

Архитектурная мастерская  
"БЮРО'82"

СРО-П-021-28082009


Заказчик ООО "Победа"

"Комплекс апартаментов в составе объекта регионального значения  
"Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с  
детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра",  
расположенный по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина"

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

2021 - 04П - ПЗУ

| Изм. | № док. | Подпись   | Дата  |
|------|--------|---|-------|
| 1    | 01-23  |  | 12.23 |

Архитектурная мастерская  
"БЮРО'82"

СРО-П-021-28082009


Заказчик ООО "Победа"

"Комплекс апартаментов в составе объекта регионального значения  
"Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с  
детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра",  
расположенный по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина"

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации  
земельного участка

2021 - 04П - ПЗУ

| Изм. | № док. | Подпись   | Дата  |
|------|--------|---|-------|
| 1    | 01-23  |  | 12.23 |

Руководитель мастерской



Симоненко А.

| Разрешение        |               | Обозначение   | 2021-04П-ПЗУ.3   |     |            |
|-------------------|---------------|---|--|-----|------------|
| 01-23             |               | Наименование объекта строительства  | Комплекс апартаментов в составе объекта регионального значения "Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра", расположенный по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина" |     |            |
| Изм.              | Лист          | Содержание изменения  |  | Код | Примечание |
| Текстовая часть   |               |   |  |     |            |
| 1                 | 2             | Замена кода ВРИ с 5.2.1 на 5.2.1 (п.2)  |  | 4   |            |
| 2                 | 5,6           | Замена реквизитов ГПЗУ с "ГПЗУ №RU9121000020230550 от 08.12.2023г." на "ГПЗУ №RU9121000020230579 от 25.12.2023г."   |  | 5   |            |
| 3                 | 7             | п.2) Техничко-экономические показатели - изменен показатель "Детские игровые площадки" (показатель по проекту (на кровле паркинга)) с 113.4 на 105.88                         |  | 4   |            |
| 4                 | 7             | п.2) Техничко-экономические показатели - изменен показатель "Площадки для отдыха и спорта взрослого населения" (показатель по проекту (на кровле паркинга)) с 188.72 на 84,47 |  | 4   |            |
| 5                 | 8             | Замена показателя проектной площади детских площадок с 113.4 на 105.88  |  | 4   |            |
| 6                 | 8             | Замена показателя проектной площади площадок для отдыха взрослого населения с 237,72 на 137,47  |  | 4   |            |
| Графическая часть |               |   |  |     |            |
| 7                 | 15-17, 19, 21 | Изменение контура площадок для отдыха детей и взрослых, размещенных на эксплуатируемой кровле паркинга  |  | 4   |            |
| 8                 | 16            | Техничко-экономические показатели - изменен показатель "Детские игровые площадки" (показатель по проекту (на кровле паркинга)) с 113.4 на 105.88                              |  | 4   |            |
| 9                 | 16            | Техничко-экономические показатели - изменен показатель "Площадки для отдыха и спорта взрослого населения" (показатель по проекту (на кровле паркинга)) с 188.72 на 84,47      |  | 4   |            |
| 10                | 19            | Ведомость тротуаров, дорожек и площадок - изменен показатель площади покрытий на кровле паркинга п 1.1 с 188.72 на 84.47  |  | 4   |            |
| 11                | 19            | Ведомость тротуаров, дорожек и площадок - изменен показатель площади покрытий на кровле паркинга п 4 с 113,4 на 105,88  |  | 4   |            |
| 12                | 21            | Внесены корректировки на лист Сводный план инженерных сетей: Указаны ссылки на ТУ, поправлены условные обозначения  |  | 4   |            |
| 13                | 15,17, 19     | Заменена экспликация, исключен пункт 6.ТБО  |  | 4   |            |
| 14                | 15            | В условных обозначениях «С33» заменено на «Охранная зона»   |  | 4   |            |

Согласовано  
Н. контпр

|           |                |  |       |
|-----------|----------------|--|-------|
| Изм.внос. | Шкред Л.А.     |  | 12.23 |
| Составил  |                |  |       |
| Утв.      | Симоненко А.В. |  | 12.23 |

Архитектурная мастерская "БЮРО'82"

|      |        |
|------|--------|
| Лист | Листов |
| 1.1  |        |

Содержание текстовой части:

- а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства
  - а1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;
  - б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации
  - в) 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)
  - г) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства
  - д) Обоснование и описание 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
  - е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой
  - ж) Описание решений по благоустройству территории
  - з) Обоснование зонирования 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
  - и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, – для объектов производственного назначения
  - к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения
  - л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, – для объектов непроизводственного назначения

|              |  |       |      |     |      |     |  |   |      |        |
|--------------|--|-------|------|-----|------|-----|--|---|------|--------|
| Взам. инв. № |  |       |      |     |      |     |  |   |      |        |
|              | Подпись и дата   |       |      |     |      |     |  |   |      |        |
| Инв. № подл. | <b>2021-04П-ПЗУ.ТЧ</b>   |       |      |     |      |     |  |   |      |        |
|              | <i>«Комплекс апартаментов в составе объекта регионального значения «Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра», расположенный по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина»</i> |       |      |     |      |     |  |   |      |        |
|              | Изм.   | Кол.  | Лист | №до | Подп | Дат |  |   |      |        |
|              | ГАП  | Царук |      |     |      |     |  | Стадия  | Лист | Листов |
|              | Разраб.  | Шкред |      |     |      |     |  | П   | 1    | 1      |
|              | Проверил   |       |      |     |      |     |  | Содержание текстовой части                              |      |        |
|              |  |       |      |     |      |     |  | Архитектурная мастерская<br>"БЮРО'82" ИП Симоненко А.В. |      |        |

**а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Участок проектирования объекта капитального строительства расположен на территории Ялтинского городского совета, в пределах юго-восточной части г. Ялта, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина 17. В границах земельного участка с кадастровым номером: 90:25:000000:3094.

Площадь земельного участка: 6401 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым, карты градостроительного зонирования, земельный участок располагается в зоне "Иная зона" (ТЗ-28-5) - территории, выделяемые с целью размещения планируемых объектов регионального значения, предусмотренных Схемой территориального планирования Республики Крым, утвержденной Постановлением Совета министров Республики Крым №733 от 13.12.2019. Основные виды разрешенного использования:

- Спорт (5.1);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- Гостиничное обслуживание (4.7);
- Природно-познавательный туризм (5.2);
- Развлечение (4.8);
- Туристическое обслуживание (5.2.1 (п.2));
- Охрана природных территорий (9.1);
- Историко-культурная деятельность (9.3);

Условно-разрешенные виды использования:

- Магазины (4.4);
- Общественное питание (4.6);
- Для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- Отдых(рекреация) (5.0);
- Санаторная деятельность (9.2.1);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Служебные гаражи (4.9);

Установленный вид разрешенного использования земельного участка - Туристическое обслуживание (5.2.1. (п.2))

Предельные параметры образуемого земельного участка:

-Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение летних лагерей.

- Минимальный размер земельных участков, минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории, включая проект планировки территории и проект межевания территории, а также утвержденными Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым.

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

|      |       |       |              |       |                 |           |
|------|-------|-------|--------------|-------|-----------------|-----------|
| 1    | Изм   | 01-23 | <i>Мухом</i> | 12.23 | 2021-04П-ПЗУ.ТЧ | Лист<br>2 |
| Изм. | Колуч | Лист  | №док.        | Подп. |                 |           |

- Максимальное количество этажей – не более 22 надземных этажей.

- Требования к оформлению уличных фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки в условиях размещения в городском округе. Количество парковочных мест в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым

В соответствии с Документацией по планировке территории №02-07/2022-ДПТ максимальная этажность – 9.

Участок проектирования ограничен:

- с севера – земельный участок свободный от застройки

- с запада, востока и юга – зона ООПТ “парк-памятник садово-паркового искусства “Массандровский”.

В границах земельного участка объекты капитального строительства отсутствуют. Имеются существующие инженерные коммуникации (канализационная система и система водоснабжения).

Участок проектирования расположен на склоне южной экспозиции с общей крутизной поверхности до 35о, в пределах современно-верхнечетвертичной оползневой системы “Массандровский парк”.

Территория покрыта травянистой растительностью, древесная растительность под контуром застройки отсутствует. Вырубка древесно-кустарниковой растительности не предусматривается (13.147-21-ИЭИ).

К южной части земельного участка подходит существующая асфальтированная дорога, а также пешеходная структура от парка “Массандровский”.

Климатические и сейсмические условия района

Территория относится к климатическому подрайону IV Б – засушливый, жаркий, с умеренно теплой зимой (СП 131.13330.2020 “Строительная климатология”). Для характеристики климата района изысканий в качестве опорных использованы данные многолетних наблюдений метеорологической станции МС Ялта, МС Алушта, и агрометеостанция Никитинский сад.

Главные климатические показатели данного района по метеорологическим исследованиям,

следующие:

-среднегодовая температура воздуха +12,9 С;

-средняя температура июля: +23,2 С;

-средняя температура января: +3,9 С;

- заморозки первые осенние – 1-я декада октября;

- заморозки последние весенние – середина марта;

- безморозный период – 259 дней;

- среднегодовая норма осадков – 628мм.

В сейсмическом отношении участок изысканий относится к сейсмически опасным районам. Фоновая (исходная) сейсмичность территории составляет 8 баллов в баллах шкалы MSK по карте ОСР-2015-А для 10 % вероятности превышения сейсмической интенсивности в течение 50 лет и средним периодам повторения таких интенсивностей один раз в 500 лет, согласно перечня зданий и сооружений указанных в позиции 3 табл. 4.2(5.3) СП 14.13330.2018. На территории участка из современных геологических

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

|      |       |      |        |       |      |                 |      |
|------|-------|------|--------|-------|------|-----------------|------|
| Изм. | Колуч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 2021-04П-ПЗУ.ТЧ | Лист |
|      |       |      |        |       |      |                 | 3    |

процессов развиты: повышенная сейсмичность, эрозия, гравитация, денудационный снос и накопление продуктов выветривания горных пород, а также оползнеобразование.

По результатам геофизических сейсморазведочных исследований МПВ по сейсмическим свойствам грунты ИГЭ 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 относятся ко II категории, согласно табл. 4.1 (табл.5.2) СП 14.13330.2018.

**а1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;**

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

Земельный участок полностью расположен в границах Зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории в кадастровых границах муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым (Закон Республики Крым "Об особенностях создания в Республики Крым зон с особой архитектурно-планировочной организацией территории" от 07.17.2017

Земельный участок частично расположен в границах Водоохранной зоны (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым (Приказ Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым от 23.12.2015 №1449 – "Об установлении границ водоохранной зоны и границ прибрежной защитной полосы Черного моря на территории Республики Крым в границах муниципальных образований: городской округ Ялта, городской округ Алушта, городской округ Евпатория, городской округ Судак, городской округ Саки, Бахчисарайский район, Раздольненский район, Сакский район, Симферопольский район"). Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 2360 кв.м.

