



Общество с ограниченной
ответственностью

ТЕХНОПРОЕКТ

ИНН 3435135168 КПП 344401001

400005, Волгоградская область,
г.о. город-герой Волгоград, г. Волгоград,
ул. 7-й Гвардейской, д. 2, офис 201
tehnoproekt-34@mail.ru
<http://tehnoproekt.org>
+7 978 549 77 20

АССОЦИАЦИЯ АЦП «ПРОЕКТНЫЙ ПОРТАЛ» СРО-П-019-26082009

**Территория перспективного развития многоквартирной
многоэтажной жилой застройки со встроенно-пристроенными
помещениями нежилого назначения, в границах Чистенского,
Перовского сельских поселений Симферопольского района и
городского округа Симферополь Республики Крым.» Квартал
32 (4.10 К4)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

**г. Волгоград
2024**

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
	64-СЗНГ-24-К3-СП	Состав проектной документации	
1	64-СЗНГ-24-К3-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	64-СЗНГ-24-К3-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
		Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения	
3.1	64-СЗНГ-24-К3-АР1	Раздел 3. Часть 1. Объемно-планировочные и архитектурные решения. Жилой дом №1	
3.2	64-СЗНГ-24-К3-АР2	Раздел 3. Часть 2. Объемно-планировочные и архитектурные решения. Жилой дом №2	
3.3	64-СЗНГ-24-К3-АР3	Раздел 3. Часть 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения. Жилой дом №3	
3.4	64-СЗНГ-24-К3-АР приложение А	Раздел 3. Приложение А. Расчет инсоляции и КЕО.	
		Раздел 4. Конструктивные решения	
4.1	64-СЗНГ-24-К3-КР1	Раздел 4. Часть 1. Конструктивные решения. Жилой дом №1	
4.2	64-СЗНГ-24-К3-КР2	Раздел 4. Часть 2. Конструктивные решения. Жилой дом №2	
4.3	64-СЗНГ-24-К3-КР3	Раздел 4. Часть 3. Конструктивные решения. Жилой дом №3	
	64-СЗНГ-24-К3-КР1-ПП1	Расчетно-пояснительная записка на секцию Т1	
	64-СЗНГ-24-К3-КР1-ПП2	Расчетно-пояснительная записка на секцию Т2.3	
	64-СЗНГ-24-К3-КР1-ПП3	Расчетно-пояснительная записка на секцию Т4.2	
	64-СЗНГ-24-К3-КР1-ПП4	Расчетно-пояснительная записка на секцию Т5	
		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения	
		Подраздел 1. Система электроснабжения	
5.1.1	64-СЗНГ-24-К3-ИОС1.1	Подраздел 1. Часть 1. Система электроснабжения. Внутреннее электрооборудование и освещение. Жилой дом №1	
5.1.2	64-СЗНГ-24-К3-ИОС1.2	Подраздел 1. Часть 2. Система электроснабжения. Внутреннее электрооборудование и освещение. Жилой дом №2	
5.1.3	64-СЗНГ-24-К3-ИОС1.3	Подраздел 1. Часть 3. Система электроснабжения. Внутреннее электрооборудование и освещение. Жилой дом №3	
5.1.4	64-СЗНГ-24-К3-ИОС1.4	Подраздел 1. Часть 4. Электроснабжение крышной котельной.	
5.1.5	64-СЗНГ-24-К3-ИОС1.5	Подраздел 1. Часть 5. Система электроснабжения. Сети электроснабжения 0,4 кВ.	
5.1.6	64-СЗНГ-24-К3-ИОС1.6	Подраздел 1. Часть 6. Система электроснабжения. Наружное освещение.	
		Подраздел 2. Система водоснабжения	
5.2.1	64-СЗНГ-24-К3-ИОС2.1	Подраздел 2. Часть 1. Система внутреннего водоснабжения. Жилой дом №1	
5.2.2	64-СЗНГ-24-К3-ИОС2.2	Подраздел 2. Часть 2. Система внутреннего водоснабжения. Жилой дом №2	
5.2.3	64-СЗНГ-24-К3-ИОС2.3	Подраздел 2. Часть 3. Система внутреннего водоснабжения. Жилой дом №3	
5.2.4	64-СЗНГ-24-К3-ИОС2.4	Подраздел 2. Часть 4. Система водоснабжения. Наружные внутриплощадочные сети.	
		64-СЗНГ-24-К4-СП	
		Территория перспективного развития многоквартирной многоэтажной жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, в границах Чистенского, Перовского сельских поселений Симферопольского района и городского округа Симферополь Республики Крым.» Квартал 32 (4.10 К4)	
		Изм.	К.уч.
		Лист	№ док.
		Подпись	Дата
		Стадия	Лист
		П	1
		Листов	2
		Состав проекта	
		 ТЕХНОПРОЕКТ	

Инв. № подл.						Подпись и дата		Взам. инв. №	
						64-СЗНГ-24-К4-СП			Лист
									2
Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

		Подраздел 3. Система водоотведения	
5.3.1	64-СЗНГ-24-КЗ-ИОС3.1	Подраздел 3. Часть 1. Система внутреннего водоотведения. Жилой дом №1	
5.3.2	64-СЗНГ-24-КЗ-ИОС3.2	Подраздел 3. Часть 2. Система внутреннего водоотведения. Жилой дом №2	
5.3.3	64-СЗНГ-24-КЗ-ИОС3.3	Подраздел 3. Часть 3. Система внутреннего водоотведения. Жилой дом №3	
5.3.4	64-СЗНГ-24-КЗ-ИОС3.4	Подраздел 3. Часть 5. Система водоотведения. Наружные внутриплощадочные сети.	
		Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
5.4.1	64-СЗНГ-24-КЗ-ИОС4.1	Подраздел 4. Часть 1. Отопление и вентиляция. Жилой дом №1	
5.4.2	64-СЗНГ-24-КЗ-ИОС4.2	Подраздел 4. Часть 2. Отопление и вентиляция. Жилой дом №2	
5.4.3	64-СЗНГ-24-КЗ-ИОС4.3	Подраздел 4. Часть 3. Отопление и вентиляция. Жилой дом №3	
		Подраздел 5. Сети связи.	
5.5.1	64-СЗНГ-24-КЗ-ИОС5.1	Подраздел 5. Часть 1. Сети связи. Жилой дом №1, №2, №3.	
5.5.2	64-СЗНГ-24-КЗ-ИОС5.2	Подраздел 5. Часть 2. Сети связи. Наружные внутриплощадочные сети.	
		Подраздел 6. Система газоснабжения.	
5.6.1	64-СЗНГ-24-КЗ-ИОС6.1	Подраздел 6. Часть 1. Система газоснабжения. Наружные сети газоснабжения.	
5.6.2	64-СЗНГ-24-КЗ-ИОС6.2	Подраздел 6. Часть 2. Система газоснабжения. Внутренние сети газоснабжения. Котельная.	
		Раздел 6. Технологические решения.	
6.1	64-СЗНГ-24-КЗ-ТР1	Часть 1. Технологические решения. Котельная.	
6.2	64-СЗНГ-24-КЗ-ТР2	Часть 2. Технологические решения. Автоматизация технологические решения. Котельная.	
7	64-СЗНГ-24-КЗ-ПОС	Раздел 7. Проект организации строительства	
8	64-СЗНГ-24-КЗ-ООС	Раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды	
		Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
9.1	64-СЗНГ-24-КЗ-ПБ9.1	Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
9.2	64-СЗНГ-24-КЗ-ПБ9.2	Часть 2. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Автоматическая пожарная сигнализация. Оповещение о пожаре.	
10	64-СЗНГ-24-КЗ-ТБЭ	Раздел 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
11	64-СЗНГ-24-КЗ-ОДИ	Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

