящегося в радиусе пешеходной доступности. (150 м)	м2	61,31	1536,85
***	Проектируемый жилой комплекс находится в радиусе обслуживания трех проектируемых многоуровневых паркингов. (№ 9, емкостью 2124 м\места, (ЗУ № 90:22:010201:29509), № 10, емкостью на 1332 м\места (ЗУ № 90:22:010201:29476) №11, емкостью 2280 м\места (ЗУ № 90:22:010201), согласно утвержденному ППТ 10-07-1. Необходимое кол-во м\мест (173), обеспечивающего расчётные показатели по РНГП, планируется разместить в паркинге №10 (по ППТ), емкостью на 1332 м\места (ЗУ № 90:22:010201:29476), находящемся на расстоянии 151,4 м.	шт	13	185

Расчёт площадок общественного назначения (отдыха для детей, взрослых, занятий физкультурой)

Расчеты выполнены в соответствии с утвержденным постановлением Совета министров Республики Крым №729 от 26.11.20 г. расчет площадок мест производится в соответствии с региональными нормами градостроительного проектирования Республики Крым.

Расчет обеспеченности площадками (по РНГП)					
№№	Назначение площадки	S расч, м2	Расч. Коэфф	Расч. Показа, тель	Показатель по проекту, м2
1	Для игр детей дошкольного и младшего возраста (п. 4.1.7)	10 232,59	4,50%	462,56 м2	496,48
2	Взрослые спортивные и игровые площадки (п. 4.1.8)	-	4,50%	462,56 м2	108,37
3	Озеленение(п. 4.1.6)	-	25%	2558,15 м2	959,99

Площадки размещены на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее:

- детские игровые (дошкольного возраста) – 10,7 м от фасада секции С1 и 11,1 м от фасадов секции С2;

- площадки для отдыха взрослого населения располагаются на эксплуатируемой кровле секции С3 и находятся на расстоянии – 6,9 м от фасада секции С1 и 13,7 м от фасадов секции С2;

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

- для занятий физкультурой:

Непосредственно на земле находятся площадки скалодрома, примыкающие к дворовому глухому фасаду секции С3, и находятся на расстоянии 7,8 м от фасада секции С1 и 4,8 м от фасадов секции С2. На глухой поверхности стены располагается вертикальное оборудование скалодрома). Скалодром является специализированной спортивной площадкой, со доступом во время, регламентируемом Управляющей компанией. Уровень шума не превышающим 70 дБ. Время использования – с 9-00 до 19-00.

На эксплуатируемой кровле секции С3 располагаются площадки тренажеров, настольного тенниса и зоны занятий йогой, которые находятся на расстоянии 6,9 м от фасада секции С1 и 5,3 м от фасадов секции С2.

Доступ к площадкам эксплуатируемой кровли осуществляется как и непосредственно со двора через лестничную клетку, так и со вторых этажей секций С1 и С2, и может использоваться МГН.

Необходимые площадки (Спортивные и для взрослого населения), обеспечивающего расчётные показатели по РНГП, частично покрывается озеленением эксплуатируемой кровли, остальной дефицит покрывается за счет проектируемого линейного парка, расположенном на ЗУ № 90:22:010201:29514, согласно утвержденному ППТ 10-07-1, находящегося в радиусе пешеходной доступности. (150 м)

В площадь озеленения включено как традиционное газонное, так и покрытия газонными решетками ECORASTER E50, расположенных на внутриворотовых тротуарах и проездах (с возможностью движения пожарной техники)

В необходимую площадь озеленения, обеспечивающего расчётные показатели участка по РНГП, включено озеленение эксплуатируемой кровли, остальной дефицит покрывается за счет проектируемого линейного парка, расположенном на ЗУ № 90:22:010201:29514, согласно утвержденному ППТ 10-07-1, находящегося в радиусе пешеходной доступности. (150 м)

Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта:

Количества мест хранения индивидуального автотранспорта рассчитывается по РНГП Республики Крым, утвержденным постановлением совета министров Республики Крым №171 от 26.04.2016 г с изменениями №157 от 30.03.2018г.

Расчетная единица – 173 квартиры.

Согласно п 1.6.1: $173 \times 1.2 \times 0.85 = 176 \text{ м\мест}$

Количество машино-мест встроенно-пристроенных торгово-офисных помещений определяется из расчета 1 м\место на 50 м^2 их общей площади, согласно СП 42.13330.2016 приложение «Ж».

$1115,5/50 = 22 \text{ м\места}$

Итого требуется обеспечить 198 м\мест

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021-05П-ПЗУ.ТЧ	Лист
							10

Проектом предусмотрено **13 м\мест** в границах участка проектирования, в т.ч:

9 м\мест гостевых

4 м\места расчетных

Проектируемый жилой комплекс находится в радиусе обслуживания трех проектируемых многоуровневых паркингов. (№ 9, емкостью 2124 м\места, (ЗУ № 90:22:010201:29509), № 10, емкостью на 1332 м\места (ЗУ № 90:22:010201:29476) №11, емкостью 2280 м\места (ЗУ № 90:22:010201), согласно утвержденному ППТ 10-07-1.

Необходимое кол-во м\мест (185), обеспечивающего расчётные показатели по РНГП, планируется разместить в паркинге №10 (по ППТ), емкостью на 1332 м\места (ЗУ № 90:22:010201:29476), находящемся на расстоянии 151,4 м.

В соответствии с СП 59.13330.2016 п. 5.2.1 на стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест: – до 100 включительно – 5%, но не менее одного места; Итого требуется 1 расчетное машино-место (из расчета 10% от фактических 13 м\мест) для инвалидов. Проектом в границах отвода участка 90:22:010201:33441, предусмотрено 2 машино-места для МГН.

Машиноместа для инвалидов группы М4 имеют габариты 6,0х3,6м для обеспечения безопасной зоны сбоку и сзади автомобиля шириной 1,2м, обозначены знаками, принятыми ГОСТ Р 52289 и ПДД, на поверхности покрытия автостоянки.

Площадка сбора твердых бытовых отходов:

На проектируемом объекте предполагается применять отдельный сбор бытовых отходов. Согласно САНПиН 2.1.3684-21, п.4, СЗЗ площадки ТБО принята из расчета 8 м.

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

Согласно геологическим изысканиям в сейсмическом отношении участок изысканий относится к сейсмически опасным районам. В соответствии с картой ОСР-2015-А и СП 14.13330.2018, фоновая (средняя) сейсмичность участка для уровня

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021-05П-ПЗУ.ТЧ	Лист
							11

риска «А» составляет 7 баллов при повторяемости 1 раз в 500 лет с вероятностью 0,90 не превышения этой величины в ближайшие 50 лет.

Согласно таблице 1 главы СП 14.13330.2018, грунты ИГЭ-1, 2, 2а, 2б, 3 площадки изысканий относятся ко II (второй), а грунты ИГЭ-4 к III (третьей) категории по сейсмическим свойствам.

Абсолютные отметки уровня грунтовых вод варьируют в пределах +242,05 – +242,85 м. Участок изысканий, согласно СП 11-105-97 ч. II приложения И относится ко II области (по наличию процесса подтопления – потенциально подтопляемые), к II-Б1 району (по условиям развития процесса – потенциально подтопляемые в результате ожидаемых техногенных воздействий (планируемое строительство гидротехнических сооружений, проектируемая промышленная и гражданская застройка с комплексом водонесущих коммуникаций, вырубка лесов и т.п.), к II-Б2-2 участку (по времени развития процесса – периодическое быстрое повышение уровня).

Согласно таблице 5.1 СП 115.13330.2016 участок изысканий относительно проявлений землетрясений, относится к категории «весьма опасные».

Предусмотренно устройство дренажа для сбора и отвода воды в случае проявления верховодного горизонта (верховодка), а также прорывов водонесущих коммуникаций.