**б) 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**

В соответствии со ст. 65п.15 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

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

|      |       |      |        |       |      |                 |
|------|-------|------|--------|-------|------|-----------------|
| Изм. | Колуч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 2021-04П-ПЗУ.ТЧ |
|------|-------|------|--------|-------|------|-----------------|

б) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

в) сброс сточных вод, в том числе дренажных;

г) разведка и добыча общераспространённых полезных ископаемых осуществляется пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах, предоставленных ими в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года №2395-1 "О недрах").

На участке проектирования располагается трансформаторная подстанция, охранная зона которой установлена 10м, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. №160. Охранная зона ГРПШ установлена – 10м, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000г №878.

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

*Проектная документация на объект выполнена на основании:*

- задания на разработку проектной документации
- инженерно-топографического плана М1:500
- градостроительного плана земельного участка **ГПЗУ №RU9121000020230579 от 25.12.2023г.**
- Документации по планировке территории № 02-07/2022-ДПТ;
- технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной документации 13.147-21-ИЭИ, выполненный ООО "Институт "КРЫМГИИНТИЗ"
- технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации 2.89-22-ИГИ, выполненный ООО "Институт "КРЫМГИИНТИЗ"
- Отчет о геофизических исследованиях по уточнению приращения сейсмической интенсивности площадки строительства по грунтовым условиям 2.129-21-ГФИ, выполненный ООО "Институт "КРЫМГИИНТИЗ"
- технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий 2.89-22-ИГМИ, выполненный ИП Клименко Артем Владимирович
- Схемы территориального планирования Республики Крым от 30.12.2015г. №855.
- ППРФ от 16 февраля 2008 года N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
- ГОСТ Р 21.101-2020 Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*(с Изменениями 1,2,3,4)
- Приложение к постановлению Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 г.№ 171. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым (от 07.04.2022г).
- СП 118.13330.2022 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменениями N 1-2)

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

|      |       |       |       |       |                 |      |
|------|-------|-------|-------|-------|-----------------|------|
| 1    | Изм   | 01-23 |       | 12.23 | 2021-04П-ПЗУ.ТЧ | Лист |
| Изм. | Колуч | Лист  | №док. | Подп. |                 | Дата |



- 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 (с Изменением N 1,2,3)
- СП 14.13330.2018 Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\* (с Изменением N 2,3)
- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения СНиП 35-01-2001 (с Изменением N 1)
- СанПиН 2.1.3684-21 Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий.
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятия, сооружений и иных объектов. (с Изменением на 28 февраля 2022 года)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым, карты градостроительного зонирования, земельный участок располагается в зоне "Иная зона" (ТЗ-28-5) - территории, выделяемые с целью размещения планируемых объектов регионального значения, предусмотренных Схемой территориального планирования Республики Крым, утвержденной Постановлением Совета министров Республики Крым №733 от 13.12.2019.

В соответствии с Документацией по планировке территории №02-07/2022-ДПТ максимальная этажность - 9.

Проектируемый объект представляет собой комплекс апартаментов. Здание состоит из 3 секций: Секция 1, Секция 2, Секция 3. Секция 1 делится на блок 1 и 2, имеет 9 этажей с террасированием начиная с 6-го этажа. Секция 2 состоит из 4 этажей, с эксплуатируемой кровлей и техническим подвальным этажом. Секция 3 одноэтажна с эксплуатируемой кровлей с устройством на ней бассейна.

Расстояние от 3 секции до границы участка - 0м.

В соответствии с ГПЗУ №RU9121000020230579 от 25.12.2023г.. граница допустимого размещения зданий, строений и сооружений с трех сторон (в соответствии с истинным севером- северная, северо-восточная и юго-западная) имеет расстояние до границы земельного участка - 0 метров (проходит по границе участка), расстояние от границы участка до юго-восточной границы зоны допустимого размещения зданий, строений и сооружений составляет 3 метра.

## 2) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

### Баланс территории

| № | Наименование  | Ед.изм.        | S       | %     |
|---|---|----------------|---------|-------|
| 1 | Общая площадь участка   | м <sup>2</sup> | 6401    | 100   |
| 2 | Площадь застройки (без учета консольных частей здания ниже 4,5 м, и подземной части зданий) | м <sup>2</sup> | 4690,03 | 73,27 |
| 3 | Площадь покрытий  | м <sup>2</sup> | 884,6   | 13,82 |
| 4 | Площадь горизонтального озеленения  | м <sup>2</sup> | 826,37  | 12,91 |

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

|      |       |      |        |       |       |
|------|-------|------|--------|-------|-------|
| 1    |       | Изм  | 01-23  |       | 12.23 |
| Изм. | Колуч | Лист | № док. | Подп. | Дата  |

2021-04П-ПЗУ.ТЧ

Лист

6

*Технико-экономические показатели участка*

| №   | Наименование показателя   | Ед.изм | Показатель по РНГП (07.04.22) | Показатель по проекту (на участке) | Показатель по проекту (на кровле паркинга) |
|-----|---|--------|-------------------------------|------------------------------------|--|
| 1   | Общая площадь участка   | кв.м   | 6401                          |                                    |  |
| 2   | Расчетная площадь здания  | кв.м   |                               | 8925,89                            |  |
| 3   | Площадь застройки, в т.ч:   | кв.м   |                               | 4744,55                            |  |
| 3.1 | Площадь застройки (без учета консольных частей здания ниже 4,5 м, и подземной части зданий) |        |                               | 4690,03                            |  |
| 4   | Площадь покрытий, в т.ч:  | кв.м   |                               | 2020,32                            |  |
| 4.1 | Площадь проездов  | кв.м   |                               | 796,1                              | 342,29                                     |
| 4.2 | Площадь тротуаров   | кв.м   |                               | 10,0                               | 471,15                                     |
| 4.3 | Площадь инженерных площадок   | кв.м   |                               | 29,5                               | 20,16                                      |
| 4.4 | Детские игровые площадки  | кв.м   | мин. 89,26                    |                                    | 105,88                                     |
| 4.5 | Площадки для отдыха и спорта взрослого населения  | кв.м   | мин. 89,26                    | 49,0                               | 84,47                                      |
| 5   | Площадь озеленения в т.ч.:  | кв.м   | мин. 1785,18                  | 1785,24                            |  |
| 5.1 | Горизонтальное озеленение   | кв.м   |                               | 826,37                             |  |
| 5.2 | Крышное озеленение  | кв.м   |                               |                                    | 334,45                                     |
| 5.3 | Вертикальное озеленение   | кв.м   |                               |                                    | 366,92                                     |
| 5.4 | Искусственные водные объекты  | кв.м   |                               |                                    | 257,5                                      |
| 6   | Парковочное пространство  | кв.м   | мин. 1785,18                  | 2179,80                            |  |
| 7   | Расчётный показатель отношения площади к участку (4.1.3)                                    | кв.м   | макс. 0,8                     | 0,74                               |  |
| 8   | Расчётный показатель использования территории (4.1.4)                                       | кв.м   | макс. 3                       | 1,39                               |  |

Расчетные показатели приняты согласно РНГП от 07.04.2022 №219 для реконструкции сложившейся застройки на основании приказа Министерства строительства и архитектуры РК "Об утверждении документации по планировке территории объекта регионального значения" от 24.08.2023 №205 и приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора РК от 07.12.2023 № 278-П.

Расчет обеспеченности объекта капитального строительства нормативными площадями парковочного пространства: проектом предусматривается организация парковочного пространства для общественно-деловой застройки применяется расчетный коэффициент в условиях реконструкции не менее 0,2. в отношении расчетной площади здания, согласно п.4.1.5 РНГП Республики Крым.

Расчетная площадь здания – 8925,89 кв.м, необходимая расчетная площадь парковочного пространства – 1785,18 кв.м, минимальное число м/м 51.

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

|      |       |      |        |   |       |                 |      |
|------|-------|------|--------|---|-------|-----------------|------|
| 1    |       | Изм  | 01-23  |  | 12.23 | 2021-04П-ПЗУ.ТЧ | Лист |
| Изм. | Колуч | Лист | № док. | Подп.   | Дата  |                 | 7    |

Проектом предусмотрено парковочное пространство в подземном паркинге общей площадью 2179,80 кв.м., которое вмещает 60 м/м.

В соответствии с СП 59.13330.2020 п. 5.2.1 на всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных и производственных зданий, следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа до 100 включительно – 5%, но не менее одного места:

$60 \times 0.1 = 6$  машино-мест; в том числе: 3 машино-мест для групп М1, М2, М3 и 3 машино-мест для инвалидов колясочников группы М4.

Согласно СП 113.13330.2016 п. 5.1.5 габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) 6,0х3,6 м.

Расчетный коэффициент обеспеченности детскими и взрослыми площадками земельного участка для отдыха и спорта земельного участка, подлежащего застройке в условиях реконструкции, по отношению к расчетной площади здания составляет 1% в соответствии с РНГП от 07.04.2022г. №219.

Расчетная площадь здания – 8925,89 кв.м, необходимая расчетная площадь детских и взрослых площадок –  $8925,89 \text{ кв.м} \times 0,035 = 89,26 \text{ кв.м}$ , Площадки для детей должны составлять не менее 89,26 кв.м, проектом предусмотрено – **105,88 кв.м**. Площадки для взрослых должны составлять не менее 89,26 кв.м, проектом предусмотрено – **137,47 кв.м**.

Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке в условиях реконструкции, по отношению к расчетной площади здания составляет 20% в соответствии с РНГП от 07.04.2022г. №219.

Расчетная площадь здания – 8925,89 кв.м, необходимая расчетная площадь озеленения –  $8925,89 \text{ кв.м} \times 0,2 = 1785,18 \text{ кв.м}$ . В общей сумме озеленение земельного участка составляет 1785,24 кв, в т.ч:

- горизонтальное озеленение – 826,37 кв.м.
- искусственный водный объект – 257,5 кв.м.
- крышное и вертикальное озеленение – 334,45 и 366,92 (701,37) кв.м. соответственно.

**д) 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 приложению Г СП 47.13330.2016, относится к III категории сложности (сложные условия) (2.89-22-ИГИ).

На основании выполненных изысканий (2.89-22-ИГИ) и согласно СП 11-105-97 ч.1, выяснено, что участок относится к сейсмически опасным районам. По сейсмической опасности интенсивность в 8 баллов относится к весьма опасным, по периоду повторяемости к умеренно опасным в соответствии с табл.5.1 СП 115.13330.2016. Фоновая (исходная) сейсмичность территории составляет 8 баллов в баллах шкалы MSK по карте ОСР-2015-А для 10 % вероятности превышения сейсмической интенсивности в течение 50 лет и средним периодам повторения таких интенсивностей один раз в 500 лет, согласно перечня зданий и сооружений указанных в позиции 3 табл. 4.2 СП 14.13330.2018.

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

|      |       |       |             |       |                 |           |
|------|-------|-------|-------------|-------|-----------------|-----------|
| 1    | Изм   | 01-23 | <i>Мель</i> | 12.23 | 2021-04П-ПЗУ.ТЧ | Лист<br>8 |
| Изм. | Колуч | Лист  | № док.      | Подп. |                 |           |

Подземные воды в пределах исследуемой территории характеризуются потоком струйчатым распространением. Анализ архивных скважин показал, что распространение подземных вод происходит на глубине от 4,5 до 15м.