№ п/п	Наименование	Примечание
	Титульный лист	
64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.С	Содержание тома	
64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	
	а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	
	а(1)) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;	
	б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации;	
	в) обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент);	
	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения 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, 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;	

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

						64-СЗНГ-24-К3-ПЗУ.С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал	Ишматова							
Проверил	Гавловский							
ГИП	Бувев							
						Территория перспективного развития многоквартирной многоэтажной жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, в границах Чистенского, Перовского сельских поселений Симферопольского района и городского округа Симферополь Республики Крым.» Квартал 32 (4.10 К4)	Стадия	Лист
							П	1
								Листов
								27
						 ТЕХНОПРОЕКТ		

№ п/п	Наименование	Примечание
	и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междоусобные) 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;	
64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ГЧ	Графическая часть	
Лист 1	Ситуационный план М 1:5000	
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	
Лист 3	Разбивочный план осей м1:500	
Лист 4	План организации рельефа м1:500	
Лист 5	План земляных масс М 1:500	
Лист 6	Сводный план инженерных сетей М 1:500	
Лист 7	План благоустройства территории, покрытия. м1:500	
Лист 8	План благоустройства территории 2. Озеленение. МАФ. Наружное освещение, М 1:500	

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. №	Подпись и дата	64-СЗНГ-24-К3-ПЗУ.С Лист 2
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

№ п/п	Наименование	Примечание
	Титульный лист	
64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.С	Содержание тома	
64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	
	а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	
	а(1)) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;	
	б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации;	
	в) обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент);	
	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения 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, 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;	

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

						64-СЗНГ-24-К3-ПЗУ.С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Ишматова					Территория перспективного развития многоквартирной многоэтажной жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, в границах Чистенского, Перовского сельских поселений Симферопольского района и городского округа Симферополь Республики Крым.» Квартал 32 (4.10 К4)	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Гавловский						П	1	27
ГИП	Був						 ТЕХНОПРОЕКТ		

№ п/п	Наименование	Примечание
	и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междоусобные) 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;	
64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ГЧ	Графическая часть	
Лист 1	Ситуационный план М 1:5000	
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	
Лист 3	Разбивочный план осей м1:500	
Лист 4	План организации рельефа м1:500	
Лист 5	План земляных масс М 1:500	
Лист 6	Сводный план инженерных сетей М 1:500	
Лист 7	План благоустройства территории, покрытия. м1:500	
Лист 8	План благоустройства территории 2. Озеленение. МАФ. Наружное освещение, М 1:500	

Инов. №	Подпись и дата					Инов. №	Взам. инв. №					Подпись и дата				
						64-СЗНГ-24-К3-ПЗУ.С										Лист
																2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата											

а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

Состав зданий комплекса и принципиальная компоновочная схема приняты в соответствии с основным чертежом «Проекта планировки территории жилого массива (площадью 373,8 га), ограниченный с севера существующей застройкой по улице генерала Васильева (городской округ Симферополь), с востока существующей застройкой по улицам Данилова и Севастопольская (городской округ Симферополь), переходя в улицу Номана Челебиджихана (сельское поселение Чистенское), с юга существующей застройкой по улице Юсуф Булата (сельское поселение Чистенское), с запада линией магистральной железной дороги (сельское поселение Чистенское, Перовское, городской округ Симферополь).

Объект капитального строительства: проектируемая жилая застройка

Земельный участок с кадастровым номером: 90:12:132101:976

Земельный участок относится к категории земель: земли поселений (земли населенных пунктов).

Вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Адрес: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский район, Перовский сельский совет.

Участок с кадастровым номером 90:12:132101:976 образован в результате раздела земельного участка КН 90:12:132101:441.

Участок строительства ограничен:

- с севера и запада - участок ограничен земельным участком с кадастровым номером 90:12:132101:974 и с территорией общего пользования планируемой улично-дорожной сети г. Симферополь.

- с юга и востока - территорией общего пользования планируемой улично-дорожной сети г. Симферополь и с земельным участком с кадастровым номером 90:12:132101:975

Транспортная доступность предполагается по проектируемым улицам и дорогам примыкающей территории общего пользования согласно ранее разработанной и утверждённой градостроительной документации (документация по планировке территории утверждена приказом министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 22.03.2022 №114 «Об утверждении документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения» «Территория перспективного развития многоквартирной многоэтажной жилой застройки в границах Чистенского, Перовского сельских поселений Симферопольского района и городского округа Симферополь Республики Крым» Приказ Министерства строительства и архитектуры республики Крым от 10.10.2023 №257 «О внесении изменений в документацию по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения»).

Участок имеет в плане неправильную форму с изломом границ в юго-восточной части.

Рельеф участка имеет уклон с юго-востока на северо-запад с понижением высотных отметок с перепадом высот по участку 2,0м.

Инженерных коммуникации, проходящих по участку – нет.

На территории земельного участка не зафиксировано ценных зеленых насаждений, согласно топографической основе самовысевные зеленые насаждения также отсутствуют

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

- объекты капитального строительства, зарегистрированные в ЕГРН, отсутствуют;

Инов. №	Подпись и дата	Инов. №	Взам. инв. №	Подпись и дата

64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ТЧ						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1

- объекты, включенные в единый реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации отсутствуют.

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

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории четвертой подзоны приаэродромной территории в четвертой подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает установленные ограничения.