Организация поверхностного стока по всей территории, с отводом в единую систему канализации, исключающую сброс воды на рельеф.

Сбор ливневых вод производится в центральной части дворового пространства (внутри изгиба пожарного проезда), с отм. +244,75, а также с ливнеприемников (лотков), также расположенных в центральной части двора, перпендикулярно пожарному проезду и по периметру приквартирных участков (патио), отводится в проектируемую ливневую канализацию с дальнейшим сбросом в централизованную сеть, отраженную в утвержденном ППТ 19-07-1 и в утвержденной схеме УДС микрорайона «Крымская Роза»

Перед производством строительных работ следует удалить насыпные грунты из-под проектируемого сооружения.

До начала строительства необходимо провести работы по инженерной подготовке территории: выполнить планировку территории строительной площадки (см. план земляных масс) с учетом перспективной застройки и плана организации рельефа.

Объемы земляных работ посчитаны по плану земляных масс.

Избыток грунта от вертикальной планировки при выполнении работ по благоустройству территории складировается на территории микрорайона для использования при дальнейшей планировке, а излишек вывозится.

6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой;

Проектной документацией предусматривается вертикальная планировка территории с учетом существующих отметок, прилегающих к участку проектирования улиц и проездов, сложившегося рельефа перспективной застройки микрорайона, организации отвода поверхностных вод.

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021-05П-ПЗУ.ТЧ	Лист
							12

Отвод поверхностных стоков осуществляется по лоткам проезжей части внутриквартальных проездов со спуском воды в проектируемую систему дождевой канализации. Документацию дождевой канализации выполнить отдельным проектом. До строительства дождевой канализации отвод воды предусматривается поверхностным способом на существующие и проектируемые проезды.

Для обеспечения беспрепятственного движения маломобильных групп населения места пересечения тротуаров и проезжей части организованы с понижением бордюра. В соответствии с требованиями 5.1.7 СП 59.13330.2020 движение инвалидов на креслах колясках по участку осуществляется по пешеходному тротуару шириной 2,0–4,5 м, продольный уклон которого принят до 5%, поперечный уклон в пределах 1–2%.

План организации рельефа площадки выполнен в проектных отметках. Радиусы закругления в местах примыкания проездов приняты от 4,5 до 6,00 м. Перепад в высотном отношении по территории существующей площадки от 278,34 до 292,73 м. В соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 и условием формирования рельефа застраиваемой территории, обеспеченного отводом поверхностных вод, выполняется подсыпка и выемка грунта. Проектируемые планировочные отметки территории от 243,61 до 248,66 м. Внутриквартальные дороги выполнены в соответствии с проектом планировки территории. В соответствии с требованиями: п. 5.3. СП 34.13330.2021 продольный уклон дороги не превышает 30 промилле, п. 5.16. СП 34.13330.2021 поперечный уклон дорог принят 25 промилле.

7. Описание решений по благоустройству территории;

Конструкция дорожной одежды проезжей части улиц, проездов, автостоянок,
– горячий асфальтобетон на щебеночном основании.
– тротуаров, тротуаров-проездов – плитка бетонная на щебеночном основании.

Проектом предусмотрена установка бортового камня вдоль проезжих частей и тротуаров.

Проезжая часть ограничена бетонным бортовым камнем марки БР 100.30.15. Тротуары от газонов отделяются бортовыми камнями марки БР 100.20.8.

Проект предусматривает устройство лестничных маршей, пандусов, подпорных стенок. Конструкции лестничных маршей, пандусов, подпорных разработать на дальнейших стадиях проектирования.

Территория, свободная от застройки и покрытий, озеленяется. Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий предусматривается устройство газонов с посевом многолетних трав.

В благоустройства территории широко применена газонная решетка ECORASTER E50, в частности на проезды для пожарной техники (в том числе при условии озеленения). Газонная решетка ECORASTER E50 надежна благодаря большой толщине стенок и может выдерживать нагрузку до 1000 тонн на квадратный метр.

В юго-западной части участка (возле трансформаторной подстанции и площадки сбора ТБО), расположена открытая парковка на 5 мест со значительным поперечным уклоном. Для предотвращения пробуксовок автотранспорта в зимний

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021-05П-ПЗУ.ТЧ	Лист 13

период, а также во время обледенения или ливней, в покрытии площадки проектом заложена решетка ECORASTER E50. Данное покрытие за счет неравномерной ячеистой структуры обеспечивает хорошее сцепление с колесами автомобилей, и отличается прочностью, долговечностью, морозостойчивостью и устойчивостью к воздействию влаги.

Проектом предусмотрено озеленение планируемой территории с учетом климатических характеристик. Используются кустарники нескольких видов, разные породы деревьев: клен остролистный, вяз.

Высадку растений предполагается осуществлять с отсрочкой в благоприятный период согласно СП 82.13330.2016

Благоустройство территории выполнено в соответствии СП 82.13330.2016
Благоустройство территорий.: Данный раздел включает ряд мероприятий по улучшению санитарно-гигиенических условий застройки, транспортному и инженерному обслуживанию населения, искусственному освещению и оснащению необходимым оборудованием и малыми архитектурными формами, оздоровлению городской среды при помощи озеленения, повышению архитектурно-художественного качества данной территории

Согласно ППТ 19-07-1 площадки для выгула собак решены в виде зеленой зоны в пределах санитарно-защитной зоны ЛЭП 110 Квт находящейся в пределах жилого массива вдоль улицы Никанорова.

8. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения;

Функциональное зонирование жилого района решено с учетом сложившейся градостроительной ситуации в целях организации благоприятных условий жизнедеятельности населения.

Конфигурация расположения домов образуют закрытый внутренний двор, где созданы все необходимые условия для благоприятного проживания в комплексе.

Зонирование двора предусматривает разделение на разные возрастные группы. Есть спортивная площадка для взрослых и для детей, площадка отдыха, и детская площадка.

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

По территории проектируемой площадки предусмотрены подъезды к основным

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021-05П-ПЗУ.ТЧ	Лист
							14

зданиям и сооружениям, что позволяет в случае возникновения аварийной ситуации или пожара, организовать эвакуацию персонала и жителей, и проезд техники для локализации аварии или пожара и ликвидации их последствий. Организация въезда/выезда на проектируемый участок осуществляется с реконструируемой улицы Никанорова и далее по межквартальным проездам.

Транспортная схема внутри дворового пространства квартала принята кольцевая, схема подъезда к кварталу обеспечивается внутрирайонными проездами согласно утвержденному ППТ 19-07-1. Расстояние от проезжей части дорог до зданий или сооружений принято не менее 8 м и не более 10 м. Ширина пожарных проездов принята не менее 4,5 м.

Свободные подъезды пожарных автомобилей обеспечиваются ко всем зданиям, сооружениям и пожарным гидрантам.