Предусмотрено устройство дренажа для сбора и отвода воды в случае проявления верховодного горизонта (верховодка), а также прорывов водонесущих коммуникаций. Формируется единый уклон поверхностного стока по всей территории вокруг здания, с сбором в единую систему водоотведения (по поверхности твердых покрытий в дождеприемные лотки и водосборные воронки), исключая сброс воды на рельеф.

При проектировании особое внимание уделяется регулированию и отводу поверхностных вод с участка.

Требуется тщательное послойное уплотнение грунта в пазухах котлована.

Площадка исследований характеризуется ступенчато-террасным рельефом. С нагорной стороны к террасе примыкает склон, закреплённый противооползневыми сооружениями.

На территории преобладают процессы, характерные для склонов: эрозия, гравитация, денудационный снос, и накопление продуктов выветривания горных пород, а также оползнеобразование.

Для защиты территории от геологических процессов необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие неблагоприятные техногенные воздействия, которые могут привести к изменению инженерно-геологических и гидрогеологических условий площадки.

В состав защитных мероприятий следует включить:

- выполнение тщательной вертикальной планировки территории строительства и устройство надёжной ливневой канализации для обеспечения своевременного и полного отвода атмосферных вод в единую систему водоотведения, исключая сброс воды на рельеф, с целью недопущения накопления вод в течение длительного времени.

- мероприятия по борьбе с утечками промышленных и хозяйственно-бытовых вод, на период строительства и при эксплуатации проектируемых зданий и сооружений;

- на период строительства не допускать скопления поверхностных вод в котлованах и на площадках, обеспечить строгий контроль за качеством работ по гидроизоляции, укладке водонесущих коммуникаций и продуктопроводов, засыпке пазух котлованов. При этом допускаются краткосрочные замачивания грунтов в период строительства, например, в период после выполнения обратной засыпки пазух и до устройства отмостки.

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). Объёмы 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 недостаток привозится.

Здания и сооружения рассчитаны на восприятие сейсмических нагрузок.

Для инженерной защиты территории запроектированы подпорные стены.

#### **е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

План организации рельефа территории разработан на инженерно-топографическом плане М1:500 и выполнен методом проектных горизонталей.

Проектом принята отметка 0,00 здания равная +110,45.

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

|      |       |      |        |       |      |                 |      |
|------|-------|------|--------|-------|------|-----------------|------|
| Изм. | Колуч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 2021-04П-ПЗУ.ТЧ | Лист |
|      |       |      |        |       |      |                 | 9    |

Проектной документацией предусматривается вертикальная планировка территории с учетом существующих отметок входов в проектируемое здание, прилегающих к участку проектирования проездов, сложившегося рельефа застройки, организации отвода поверхностных вод.

Дождевая и талая вода с кровель здания, а также с прилегающей территории улавливается с помощью дождеприемников в внутримплощадочную сеть ливневой канализации, далее через фильтр колодец, попадает в централизованную сеть, согласно письму №17624/1 от 02.08.2022 находящуюся на балансе парка "Массандровский", точкой подключения являются ближайшие сети к проектируемому объекту.

В соответствии с требованиями СП 59.13330.2020 движение инвалидов на креслах колясках по участку осуществляется по пешеходному тротуару шириной 2,0-4,2 м, продольный уклон которого принят до 50 %, поперечный уклон в пределах 10-20 %.

План организации рельефа площадки выполнен в проектных отметках. Радиусы закругления в местах примыкания проездов приняты 6,00 м. Перепад в высотном отношении по территории существующей площадки от 104,25 до 130,98 м. В соответствии с требованиями СП 4.2.13330.2016 и условием формирования рельефа застраиваемой территории, обеспеченного отводом поверхностных вод, выполняется подсыпка и выемка грунта. Проектируемые планировочные отметки территории от 103,89 до 138,98 м.

Внутриквартальные дороги выполнены в соответствии с проектом планировки территории. В условиях сложившегося рельефа (горно-пересеченная местность) продольный уклон дороги принят до 177 промилле, (п.7.3.1 табл.9 - ГОСТ Р 58818-2020 "Дороги автомобильные с низкой интенсивностью движения) п. 5.16. СП 34.13330.2021 поперечный уклон дорог принят 10-20 промилле. Предусмотренные проектом компенсирующие мероприятия: устройство шероховатого покрытия, установка предупреждающих знаков об опасных условиях движения.

#### ж) Описание решений по благоустройству территории

Проектируемое здание формирует внутренний полузакрытый двор на эксплуатируемой кровле, на территории которого расположен бассейн, зоны для отдыха взрослых и детей.

Предусмотрено расположение зеленых насаждений вдоль патио, а также вокруг бассейна. Благоустройство вокруг комплекса предусматривает формирование транспортно-пешеходной связи южной и северной стороны участка. Тротуар-проезд отделен от патио зелеными насаждениями.

Конструкция дорожной одежды 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. Конструкции дорожных одежд рассчитаны на нагрузку пожарной техники. Проект предусматривает устройство подпорных стенок.

Территория, свободная от застройки и покрытий, озеленяется. Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий предусматривается устройство газонов с посевом многолетних трав. Проектом предусмотрено озеленение планируемой территории с учетом климатических характеристик. Используются кустарники и разные породы деревьев (пальмы, туи, можжевельники и др.) Высадку растений предполагается осуществлять с отсрочкой в благоприятный период согласно СП 82.13330.2016.

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

|      |       |      |        |       |      |                 |
|------|-------|------|--------|-------|------|-----------------|
| Изм. | Колуч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 2021-04П-ПЗУ.ТЧ |
|      |       |      |        |       |      |                 |
|      |       |      |        |       |      |                 |

Площадь озеленения составляет 1785,24 кв.м в т.ч.: горизонтальное озеленение – 826,37 кв.м; искусственный водный объект – 257,5 кв.м; крышное и вертикальное озеленение – 334,45 и 366,92 кв.м (701,37кв.м) соответственно.

Проектом предусмотрен водный искусственный объект представляет собой плавательный бассейн. Водоснабжение бассейна происходит от существующего водопровода через технические помещения (выделенные под технологическое оборудование), предусмотренные в здании. Технологические решения будут разработаны на стадии рабочей документации. Опорожнение и утилизация воды бассейна предусмотрено за счет автоцистерн, которые по мере наполнения по договору периодически вывозятся специальной организацией, имеющей лицензию.

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 окружающей среды при помощи озеленения, повышению архитектурно-художественного качества данной территории.

**з) 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**

Не разрабатывается. Объект не относится к объектам производственного назначения

**и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, – для объектов производственного назначения**

Не разрабатывается. Объект не относится к объектам производственного назначения

**к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения**

Не разрабатывается. Объект не относится к объектам производственного назначения

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

Организация въезда/выезда на проектируемый участок осуществляется с южной части участка.

По территории проектируемой площадки предусмотрен подъезд к зданию, заезд на эксплуатируемую кровлю и спуск в паркинг, 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. Внутренняя часть двора, расположенного на эксплуатируемой кровле, включает в себя пожарный проезд шириной 3.5 метра.

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

Участок отсутствия нормативных пожарных разрывов и подъездов с твердым покрытием для пожарных автомобилей на территории комплекса компенсируется посредством разработки специальных технических условий на проектирование в части обеспечения пожарной безопасности, объекта: "Комплекс апартаментов в составе объекта регионального значения "Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра", расположенный по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина" 2023 г.

Главное управление МЧС России по Республике Крым "О результатах рассмотрения специальных технических условий" от 08.12.2023 №ИВ-306-8284 На 2/22.11 от 22.11.2023г.

Заключение нормативно-технического совета №8/9 от 06.12.2023г. (протокол №8 от 06.12.2023г.) Управления надзорной деятельности и профилактической работы Главного управления МЧС России по Республике Крым по согласованию специальных технических условий в части обеспечения пожарной безопасности объекта ООО "СтройГрад": "Комплекс апартаментов в составе объекта регионального значения "Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра", расположенный по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина"

Компенсирующие мероприятия предусмотренные СТУ:

- устройства подъезда пожарной техники к зданию с одной продольной стороны, шириной менее требуемой;

- устройства подъездов (проездов) для пожарных автомобилей с ненормируемым минимальным расстоянием от края проезда до наружных стен здания, максимальное (фактическое) расстояние от края проезда до наружных стен следует принять в соответствии с вышеуказанным документом предварительного планирования;

- конструкции дорожной одежды (в том числе с использованием газонных решеток) проездов для пожарной техники, а также площадок для установки пожарной техники предусмотреть с учетом соответствующей нагрузки от пожарных автомобилей не менее 16 тонн на ось.

В соответствии с требованиями п.7.6.2 СП 37.13330.2012, табл. 7.12, радиусы кривых в плане на примыканиях по оси дорог приняты не менее 6 м. Расстояние от проезжей части дорог до зданий или сооружений и подъезды пожарных автомобилей регламентируется СТУ по обеспечению пожарной безопасности объекта.

В соответствии с постановлением № 480-п от 28.02.2022 г. "Об установлении публичного сервитута для прохода и проезда на землях муниципального образования городской округ Ялта Республика Крым", утверждена граница публичного сервитута для общественного прохода и проезда от ул. Поликуровская и ул. Мухина г. Ялта, в границах кадастрового квартала 90:25:000000. Согласно данному постановлению, территория проектируемой площадки проходит через публичный сервитут. Согласно письму Администрации города Ялта Республика Крым №28/6624/01-35/1 от 09.03.2022 "...в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о публичном сервитуте для обеспечения прохода и проезда неопределенного круга лиц, присвоен реестровый номер 90:25-6-846."

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

|      |       |      |        |       |      |                 |            |
|------|-------|------|--------|-------|------|-----------------|------------|
| Изм. | Колуч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 2021-04П-ПЗУ.ТЧ | Лист<br>12 |
|      |       |      |        |       |      |                 |            |
|      |       |      |        |       |      |                 |            |

Ведомость чертежей основного комплекта раздела ПЗУ.ГЧ

| №  | Наименование  | Примечание |
|----|---|------------|
| 13 | Общие данные  |            |
| 14 | Ситуационный план                                     |            |
| 15 | Схема планировочной организации земельного участка    | Зам. 1     |
| 16 | Генплан   | Зам. 1     |
| 17 | План организации рельефа                              | Зам. 1     |
| 18 | План земляных масс                                    |            |
| 19 | План благоустройства территории                       | Зам. 1     |
| 20 | Схема расположения элементов вертикального озеленения |            |
| 21 | Сводный план инженерных сетей                         | Зам. 1     |

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

| Обозначение              | Наименование   | Примечание |
|--------------------------|--|------------|
| Ссылочные документы      |  |            |
| СП 42.13330.2016         | Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* |            |
| СП 59.13330.2016         | Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001          |            |
| СП 82.13330.2016         | Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75  |            |
| СанПиН 2.2.1/1.1.1200-03 | "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"                           |            |
| ГОСТ Р 21.101-2020       | Система проектной документации для строительства   |            |
|                          | Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Ялта Республика Крым    |            |

Примечание:

- Настоящий проект разработан в соответствии с градостроительным планом земельного участка и с действующими нормами. Технические решения принятые в проектных 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 чертежами мероприятий.
- Данный комплект чертежей выполнен на основании топосъемки 1:500
- Система координат - условная (местная).
- Система высот - условная (Балтийская).

