

$K_{отн}$ (расчетный показатель отношения площади застройки к площади территории) = 0,2446;

$K_{исп}$ (расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории) = 1,497805;

$K_{м/м}$ (расчетный коэффициент обеспеченности машино/местами) = 0,0705179 (с учетом проектирования наземного паркинга за территорией участка);

K_z (коэффициент застройки – отношение площади, занятой под здания и сооружения к площади участка) = 0,24464;

$K_{плз}$ (коэффициент плотности застройки) = площадь здания предполагаемого к размещению согласно листу Э ППТ/площадь участка:

Площадь застройки здания по ППТ – 1425,28 м.кв;

Этажность по ППТ – 16эт;

$(1425,28 \text{ м.кв}) \cdot 16 / 5827 = 3,9135$.

Капитальных объектов на территории участка нет.

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

Инженерные сети по участку не проходят.

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

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

Рельеф участка имеет перепад отметок по участку 3,6 м. Диапазон абсолютных отметок 243,0–239,6 м над уровнем моря.

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

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

					24.05.23	106-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

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

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

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

По результатам полевых работ и математической обработке результатов лабораторных исследований грунтов, вскрытых при бурении скважин до глубины 8,0м выделено пять стратиграфо-генетических комплексов (СГК): насыпной грунт, почвенно-растительный слой, суглинок твердый светло-коричневого цвета с дресвой и щебнем известняка, с гравием и галькой кварца и осадочных пород, местами с прожилками вторичных карбонатов, Гравийный грунт из гравия и гальки кварца и осадочных пород с супесчаным заполнителем желто-коричневого цвета, твердый, влажный, местами с прослоями и линзами песка полимиктового среднезернистого и суглинка гравийного, суглинок полутвердый темно-серого цвета с гравием и галькой кварца и осадочных пород, местами с линзами песка мелкозернистого, суглинок прослоями глины твердый, серо-зеленого, серо-коричневого цвета, с прослоями и линзами гравийного грунта и песка среднезернистого.

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

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

					24.05.23	106-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
							6
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

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

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

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

На данный момент на территории участка имеются навалы насыпного грунта

Сейсмическая интенсивность *территории для в баллах шкалы MSK-64; в соответствии с картой ОСР-2016-В СП 14.13330.2018 для 10% вероятности превышения расчётной сейсмической интенсивности в течение 50 лет и средним периодам повторения таких интенсивностей 1 один раз в 500 лет; составляет 7 баллов.*

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

					24.05.23	106-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		7

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

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

Для проектируемого участка ограничения обозначаются согласно схеме секторов **третьей подзоны** устанавливается ограничение по абсолютной высоте размещаемых объектов. Практически весь участок попадает в зону ограничений по высоте 332,43м (10-я зона поверхностей минимальных ограничений препятствий), сформированной внешней горизонтальной поверхностью. Северо-западный угол участка, в том числе северо-западный угол корпуса 1 попадает в зону ограничений по высоте сформированную канонической поверхностью, третий сектор, наклон 5%. Ограничения по высоте составляют – 331,43м. Проектируемый объект имеет абсолютную отметку наиболее выступающего элемента – 278,7м над уровнем моря (корпус 1). Проектируемая высота ниже устанавливаемой третьей подзоной.

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

Согласно письму от Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация), в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь участок застройки 90:22:020501:1453 попадает в границы 4-ой подзоны приаэродромной территории. Для данного участка, согласно письму, на основании методических рекомендаций по разработке проекта решения об установлении приаэродромных территорий аэродромов гражданской авиации Российской Федерации» (письмо Росавиации от 27.11.2020 № Исх-47904/04) расчетная максимальная абсолютная высота застройки (в Балтийской системе высот 1977 г) на данном участке для 4-й подзоны ограничена высотой 305,0м.

Высота проектируемого объекта, в наиболее высокой части не превышает 305,0 м, составляет 284,4 м – корпус 1, 281,25м – корпус 2.

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

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

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

24.05.23

106-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

8

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	----------	------	--------	-------	------

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

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

Проектируемый участок расположен в **границах охранной зоны ЛЭП 10КВ (10м от оси)**. Охранная зона -10 м- от оси кабеля учтена при проектировании.

Согласно постановлению № 160 (с изменениями на 21 декабря 2018 года):

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

- а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
- б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
- в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;
- г) размещать свалки;
- д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

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

					24.05.23	106-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		9

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

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

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

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 6 сентября 2013 года постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2013 года N 736. – См. предыдущую редакцию)

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

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

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

10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

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

					24.05.23
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

106-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

10

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

3.2.1.4. Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

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

3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам

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

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

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

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

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

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

					24.05.23	106-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		12

3.2.3. Мероприятия по второму поясу

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

3.2.3.1. Не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

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

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

						24.05.23
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

106-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

13

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

На территории участка, с юго-западной стороны, предусмотрено разместить площадку для установки контейнеров для сбора ТКО. Площадка размещается недалеко от въезда на участок, что позволяет организовать к ней доступ коммунальной машины, без проезда по территории парковочной части участка. Согласно п.7 СанПиН 2.1.3684-21 расстояние от контейнерных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров. Радиус доступности – 100м. Проектное расстояние до стен проектируемого многоквартирного жилого дома – корпус 1 (12 этажей) составляет 76,5м, корпус 2- 34,5м. Расстояние до наиболее удаленного входа в подъезд 85,5м.

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

Парковка №1 организована с юго-восточной стороны участка, с северной стороны торца проектируемого жилого дома, корпус 1 и с восточной стороны проектируемого жилого дома, корпус 2. Въезд на стоянку предусмотрен с перспективного внутреннего проезда микрорайона (через проезд около корпуса 1), а выезд с юго-восточной стороны участка на перспективный проезд микрорайона. Здесь предусмотрена стоянка на 10 машино/мест (2 места для МГН увеличенного размера и 2 место МГН стандартного размера).

Расстояние до торца проектируемого жилого дома, корпус 1, составляет – 10м . До длинного фасада корпуса 2 –13м. Расстояние принято по интерполяции (согласно п.12 примечания таблице 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Парковка №2 организована с юго-восточной стороны участка, с северной стороны торца проектируемого жилого дома, корпус 1 и с восточной стороны проектируемого жилого дома, корпус 2. Въезд на стоянку предусмотрен с перспективного внутреннего проезда микрорайона, а выезд с юго-восточной стороны участка на перспективный проезд микрорайона. Здесь организована стоянка на 10 машино/места (2 место МГН стандартного размер). Расстояния до окон в жилые помещения корпуса 2- 13м, до жилых окон корпуса 1- 10м. Расстояние принято по интерполяции (согласно п.12 примечания таблице 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Парковка №4 организована с юго-западной стороны участка, с западной стороны торца проектируемого жилого дома, корпус 2. Въезд на стоянку предусмотрен с перспек-

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

24.05.23

106-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

14

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	----------	------	--------	-------	------

тивного внутреннего проезда микрорайона с юго-восточной стороны участка на перспективный проезд микрорайона. Здесь предусмотрена стоянка на 7 машино/мест (2 места для МГН увеличенного размера). Расстояние до стен жилого дома и составляет 14,2м.