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021-05П-ПЗУ.ТЧ	Лист 15

ТЭП				
№	Наименование показателя	Ед.изм	Показатели по проекту	Показатели по РНГП
1	Общая площадь в границе участка 90:22:010201:33441	м2	6285	
2	Общая площадь застройки в границах этапа строительства (Этап 53)	м2	2199,41	
2.1	Многоквартирный жилой дом. Секция С1. (Этап 53)	м2	753,47	
2.2	Многоквартирный жилой дом. Секция С2. (Этап 53)	м2	780,5	
2.3	Многоквартирный жилой дом. Секция С3. (Этап 53)	м2	665,44	
3	Общая площадь квартир (Расчетная площадь по РНГП)	м2	10 232,59	
4	Площадь твердых покрытий, в т.ч	м2	3126,02	
4.1	Площадь асфальтобетонных покрытий	м2	267,96	
4.2	Покрывание газонной решеткой ECORASTER E50	м2	772,93	
4.3	Площадь мощения	м2	1436,6	
4.3	Площадь подпорных стен	м2	6,84	
4.4	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	м2	496,48	
4.5	Взрослые спортивные и игровые площадки	м2	108,37	
4.5.1	Взрослые спортивные и игровые площадки за границами этапа	м2	352,10	
4.6	Площадь отмостки	м2	36,84	
5	Площадь озеленения	м2	959,99	
6.1	Озеленение за границами этапа	м2	1598,16	
6	Количества мест хранения индивидуального автотранспорта рассчитывается по РНГП Республики Крым, утвержденным постановлением совета министров Республики Крым №171 от 26.04.2016 г с изменениями №157 от 30.03.2018г.	шт	13	
7.1	Кол-во парковочных мест для МГН группы М4	шт	2	
7.2	Кол-во парковочных мест за границами этапа	шт	185	
7	Коэффициент застройки		0,35	0,4 (РНГП) 0,35 (ГПЗУ)
8	Коэффициент максимально допустимого использования территории		1,63	1,7
9	Площадь эксплуатируемой кровли	м2	601,08	

№	Примечания:	Ед.изм	S бл-ва Экспл. Кровли/границах работ	S бл-ва за границами этапа
*	Необходимые площадки (Спортивные и для взрослого населения), обеспечивающего расчётные показатели по РНГП, частично покрывается благоустройством эксплуатируемой кровли, остальной дефицит покрывается за счет проектируемого линейного парка, расположенном на ЗУ № 90:22:010201:29514, согласно утвержденному ППТ 10-07-1, находящегося в радиусе пешеходной доступности. (150 м)	м2	304,48	155,99
**	В необходимую площадь озеленения, обеспечивающего расчётные показатели участка по РНГП, включено озеленение эксплуатируемой кровли, остальной дефицит покрывается за счет проектируемого линейного парка, расположенном на ЗУ № 90:22:010201:29514, согласно утвержденному ППТ 10-07-1, находящегося в радиусе пешеходной доступности. (150 м)	м2	61,31	1536,85
***	Проектируемый жилой комплекс находится в радиусе обслуживания трех проектируемых многоуровневых паркингов. (№ 9, емкостью 2124 м ² места, (ЗУ № 90:22:010201:29509), № 10, емкостью на 1332 м ² места (ЗУ № 90:22:010201:29476) №11, емкостью 2280 м ² места (ЗУ № 90:22:010201), согласно утвержденному ППТ 10-07-1. Необходимое кол-во м ² мест (173), обеспечивающего расчётные показатели по РНГП, планируется разместить в паркинге №10 (по ППТ), емкостью на 1332 м ² места (ЗУ № 90:22:010201:29476), находящемся на расстоянии 151,4 м.	шт	13	185

Ведомость чертежей основного комплекта ПЗУ		
№ п\п	Наименование листа	Примечание
1	Титульный лист	
2	Ведомость чертежей основного комплекта	
3	Общие данные	
4	Ситуационная схема	
5	Схема расположения участка проектирования	
6	Генеральный план М 1:500	
7	План организации рельефа	
8	План земляных масс	
9	Сводный план инженерных сетей	

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов		
Обозначение	Наименование	Примечание
	Ссылочные материалы	
СП 42.13330.2016	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция.	
СП 59.13130.2016	Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001	
СП 82.13130.2016	Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов	
ГОСТ 21.501-2011	Система проектной документации для строительства (СПДС). Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений	
	Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республика Крым	

- Примечание:
- Настоящий проект разработан в соответствии с градостроительным планом земельного участка и с действующими нормами. Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других действующих норм и правил, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.
 - Данный комплект чертежей выполнен на основании топосъемки 1:500
 - Экспликация зданий и сооружений окружающей застройки принята в соответствии с проектом планировки территории 19-07-1 ППТ
 - Система координат – условная (местная)
 - Система высот – условная (Балтийская)

2021-05П-ПЗУ.ГЧ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Царук В. В.			11.21
Вед. Арх.		Туболев Е. А.			11.21
Проверил		Царук В. В.			11.21
Общие данные					Архитектурная мастерская "БЮРО'82" ИП Симоненко А.В.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

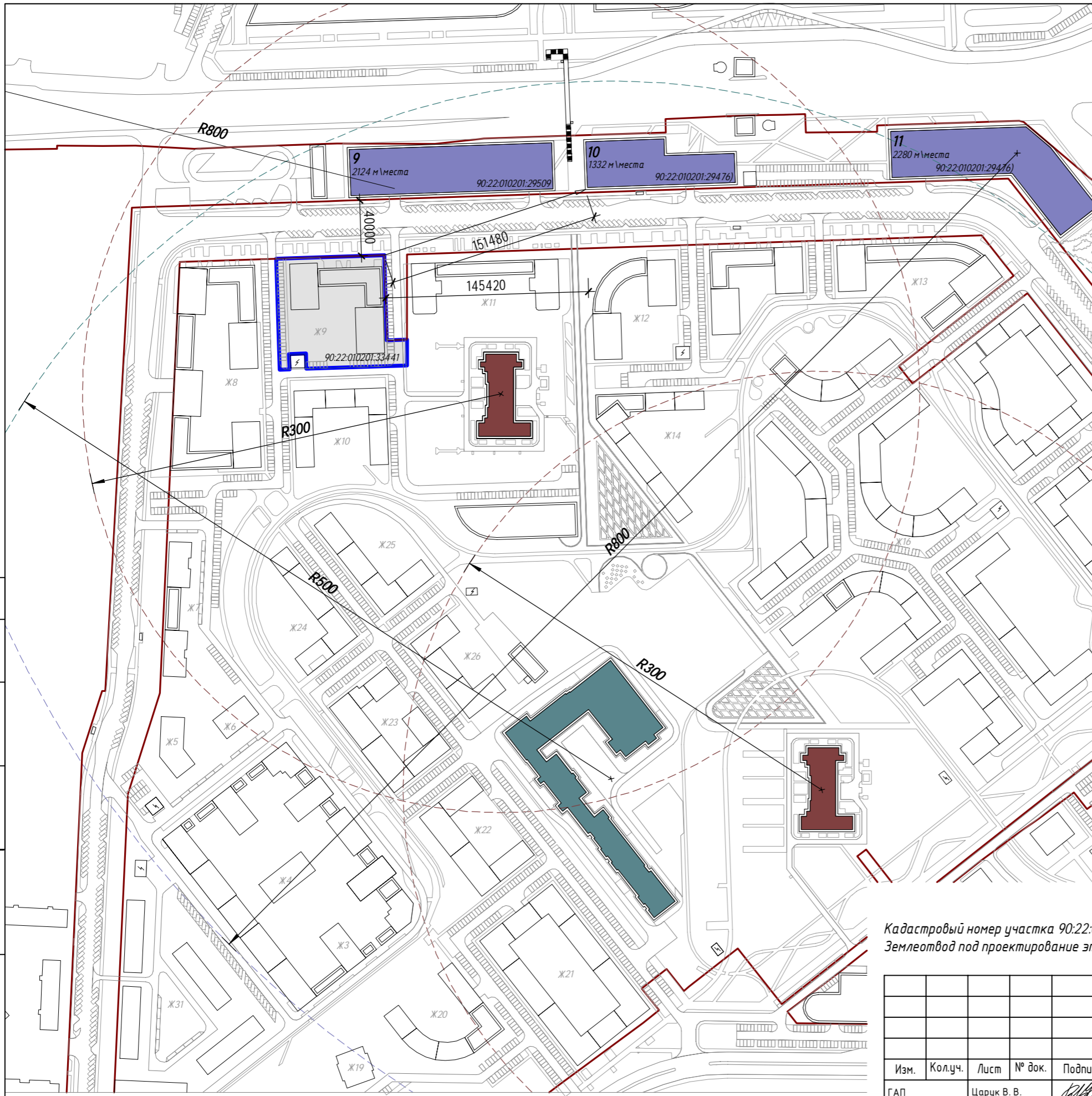


Месторасположение проектируемого объекта

Участок проектирования находится в северной части г. Симферополь по адресу:
 Республика Крым, г. Симферополь, с севера - Симферопольская объездная дорога, с востока - ул. Куйбышева, с юга - проектируемая дорога городского значения, с запада - Киевская ул. г. Симферополя, участок 5.1

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

						2021-05П-ПЗУ.ГЧ			
						"Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в жилом квартале С18 по ППТ жилого массива, площадью 100,63 Га (этап 53)"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ситуационная схема	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Царук В. В.			11.21		П	3	10
Вед. Арх.		Туболев Е. А.			11.21				
Проверил		Царук В. В.			11.21				
						Архитектурная мастерская "БЮРО'82" ИП Симоненко А.В.			