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

| 2021 - 04П - ПЗУ.ГЧ  |         |             |        |                                    |        |
|--|---------|-------------|--------|------------------------------------|--------|
| "Комплекс апартаментов в составе объекта регионального значения "Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра" по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина" |         |             |        |                                    |        |
| Изм.   | Кол.уч. | Лист        | № док. | Подпись                            | Дата   |
|  |         |             |        |                                    |        |
| ГАП  |         | Царук В. В. |        |                                    | 12.23  |
| Разраб.  |         | Шкред Л. А. |        |                                    | 12.23  |
| Проверил   |         | Царук В. В. |        |                                    | 12.23  |
|  |         |             |        |                                    |        |
|  |         |             |        | Комплекс апартаментов              | Стадия |
|  |         |             |        |                                    | Лист   |
|  |         |             |        |                                    | Листов |
|  |         |             |        | Общие данные                       | п      |
|  |         |             |        |                                    | 13     |
|  |         |             |        |                                    | 21     |
|  |         |             |        | Архитектурная мастерская "БЮРО'82" |        |



Ситуационный план



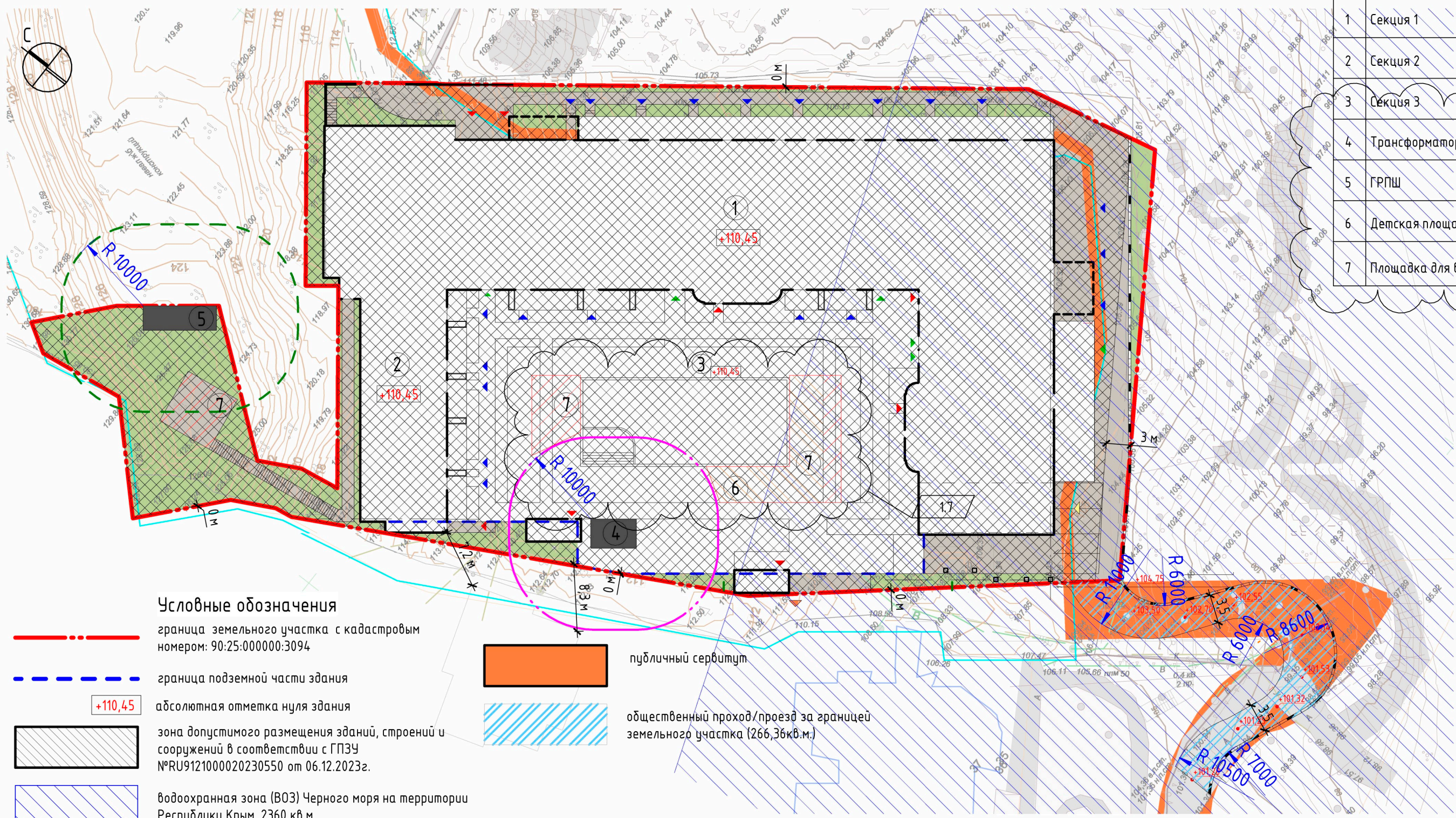
Участок проектирования находится в юго-западной части пгт. Массандра по адресу:  
Республика Крым, г.Ялта, пгт.Массандра, ул.Мухина 17

|          |             |      |        |                    |       |   |                                    |      |        |
|----------|-------------|------|--------|--------------------|-------|---|------------------------------------|------|--------|
|          |             |      |        |                    |       | 2021 - 04П - ПЗУ.ГЧ   |                                    |      |        |
|          |             |      |        |                    |       | "Комплекс апартаментов в составе объекта регионального значения "Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра", расположенный по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина" |                                    |      |        |
| Изм.     | Колуч.      | Лист | № док. | Подпись            | Дата  | Комплекс апартаментов   | Стадия                             | Лист | Листов |
| ГАП      | Царук В. В. |      |        | <i>[Signature]</i> | 11.23 |   | П                                  | 14   | 21     |
| Разраб.  | Шкред Л. А. |      |        | <i>[Signature]</i> | 11.23 |   |                                    |      |        |
| Проверил | Царук В. В. |      |        | <i>[Signature]</i> | 11.23 | Ситуационный план   | Архитектурная мастерская "БЮРО'82" |      |        |
|          |             |      |        |                    |       |   |                                    |      |        |

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

Схема планировочной организации земельного участка М1:500

| № | Наименование и обозначение  |
|---|-----------------------------|
| 1 | Секция 1                    |
| 2 | Секция 2                    |
| 3 | Секция 3                    |
| 4 | Трансформаторная подстанция |
| 5 | ГРПШ                        |
| 6 | Детская площадка            |
| 7 | Площадка для взрослых       |



Условные обозначения

- · - · - граница земельного участка с кадастровым номером: 90:25:000000:3094
- - - - - граница подземной части здания
- +110,45 абсолютная отметка нуля здания
- зона допустимого размещения зданий, строений и сооружений в соответствии с ГПЗУ №RU9121000020230550 от 06.12.2023г.
- публичный сервитут
- общественный проход/проезд за границей земельного участка (266,36 кв.м.)
- водоохранная зона (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым, 2360 кв.м
- · - · - СЗЗ ТП - 10м
- - - - - Охранная зона ГРПШ - 10м

Земельный участок полностью расположен в границах Зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории в кадастровых границах муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым.

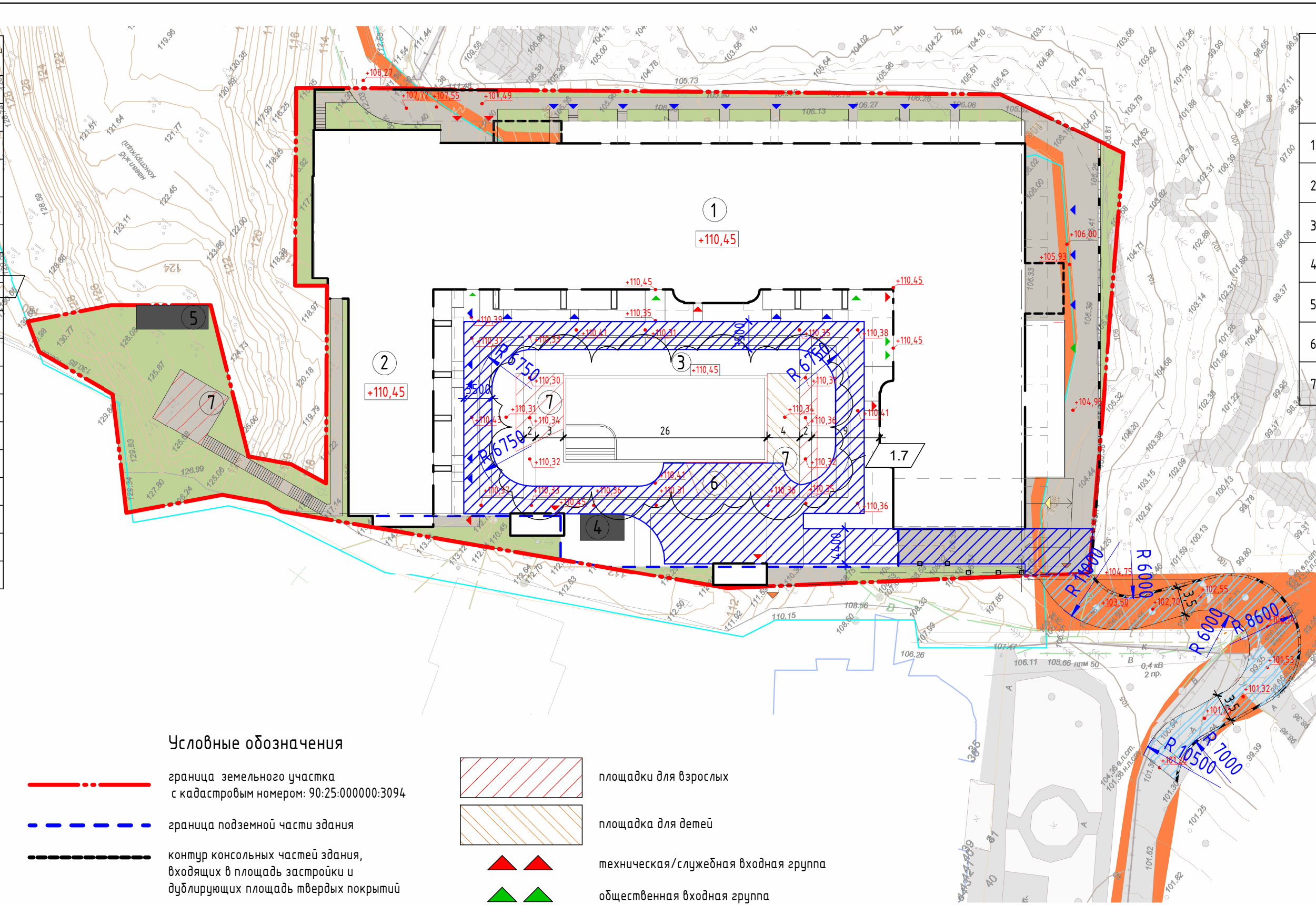
Земельный участок частично расположен в границах Водоохранной зоны (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым (городской округ Ялта), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 2360 кв.м.