Парковка №5 организована с юго-западной стороны участка, с западной стороны торца проектируемого жилого дома, корпус 2. Въезд и выезд на стоянку предусмотрен с перспективного внутреннего проезда микрорайона с юго-восточной стороны участка на перспективный проезд микрорайона. Здесь предусмотрена стоянка на 4 машино/мест. Расстояние до окон жилого дома (корпус 2) составляет 18,8м.

Около точки ввода на участок газа, с восточного угла участка, около южной границы участка, недалеко от внутриквартального проезда вдоль проектируемой территории, предусмотрено к размещению ГРПШ и ШУУРГ. Площадка имеет ограждение, ограждение установлено на 1,5м со стороны дверей шкафов. Шкафы ГРПШ и ШУУРГ размещается на расстоянии 32,8м от стены проектируемого жилого дома, корпус 2, и на расстоянии 30,6м от предполагаемого МКД по ППТ. Для ГРПШ установлена охранная зона до стен жилого дома 10м.

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

					24.05.23
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

106-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

15

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

Проектные решения выполнены в соответствии с нормативными документами:

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

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

СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.

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

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

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

Проектирование участка выполнено в соответствии с действующими нормами и правилами проектирования, документами об использовании земельного участка.

Расчет градостроительных коэффициентов (выполнен согласно РНГП):

Площадь застройки – площадь застройки корпуса 1 и 2: $712,3 + 712,9 = 1425,2 \text{ м}^2$;

Площадь участка – 5827 м² (по ГПЗУ);

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

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

$9,9 + 12,2 + 12 + 17 - 6 + 10,2 + 8,3 + 10,7 = 74,3 \text{ м}^2$;

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

					24.05.23	106-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		16

Площадь квартир без учета вспомогательных помещений (спальни (жилые комнаты) + «гостиные» – кухни ниши, бм.кв) корпуса 1, этаж на отм. +3,300...+27,300:
 $(9,9+12,2+12+10,8+10,2+14,7+10,1+8,3+10,7+10,3+11,6+11+10,7+11,7+10,7+11,1+11,5+10,5)*8= 198*9=1782\text{м}^2$;

Площадь квартир без учета вспомогательных помещений (спальни (жилые комнаты)+ «гостиные» – кухни ниши, бм.кв) корпуса 1, этаж на отм. +30,300:
 $12,9+9,2+12+10,8+10,2+14,7+10,1+8,3+10,7+10,3+11,6+11+10,7+11,7+10,7+11,1+11,5+10,5= 198\text{м}^2$;

Площадь квартир без учета вспомогательных помещений (спальни (жилые комнаты)+ «гостиные» – кухни ниши, бм.кв) корпуса 1, этаж на отм. +33,300:
 $12,9+13,5+12+11,5+10,2+14,7+10,1+8,3+12,3+10,1+31,2+11+10,7+11,7+10,7+11,1+11,5+10,5 = 224\text{м}^2$;

Расчетная площадь МКД (корпус 1) = $74,3+1782+198+224=2278,3\text{м}^2$;

Площадь квартир без учета вспомогательных помещений (спальни (жилые комнаты)+ гостиные – кухни-ниши, бм.кв) корпуса 1, этаж на отм. 0,000:
 $8,3+10,7+10,3+11,6+11+10,7+10,5+11,7+10,7+11,1+10,7+9,9+12,2+12+11+10,2 = 172,674,3\text{м}^2$;

Площадь квартир без учета вспомогательных помещений (спальни (жилые комнаты)+ «гостиные» – кухни ниши, бм.кв) корпуса 1, этаж на отм. +3,300...+27,300:
 $(9,9+12,2+12+10,8+10,2+14,7+10,1+8,3+10,7+10,3+11,6+11+10,7+11,7+10,7+11,1+11,5+10,5)*8= 198*9=1782\text{м}^2$;

Площадь квартир без учета вспомогательных помещений (спальни (жилые комнаты)+ «гостиные» – кухни ниши, бм.кв) корпуса 1, этаж на отм. +30,300:
 $12,9+9,2+12+10,8+10,2+14,7+10,1+8,3+10,7+10,3+11,6+11+10,7+11,7+10,7+11,1+11,5+10,5= 198\text{м}^2$;

Площадь квартир без учета вспомогательных помещений (спальни (жилые комнаты)+ «гостиные» – кухни ниши, бм.кв) корпуса 1, этаж на отм. +33,300:
 $12,9+13,5+12+11,5+10,2+14,7+10,1+8,3+12,3+10,1+31,2+11+10,7+11,7+10,7+11,1+11,5+10,5 = 224\text{м}^2$;

Расчетная площадь МКД (корпус 2) = $172,6+1782+198+224=2376,6\text{м}^2$;

Расчетная площадь МКД (корпус 1 и 2) = $2278,3+2376,6=4654,9\text{м}^2$;

Коэффициент застройки: площадь застройки/площадь участка:

$$1425,2/5827=0,2445$$

Коэффициент использования территории: расчетная площадь по РНГП/площадь

участка:

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					24.05.23	106-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.		Дата

$4654,9/5827=0,798;$

Планировочное решение соответствует ГПЗУ.

Градостроительные коэффициенты не превышают указанные в ГПЗУ.

Планировочное решение соответствует РНГП.

Градостроительные коэффициенты не превышают установленные в РНГП.

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

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

Показатели по ППТ:

Площадь участка согласно ППТ ЗУ5: 5827 м²

Площадь застройки: 1425,2 (корпус 1 и корпус 2);

Площадь машино/мест – 970,04 м.кв;

Расчетная площадь – 4654,9 м.кв;

Площадь наземных этажей, корпус 1: 7995,4

Площадь наземных этажей, корпус 2: 7949 м²

$K_{отн}$ (расчетный показатель отношения площади застройки к площади территории) = $1425,2/5825 = 0,2445$, соответствует установленному в ППТ – 0,24464.

$K_{исп}$ (расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории) = 0,79 меньше установленного в ППТ – 1,18937;

$K_{м/м}$ (расчетный коэффициент обеспеченности машино/местами) = $970,04 м / 4654,9 = 0,208$, больше установленного ППТ – 0,0705179;

K_z (коэффициент застройки – отношение площади, занятой под здания и сооружения к площади участка) = $1366,6/5827 = 0,2345$

$K_{пз}$ (коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий к площади участка) = $(8624,7+8578,3)/5827=2,95$

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

					24.05.23
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

106-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

18

верха парапета лестничной клетки корпуса) – 39,85м. Высота здания от наиболее низкой отметки земли – 41,75м. Расчет средней планировочной отметки земли, по угловым отметкам здания: $(240,7+240,9+240,8+240,35)/6 = 240,68\text{м}$, что соответствует отметке -0,12. Верх парапета по корпусу 2: +37,95м.