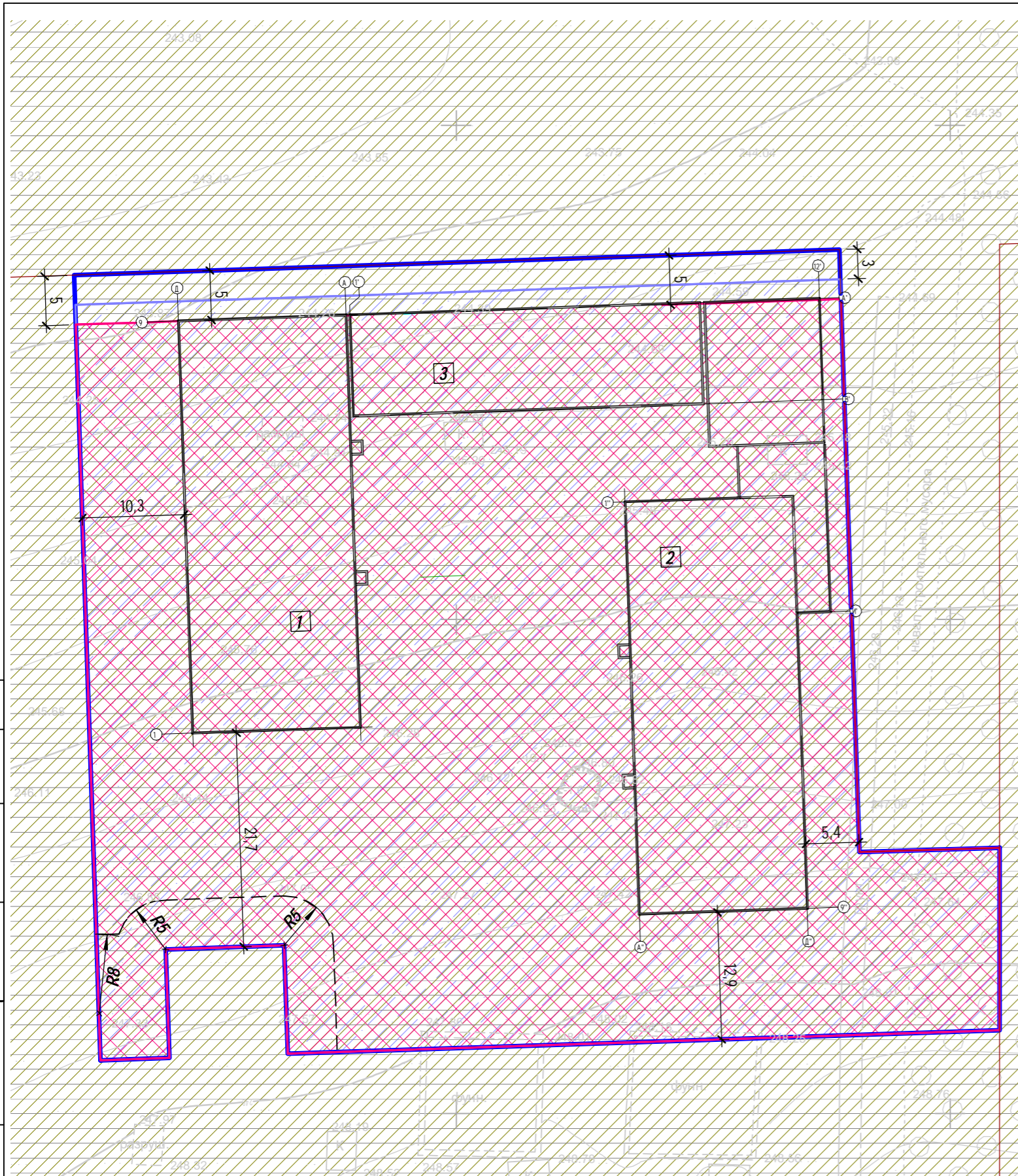


Условные обозначения		
№	Обозначение:	Наименование:
1		Граница отвода земельного участка 90:22:010201:33441
2		Утвержденные красные линии
3		Многоуровневые стоянки (№№ 9, 10, 11 по ППТ)
4		Общеобразовательная школа (№1 по ППТ)
5		Детские дошкольные учреждения (№№ 2, 3 по ППТ)
6		Радиус обслуживания автостоянок (800 м)
7		Радиус обслуживания населения детскими дошк. учреж.-ми. (300 м)
8		Радиус обслуживания населения общеобразов. школами (500 м)

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

Кадастровый номер участка 90:22:010201:33441. Площадь земельного участка: 6285 кв.м.
 Землеотвод под проектирование этажа 53, обозначенный в ППТ как Ж9, номер участка ЗУ 7. (Выкопировка из ППТ 19-07-1)

						2021-05П-ПЗУ.ГЧ		
						"Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в жилом квартале С18 по ППТ жилого массива, площадью 100,63 Га (этап 53)"		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Царук В. В.			11.21	П	4	10
Вед. Арх.		Туболев Е. А.			11.21			
Проверил		Царук В. В.			11.21			
						Схема расположения участка проектирования		
						Архитектурная мастерская "БЮРО'82" ИП Симоненко А.В.		



Условные обозначения		
№	Обозначение:	Наименование:
1		Граница отвода земельного участка 90:22:010201:33441
2		Утвержденные красные линии
3		Граница места допустимого размещения застройки (границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства)
4		Граница планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.
5		ССЗ площадок сбора ТБО и ТП
6		Зона места допустимого размещения застройки (границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства)
7		Граница планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.
Зоны с особыми условиями использования территории		
8		Шестая подзона приаэродромной территории (согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым)
9		3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе республики Крым

Кадастровый номер участка 90:22:010201:33441. Площадь земельного участка: 6285 кв.м. Землеотвод под проектирование этапа 53, обозначенный в ППТ как Ж9, номер участка ЗУ 7. (Выкопировка из ППТ 19-07-1)