В соответствии с постановлением № 480-п от 28.02.2022 г. 1/4б установлении публичного сервитута для прохода и проезда на землях муниципального образования городской округ Ялта Республика Крым 1/2, утверждена граница публичного сервитута для общественного прохода и проезда от ул. Поликуровская и ул. Мухина г. Ялта, в границах кадастрового квартала 90:25:000000. Согласно данному постановлению, территория проектируемой площадки проходит через публичный сервитут.

|  |             |              |              |         |  |      |        |
|--|-------------|--------------|--------------|---------|--|------|--------|
| 2021 - 04П - ПЗУ.ГЧ                                      |             |              |              |         |  |      |        |
| 1  | Изм.        | 01-23        | <i>Мухом</i> | 12.23   | "Комплекс апартаментов в составе объекта регионального значения "Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра" по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина" |      |        |
| Изм.   | Кол.уч.     | Лист         | № док.       | Подпись |  | Дата |        |
| ГАП  | Царук В. В. | <i>Царук</i> |              | 12.23   |  |      |        |
| Разраб.  | Шкред Л. А. | <i>Шкред</i> |              | 12.23   |  |      |        |
| Проверил   | Царук В. В. | <i>Царук</i> |              | 12.23   |  |      |        |
| Комплекс апартаментов                                    |             |              |              |         | Стадия   | Лист | Листов |
| Схема планировочной организации земельного участка М1500 |             |              |              |         | П  | 15   | 21     |
| Архитектурная мастерская "БЮРО'82"                       |             |              |              |         |  |      |        |

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

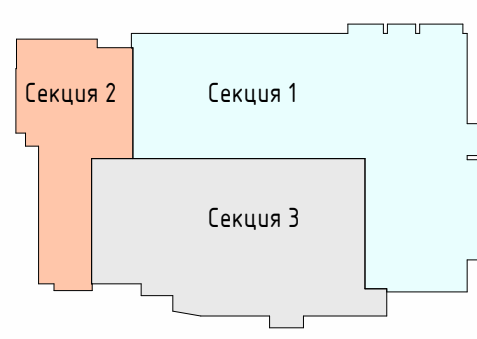
| Технико-экономические показатели участка |   |                |                                    |                                     |                    |
|--|---|----------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| №  | Наименование  | Ед. изм.       | Показатели по проекту (на участке) | Показатели по проекту (на паркинге) | Показатели по РНГП |
| 1  | Общая площадь участка   | м <sup>2</sup> | 6401                               |                                     |                    |
| 2  | Расчетная площадь здания  | м <sup>2</sup> | 8925,89                            |                                     |                    |
| 3  | Площадь застройки, в т.ч.:  | м <sup>2</sup> | 4744,55                            |                                     |                    |
| 3.1                                      | Площадь застройки (без учета консольных частей здания (ниже 4,5м))                                | м <sup>2</sup> | 4690,03                            |                                     |                    |
| 4  | Площадь покрытий, в т.ч.:   | м <sup>2</sup> | 2020,32                            |                                     |                    |
| 4.1                                      | Площадь проездов  | м <sup>2</sup> | 796,1                              | 342,29                              |                    |
| 4.2                                      | Площадь тротуаров   | м <sup>2</sup> | 10,0                               | 471,15                              |                    |
| 4.3                                      | Инженерные площадки   | м <sup>2</sup> | 29,5                               | 20,16                               | 2.8                |
| 4.4                                      | Детская площадка  | м <sup>2</sup> |                                    | 105,88                              | 89,26              |
| 4.5                                      | Площадки для взрослых   | м <sup>2</sup> |                                    | 84,47                               | 89,26              |
| 5  | Площадь озеленения, в т.ч.:   | м <sup>2</sup> | 1785,24                            |                                     |                    |
| 5.1                                      | Горизонтальное озеленение   | м <sup>2</sup> | 835,37                             | 3.9                                 |                    |
| 5.2                                      | Крышное озеленение  | м <sup>2</sup> |                                    | 334,45                              |                    |
| 5.3                                      | Вертикальное озеленение   | м <sup>2</sup> |                                    | 366,92                              |                    |
| 5.4                                      | Искусственные водные объекты  | м <sup>2</sup> |                                    | 257,5                               |                    |
| 6  | Площадь парковочного пространства   | м <sup>2</sup> | 2179,80                            |                                     | 1785,18            |
| 7  | Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории |                |                                    | 0,74                                | 0,8                |
| 8  | Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории                |                |                                    | 1,39                                | 3                  |



**Условные обозначения**

- граница земельного участка с кадастровым номером: 90:25:000000:3094
- граница подземной части здания
- контур консольных частей здания, входящих в площадь застройки и дублирующих площадь твердых покрытий
- контур консольных частей здания выше 4,5м, не входящих в площадь застройки
- абсолютная отметка нуля здания
- подпорные стены
- пожарный проезд
- публичный сервитут (Постановление №480-п от 28.02.22г "Об установлении публичного сервитута для прохода и проезда на землях муниципального образования городской округ Ялта РК")
- площадки для взрослых
- площадка для детей
- техническая/служебная входная группа
- общественная входная группа
- входная группа апарт-амента
- эвакуационный выход с участка
- въезд в паркинг
- колонны нависающей части строения над рампой
- общественный проход/проезд за границей земельного участка (266,36кв.м.)

**Схема маркировки секция**

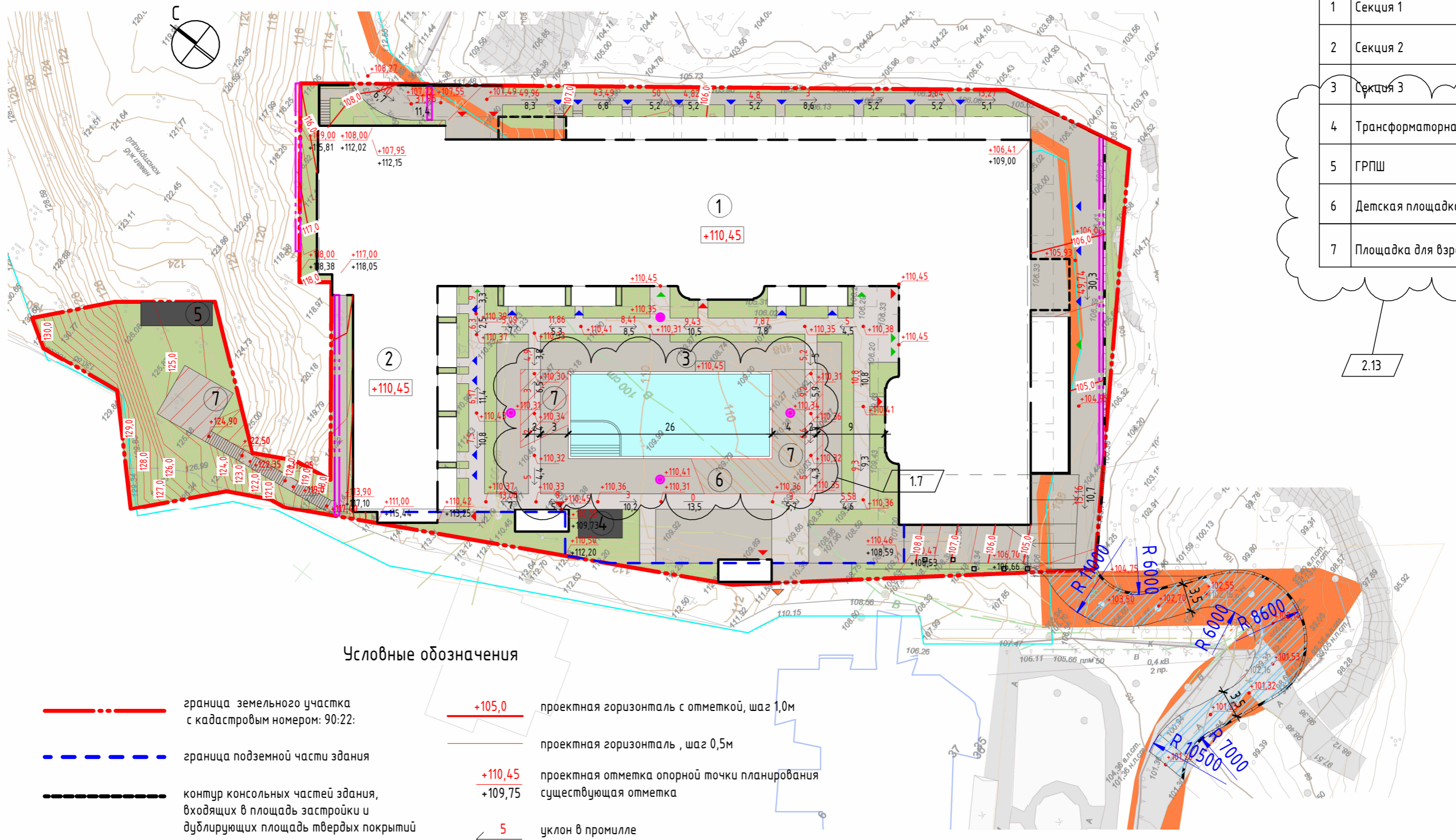


**Экспликация**

| № | Наименование и обозначение  | Этажность | Количество |              | Площадь, м <sup>2</sup> |                   | Строительный объем, м <sup>3</sup> |       |
|---|-----------------------------|-----------|------------|--------------|-------------------------|-------------------|------------------------------------|-------|
|   |                             |           | зданий     | апартаментов | застройки               | общая нормируемая | зданий                             | всего |
| 1 | Секция 1                    | 9         |            |              |                         |                   |                                    |       |
| 2 | Секция 2                    | 6         | 1          | 181          | 4744,55                 |                   |                                    |       |
| 3 | Секция 3                    | 1         |            |              |                         |                   |                                    |       |
| 4 | Трансформаторная подстанция |           |            |              |                         |                   |                                    |       |
| 5 | ГРПШ                        |           |            |              |                         |                   |                                    |       |
| 6 | Детская площадка            |           |            |              |                         |                   |                                    |       |
| 7 | Площадка для взрослых       |           |            |              |                         |                   |                                    |       |

|                                    |             |       |        |                       |  |        |
|------------------------------------|-------------|-------|--------|-----------------------|--|--------|
| 2021 - 04П - ПЗУ.ГЧ                |             |       |        |                       |  |        |
| 1                                  | Изм.        | 01-23 |        | 12.23                 | "Комплекс апартаментов в составе объекта регионального значения "Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра" по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухоморова" |        |
| Изм.                               | Колуч.      | Лист  | № док. | Подпись               |  | Дата   |
|                                    |             |       |        |                       |  |        |
| ГАП                                | Царук В. В. |       | 12.23  | Комплекс апартаментов |  |        |
| Разраб.                            | Шкред Л. А. |       | 12.23  |                       |  |        |
| Проверил                           | Царук В. В. |       | 12.23  |                       |  |        |
| Генеральный план М1500             |             |       |        | Стадия                | Лист   | Листов |
|                                    |             |       |        | п                     | 16   | 21     |
| Архитектурная мастерская "БЮРО'82" |             |       |        |                       |  |        |

План организации рельефа М1:500



| № | Наименование и обозначение  |
|---|-----------------------------|
| 1 | Секция 1                    |
| 2 | Секция 2                    |
| 3 | Секция 3                    |
| 4 | Трансформаторная подстанция |
| 5 | ГРПШ                        |
| 6 | Детская площадка            |
| 7 | Площадка для взрослых       |