Посадка зданий выполнена в центральной части участка. Данный прием делит территорию на дворовую зону и зону парковок. Дворовая территория сориентирована на перспективные очереди проектирования, с ЗУ4 (2й этап проектирования) формируется единая входная группа с севера участка и единое дворовое пространство.

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

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

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

Недалеко от юго-западного въезда на участок, в юго-западной стороне участка, предусмотрена хозяйственная площадка, на четыре контейнера ТКО. Перед контейнерами предусмотрено пространство, где возможна остановка и разворот транспорта для забора мусора.

Территория участка благоустроена: дворовая часть отделена от парковочного пространства.

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

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

24.05.23

106-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

20

возрастной контингент, представлены площадками площадками для отдыха, спортивной площадкой и площадкой для отдыха пожилого населения. Площадки отдыха оборудованы скамьями.

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

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

					24.05.23	106-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		21

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

№п/п	Наименование	Единица	Количество в границах участка	Устройство проездов и подходов
1	Площадь участка	м ²	5827	-
2	Площадь застройки	м ²	1425,2	-
	в т.ч. корпус 1	м ²	712,3	-
	в т.ч. корпус 2	м ²	712,9	-
3	Площадь застройки участка без учета консольно выступающих частей и подземной части зданий (для подсчета баланса территории)	м ²	1366,6	-
	в т.ч. корпус 1	м ²	683,3	-
	в т.ч. корпус 2		683,3	-
	Подпорные стены и лестницы	м ²	76,73	-
4	Площадь озеленения	м ²	1233,57	-
5	Площадь покрытий	м ²	3227,43	-
	в.т.ч. покрытия проездов и парковок	м ²	1865,85	-
	в.т.ч. дорожек и площадок	м ²	1361,58	-
6	Площадь площадок отдыха и спорта взрослого населения	м ²	199,49	-
7	Площадь детских площадок	м ²	152,77	-
8	Площадь парковок	м ²	970,49	-
9	Расчетная площадь МКД по РНГП (корпус 1 и корпус 2)	м ²	4654,9	-
10	Коэффициент застройки		0,244	-
11	Коэффициент использования территории		0,798	-

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

					24.05.23
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

106-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

22

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

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

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

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

					24.05.23	106-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		23

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

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

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

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

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

Проявления других опасных инженерно-геологических процессов (оползни, оврагообразование и т.п.), которые могли бы негативно повлиять на устойчивость поверхностных и глубинных грунтовых массивов территории и отрицательно сказаться на процессе

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

24.05.23

106-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

24

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	----------	------	--------	-------	------

строительства и эксплуатации проектируемого сооружения, в пределах исследуемого участка не обнаружены, территория проведения работ находится в стабильном состоянии.

Рекомендации:

- основанием для проектируемого объекта строительства могут служить грунты ИГЭ-1-3.
- учесть повышенную сейсмичность территории изысканий;
- учесть в геологическом разрезе наличие специфических грунтов.
- предусмотреть мероприятия по сбору и отводу поверхностного стока во избежание активизации просадочных свойств грунтов ИГЭ-1;
- учесть возможность нахождения в основании фундамента разнородных грунтов.
- земляные работы, а также водоотлив выполнять в соответствии с СП 45.13330.2017;

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

						24.05.23
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

106-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

25

Е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

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

Организация рельефа осуществляется по всему участку.

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

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

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

					24.05.23	106-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		26

Проектом предусмотрена площадь озеленения в границах участка 1233,57 М.кв.

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

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

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

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

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

Покрытие дорожек – тротуарная брусчатка.

Покрытие проездов и площадок для стоянки автомобилей – асфальтобетон.

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

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

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

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

24.05.23

106-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

28

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	----------	------	--------	-------	------

Проектирование дворовой территории предусматривается комплексно совместно с 3У4, 3У5, 3У6, 3У7 (3У указаны по ППТ). Площадка для выгула собак предусматривается на территории участка 3У6. Предусматривается на расстоянии около 100м от проектируемого 1-го корпуса МКД.

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

					24.05.23
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

106-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

29

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

И. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междолевые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения
Не выполняется для данного объекта

К. Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения
Не выполняется для данного объекта

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

					24.05.23
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

106-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

30

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

					24.05.23	106-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		31

Проектом предусмотрено в корпусе 1 организовать 8 коммерческих помещений. Все помещения предусмотрены для организации предприятий по обслуживанию населения в пешеходной доступности. Все помещения имеют площадь до 400м.кв. Шесть помещений предположительно могут быть использованы под предприятия бытового обслуживания, предприятия торговли. Два из них помещения, помимо организации предприятия торговли и бытового обслуживания имеют возможность быть оборудованы как предприятие общественного питания.

Проектом предусмотрена общая площадь парковок 970,04 м.кв на участке, площадь не превышает требуемую по РНГП, но превышает требуемую по ППТ.

Проектом предусмотрено разместить парковку на 33 машино/места.

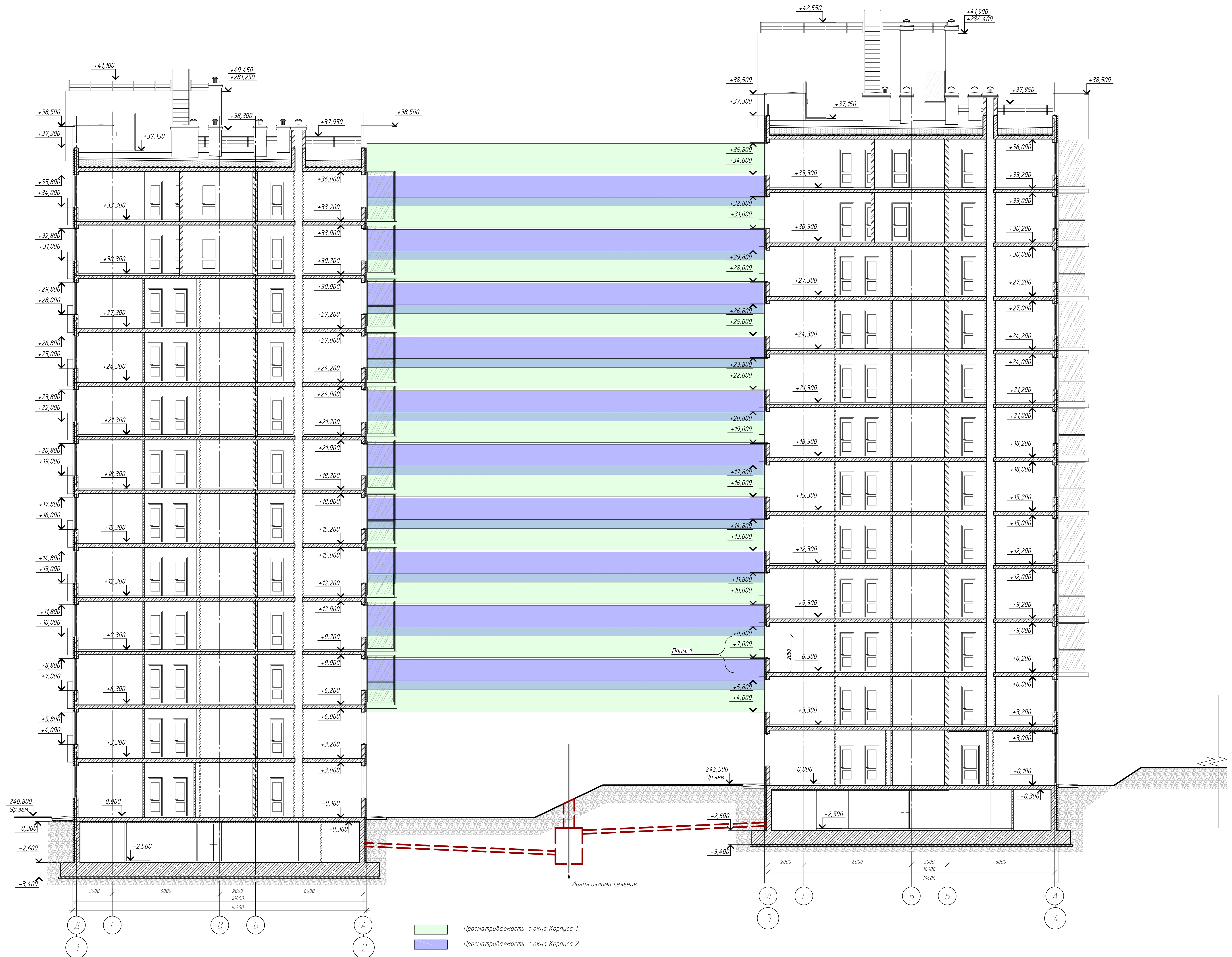
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