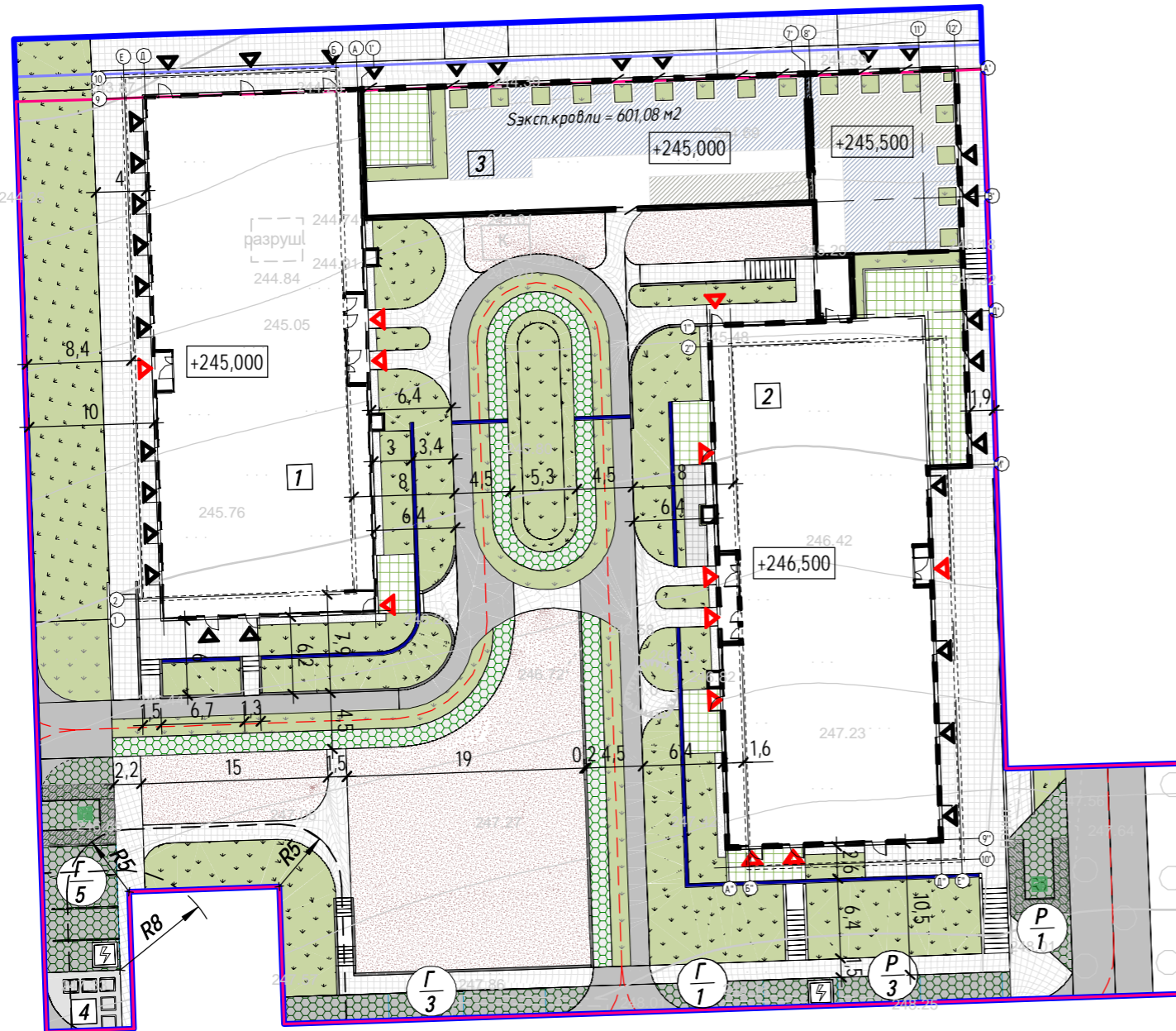
Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особым использованием территории: шестая подзона приаэродромной территории (Приказом Министерства транспорта Российской Федерации, Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 24.02.2021 № 112-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь"), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 6285,0 кв.м. В соответствии с Решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым"

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особым использованием территории: 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе республики Крым.

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

Экспликация зданий и сооружений		
№№	Наименование	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом. Секция С1. (Этап 53)	
2	Многоквартирный жилой дом. Секция С2. (Этап 53)	
3	Многоквартирный жилой дом. Секция С3. (Этап 53)	

						2021-05П-ПЗУ.ГЧ		
						"Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в жилом квартале С18 по ППТ жилого массива, площадью 100,63 Га (этап 53)"		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Царук В. В.			11.21	П	5	10
Вед. Арх.		Туболев Е. А.			11.21			
Проверил		Царук В. В.			11.21			
						Схема планировочной организации земельного участка		Архитектурная мастерская "БЮРО'82" ИП Симоненко А.В.



Условные обозначения			
№	Обозначение:	Наименование:	
1		Граница отвода земельного участка 90:22:010201:33441	
2		Граница места допустимого размещения застройки (границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства)	
3		Граница планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.	
4		ССЗ площадок сбора ТБО и ТП	
5		Озеленение	В т.ч. размещены на экспл. кровле С3
6		Приквартирные участки (Патио)	В т.ч. размещены на экспл. кровле С3
7		Внутриквартальные проезды	
8		Покрытие газонной решеткой ECORASTER E50	
9		Тротуары	
10		Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	
11		Площадки для отдыха взрослого населения	Размещены на экспл. кровле С3
12		Площадки для занятия физкультурой	В т.ч. размещены на экспл. кровле С3
13		Ливнеприемник (лоток)	
14		Парковка для МГН (Категории М3, М4)	
15		Тип парковки P Расчетные Емкость (количество м ² /мест) Γ Гостевые	
16		Вход в здание (в жилую часть)	
17		Вход в здание (в общественную часть)	
18		Пункт зарядки электромобилей	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений											
№№	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	Застройки		Общая нормируемая		зданий	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом. Секция С1. (Этап 53)	10	1	82	82	753,47	753,47	7487,07	7487,07	32322,49	32322,49
2	Многоквартирный жилой дом. Секция С2. (Этап 53)	12	1	91	91	780,5	780,5	8869,66	8869,66	38591,83	38591,83
3	Многоквартирный жилой дом. Секция С3. (Этап 53)	1	1			665,44	665,44	1266,52	1266,52	6321,68	6321,68

Согласовано

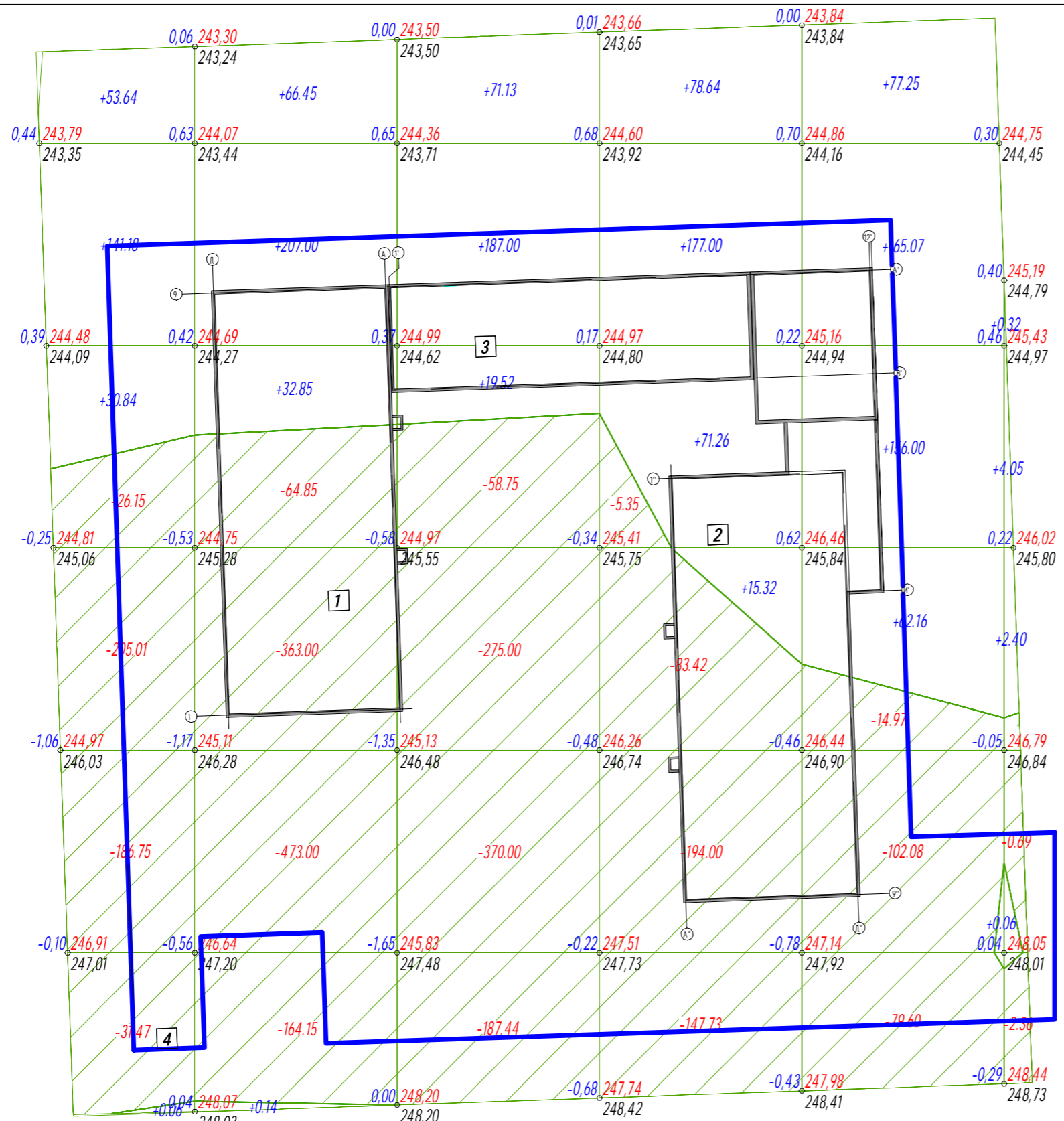
Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Экспликация зданий и сооружений		
№№	Наименование	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом. Секция С1. (Этап 53)	
2	Многоквартирный жилой дом. Секция С2. (Этап 53)	
3	Многоквартирный жилой дом. Секция С3. (Этап 53)	
4	Площадка сбора ТБО	