СЗЗ приаэродромной территории (4-я подзона) - запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. Ограничение по высоте:

Согласно письма Министерства транспорта РФ, Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь от 26.08.2024 № 01.11-2430 установлено, что территория проектируемой жилой застройки на участок с кад. номером №90:12:132101:974 расположена:

- за пределами 3, 5 зоны и приаэродромной территории аэродрома Симферополь (см. ПЗУ.ГЧ, лист 1); (Техническое заключение кадастрового инженера ООО «Визавир» по 3 и 5 подзоне приаэродромной территории.)
- в пределах четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома Симферополь, в секторе 4.57.2- 4.58.2, Набс=345,0* м

Жилой дом №4 – имеет наибольшую высоту в проектируемой застройке. Максимальная высота здания составляет (до верха парапета на крыше) - +50,25 м, что соответствует абсолютной высоте – 344,65* м (294,00+50,96=344,96, где 294,00- абс. наивысшая отметка нуля первого этажа 14-ти этажного корпуса).

Вывод: абс. отметка верха самой высокой секции 14-ти этажного здания - 344,96* м, что ниже установленного ограничения по высоте Набс=345,0* м.

Примечание:

*-Высоты указаны в метрах абсолютной высоты. Согласно пункту 7.26 Приказа Министра обороны РФ №136, Минтранса РФ №42, Росавиакосмоса №51 от 31.03.2002 «Об утверждении Федеральных авиационных правил полетов в воздушном пространстве Российской Федерации» «высота абсолютная» - высота, определяемая относительно уровня моря, выбранного за начало отсчета».

В качестве государственной системы высот используется Балтийская система высот 1977 года, отсчет нормальных высот которой ведется от нуля Кронштадтского футштока, являющегося горизонтальной чертой на медной пластине, укрепленной в устье моста через обводной канал в г. Кронштадте (в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2015 №431-ФЗ и пункту 3 Постановления Правительства РФ от 24 ноября 2016 года №1240 регламентирующих использование государственной системы высот в Российской Федерации).

Каждый жилой дом №1, №2 и №3 является отдельно стоящим и не имеет общих стен и иных конструктивных элементов. Все жилые дома имеют собственные фундаменты, разделенные между собой деформационными швами и связаны между собой только едиными инженерными сетями.

Инов. №	Подпись и дата	Инов. №	Взам. инв. №	Подпись и дата	64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ТЧ						Лист	
											2	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата							

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 с СанПин 2.2.1-2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», для жилых зданий санитарно-защитные зоны (СЗЗ) установлены:

- СЗЗ трансформаторной подстанции – 10 метров;
- СЗЗ от площадки ТБО – 20 метров;

Размещение площадки ТБО предусмотрено за границами земельного участка и в рамках данного проекта не разрабатывается.

Площадка ТБО предусматривается единой для 2х земельных участков.

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);

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» проекта выполнен с учетом требований следующих нормативных документов:

- ГОСТ 21.508-93 Система проектной документации для строительства (СПДС). Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов.

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года №87 «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию».

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

- Приложение к постановлению Совета министров Республики Крым от «26» апреля 2016 г. №171. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым (редакция 07.04.2022 г.)

- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, ред. от 14.02.2020г.;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны, санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, ред. от 28.05.2018г.;

- Приказ Министерства транспорта РФ, Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.09.2024 № 812-п.;

- Проект планировки территории, утвержденный приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 22.03.2022 года №114 «Об утверждении документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения» «Территории перспективного развития многоквартирной многоэтажной жилой застройки в границах Чистенского, Перовского сельских поселений Симферопольского района и городского округа Симферополь Республики Крым»»;

- Правила благоустройства территории муниципального образования Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 64-ой сессии I созыва Перовского сельского совета от 15.12.2017г. №331;

- Правила землепользования и застройки Перовского сельского поселения Симферопольского района, утвержденные решением 93 сессии 1 созыва Симферопольского районного совета от 13.03.2019 №1171 (с изменениями и дополнениями).

Технические решения по компоновке генерального плана приняты с учетом:

Инов. №	Подпись и дата	Инов. №	Взам. инв. №	Подпись и дата	предприятий, сооружений и иных объектов. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, ред. от 28.05.2018г; - Приказ Министерства транспорта РФ, Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.09.2024 № 812-п.; - Проект планировки территории, утвержденный приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 22.03.2022 года №114 «Об утверждении документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения» «Территории перспективного развития многоквартирной многоэтажной жилой застройки в границах Чистенского, Перовского сельских поселений Симферопольского района и городского округа Симферополь Республики Крым»»; - Правила благоустройства территории муниципального образования Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 64-ой сессии I созыва Перовского сельского совета от 15.12.2017г. №331; - Правила землепользования и застройки Перовского сельского поселения Симферопольского района, утвержденные решением 93 сессии 1 созыва Симферопольского районного совета от 13.03.2019 №1171 (с изменениями и дополнениями). Технические решения по компоновке генерального плана приняты с учетом:						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ТЧ					Лист
											3

- рациональной компоновки площадки застройки;
- условий рельефа;
- требований санитарно-технических, противопожарных и других норм;
- обеспечение архитектурно-строительных условий и условий осуществления строительства.

Планировочная организация земельного участка выполнена в соответствии с регламентами, изложенными в Градостроительном плане земельного участка (ГПЗУ) №РФ-35-6-47-4-54-2023-1412:

1. Земельный участок расположен в Иной зоне (Зона перспективного развития комплексной жилой застройки) (И-1) (в ред. решения 11 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 19.03.2020 №161). Установлен градостроительный регламент.

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

- 2.1 Для индивидуального жилищного строительства;
- 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 2.3 Блокированная жилая застройка;
- 2.5 Среднеэтажная жилая застройка;
- 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- 2.7.1 Хранение автотранспорта;
- 3.1 Коммунальное обслуживание;
- 3.2 Социальное обслуживание;
- 3.3 Бытовое обслуживание;
- 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание;
- 3.5 Образование и просвещение;
- 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование (в ред. решения 21 сессии (дистанционная, внеочередная) II созыва от 19.06.2020 №219);
- 3.6 Культурное развитие;
- 3.7 Религиозное использование;
- 3.8 Общественное управление (в ред. решения 21 сессии (дистанционная, внеочередная) II созыва от 19.06.2020 №219);
- 3.9 Обеспечение научной деятельности;
- 4.1 Деловое управление;
- 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- 4.3 Рынки;
- 4.4 Магазины;
- 4.5 Банковская и страховая деятельность;
- 4.6 Общественное питание;
- 4.7 Гостиничное обслуживание;
- 4.8 Развлечения;
- 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность;
- 5.1 Спорт;
- 5.2.1 Туристическое обслуживание;
- 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров;
- 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования;
- 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка;
- 12.1 Ритуальная деятельность;
- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 3.1 Коммунальное обслуживание;
- 6.8 Связь;

Инь. №	Подпись и дата	Инь. №	Взам. инв. №	Подпись и дата	64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ТЧ						Лист	
											4	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата							

- 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка;
- 4.9.1.3 Автомобильные мойки;
- 4.9.1.4 Ремонт автомобилей.

2. Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – на основании утвержденной документации по планировке территории в соответствии с требованиями градостроительного кодекса Российской Федерации;

3. Предельная высота зданий – на основании утвержденной документации по планировке территории в соответствии с требованиями градостроительного кодекса Российской Федерации;

4. Коэффициент застройки (Кз) – на основании утвержденной документации по планировке территории в соответствии с требованиями градостроительного кодекса Российской Федерации;

5. Коэффициент плотности застройки (Кпз) – на основании утвержденной документации по планировке территории в соответствии с требованиями градостроительного кодекса Российской Федерации. Проектирование вести согласно РНГП Республики Крым (утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым №219 от 07.04.2022):

-расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м. расчетной площади здания – для многоквартирной жилой застройки (многоэтажной) – не менее 0,35;

-расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания применительно к многоквартирной жилой застройке (Кдет.пл) (многоэтажной) зоны А – не менее 3,5%;

-расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания применительно к многоквартирной жилой застройке (Квзр.пл) (многоэтажной) зоны А – не менее 3,5%;

-расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания применительно к многоквартирной жилой застройке (Коз) (многоэтажной) зоны А – не менее 25%.

Примечание: проектирование вести согласно заключения ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА (РОСАВИАЦИЯ) от 31.08.2022 по оценке планируемого к строительству объекта «Территория перспективного развития многоэтажной жилой застройки в границах Чистенского, Перовского сельских поселений Симферопольского района и городского округа Симферополь Республики Крым» на работу средств радиотехнического обеспечения полётов, установленных на аэродроме Симферополь (Договор №436/21-042-0000-П от 21 января 2022 г.)

Схемой планировочной организации земельного участка предусмотрено разместить жилой комплекс, состоящий из 3 многоквартирных жилых домов:

- Жилой дом №1 поз.1 по ПЗУ состоит из трех секций Т2.3, Т1, Т4.1. Этажность – 9 этажей.
- Жилой дом №2 поз.2 по ПЗУ состоит из двух секций Т2.4, Т2.5 этажность – 9 этажей и пристроенного одноэтажного здания гибкого функционального назначения.
- Жилой дом №3 поз.3 по ПЗУ состоит из одной секций Т5.1. Этажность – 14 этажей.

Предельные размеры зданий: поз. 1– 15,7х107,06 м

Предельные размеры зданий: поз. 2– 15,7х75,14м

Предельные размеры зданий: поз. 3– 26,8х32,1м

Инов. №	Подпись и дата	Инов. №	Взам. инв. №	Подпись и дата	64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ТЧ						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата						5

Жилые дома №№ 1-4 являются отдельно-стоящими, имеющими каждый свой фундамент, не имеющие общих смежных стен и иных конструктивных элементов и связаны между собой деформационным швом толщиной 5 см. и имеющие только единые инженерные сети»

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно ГПЗУ:

1. код - 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).
2. Минимальный размер земельных участков – 10800м² (квартал), 5400 м² (отдельно стоящий дом). Максимальный размер земельных участков-не подлежит установлению; (Согласно ПЗЗ) Проектирование вести согласно утвержденной документации по планировке территории.
3. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 5м; от красной линии проездов – 3м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц (Согласно ПЗЗ). Проектирование вести согласно утвержденной документации по планировке территории.
- Градостроительным планом установлены отступы нулевые отступы кроме северо-западной границы земельного участка - 3,0м.
4. Максимальное количество этажей - не выше 16 наземных этажей. Проектирование вести согласно утвержденной документации по планировке территории.
- Проектное решение предполагает размещение 9-14-ти этажной застройки.
5. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,4 (Согласно ПЗЗ). Проектирование вести согласно утвержденной документации по планировке территории.
- Проектный коэффициент застройки составляет - 0,3. Показатель коэффициента застройки, равный 0,3, не превышает максимально установленный процент застройки, равный 0,4.

г) **технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;**

Таблица 1. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество	Прим.
1	Площадь участка проектирования	м2	10707	+36м2
	Площадь застройки общая	м2	3204,28	
2	Площадь застройки жилых домов	м2	3161,08	
	Площадь застройки ТП	м2	43,20	
3	Площадь дорожных покрытий, асфальта	м2	3074,11	
4	Площадь твердых покрытий, в т.ч.:	м2	1811,03	
4.1	площадь покрытия (плитка), пешеходного	м2	997,04	
4.2	площадь покрытия отмостки	м2	735,49	
5	Площадь озеленения	м2	2092,62	
5.1	Площадь площадок	м2	524,96	
7	Количество машино-мест	шт.	35	4 МГН
8	Коэффициент застройки*		0,3	

9	Коэффициент озеленения*	%	27,9	
10	Коэффициент площадок*	%	7	
11	Коэффициент использования территории *		0,7	
12	Расчетная площадь здания	м2	7499,35	

«В документации по планировке территории, утвержденной приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 22.03.2022 № 114, технико-экономические показатели застройки участка КН 90:12:132101:976 (посадка зданий, общая площадь, площадь застройки, строительный объём, количество квартир, количество и расположение м/мест, детских и спортивных площадок, озеленение), указаны как плановые, для расчета показателей застройки всей территории в рамках ППТ. Техничко-экономические показатели конкретного земельного участка определяются соответствующим проектом»

* - Коэффициенты рассчитаны по отношению к расчетной площади зданий – 7499,35 кв.м (в том числе: Жилой дом №1 - 3014,45 кв.м; Жилой дом №2 – 2061,52 кв.м; Жилой дом №3 – 2423,38 кв.м.);

Коэффициент застройки - $3204,28/10707=0,3$

Коэффициент использования территории - $7499,35/10707= 0,7$

Коэффициент озеленения - $2092,62/(7499,35 /100) = 27,9\%$

Коэффициент площадок - $7499,35/100*(3,5\%) = 262,48 \text{ м}^2$

Коэффициент площадок для взрослых - $7499,35/100*(3,5\%) = 262,48 \text{ м}^2$

«В результате межевания участка КН90:12:132101:441, образованы 4 участка, в т.ч. указанный участок проектирования, со следующими технико-экономическими показателями в рамках предельных параметров строительства, установленных ДПТ, утвержденной приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 22.03.2022 № 114, для исходного земельного участка КН90:12:132101:441:

№ п/п	Наименование показателей	Проектный				Общий показатель	По ДПТ/РНГП для исходного участка
		К1	К2	К3	К4		
1	Площадь участка (кв.м.)	5715,0	15763,0	10511,0	10707,0	42696,0	
2	Площадь застройки (кв.м.)	2149,64	3072,0	3501,10	3161,08+ 43,20 (ТП)	11927,02	
3	Расчетная площадь здания (кв.м.)	5145,96	6507,22	7838,37	7499,35	26990,90	
4	Отношение площади под зданиями и сооружениями, к площади земельного участка (кв.м./к.з.)	0,38	0,19	0,33	0,29	0,28	по ДПТ – 0,4
5	Коэффициент использования территории (кв.м./к.и.т.)	0,90	0,41	0,75	0,7	0,63	по ДПТ – 1,7
6	М/места (шт.)	78/0,38	126/0,48	110/0,35	105/0,35	419/0,39	по РНГП – 378 (26990,90х0,35/25)
7	Площадь озеленения (кв.м./%)	1971,97/38,3 2	2816,80/43,29	2069,20/26,40	2092,62/27,9	8950,59/33,16	по ДПТ – 25
8	Детские игровые и спортивные площадки (кв.м./коэфф.)	180,10/3,5	227,80/3,5	274,40/3,5	262,48 /3,5	944,68 /3,5	по РНГП – 3,5
9	Взрослые игровые и спортивные площадки (кв.м./коэфф.)	180,10/3,5	227,80/3,5	274,0/3,5	262,48 /3,5	944,68 /3,5	по РНГП – 3,5

Инь. №	Подпись и дата	Инь. №	Подпись и дата	Взам. инв. №	Подпись и дата

64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ТЧ

Лист

7

Изм. Кол.уч. Лист №док Подп. Дата

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;

В соответствии с проектом, на период эксплуатации ОКС предусмотрено устройство ливневой канализации вдоль пожарного проезда со сборов сточных и талых вод в емкости накопители, расположенные на участке этапа К4 во внутреннем дворе, с утилизацией по мере наполняемости специализированным транспортом согласно договору.

Задача по решению проблемы защиты территории объекта на участке проектирования от опасных природных и техногенных процессов не предусмотрена заданием на проектирование.

Согласно отчету 20.2-41-ИГИ-Т_Rev0_210607:

- Участок изысканий по сложности инженерно-геологических условий (геоморфологических - один геоморфологический элемент; геологических - четыре ИГЭ; инженерно-геологические процессы - высокая сейсмичность, специфические грунты, потенциальное подтопление, карстоопасность) относится к III категории сложности, согласно приложению А СП 47.13330.2012.

- Участок изысканий расположен на частично техногенно-спланированной площадке.

- Нормативная глубина промерзания почвы для глинистых грунтов - 0,3 м, согласно п.5.5.3 СП 22.13330.2016, а в особо холодные зимы глубина промерзания может достигать 0,5 м.

- Согласно приложению IV ГЭСН-81-02-2020 Сборник 1. «Земляные работы» грунты слоя Н, ИГЭ-1, 2, по разработке относятся к группе 35-г, слой П по разработке относится к группе 9-в, ИГЭ-3 к группе 8-д; грунты ИГЭ-4 к группе 24-а.

- Из специфических грунтов (согласно СП 11-105-97 часть II) на площадке изысканий выделяются грунты почвенно-растительного слоя и просадочные грунты ИГЭ-1.

- Из современных активных геологических и инженерно-геологических процессов и явлений в процессе изысканий отмечаются: высокая сейсмичность, наличие специфических грунтов, подтопление.

- Учитывая характер водоносного горизонта, условия питания и разгрузки, максимальная амплитуда колебания грунтовых вод не будет превышать 1,0 м.

- Коэффициент фильтрации для грунтов зоны аэрации ИГЭ-1 составил 0,2023 м/сут.

- Коэффициент фильтрации для водовмещающих грунтов ИГЭ-2 варьируются от 0,29 до 0,60 м/сут.

- Согласно СП 11-105-97 ч. II приложения И исследуемая территория в целом относится к II области (потенциально подтопляемые), II-B1 району (потенциально подтопляемые в результате ожидаемых техногенных воздействий (планируемое строительство гидротехнических сооружений, проектируемая промышленная и гражданская застройка с комплексом водонесущих коммуникаций, вырубка лесов и т.п.).

В сейсмическом отношении участок изысканий относится к сейсмически опасным районам. В соответствии с картой ОСР-2015-А и СП 14.13330.2014, фоновая (средняя) сейсмичность участка для уровня риска «А» составляет 7 баллов при повторяемости 1 раз в 50 лет с вероятностью 0,90 не превышения этой величины в ближайшие 500 лет.

Согласно таблице 1 СП 14.13330.2014, грунты ИГЭ-1, 2, 3 и слой 4 относятся ко II категории по сейсмическим свойствам.

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

- Рассматриваемый участок проектируемого строительства относительно средних диаметров карстовых провалов отнесен к категории Г (средние диаметры карстовых провалов до 3,0 м) (таблица 5.2 СП 11-105-97 часть II).

- По совокупности факторов, категорию устойчивости территории относительно интенсивности образования и средних диаметров карстовых провалов рекомендуется принять как V-Г (табл. 5.1, 5.2 СП 11-105-97 ч. II).

Инов. №	Подпись и дата	Инов. №	Взам. инв. №	Подпись и дата	64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ТЧ						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата						8

- Ввиду отсутствия в грунтах ИГЭ-3 и слоя 4 каверн и пустот участок изысканий в соответствии с табл. 6.16 СП 22.13330.2011, относится к неопасному участку в карстово-суффозионном отношении.

Рекомендации:

- Основанием фундаментов проектируемого сооружения могут служить грунты ИГЭ-1-4.
- Учитывать специфические свойства просадочных грунтов ИГЭ-1, а также не допускать замачивания, вследствие чего возможны неравномерные усадки грунтов основания.
- Удалять из пятна застройки грунты насыпного слоя Н.
- Учитывать уровень залегания грунтовых вод.
- Учитывать высокую сейсмичность участка работ.
- Земляные работы проводить в сухой период года.
- Организовать водоотвод атмосферных осадков с кровли сооружения.
- Организовать водоотвод атмосферных осадков с котлована при производстве строительных работ.
- В период строительства необходимо вести геологический контроль и при необходимости вносить изменения в проект.

При принятии необходимых конструктивных решений для проектируемых сооружений, отсутствие природных катаклизмов и техногенных аварий, существенного изменения инженерно-геологических условий участка проектируемого строительства не ожидается. Для защиты территории от последствий поверхностных вод предусматриваются следующие мероприятия:

- при проведении вертикальной планировки проектные отметки назначаются исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа и почвенного покрова, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства;

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;

По условиям существующего рельефа проектом предусматривается общая планировка территории участка. Проект организации рельефа выполнен в проектных отметках и горизонталях. Вертикальная организация рельефа выполнена таким образом, чтобы свести объём земляных работ к минимуму, а также обеспечения без барьерного доступа маломобильных групп населения (МГН) к объектам комплекса.