2.13

Условные обозначения

- граница земельного участка с кадастровым номером: 90:22:
- граница подземной части здания
- контур консольных частей здания, входящих в площадь застройки и дублирующих площадь твердых покрытий
- контур консольных частей здания выше 4,5м, не входящих в площадь застройки
- подпорные стены
- техническая/служебная входная группа
- общественная входная группа
- входная группа апартамента
- эвакуационный выход с участка
- проектная горизонталь с отметкой, шаг 1,0м
- проектная горизонталь, шаг 0,5м
- проектная отметка опорной точки планирования
- существующая отметка
- уклон в промилле
- расстояние в метрах
- проектная высотная отметка
- абсолютная отметка нуля здания
- публичный сервитут
- общественный проход/проезд за границей земельного участка (266,36кв.м.)

| Изм.     | Колуч. | Лист        | № док. | Подпись            | Дата  |
|----------|--------|-------------|--------|--------------------|-------|
| 1        |        | Изм. 01-23  |        | <i>Мель</i>        | 12.23 |
|          |        |             |        |                    |       |
|          |        |             |        |                    |       |
| ГАП      |        | Царук В. В. |        | <i>Царук В. В.</i> | 12.23 |
| Разраб.  |        | Шкред Л. А. |        | <i>Шкред Л. А.</i> | 12.23 |
| Проверил |        | Царук В. В. |        | <i>Царук В. В.</i> | 12.23 |

2021 - 04П - ПЗУ.ГЧ

"Комплекс апартаментов в составе объекта регионального значения "Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра" по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина"

|                       |        |      |        |
|-----------------------|--------|------|--------|
| Комплекс апартаментов | Стадия | Лист | Листов |
|                       | П      | 17   | 21     |

План организации рельефа М1 500  
Архитектурная мастерская "БЮРО'82"

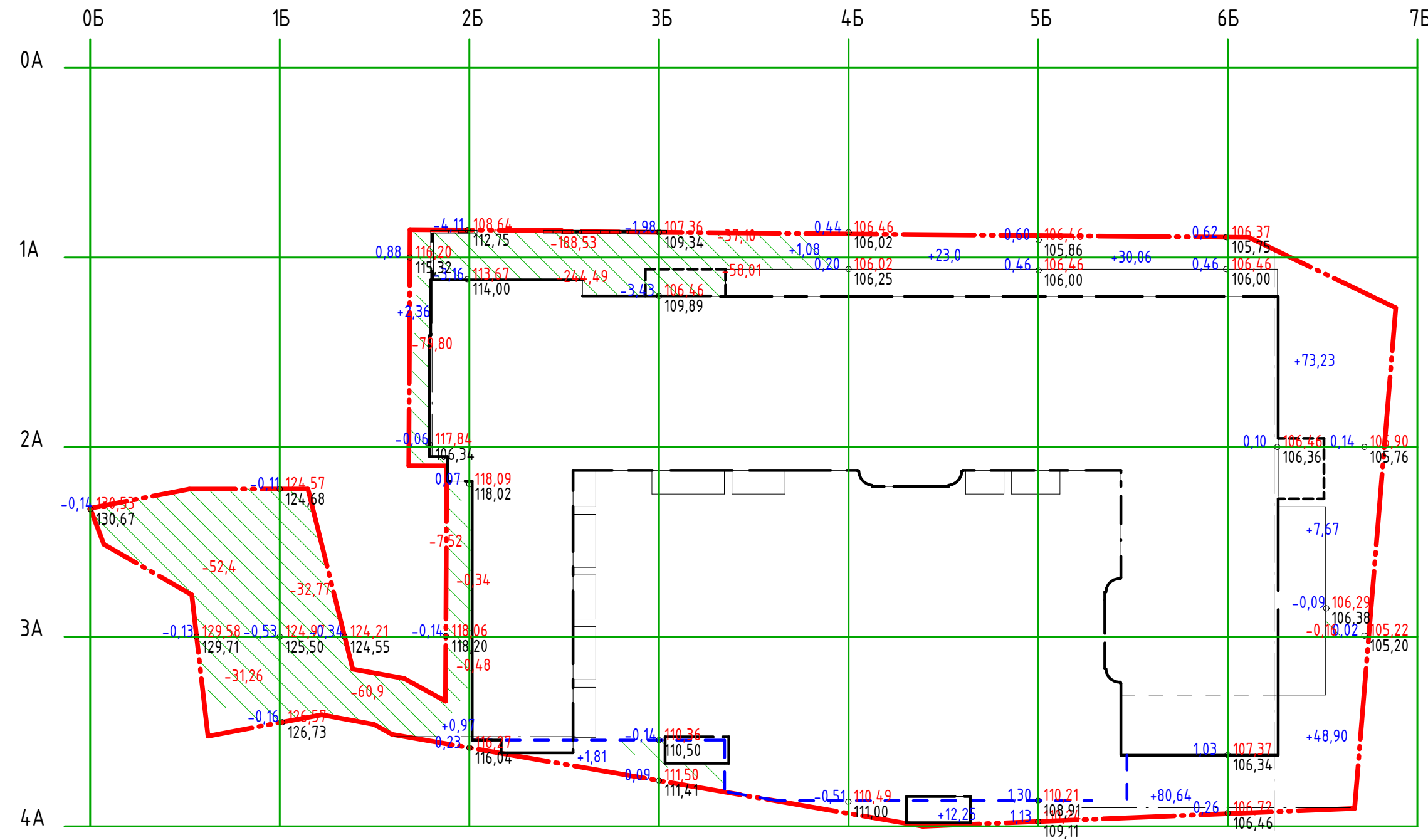
Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

План земляных масс М1:500



Ведомость объемов земляных масс

| Наименование грунта   | Количество, м³ |            | Примечание |
|---|----------------|------------|------------|
|   | Насыпь (+)     | Выемка (-) |            |
| 1. Грунт планировки территории  | 289,33         | 837,69     |            |
| 2. Вытесненный грунт, вт.ч. при устройстве:                           |                | 20050,83   |            |
| а) подземных частей зданий и сооружений                               |                | 19615,87   |            |
| б) тротуаров  |                | 434,96     |            |
| 3. Грунт для устройства высоких полов зданий и обвалований сооружений | -              |            |            |
| 4. Поправка на уплотнение   | 2,89           |            |            |
| 5. Всего пригодного грунта  | 292,22         | 20888,52   |            |

Условные обозначения

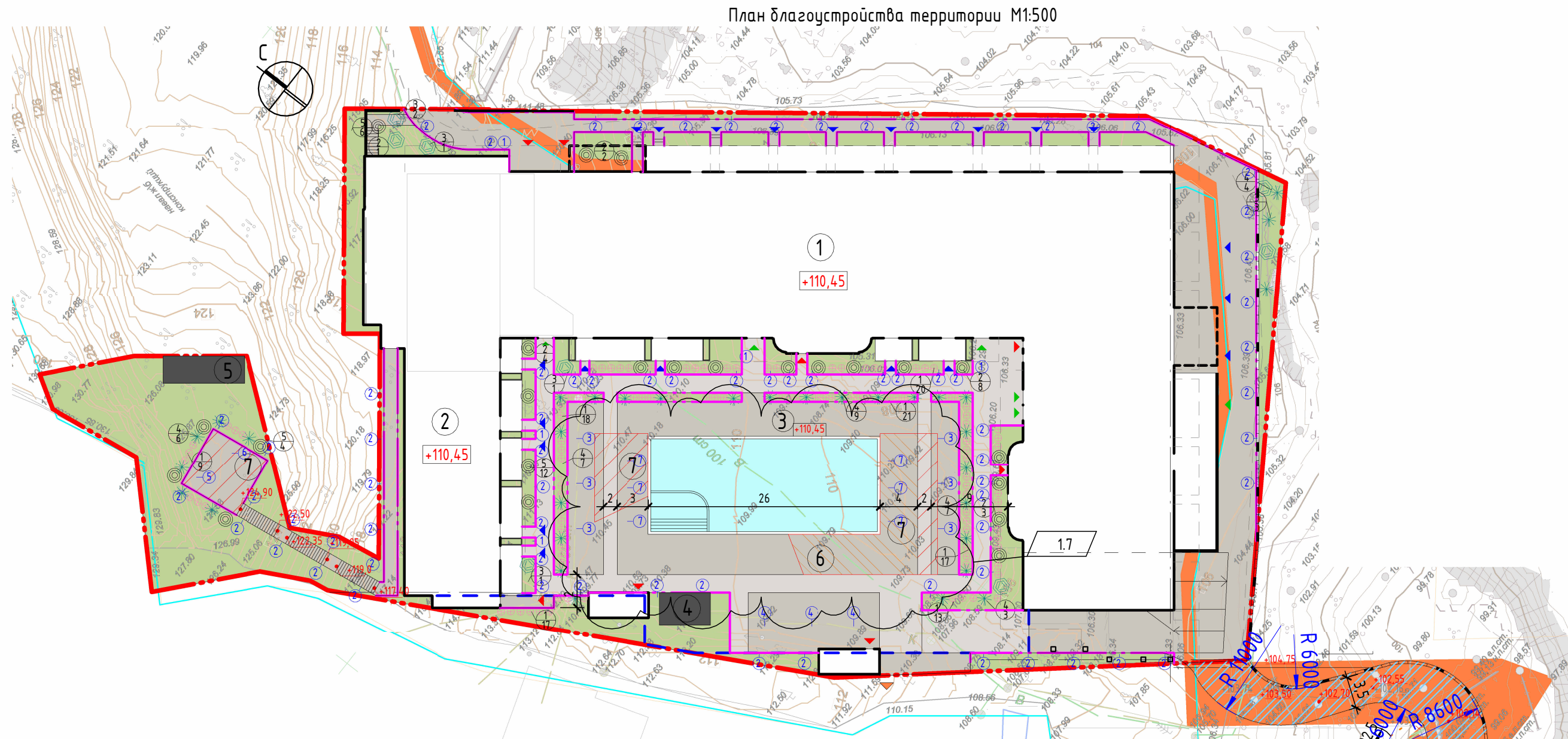
- граница земельного участка с кадастровым номером: 90:22:
- граница подземной части здания
- подпорные стены
- выемка
- разность отметок (проект. и существ.) сетка картограммы

| Итого, м³  |            |         |         |        |      |       |        | Всего, м³ |
|------------|------------|---------|---------|--------|------|-------|--------|-----------|
|            | Насыпь (+) | 0,00    | 3,12    | 1,84   | 1,61 | 36,25 | 110,70 |           |
| Выемка (-) | -83,67     | -219,51 | -433,89 | -99,40 | 0,00 | 0,00  | -1,22  | -837,69   |

|          |             |      |        |         |       | 2021 - 04П - ПЗУ.ГЧ   |                                    |      |        |
|----------|-------------|------|--------|---------|-------|---|------------------------------------|------|--------|
|          |             |      |        |         |       | "Комплекс апартаментов в составе объекта регионального значения "Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра", расположенный по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина" |                                    |      |        |
| Изм.     | Колуч.      | Лист | № док. | Подпись | Дата  | Комплекс апартаментов   | Стадия                             | Лист | Листов |
| ГАП      | Царук В. В. |      |        |         | 11.23 |   | п                                  | 18   | 21     |
| Разраб.  | Шкред Л. А. |      |        |         | 11.23 |   |                                    |      |        |
| Проверил | Царук В. В. |      |        |         | 11.23 | План земляных масс М1 500   | Архитектурная мастерская "БЮРО'82" |      |        |