					24.05.23
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

106-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

33



Просматриваемость с окна Корпуса 1
 Просматриваемость с окна Корпуса 2

Технико-экономические показатели по генплану

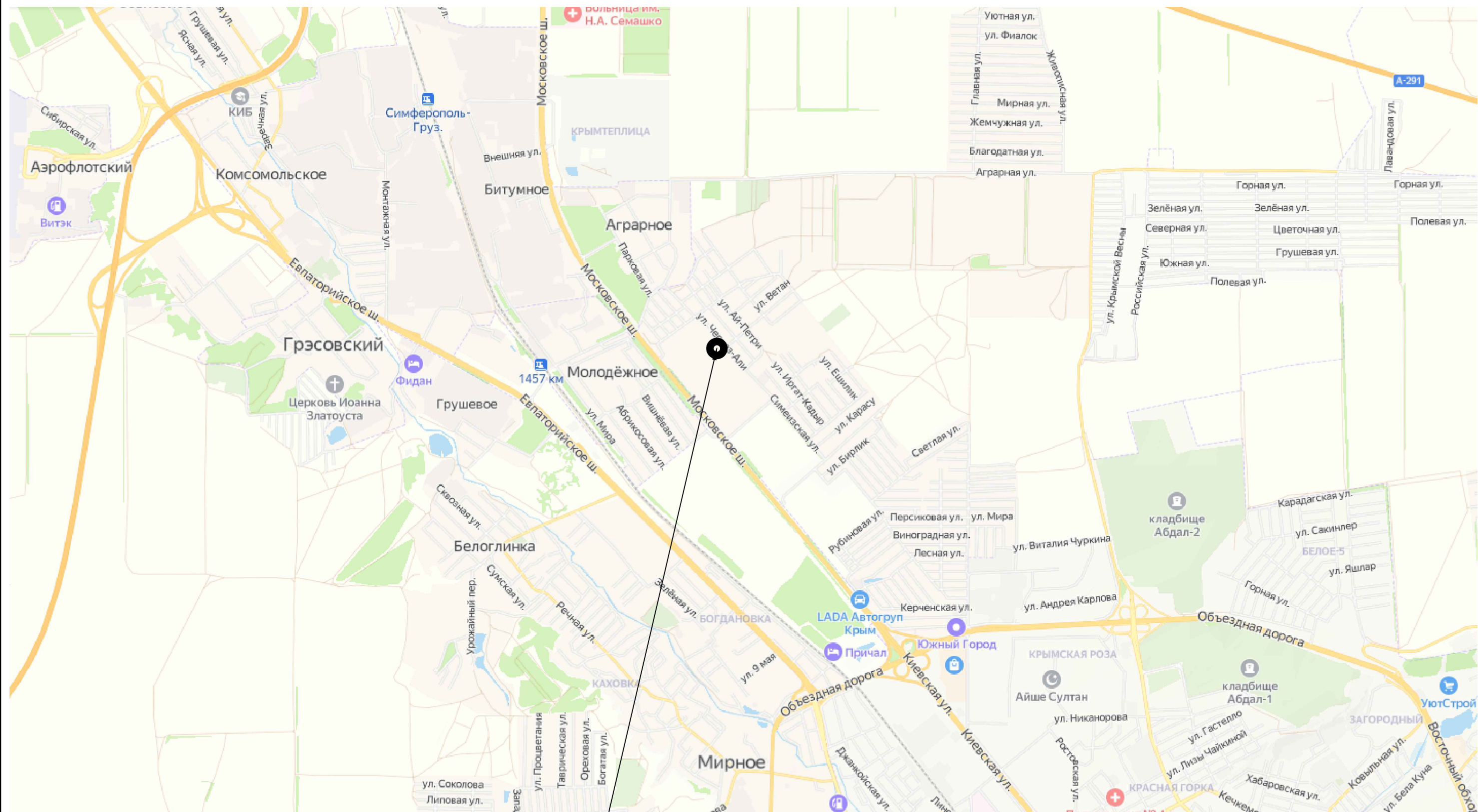
№ п/п	Наименование	Единицы	Кол-во в границах участка	Устройство подъездов и подходов
1	Площадь участка	м ²	5827	-
2	Площадь застройки	м ²	1425,2	-
	В т.ч. корпус 1.	м ²	712,3	-
	В т.ч. корпус 2.	м ²	712,9	-
3	Площадь застройки без учета консольно выступающих частей и подземной части зданий (для подсчета баланса территории)	м ²	1366,6	-
	В т.ч. корпус 1.	м ²	683,3	-
	В т.ч. корпус 2.	м ²	683,3	-
4	Подпорные стены и лестницы	м ²	76,73	-
5	Площадь озеленения	м ²	1233,57	-
6	Площадь покрытий	м ²	3227,43	-
	в т.ч. покрытия проездов и парковок	м ²	1865,85	-
	в т.ч. дорожек и площадок	м ²	1361,58	-
7	Площадь площадок отдыха и спорта взрослого населения	м ²	199,49	-
8	Площадь детских площадок	м ²	152,77	-
9	Площадь парковки	м ²	970,49	-
10	Расчетная площадь МКД по РНГП (корпус 1 и корпус 2)	м ²	4654,9	-
11	Коэффициент застройки		0,244	-
12	Коэффициент использования территории		0,798	-