Поверхностный сток с территории проектируемого объекта капитального строительства осуществляется через водоприемные воронки в проектируемую сеть ливневой канализации.

На проектируемых тротуарах в местах движения маломобильных групп населения предусмотрены пониженные участки с возможностью беспрепятственного и безопасного перемещения через проектируемые проезды. Поперечные и продольные уклоны тротуаров и площадок приняты в соответствии с действующими нормами по благоустройству территорий и обеспечению доступа МГН к объектам (продольный уклон до 5%, поперечный - 2%).

План земляных масс рассчитан методом квадратов, с сеткой разбивки – 20 м.

ж) описание решений по благоустройству территории;

После проведения всего комплекса работ выполняется благоустройство территории.

Проект благоустройства территории жилого комплекса разработан с учетом всех норм проектирования.

В основе планировочного решения предусмотрена организация проездов с размещением гостевых парковок за пределами двора.

Территория жилого комплекса спланирована по концепции «двор без машин».

Инов. №	Подпись и дата	Инв. №	Взам. инв. №	Подпись и дата	Поверхностный сток с территории проектируемого объекта капитального строительства осуществляется через водоприемные воронки в проектируемую сеть ливневой канализации.						
					На проектируемых тротуарах в местах движения маломобильных групп населения предусмотрены пониженные участки с возможностью беспрепятственного и безопасного перемещения через проектируемые проезды. Поперечные и продольные уклоны тротуаров и площадок приняты в соответствии с действующими нормами по благоустройству территорий и обеспечению доступа МГН к объектам (продольный уклон до 5%, поперечный - 2%). План земляных масс рассчитан методом квадратов, с сеткой разбивки – 20 м.						
Инов. №	Подпись и дата	Инв. №	Взам. инв. №	Подпись и дата	ж) описание решений по благоустройству территории; После проведения всего комплекса работ выполняется благоустройство территории. Проект благоустройства территории жилого комплекса разработан с учетом всех норм проектирования. В основе планировочного решения предусмотрена организация проездов с размещением гостевых парковок за пределами двора. Территория жилого комплекса спланирована по концепции «двор без машин».						
Инов. №	Подпись и дата	Инв. №	Взам. инв. №	Подпись и дата	64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ТЧ						
					Лист 9						
					Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

Обеспеченность детскими спортивными и игровыми площадками проектируются из расчета 3,5% по отношению к расчетной площади здания:

$$7499,35 \cdot 3,5\% = 262,48 \text{ кв.м.}$$

Обеспеченность спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) проектируются из расчета 3,5% по отношению к расчетной площади здания, то есть **262,48** кв.м. Благоустройство территории сформировано различными по функциональному назначению зонами отдыха, в составе:

- Детская площадка с игровым оборудованием. Игровое оборудование подобранно для возрастной группы 4-10 лет. Детская площадка имеет ограждение, освещение, лавки для отдыха родителей. Площадка площадью **262,48** кв.м. расположена на расстоянии не менее 12 м от окон жилых домов. (см. ПЗУ.ГЧ, лист 2).
- Зона отдыха для взрослых представлена скамейками для отдыха, также предусмотрены площадки для размещения велопарковок. На территории размещены площадки общей площадью 100 кв.м. (см. ПЗУ.ГЧ, листы 2,8).

Пешеходная сеть сформирована дорожками с твердым покрытием, позволяющими пройти по кратчайшему пути от входов в подъезды до тротуаров и парковок. Ширина дорожек 1,5 - 3,0 м. Твердые покрытия предлагается выполнить из плитки ФЭМ серого цвета. Проезд шириной 4,20 м и парковки запроектированы с твердым покрытием из тротуарной плитки, позволяющим проезд пожарной и спецтехники.

Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания – 25%:

$$7499,35 \cdot 25\% = 1874,84 \text{ кв.м.}$$

Площадь озеленения по проекту - 2092,62 м.кв.

Озеленение предлагается выполнить из небольшого ассортимента высокодекоративных деревьев и кустарников, как лиственных, так и хвойных пород. Детальная проработка озеленения будет выполнена в рабочем проекте.

Рекомендуемые сроки озеленения территорий, согласно СП 82.13330.2016

«Благоустройство территорий»:

Краткая характеристика климатических подрайонов	Деревья и кустарники		Газоны и цветники	
	Весенние посадки	Осенние посадки	Начало посевов	Окончание посевов
2. Климатические подрайоны со среднемесячными температурами января от -15°C и выше и июля от +25°C и выше, с жарким солнечным летом и короткой зимой. Просадочные грунты/	март	октябрь-ноябрь	1 марта	31 октября
Примечание - Местная администрация в отдельных случаях может уточнять указанные сроки посадки с учетом местных климатических и агротехнических условий, а также с учетом начала или окончания вегетации корневой системы растений. Посадка цветов должна производиться в следующие сроки: летников цветущих и ковровых, не зимующих в грунте, - после окончания весенних заморозков; двулетников и многолетников, зимующих в грунте, - осенью и весной; луковичных, зимующих в грунте, - осенью.				

Освещение территории выполнено светильниками ALS SML-01-60, IP65, высотой 10м, мощностью 60 Вт., которые расставлены по территории на расстоянии диаметра освещения одного фонаря (см. ПЗУ.ГЧ, лист 5).

Также на территории расставлены урны для мусора. Стационарные площадки для мусора по ППТ запроектированы в границах УДС и находятся на расстоянии не ближе 20 метров от зданий.

Иньв. №	Подпись и дата	Иньв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ТЧ	Лист
							10

В соответствии с Постановлением Совета министров РК от 20.02.2023 года № 140 «Об утверждении норм накопления твердых коммунальных отходов, крупногабаритных отходов для многоквартирных домов и частных домовладений на территории Республики Крым», нормы накопления твердых коммунальных отходов и крупногабаритных отходов для многоквартирных домов (Симферопольский район) составляет 1,8 куб.м/год на 1 человека, включая нормативы накопления крупногабаритных отходов в размере 5% от вышеприведенных нормативов, что составляет 0,09 куб.м/год на 1 человека.