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

| № | Наименование и обозначение  |
|---|-----------------------------|
| 1 | Секция 1                    |
| 2 | Секция 2                    |
| 3 | Секция 3                    |
| 4 | Трансформаторная подстанция |
| 5 | ГРПШ                        |
| 6 | Детская площадка            |
| 7 | Площадка для взрослых       |



Ведомость МАФ и переносных элементов

| № | Наименование       | Кол-во | Примечание                              |
|---|--------------------|--------|---|
| 1 | Урна               | 4      | Таёга (урна 01) или аналог              |
| 2 | Уличный светильник | 84     |   |
| 3 | Беседка            | 6      | Индивидуального изготовления            |
| 4 | Скамья             | 3      | Мастерфайбр (19-069) или аналог         |
| 5 | Пергола            | 1      | Таёга (пергола-качели) или аналог       |
| 6 | Барбекю            | 1      |   |
| 7 | Шезлонг            | 6      | Индивидуального изготовления или аналог |

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

| №   | Наименование  | Единица измерения | Площадь покрытия (на участке) | Площадь покрытия (на кровле паркинга) | Примечание (усл.обозн.) |
|-----|---|-------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| 1   | Тротуары с покрытием сухопрессованной брусчатой, бежевого цвета (тротуары/проезды)      | м.кв.             | 796,1                         | 342,29                                |                         |
| 1.1 | Тротуары с покрытием сухопрессованной брусчатой, бежевого цвета (площадки для взрослых) | м.кв.             | 49,0                          | 84,47                                 |                         |
| 2   | Тротуары с покрытием сухопрессованной брусчатой, светло-бежевого цвета                  | м.кв.             | 1                             | 471,15                                |                         |
| 3   | Газон   | м.кв.             | 836,37                        | 334,45                                |                         |
| 4   | Резиновое покрытие (площадка для детей)   | м.кв.             | 1                             | 105,88                                |                         |
| 5   | Асфальтобетонное покрытие площадок хоз.назначения                                       | м.кв.             | 29,5                          | 20,16                                 |                         |
| 6   | Бордюрный камень БР-200.20.8  | м/п               |                               | 723,92                                |                         |

Условные обозначения

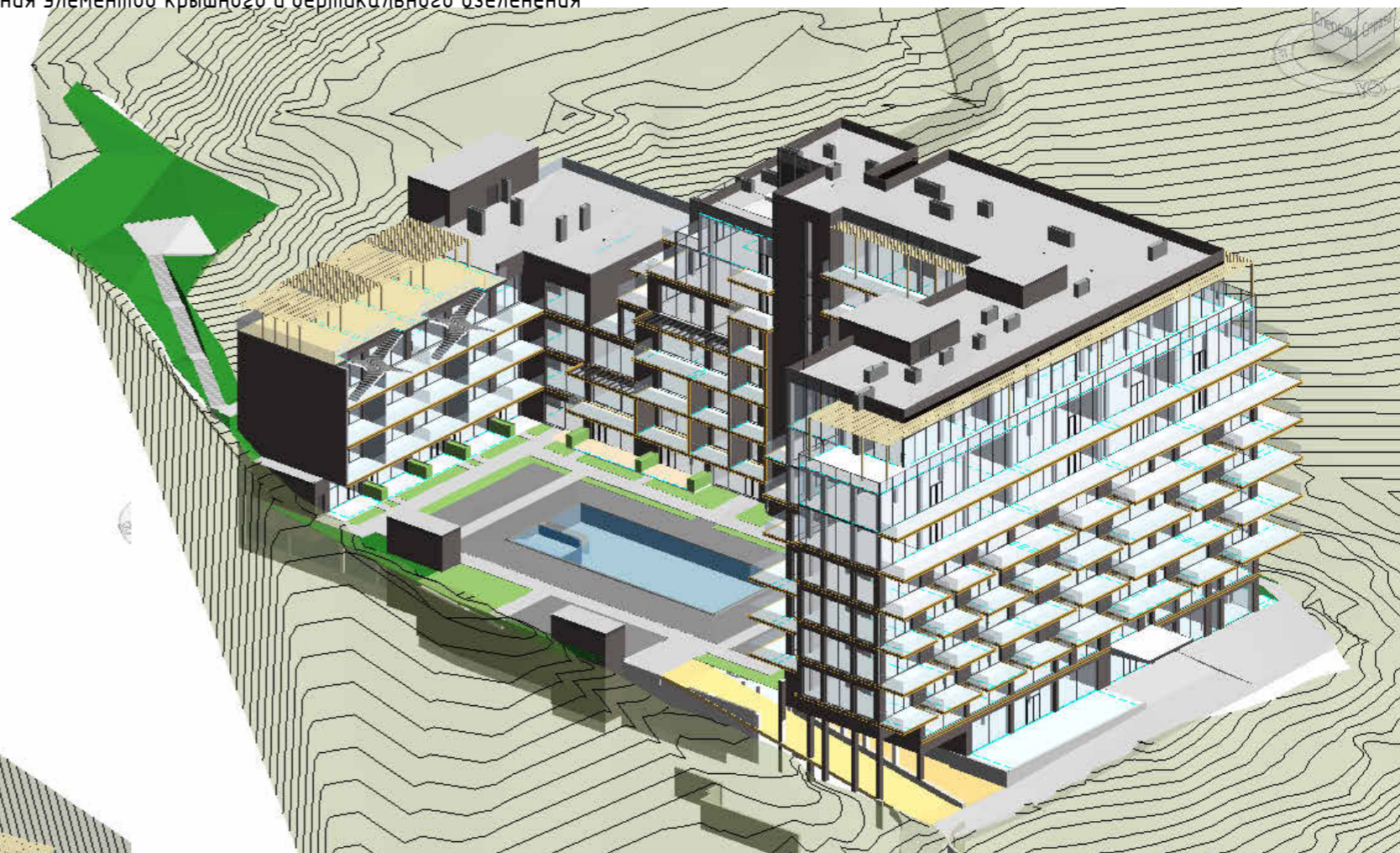
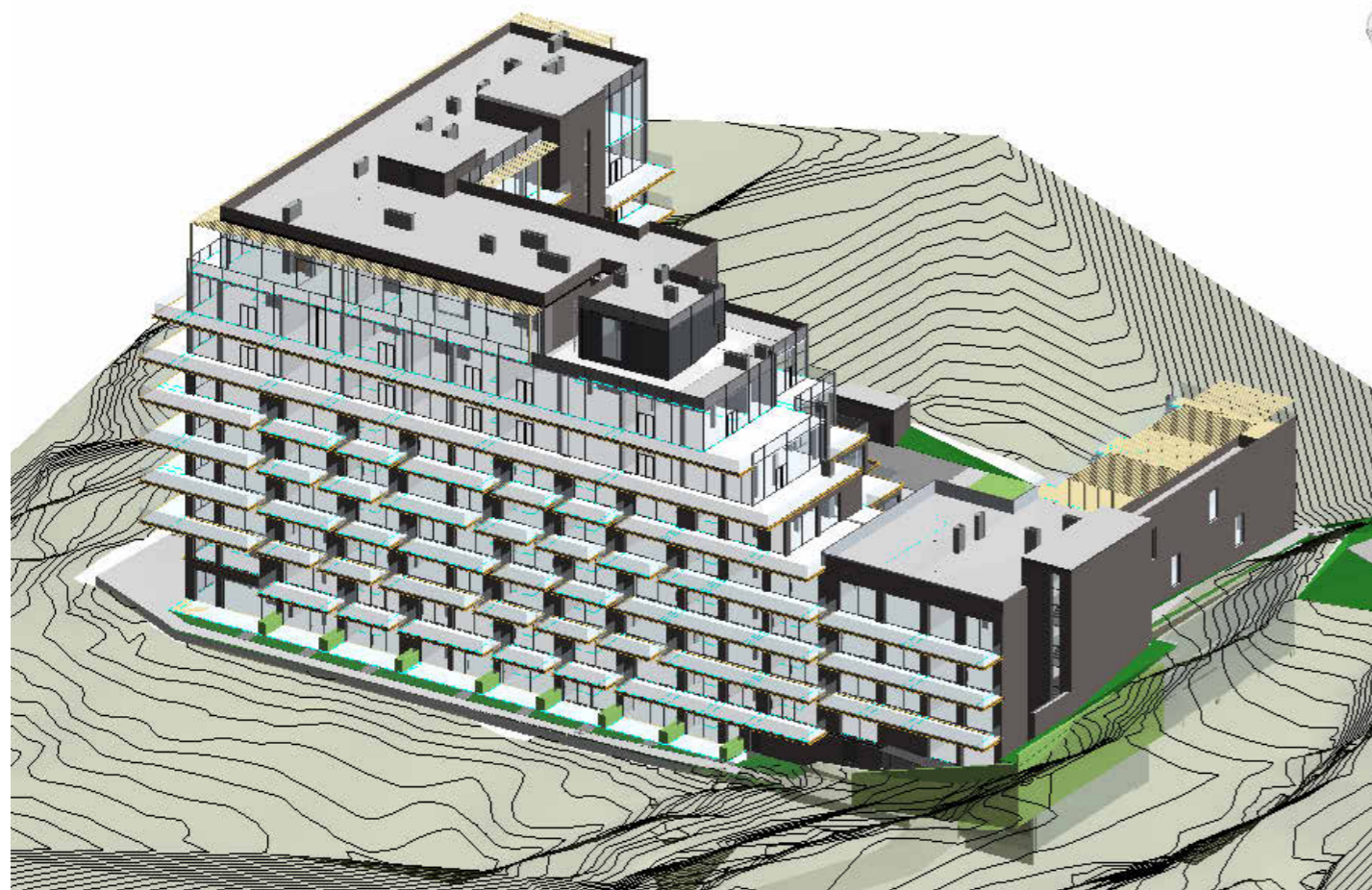
- граница земельного участка с кадастровым номером: 90:22:
- граница подземной части здания
- контур консольных частей здания, входящих в площадь застройки и дублирующих площадь твердых покрытий
- контур консольных частей здания выше 4,5м, не входящих в площадь застройки
- контур площадок для детей и площадок для взрослых на кровле подпорные стены
- публичный сервитут
- общественный проход/проезд за границей земельного участка (266,36кв.м.)
- площадки для взрослых
- площадка для детей
- техническая/служебная входная группа
- общественная входная группа
- входная группа апартаментов
- эвакуационный выход с участка
- колонны нависающей части строения над рампой
- номер МАФ по ведомости
- номер по ведомости озеленения
- количество растений