Содержание чертежей графической части

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

						106-23-ПЗУ.ГЧ			
						Строительство многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок: 90.12.020501.1457			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
							П	1	
Директор	Антюфеев					Ведомость чертежей графической части. ТЭП по генплану	ООО "Южный город", г. Симферополь		
ГАП	Лихачева								
Проверил	Лихачева								
Разработал	Шульга								

Ситуационная схема



Месторазмещение проектируемого участка

						106-23-ПЗУ.ГЧ			
						Строительство многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодёжное, земельный участок: 90.12.020501.1457			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодёжное, земельный участок: 90.12.020501.1457	Стадия	Лист	Листов
Директор	Антяфеев						П	2	
ГАП	Лихачева								
Проверил	Лихачева								
Разработал	Шульга					Ситуационная схема			ООО "Южный город", г. Симферополь

Схема планировочной организации земельного участка,
м 1:400



- Условные обозначения**
- Граница участка
 - Отступ от красной линии
 - Граница следующего этапа проектирования
 - Пожарный проезд
 - Проектируемые здания
 - Выступающие части, нависание части
 - Подземная часть здания
 - Проектируемые здания, 2-й этап
 - Проектируемая подпорная стена
 - Проектируемое благоустройства следующего этапа строительства (выполнить в щебне на момент строительства данного этапа)
 - Номер по ведомости зданий и сооружений
 - Номер по ведомости площадок
 - Основные входные группы в паркинг
 - Основные входные группы в общественную часть
 - Основные входные группы в жилую часть
 - Основные въезды на участок
 - Охранные зоны
 - Охранная зона кабеля низкого напряжения ЛЭП 10кВ
 - Охранная зона ГРПШ
 - Охранная зона ТБО
 - Проектируемые элементы проездов
 - Существующие проезды
 - Проезды к проектируемому участку (по ППТ), асфальтобетон
 - Проектируемые подъезды и парковки - асфальтобетон, тип покрытия 1
 - Проектируемые элементы благоустройства
 - Площадки отдыха дворовые- тротуарная крупногабаритная плитка, тип покрытия 2
 - Площадки отдыха коммерции- тротуарная крупногабаритная плитка, тип покрытия 3
 - Площадки дорожки - тротуарная плитка прямоугольной формы, тип покрытия 4
 - Площадки детские - мягкое резиновое покрытие, плитка, цвет желтый/оранжевый, тип покрытия 6
 - Укрепленный газон, с учетом проезда пожарной машины, 16т/ось
 - Отмостка
 - Проектируемые элементы озеленения
 - Озеленение в границах участка
 - Кустарники
 - Хвойные деревья
 - Лиственные деревья
 - Живая изгородь
- Примечание:**
* расстояние принято по интерполяции (согласно п.12 примечания таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)

Ведомость площадок

Поз.	Наименование	Итого
Парковки на 33 (29+4 машино-мест)		970,04 м ²
1	Парковка на 10 машино/мест (2 для МГН)	302,97 м.кв
2	Парковка на 10 машино/мест	312,85 м.кв
3	Парковка на 9 маш/мест (2 для МГН)	239,6 м.кв
4	Парковка на 4 маш/мест	114,62 м.кв
Дворовые площадки для отдыха взрослого населения		157,68 м.кв
5	Место отдыха перед входом	40,3 м.кв
6	Площадка отдыха взрослого населения	11,35 м.кв
7	Площадка отдыха взрослого населения	30,4 м.кв
8	Место отдыха перед входом	42,2 м.кв
9	Площадка для игр в шахматы	14,71 м.кв
10	Площадка отдыха	54,8 м.кв
Дворовые детские площадки		152,7 м.кв
11	Детская площадка	152,7 м.кв
Хозяйственные площадки		52,0 м.кв
12	Площадка дл ГРПШ	33,7 м.кв
13	Площадка для установки контейнеров ТБО	18,3 м.кв

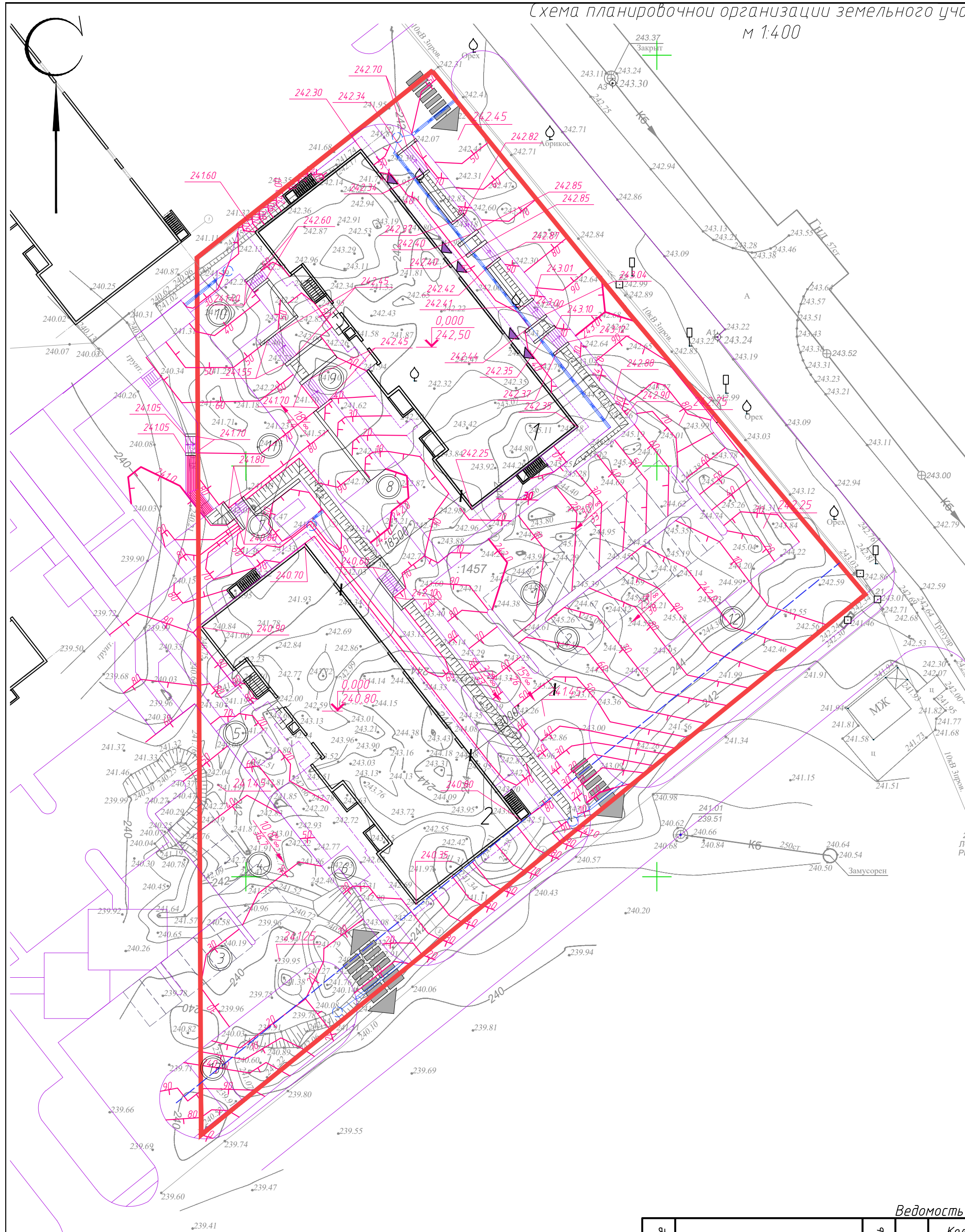
Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Кол-во этажей	Количество		Площадь, м ²			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
				зданий	квартир	застройки		всего						
						здания	всего							
1	Проектируемый МКД. Корпус 1	12	13	1	145	712,6	8624,7							
2	Проектируемый МКД. Корпус 2	12	12	1	152	712,6	8578,3							