Расчётное значение норм накопления ТБО при расчёте для зимнего времени года (1 сутки) для 570 человек:

№ п/п	Коммунальные отходы	Накопление ТБО, м³/чел	Расчёт	Расчётное значение, м³
1	2	3	4	5
1	В благоустроенных домах без отбора пищевых отходов	1,71	$1,71 \times 570 / 365$	2,67
2	Крупногабаритные – 5%	0,09	$0,09 \times 570 / 365$	0,14
3	Смет с 1 м² твердых покрытий улиц, площадей и парков	0,025-0,075	$0,06 \times 1732,53 / 365$	0,28

Расчётное значение норм накопления ТБО промтоварных магазинов при расчёте для зимнего времени года (1 сутки) для площади 1 к.м.-0,69м³:

$$2247,49 \times 0,69 / 365 = 4,25 \text{ м}^3$$

Таким образом, общее расчётное значение норм накопления ТБО составляет 8,08 м³ и крупногабаритных – 0,15 м³. В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» площадка под мусорные контейнеры расположена на расстоянии 20 м до окон жилого дома. На одной площадке (Б1) ТБО планируется размещение одного павильона с 8-ю мусорными контейнерами вместимостью 1,1 м³ каждый, а также контейнер для крупногабаритных отходов вместимостью 8 м³ для вывоза мусора по мере наполняемости.

Площадка ТБО расположенная за границами существующая.

Сушка белья предполагается в квартире на лоджиях. Площадка для чистки ковров предусмотрена, согласно благоустройству квартала.

Площадка для выгула собак, согласно ППТ, располагается в технической зоне общегородских магистралей 1-го класса, не ближе 40 метров от окон жилых зданий (см. ПЗУ.ГЧ, лист 1).

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;

Объект непроизводственного назначения.

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;

Объект непроизводственного назначения.

Инов. №	Подпись и дата	Инов. №	Подпись и дата	Взам. инв. №	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ТЧ	Лист 11
------	---------	------	-------	-------	------	----------------------	---------

Транспортная доступность предполагается по проектируемым улицам и дорогам примыкающей территории общего пользования согласно ранее разработанной и утверждённой градостроительной документации (документация по планировке территории утверждена приказом министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 22.03.2022 №114 «Об утверждении документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения» « Территория перспективного развития многоквартирной многоэтажной жилой застройки в границах Чистенского, Перовского сельских поселений Симферопольского района и городского округа Симферополь Республики Крым» Приказ Министерства строительства и архитектуры республики Крым от 10.10.2023 №257 «О внесении изменений в документацию по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения»).

к) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения;

Объект непроизводственного назначения.

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

Подъезд к проектируемому объекту осуществляется по 2-х полосной магистральной улице жилого района. Въезд на территорию жилого комплекса запроектирован с юго-восточной стороны участка проектирования по проектируемому проезду с твердым покрытием.

Внутренние проезды по территории двора предусмотрены для эпизодической загрузки жилых зданий комплекса, а также для движения экстренной техники — скорой помощи и пожарной машины.

Схемой транспортных коммуникаций проектируемого объекта предусмотрено одностороннее круговое движение со сквозным въездом и выездом с участка на территорию соседних земельных участков. Транзитное движение и парковка во дворе жилого комплекса не предусматриваются.

Движение пожарной техники осуществляется по пожарным проездам нормируемой ширины (4,2м), предусмотренным на нормируемом расстоянии от фасадов зданий (5-8м).

Габариты пожарных проездов размещены на твердых покрытиях. На территории предлагается четыре въезда-выезда для спецтехники (с северо-восточной и юго-западной стороны). (см. ПЗУ.ГЧ, лист 2).

Пешеходные маршруты доступны для движения маломобильных групп населения (МГН), обеспечивающие беспрепятственное перемещение инвалидов на креслах-колясках (продольный уклон до 5%, поперечный - 2%).

Нормируемое количество парковочных мест устанавливается исходя из расчетного показателя обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями,

необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м. расчетной площади здания – 0,35:

Для жилья

$$7499,35 * 0,35 = 2624,77 \text{ м.кв.}$$

2624,77 м.кв. - нормативная площадь, необходимая для организации машино-мест, где 7499,35 (расчетная площадь многоквартирного жилого дома),

0,35 - расчетный коэффициент обеспеченности.

$$2624,77 / 25 = 105 \text{ мест}$$

Для определения количества машино-мест (парковочных мест), размещаемых в границах парковочного пространства, площадь парковочного места определяется исходя из расчета в зависимости от типа организации парковки, паркинга:

- не менее 25 кв.м на автомобиль при размещении плоскостных открытых стоянок

Инов. №	Подпись и дата	Инов. №	Взам. инв. №	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ТЧ	Лист
							12

автомобилей;

- не менее 35 кв.м на автомобиль при размещении гаражей-стоянок (паркингов), в том числе подземных гаражей (паркингов);

- не менее 18 кв.м на автомобиль при примыкании парковочного пространства к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей (без учета проездов);

- не менее 14 кв.м на автомобиль при примыкании парковочного пространства к проезжей части улиц и проездов и перпендикулярном расположении автомобилей или

расположенных под углом (без учета проездов).

Всего 105 м/м

Проектным решением принято размещение:

- 35 м/м в границах земельного участка.

Общее количество машино-мест, размещенных на участке, составляет - 35 м/м.

Также на участке этажа К2 (кад. номер 90:12:132101:975) предусмотрено размещение дополнительных 24 м/м (с соблюдением требуемого расчетного количества м/м для данного участка).

Общее количество м/м для участка К3 составляет:

$35+24=59$ м/м что составляет 61,95% от требуемого количества.

Согласно ранее утверждённому проектному решению (ППТ от 22.03.2022 года №114, табл. 6.4), парковочные места, входящие в нормативный расчет автостоянок жилых кварталов, планируется разместить в примыкающей УДС, в многоярусных стоянках, на плоскостных стоянках на участке жилой застройки, в многоярусной стоянке на участке:

«Многоуровневый паркинг для хранения автотранспорта на участке П-2.5 по ППТ».

Пешеходная доступность составляет не более 600м лист №1 ГЧ (таблица 7.32 постановления Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 N 171)

Согласно Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 (ред. от 28.02.2022) "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (Зарегистрировано в Минюсте России 25.01.2008 N 10995) таблица 7.1.1 «Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки» расстояние, в метрах, от фасадов жилых домов и торцы с окнами до открытых автостоянок и паркингов вместимостью 10 машино-мест и менее составляет 10м, для количества машино-мест от 11 до 50 м/м – 15 м, для количества машино-мест от 51 до 100 м/м – 25м, более 100 м/м до 300 – 35м. При этом, согласно примечаний п. 11. для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются и п. 12. разрывы, приведенные в табл. 7.1.1, могут приниматься с учетом интерполяции.