Ведомость озеленения

| № | Условное обозначение | Наименование породы                      | Кол-во | Размер в м., литраж контейнера |
|---|----------------------|--|--------|--------------------------------|
| 1 |                      | Самшит                                   | 110    | h=0,4м. 1л                     |
| 2 |                      | Туя                                      | 25     | h=3-4м. 5л                     |
| 3 |                      | Можжевельник казацкий                    | 15     | h=2-3м. 3л                     |
| 4 |                      | Пальма веерная трахикарпус               | 39     | h= 12м. 5л                     |
| 5 |                      | Виноград девичий пятилисточковый (лиана) | 82     |                                |

|                                       |             |       |        |       |  |      |        |
|---------------------------------------|-------------|-------|--------|-------|--|------|--------|
| 2021 - 04П - ПЗУ.ГЧ                   |             |       |        |       |  |      |        |
| 1                                     | Изм.        | 01-23 |        | 12.23 | "Комплекс апартаментов в составе объекта регионального значения "Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра" по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухоморова" |      |        |
| Изм.                                  | Колуч.      | Лист  | № док. | Дата  |  |      |        |
| ГАП                                   | Царук В. В. |       |        | 12.23 |  |      |        |
| Разраб.                               | Шкред Л. А. |       |        | 12.23 | Комплекс апартаментов  |      |        |
| Проверил                              | Царук В. В. |       |        | 12.23 |  |      |        |
| План благоустройства территории М1500 |             |       |        |       | Стадия   | Лист | Листов |
|                                       |             |       |        |       | п  | 19   | 21     |
| Архитектурная мастерская "БЮРО'82"    |             |       |        |       |  |      |        |

Схема расположения элементов крышного и вертикального озеленения



Условные обозначения



озеленение участка



крышное и вертикальное озеленение на эксплуатируемой кровле

\*Примечание

Площадь вертикального озеленения рассчитывается по данным РНГП Республики Крым (Приложение к постановлению Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 171 (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от 7 апреля 2022 года № 219)

"К озеленению земельного участка могут относиться крышное и вертикальное озеленение в случае, если площадь такого озеленения, при условии, что такое озеленение учтено в полном объеме при проектировании строительства и реконструкции объектов капитального строительства:

- применительно к Зоне В площадь такого озеленения может составлять не более 75 % от площади необходимого озеленения земельного участка" (ст 4.1.6)

Вертикальное озеленение размещенное на эксплуатируемой кровле, ограждениях и подпорных стенах составляет 701,37 кв.м.

|          |         |             |        |                    |       |   |                                    |      |        |
|----------|---------|-------------|--------|--------------------|-------|---|------------------------------------|------|--------|
|          |         |             |        |                    |       | 2021 - 04П - ПЗУ.ГЧ   |                                    |      |        |
|          |         |             |        |                    |       | "Комплекс апартаментов в составе объекта регионального значения "Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра", расположенный по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина" |                                    |      |        |
| Изм.     | Кол.уч. | Лист        | № док. | Подпись            | Дата  | Комплекс апартаментов   | Стадия                             | Лист | Листов |
| Г.А.П.   |         | Царук В. В. |        | <i>[Signature]</i> | 11.23 |   | П                                  | 20   | 21     |
| Разраб.  |         | Шкред Л. А. |        | <i>[Signature]</i> | 11.23 |   |                                    |      |        |
| Проверил |         | Царук В. В. |        | <i>[Signature]</i> | 11.23 | Схема расположения элементов крышного и вертикального озеленения  | Архитектурная мастерская "БЮРО'82" |      |        |
|          |         |             |        |                    |       |   |                                    |      |        |

Согласовано

Взам. инв. №

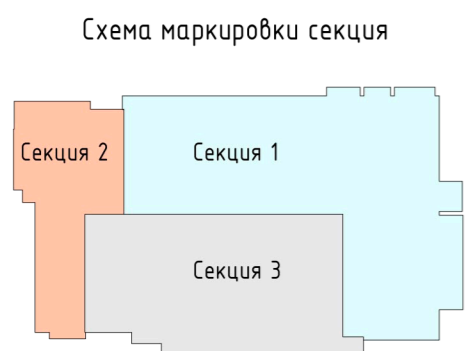
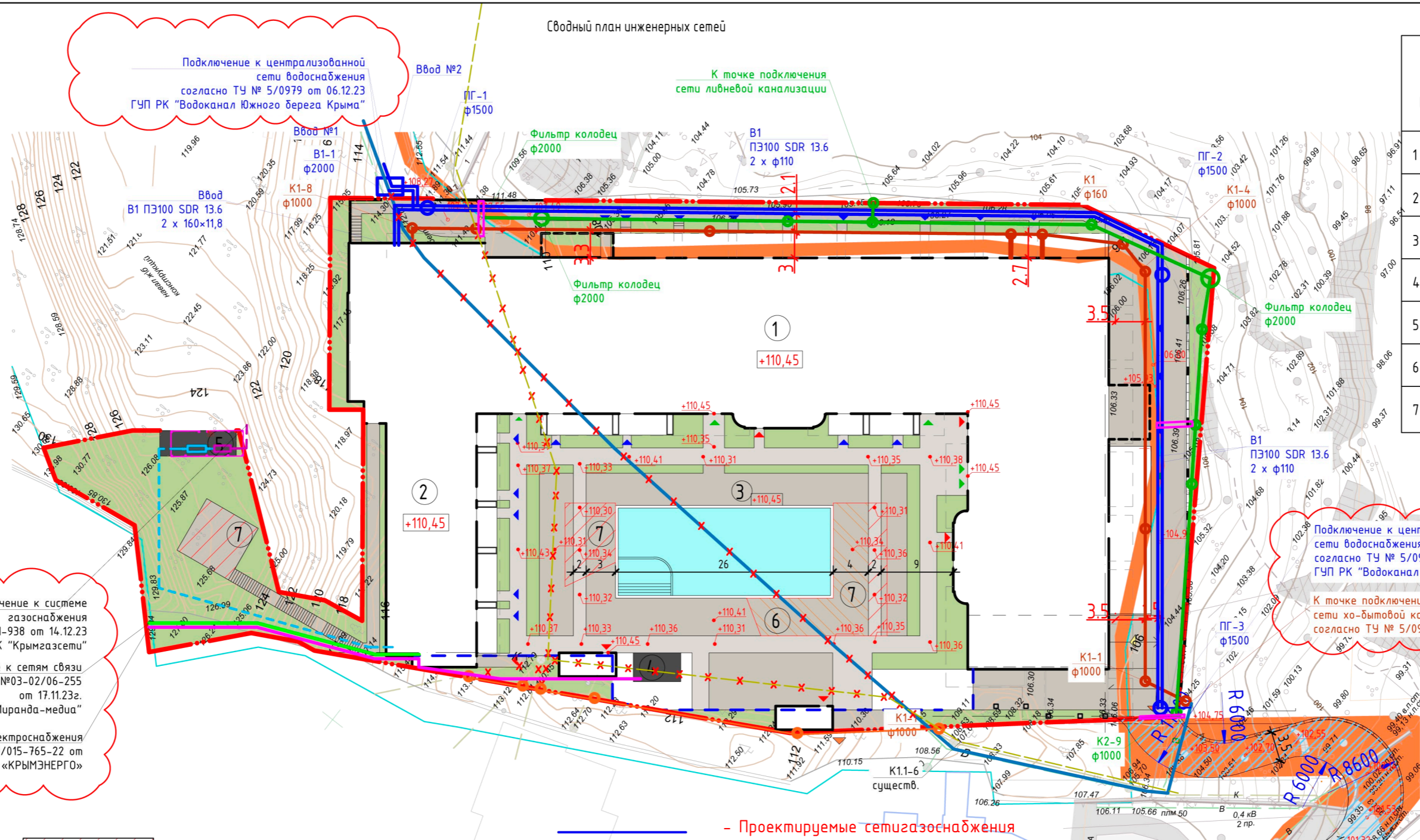
Подп. и дата

Инв. № подл.

Сводный план инженерных сетей

Экспликация

| № | Наименование и обозначение  | Этажность | Количество |                        | Площадь, м² |                                | Строительный объем, м³ |       |
|---|-----------------------------|-----------|------------|------------------------|-------------|--------------------------------|------------------------|-------|
|   |                             |           | зданий     | апарта-ов<br>здания-го | застройки   | общая нормируемая<br>здания-го | зданий                 | всего |
| 1 | Секция 1                    | 9         |            |                        |             |                                |                        |       |
| 2 | Секция 2                    | 6         | 1          | 181                    | 4744,55     |                                |                        |       |
| 3 | Секция 3                    | 1         |            |                        |             |                                |                        |       |
| 4 | Трансформаторная подстанция |           |            |                        |             |                                |                        |       |
| 5 | ГРПШ                        |           |            |                        |             |                                |                        |       |
| 6 | Детская площадка            |           |            |                        |             |                                |                        |       |
| 7 | Площадка для взрослых       |           |            |                        |             |                                |                        |       |



Подключение к системе газоснабжения № ЯЛ-938 от 14.12.23 ГУП РК "Крымгазсети"

Подключение к сетям связи согласно ТУ №03-02/06-255 от 17.11.23г. ООО "Миранда-медиа"

Подключение к системе электроснабжения согласно ТУ №460/015-765-22 от 15.03.2022г. ГУП РК «КРЫМЭНЕРГО»

Подключение к централизованной сети водоснабжения согласно ТУ № 5/0979 от 06.12.23 ГУП РК "Водоканал Южного берега Крыма"

Подключение к централизованной сети водоснабжения согласно ТУ № 5/0978 от 06.12.23 ГУП РК "Водоканал Южного берега Крыма"

К точке подключения сети хозяйственной канализации согласно ТУ № 5/0979 от 06.12.23

Условные обозначения

- граница земельного участка с кадастровым номером: 90:25:000000:3094
- граница подземной части здания
- контур консольных частей здания, входящих в площадь застройки и дублирующих площадь твердых покрытий
- контур консольных частей здания выше 4,5м, не входящих в площадь застройки
- абсолютная отметка нуля здания
- подпорные стены
- пожарный проезд
- публичный сервитут (Постановление №480-п от 28.02.22г "Об установлении публичного сервитута для прохода и проезда на землях муниципального образования городской округ Ялта РК")
- площадки для взрослых
- площадка для детей
- техническая/служебная входная группа
- общественная входная группа
- входная группа апартамента
- эвакуационный выход с участка
- въезд в паркинг
- колонны нависающей части строения над рампой
- общественный проход/проезд за границей земельного участка (266,36кв.м.)

- Проектируемые сетизагазоснабжения
- Проектируемая система водоснабжения
- Проектируемая система хозяйственной канализации
- Демонтируемая система хозяйственной канализации
- Демонтируемая система водоснабжения
- Проектируемая система электроснабжения
- Проектируемые сети связи
- Существующая система водоснабжения
- Проектируемая система ливневой канализации

|                      |             |       |        |                                     |   |
|----------------------|-------------|-------|--------|-------------------------------------|---|
| 2021 - 04 П - ПЗУ.ГЧ |             |       |        |                                     |   |
| 1                    | Зам.        | 01-23 |        | 12.23                               | "Комплекс апартаментов в составе объекта регионального значения "Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра" по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухоморова, д. 11" |
| Изм.                 | Колуч.      | Лист  | № док. | Дата                                |   |
| ГАП                  | Царук В. В. |       | 12.23  | Комплекс апартаментов               |   |
| Разраб.              | Шкред Л. А. |       | 12.23  | П                                   | Лист 21   |
| Проверил             | Царук В. В. |       | 12.23  | Сводный план инженерных сетей М1500 |   |
|                      |             |       |        | Архитектурная мастерская "БЮРО'82"  |   |