2021-05П-ПЗУ.ГЧ					
"Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в жилом квартале С18 по ППТ жилого массива, площадью 100,63 Га (этап 53)"					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Царук В. В.			11.21
Вед. Арх.		Туболев Е. А.			11.21
Проверил		Царук В. В.			11.21
Генеральный план				Стадия	Лист
				П	6
				Листов	10
				Архитектурная мастерская "БЮРО'82" ИП Симоненко А.В.	



Ведомость объемов земляных масс				
№№	Наименование грунта	Количество, м3		Примечание
		Насыпь (+)	Выемка (-)	
1	Грунт планировки территории	1619,48	3035,91	
2	Вытесненный грунт, в т.ч. При устройстве:			
2.1	Подземных частей зданий и сооружений		5358,38	
3	Поправка на уплотнение	161,948		
4	Всего пригодного грунта	1781,43	8394,29	
5	Недостаток пригодного грунта	6612,86		
6	Итого перерабатываемого грунта	8394,29	8394,29	

Условные обозначения		
№	Обозначение:	Наименование:
1		Граница землеотвода этапов строительства
2		Выемка
3		Разница отметок (Проектируемая и существующая)
		Сетка картограммы

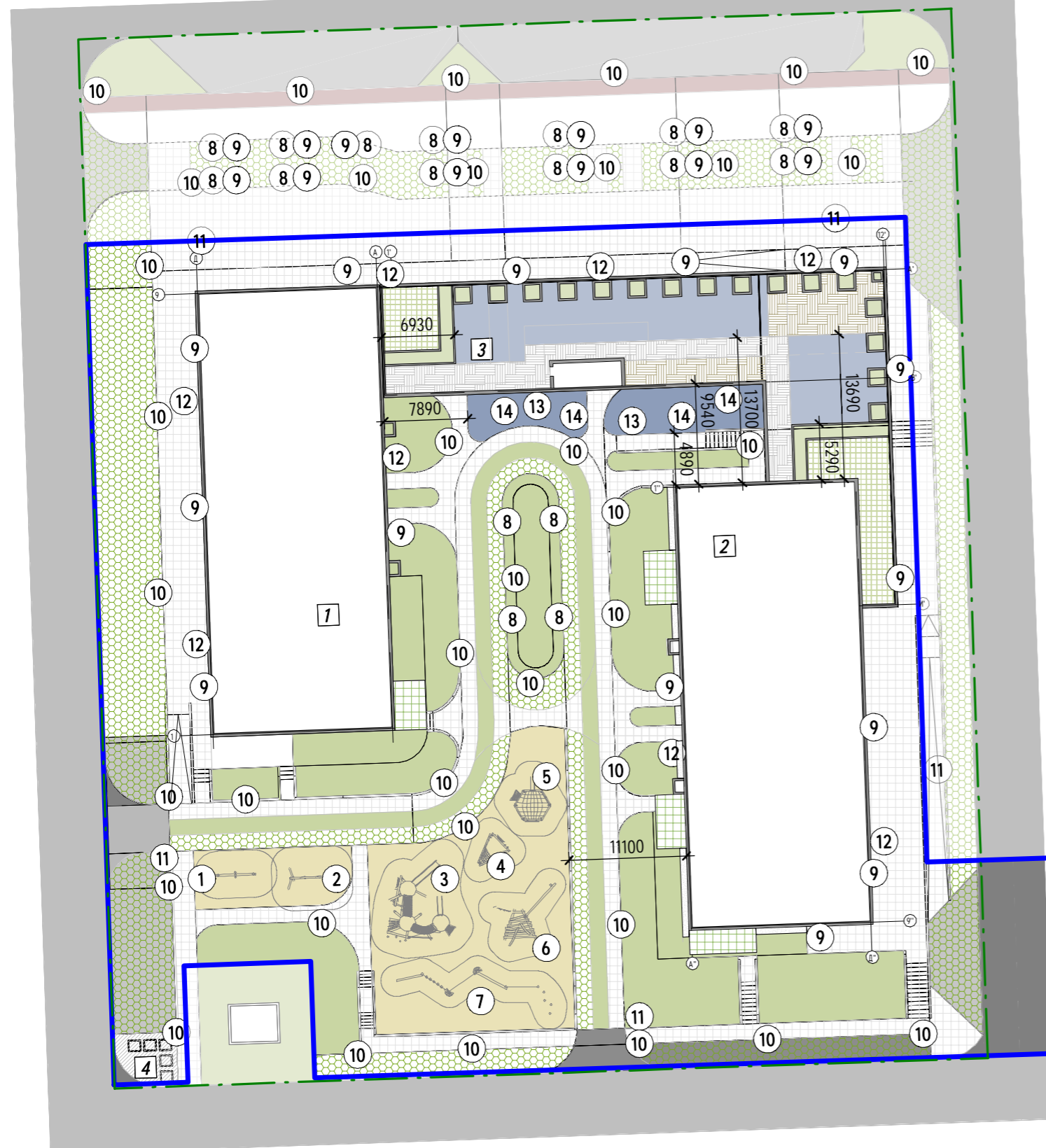
Итого, м3	Насыпь (+)	Выемка (-)	Итого, м3
	225,72	-449,38	
	306,44	-1065	
	277,65	-891,19	
	342,22	-430,5	
	460,55	-196,65	
	6,9	-3,19	
Всего, м3	1619,48	-3035,91	

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

2021-05П-ПЗУ.ГЧ					
"Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в жилом квартале С18 по ППТ жилого массива, площадь 100,63 Га (этап 53)"					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Царук В. В.			11.21
Вед. Арх.		Туболев Е. А.			11.21
Проверил		Царук В. В.			11.21
План земляных масс					Архитектурная мастерская "БЮРО'82" ИП Симоненко А.В.
Стадия			Лист	Листов	
П			8	10	

Ведомость покрытий (в границе отвода земельного участка 90:22:010201:33441)