106-23-ПЗУ.ГЧ												
Строительство многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок: 90:12:020501.14.57												
										Стадия	Лист	Листов
										П	3	
										ООО "Южный город", г. Симферополь		

Схема планировочной организации земельного участка

Схема планировочной организации земельного участка,
м 1:400



Условные обозначения

	Граница участка
	Отступ от красной линии
	Граница следующего этапа проектирования
	Проектируемые здания
	Выступающие части, нависающие части
	Подземная часть здания
	Проектируемые здания, 2-й этап проектирования
	Проектируемая подпорная стена
	Существующий МКД
	МКД по ППТ (следующие этапы)
	Уклоноуказатель — Уклон 50 — Длина участка
	Проектная отметка рельефа — 29,00 — 28,17 — Натурная отметка рельефа
	Дождеприемные лотки
	Дно лотка 0,07% — 28 м — Уклон по дну лотка Длина лотка
	32,30 (высота до верха подпорной стены) 33,36 (высота перепада отметок)

Ведомость площадок

Ведомость площадок

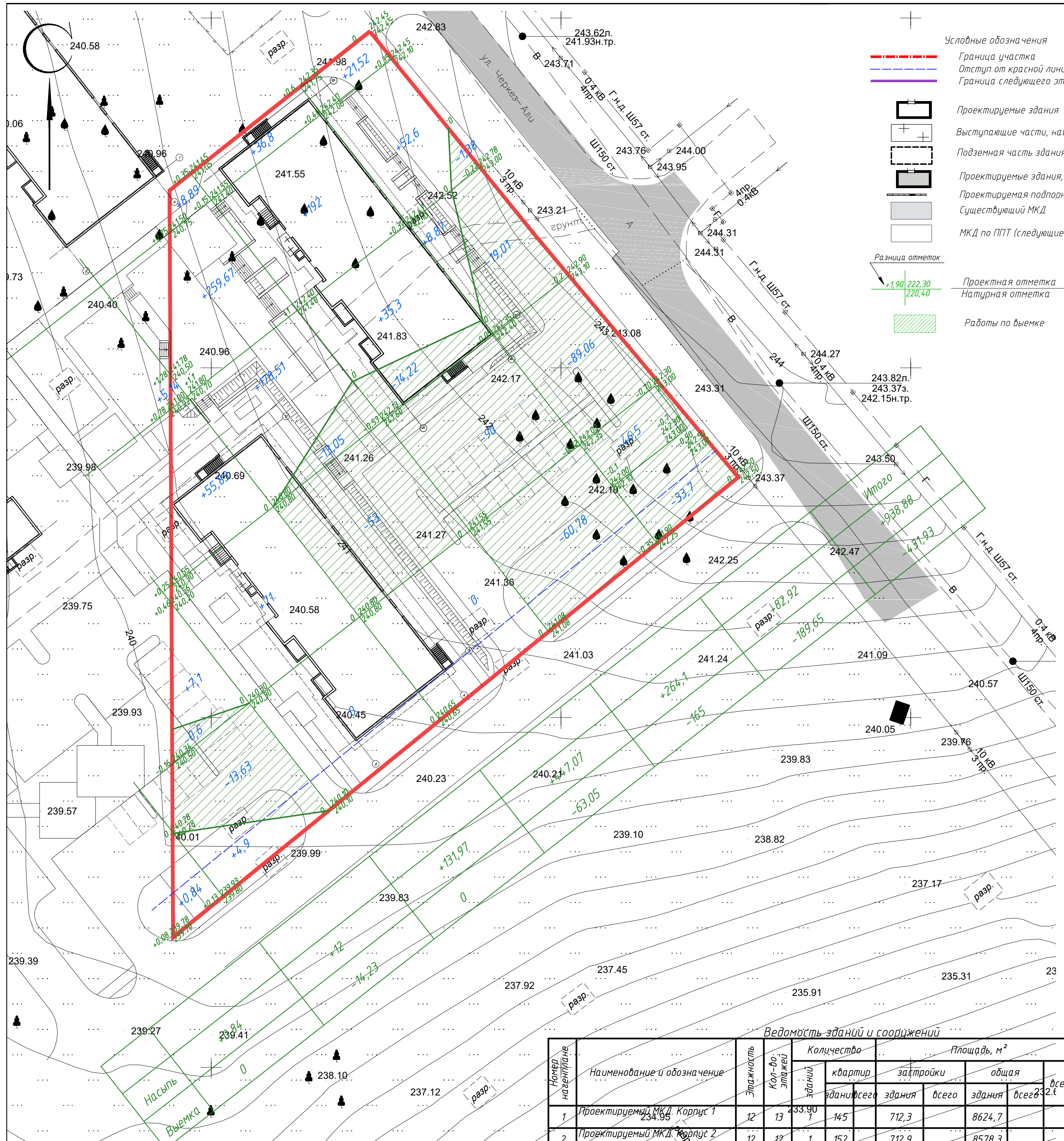
Поз.	Наименование	Итого
Парковки на 33 (29+4 машино-мест)		970,04 м ²
1	Парковка на 10 машино/мест (2 для МГН)	302,97 м.кв
2	Парковка на 10 машино/мест	312,85 м.кв
3	Парковка на 9 маш/мест (2 для МГН)	239,6 м.кв
4	Парковка на 4 маш/мест	114,62 м.кв
Дворовые площадки для отдыха взрослого населения		157,68 м.кв
5	Место отдыха перед входом	40,3 м.кв
6	Площадка отдыха взрослого населения	11,35 м.кв
7	Площадка отдыха взрослого населения	30,4 м.кв
8	Место отдыха перед входом	42,2 м.кв
9	Площадка для игр в шахматы	14,71 м.кв
10	Площадка отдыха	54,8 м.кв
Дворовые детские площадки		152,7 м.кв
11	Детская площадка	152,7 м.кв
Хозяйственные площадки		52,0 м.кв
12	Площадка дл ГРПШ	33,7 м.кв
13	Площадка для установки контейнеров ТБО	18,3 м.кв

Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Кол-во этажей	Количество		Площадь, м ²				
				зданий	квартир	застройки		общая		всего
						здания	всего	здания	всего	
1	Проектируемый МКД. Корпус 1	12	13	1	145	712,6	8624,7			
2	Проектируемый МКД. Корпус 2	12	12	1	152	712,6	8578,3			

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

106-23-ПЗУ.ГЧ					
Строительство многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок: 90:12:020501.14.57					
			Стадия	Лист	Листов
			П	4	
План организации рельефа			ООО "Южный город", г. Симферополь		



- Условные обозначения**
- Граница участка
 - Отступ от красной линии
 - Граница следующего этапа проектирования
 - Проектируемые здания
 - Выступающие части, нависающие части
 - Подземная часть здания
 - Проектируемые здания, 2-й этап проектирования
 - Проектируемая подпорная стена
 - Существующий МКД
 - МКД по ППТ (следующие этапы)
 - ↘ Разница отметок
 - + Проектная отметка
 - Натурная отметка
 - Работы по выемке

Ведомость земляных масс

Наименование грунта	Количество		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	938,88	431,93	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве	-	7357,34	
а) подземных частей здания. Корпус 1	-	3157,41	
б) подземных частей здания. Корпус 2	-	3162	
в) покрытий	-	865,43	
г) подпорные стены	-	172,5	
2. Грунт обратной засыпки	1594,85	-	
а) подземных частей здания. Корпус 1	769,55	-	
б) подземных частей здания. Корпус 2	771,8	-	
в) подпорная стена	53,5	-	
4. Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление -9%)	143,53	-	
5. Всего грунта	2677,26	7399,27	
7. Надвал грунта (см. л.5а)	-	7988,78*	
6. Избыток грунта:	4722,01*	-	
7. Плодородный грунт всего	118,5	-	
а) для озеленения территории	118,5	-	
б) недостаток грунта	-	118,5**	
8. Итого перерабатываемого грунта	7399,27	7399,27	

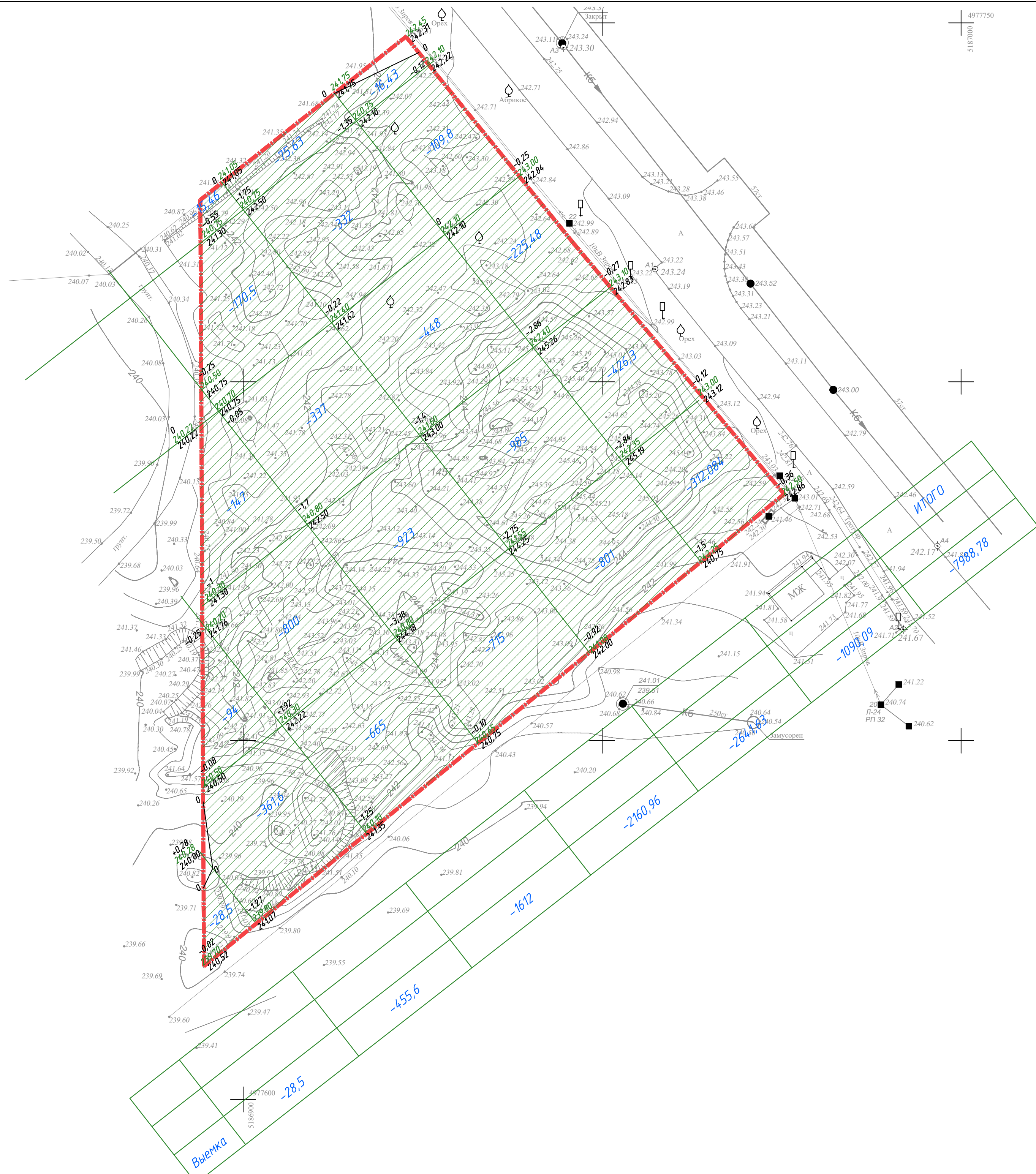
Примечание:
 1. * - в отвал
 2. ** - закупка

Ведомость зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Кол-во этажей	Количество		Площадь, м ²			
				зданий	зданий	здания	здания	здания	здания
1	Проектируемый МКД Корпус 1	12	13	145	712,3	8624,7	232,6		
2	Проектируемый МКД Корпус 2	12	12	1	712,9	8578,3			

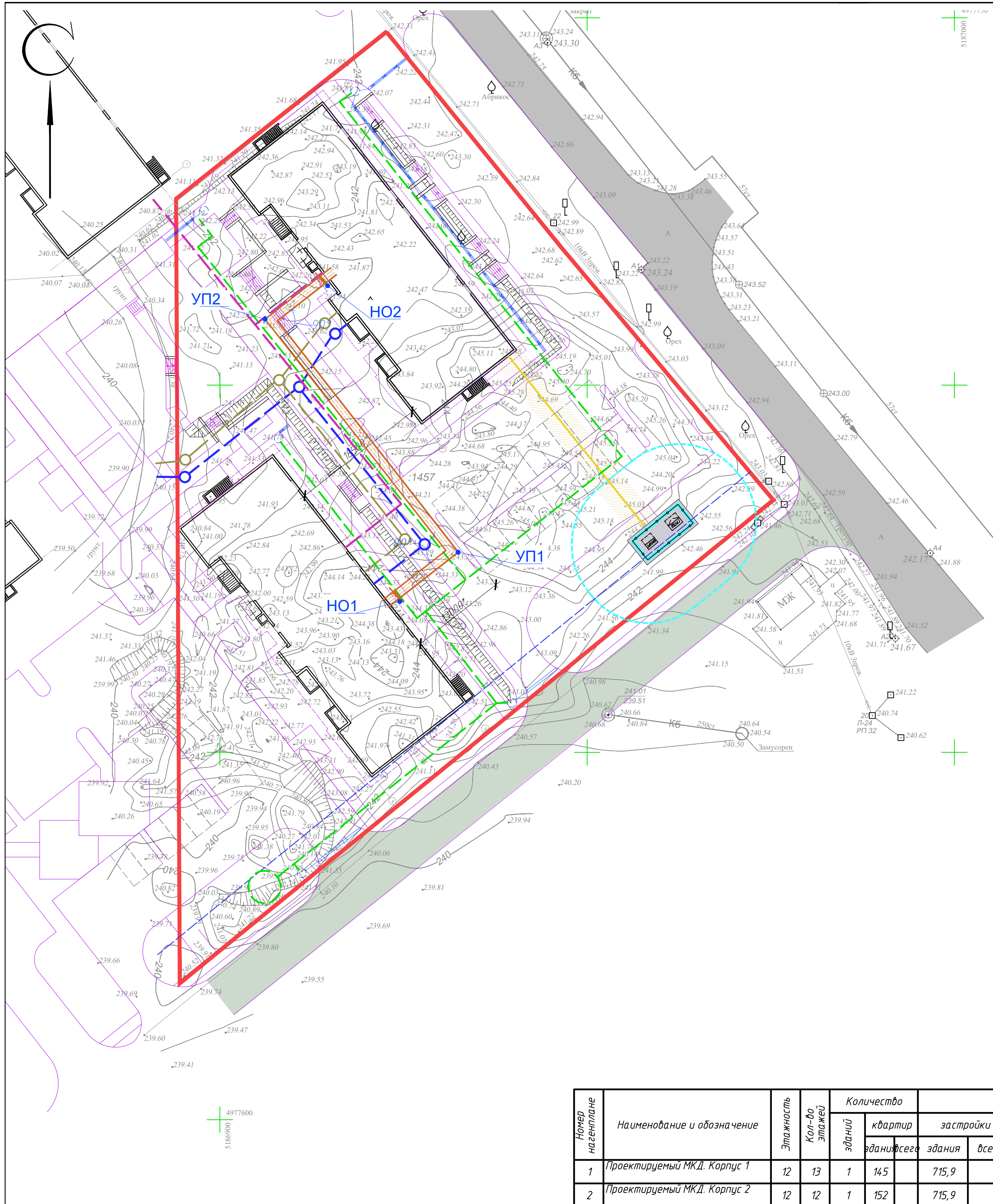
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

106-23-ПЗУГЧ					
Строительство многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок: 90:12:020501.14.57					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Антюфеев				
ГАП	Лихачева				
Проверил	Лихачева				
Разработал	Шульга				
План земляных масс					Лист
					5
					Листов
					5
ООО "Южный город", г. Симферополь					



- Условные обозначения**
- Граница участка
 - Отступ от красной линии
 - Граница следующего этапа проектирования
 - Проектируемые здания
 - Выступающие части, нависающие части
 - Подземная часть здания
 - Проектируемые здания, 2-й этап проектирования
 - Проектируемая подпорная стена
 - Существующий МКД
 - МКД по ППТ (следующие этапы)
- Разница отметок**
- +1,90 222,30 / 220,40 Проектная отметка
 - 1,90 222,30 / 220,40 Натурная отметка
 - Работы по выемке

106-23-ПЗУ.ГЧ					
Строительство многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок: 90:12:020501:1457					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Антюфеев				
ГАП	Лихачева				
Проверил	Лихачева				
Разработал	Шульга				
План земельных масс				Стадия	Лист
				П	5а
				Листов	
				ООО "Южный город", г. Симферополь	



- Условные обозначения**
- - - Граница участка
 - - - Отступ от красной линии
 - - - Граница следующего этапа проектирования
 - Проектируемые здания
 - + Выступающие части, нависающие части
 - Подземная часть здания
 - Проектируемые здания, 2-й этап проектирования
 - Проектируемая подпорная стена
 - Сети проектируемые**
 - - - -Электроснабжение и слаботочная сеть
 - - - -Водоснабжение
 - - - -Водоотведение К1
 - - - -Водоотведение К2
 - Газопровод, охранная зона 2м
 - Теплоотдача
 - - Фильтрующий колодец
 - - Водосборный лоток
 - - - - Подземная труба, для отвода воды
 - Зона размещения ТП
 - Зона размещения ГРПШ

Ведомость площадок

Поз.	Наименование	Итого
Парковки на 33 (29+4 машино-мест)		970,04 м²
1	Парковка на 10 машино/мест (2 для МГН)	302,97 м.кв
2	Парковка на 10 машино/мест	312,85 м.кв
3	Парковка на 9 маш/мест (2 для МГН)	239,6 м.кв
4	Парковка на 4 маш/мест	114,62 м.кв
Дворовые площадки для отдыха взрослого населения		157,68 м.кв
5	Место отдыха перед входом	40,3 м.кв
6	Площадка отдыха взрослого населения	11,35 м.кв
7	Площадка отдыха взрослого населения	30,4 м.кв
8	Место отдыха перед входом	42,2 м.кв
9	Площадка для игр в шахматы	14,71 м.кв
10	Площадка отдыха	54,8 м.кв
Дворовые детские площадки		152,7 м.кв
11	Детская площадка	152,7 м.кв
Хозяйственные площадки		52,0 м.кв.
12	Площадка дл ГРПШ	33,7 м.кв.
13	Площадка для установки контейнеров ТБО	18,3 м.кв.

106-23-ПЗУ.ГЧ

Строительство многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт Молодежное, земельный участок: 90:12:020501:1457

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Кол-во этажей	Количество		Площадь, м ²			всего
				зданий	квартир	застройки		всего	
						здания	всего		
1	Проектируемый МКД. Корпус 1	12	13	1	145	715,9	8624,7		
2	Проектируемый МКД. Корпус 2	12	12	1	152	715,9	8578,3		

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

Сводный план инженерных сетей		
Лист	Лист	Листов
П	6	
ООО "Южный город", г. Симферополь		