№	Наименование показателя	Ед.изм	Показатели по проекту
1	Площадь твердых покрытий, в т.ч.	м2	3126,02
1.2	Асфальтобетонное покрытие в границах благоустройства, в т.ч	м2	267,96
1.2.1	Покрyтия гостевых парковок и въездов во двор	м2	242,73
1.2.2	Площадка сбора ТБО	м2	25,23
1.3	Покрyтие газонной решеткой ECORASTER E50	м2	772,93
1.4	Мощение тротуарной плиткой	м2	1436,6
2	Озеленение	м2	959,99
3	Покрyтия площадок, в т.ч	м2	604,85
3.1	Резиновая крошка (площадки для игр детей дошкольного возраста)	м2	496,48
3.2	Резиновая крошка (Спортивные площадки)	м2	108,37
3.3	Покрyтия приквартирных участков (Патио) газонной решеткой ECORASTER E50. (Входят в S застройки секций С1 и С2)	м2	56,38
3	Площадь подпорных стен	м2	6,84
4	Площадь отмостки	м2	36,84
Благоустройство эксплуатируемой кровли секции С3			
5	Озеленение эксплуатируемой кровли	м2	61,31
6	Площадки эксплуатируемой кровли, в т.ч.	м2	414,49
6.1	Террасная доска площадок для отдыха взрослых (Эксп. кровля)	м2	81,78
6.2	Террасная доска дорожек (Эксплуатируемая кровля)	м2	109,94
6.3	Резиновая крошка (Спортивные площадки эксп. кровли)	м2	222,77
7	Патио эксплуатируемой кровли	м2	96,9



Условные обозначения

№	Обозначение:	Наименование:	№	Обозначение:	Наименование:
1		Граница отвода земельного участка 90:22:010201:33441	8		Мощение тротуарной плиткой
2		Граница производства работ	9		Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста
4		Озеленение	10		Площадки досуга взрослых (террасная доска)
5		Приквартирные участки (Патио) Покрyтие газонной решеткой ECORASTER E50	11		Площадки для занятия физкультурой
6		Асфальтобетонное покрытие	12		Велодорожки
7		Покрyтие газонной решеткой ECORASTER E50	13		Площадка сбора ТБО
			14		Дорожки эксп. кровли. (террасная доска)

Согласовано

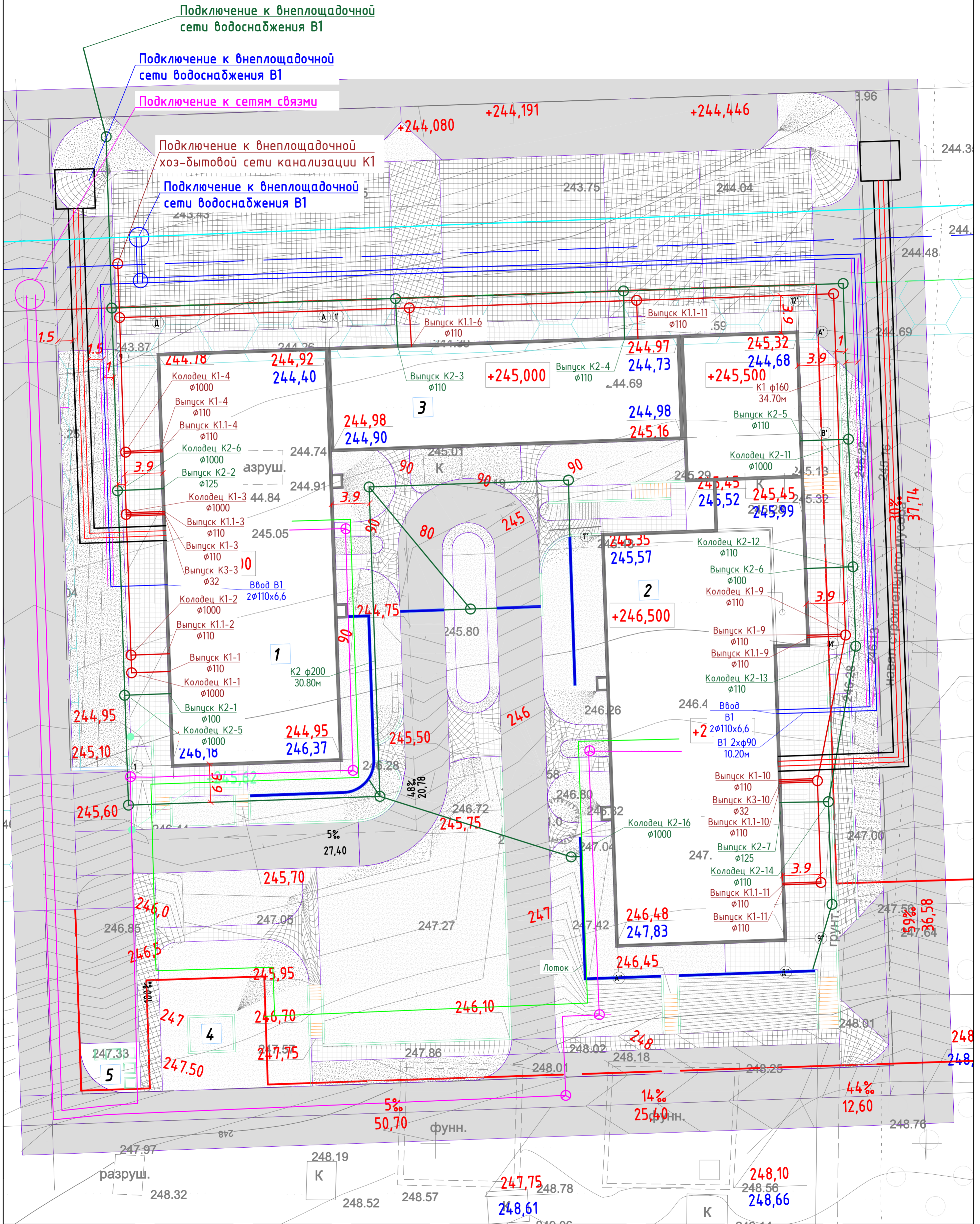
Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Ведомость малых архитектурных форм				Ведомость малых архитектурных форм			
№	Наименование	Кол-во	Примечания Игровые комплексы "Тайга"	№	Наименование	Кол-во	Примечания
1	Качели	1	ИО 0409Т-1	8	Скамья	17	Инд.изготовл
2	Качели	1	ИО 0110Т-1	9	Урна	27	Инд.изготовл
3	Игровой комплекс	1	ИК 0156Т-1	10	Уличный светильник	37	Инд.изготовл
4	Игровой комплекс	1	ИК 0213Т-2	11	Информационный стенд	5	Инд.изготовл
5	Игровой комплекс	1	ИК 0213Т-3	12	Велопарковка	8	Инд.изготовл
6	Игровой комплекс	1	ИК 0152Т-3	13	Батутный комплекс	2	T150R
7	Игровой комплекс	1	ИК 0213Т-5	14	Игровой элемент	4	5HS

2021-05П-ПЗЧ.ГЧ					
"Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в жилом квартале С18 по ППТ жилого массива, площадью 100,63 Га (этап 53)"					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Царук В. В.			11.21
Вед. Арх.		Туболев Е. А.			11.21
Проверил		Царук В. В.			11.21
План благоустройства территории				Стадия	Лист
				П	9
				Листов	10
Архитектурная мастерская "БЮРО'82" ИП Симоненко А.В.					



- Условные обозначения:**
- - Существующий газопровод
 - - Существующий водопровод
 - - Существующая ливневая канализация
 - - Существующая канализация
 - - Существующая теплотель
 - - Существующие сети связи
 - - Проектируемая ливневая канализация
 - - Проектируемая хозяйственная канализация
 - - Проектируемый водопровод
 - - Проектируемые сети связи
 - - Проектируемые электроснабжения
 - - Проектируемая тепловая сеть

						2021-05П-ПЗУ.		
						"Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в жилом квартале С18 по ППТ жилого массива, площадь 100,63 Га (этап 53)"		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	10	10
Разработал: Ляшенко								
Проверил: Ковтун								
Сводный генеральный план						Архитектурная мастерская "БЮРО'82" ИП Симоненко А.В.		



МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

РФ - 91 - 2 - 08 - 0 - 00 - 2021 - 1941

г. СИМФЕРОПОЛЬ

Инв. № подл.	Полпсь и дата					Взам. инв. №			
						2021-05П - ПЗУ			
						"Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в жилом квартале С18 по ППТ жилого массива, площадью 100,63 Га (этап 53)"			
	Изм.	Кол	Ли	№до	Под	Да	Стадия	Лист	Листов
	ГАП	Царук			<i>[Signature]</i>	11.21	П	2	
	Вед.	Тудолев			<i>[Signature]</i>	11.21			
	Проверил	Царук			<i>[Signature]</i>	11.21	Архитектурная мастерская "БЮРО'82"		
						Приложение			

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

РФ - 91 - 2 - 08 - 0 - 00 - 2021 - 1941

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании: заявления Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «АКУРА» в лице генерального директора Цай Алексея Аликовича от 10.12.2021 № 11076/08/01-09.

Местонахождение земельного участка: Республика Крым, г. Симферополь, с севера – Симферопольская объездная дорога, с востока ул. Куйбышева, с юга - проектируемая дорога городского значения, с запада - Киевская ул. г. Симферополя, участок 5.1.

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	4975487,43	5189238,77
2	4975426,47	5189240,81
3	4975426,91	5189255,00
4	4975408,43	5189255,00
5	4975406,02	5189182,96
6	4975417,02	5189182,59
7	4975416,62	5189170,59
8	4975405,62	5189170,96
9	4975405,39	5189163,97
10	4975484,84	5189161,34
11	4975487,43	5189238,77

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: 90:22:010201:33441.

Площадь земельного участка: 6285 кв. м.

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства: Объекты капитального строительства отсутствуют.

2

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2021-05П-ПЗУ

Лист

3

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

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: Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым от 30.08.2017 № 2947 «Об утверждении проекта планировки и межевания территории «Проект планировки территории жилого массива (площадью 100.63 га), границами площади которого служат: с севера – Симферопольская объездная дорога, с востока ул. Куйбышева, с юга – проектируемая дорога городского значения, с запада – ул. Киевская г. Симферополя» (с изменениями).

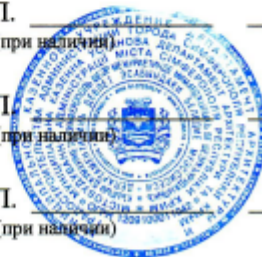
Градостроительный план подготовлен:

- Королева О.С. – начальник Муниципального казенного учреждения Департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Симферополя Республики Крым;

- Евтушенко В.О. – начальник отдела градостроительного регулирования управления градостроительной деятельности и территориального планирования Муниципального казенного учреждения Департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Симферополя Республики Крым;

- Гизатулина М.М. – главный специалист отдела градостроительного регулирования управления градостроительной деятельности и территориального планирования Муниципального казенного учреждения Департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Симферополя Республики Крым.

М.П.
(при наличии)



(подпись)

/ О.С. Королева/
(расшифровка подписи)

М.П.
(при наличии)

(подпись)

/ В.О. Евтушенко/
(расшифровка подписи)

М.П.
(при наличии)

(подпись)

/ М.М. Гизатулина/
(расшифровка подписи)

Дата выдачи: 23.12.2021.

3

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021-05П-ПЗУ	Лист
							4

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка: смотреть Приложение 1.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе 1:1000, выполненной в 2019 году ООО «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан Муниципальным казенным учреждением Департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Симферополя Республики Крым.

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 располагается в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4). Установлен градостроительный регламент.

Зона застройки многоэтажными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов этажностью от 9 до 16 этажей, допускается размещение объектов социального, культурного, бытового обслуживания, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий и связанных с проживанием граждан, и не оказывающих негативного воздействия на окружающую (жилую) среду согласно видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительными регламентами применительно к территориальной зоне.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам разрешенного использования земельных участков.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требования положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений

4

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2021-05П-ПЗУ

Лист

5

законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования и изменение основных видов разрешенного использования земельного участка, если такие виды разрешенного использования предполагают размещение объектов капитального строительства, от которых согласно действующего законодательства требуется установление санитарно-защитных зон, при этом в границах такого земельного участка располагается объект капитального строительства жилого назначения.

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:

Решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» (с изменениями).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

Основные виды разрешенного использования:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код – 2.6);
- Среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Обслуживание жилой застройки (код – 2.7);

Условно-разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки и соответствующие назначению зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленных проектом планировки территории – отсутствуют.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2021-05П-ПЗУ

Лист

6

Инв. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	-------	------	--------	-------	------

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: Ж-4.

1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Без ограничений	Без ограничений	Без ограничений	Минимальные отступы от границ земельного участка для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Этажность: - для видов разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка – не более 4 этажей; - для видов разрешенного использования среднетяжелая жилая застройка, гостиничное обу-	Коэффициент застройки не подлежит установлению.	-	- Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению. - Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования. - Допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разре-
			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, 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

6

2021-05П-ПЗУ

Лист

7

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

	<p>инсоляции, действия санитарно-защитных зон, разрывов и иных ограничений обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости с учетом положений Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;</p> <p>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, данный доступ устанавливается только для надземной части здания, при строительстве (реконструкции) подземной части здания допускаются размещать этажи, которые не являются первыми надземными, без учета отступов от границы земельного участка, но с учетом соблюдения национальных стандартов и сводов правил, обеспечивающих обязательное соблюдение технических регламентов.</p>	<p>этажей;</p> <p>- для видов разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – не более 16 этажей.</p> <p>- для иных видов разрешенного использования – не более 8 этажей.</p>	<p>(реконструкции) объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации в части уменьшения отступов, указанных в пункте 2 раздела 2 статьи 32 Решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил земле-пользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» (с изменениями).</p> <p>- Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов.</p> <p>В соответствии с постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 30.08.2017 № 2947 «Об утверждении проекта планировки и межевания территории «Проект планировки территории жилого массива (площадью 100,63 га), границами площади которого служат: с севера – Симферопольская объездная дорога, с востока ул. Куйбышева, с юга – проектируемая дорога городского значения, с запада – ул. Клевская Г. Симферополь»</p>
--	---	--	---

45

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

3.1. Объекты капитального строительства:

Не имеется.

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

Объекты культурного наследия отсутствует (Сведения из Министерства культуры Республики Крым от 13.12.2021 № 29324/22-11/1).

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 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:

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: шестая подзона приаэродромной территории (Приказом Министерства транспорта Российской Федерации, Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 24.02.2021 № 112-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 6285,0 кв.м. В соответствии с Решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», в шестой подзоне запрещается размещать полигоны для твердых бытовых отходов (ТБО), скотобойни, фермы, скотомогильники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора, рыбные хозяйства и прочие объекты, способствующие

10

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021-05П-ПЗУ	Лист
							11

привлечению и массовому скоплению птиц. Также в шестой подзоне запрещается вспашка сельскохозяйственных земель в светлое время суток.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым (СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, утвержденный постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 6285,0 кв.м.

Мероприятия по третьему поясу ЗСО:

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

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

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

4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих 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.

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.

11

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2021-05П-ПЗУ

Лист

12

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	2	3	4
-	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов:

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

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

Микрорайон – 19:03.

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа:

Информация отсутствует (запросы о предоставлении технических условий от 13.12.2021 № 972/08, от 13.12.2021 № 973/08).

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

Решение 12-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 12.02.2015 № 176 «Об утверждении правил благоустройства на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

12

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	-------	------	--------	-------	------

2021-05П-ПЗУ

Лист

13

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
51	4975482.530	5189092.200
52	4975487.430	5189238.770
53	4975426.470	5189240.810
54	4975426.910	5189255.000
55	4975439.000	5189255.000

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2021-05П-ПЗУ



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
4 (четыре листа) листов
Начальник МКУ Департамент архитектуры
и градостроительства Администрации города
Симферополя Республики Крым

23 АЕК 2021 / О.С. Корольева
2021 года



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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2021-05П-ПЗУ

Лист

16