Проектным решением принято размещение автопарковок:

Номер по плану	Количество мест		Назначение	Санитарный разрыв	
	Мест	Для МГН		нормируемый	фактический
P1	10	1	Постоянного хранения	10,0	11.3
P2	10	1	Постоянного хранения	10,0	11.3
P3	10	1	Постоянного хранения	10,0	11.3-14.7
P4	5	1	Постоянного хранения	10,0	13.1-14.7
Всего м/м	32	4			

В соответствии с таблицей 7.1.1. СанПиН устанавливаются санитарные разрывы от сооружений для хранения автотранспорта вместимостью 10 м/м и менее до фасадов жилых домов – 10 м; до территорий детских учреждений - 25 м.

Инь. №	Подпись и дата	Инь. №	Взам. инв. №	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ТЧ	Лист
							13

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

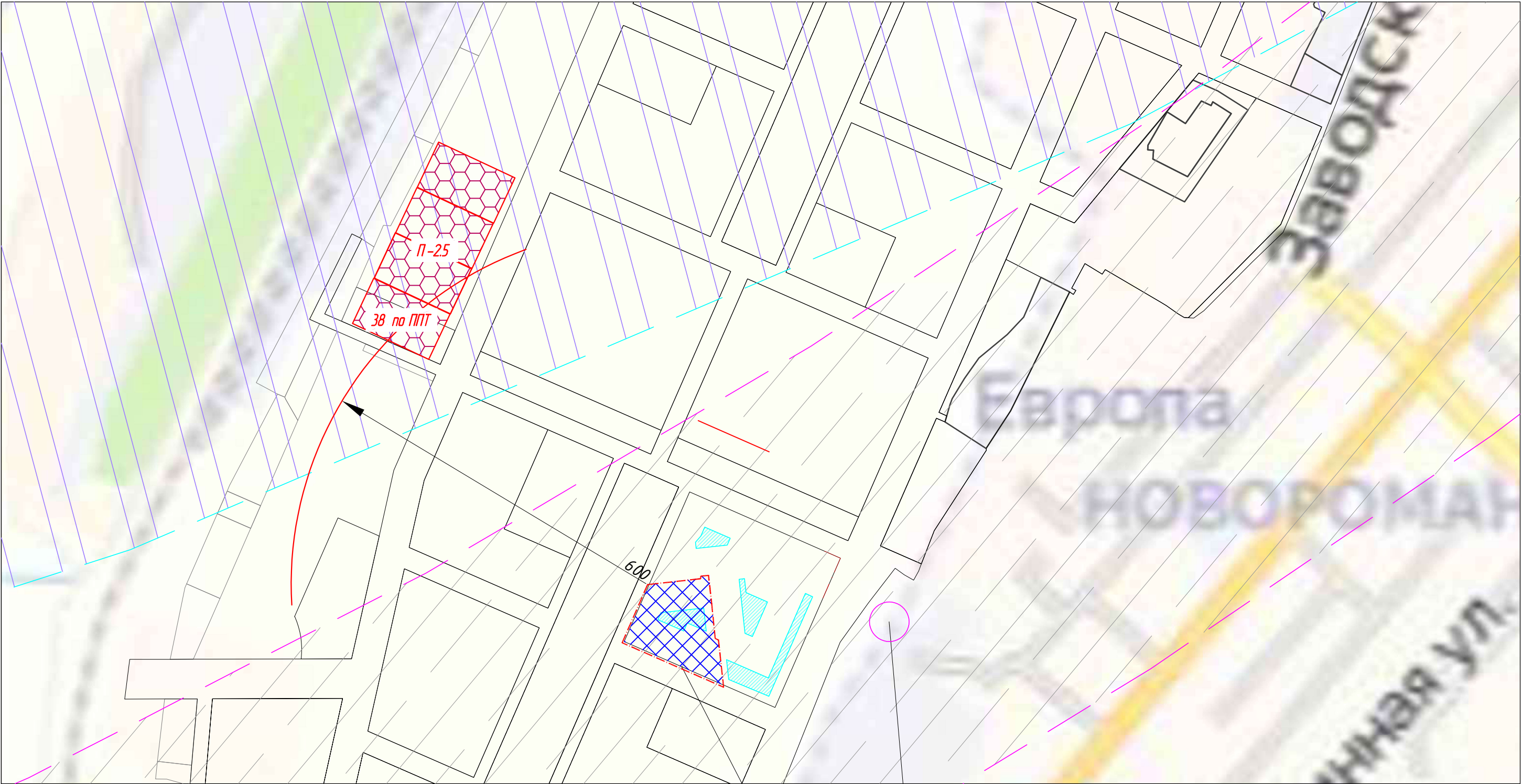
м/м по проекту на з.у. КН90:12:132101:975. Остальные 46 м/м, согласно утвержденного ППТ (таб. 25, 26, том 2.2), предусматриваются в квартале П-2.5 на участке поз. № 38, КН90:12:132101:1359 (л. 10, том 2.1) на 600 м/мест (л. 33, том 1.2), расположенном в пешеходной доступности до 600 метров.

Распределение м/мест в многоуровневом паркинге на участке поз. № 38, КН90:12:132101:1359

Распределение м/мест для проектов	М/м по проекту в паркинге	Емкость м/мест паркинга
ЖК Благо КН90:12:132101:974	54	
ЖК Мечта, КН90:12:132101:976	46	
ИТОГО:	100	600

Итого, профицит м/мест в многоуровневом паркинге составляет 500 м/м».

Инв. №	Подпись и дата	Инв. №	Взам. инв. №	Подпись и дата							Лист	
												64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ТЧ
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата							15



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

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- граница участка по ГПЗУ
 - место допустимого размещения застройки (по ГПЗУ)
 - СЗЗ приаэродромной территории (3-я и 5-я подзона),
 - СЗЗ приаэродромной территории (4-я подзона), Сектор 4.58.2
 - детские и взрослые площадки по ППТ
 - Зона объектов автомобильного транспорта (П-25)

Участок по ГПЗУ (кад. номер 90:12:132101:976)

Возможное место под площадку для выгула собак (по ППТ)

						64-СЗНГ-24-К4-ПЗУ.ГЧ			
						Территория перспективного развития многоквартирной многоэтажной жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, в границах Чистенского, Перовского сельских поселений Симферопольского района и городского округа Симферополь Республики Крым.» Квартал 32 (4.10 К4)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации участка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	8
Ситуационный план М 5:000							 ТЕХНОПРОЕКТ		



ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ			
Поз	Наименование	Количество, шт.	Примечание
ОП 1-15	Опора освещения ALS SMP-01-60, IP65	15	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

— граница участка по ПЗУ

— позиция по ведомости МАФ

— позиция по ведомости МАФ

Оп. №20
Ф.А.

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ

Поз	Наименование	Количество, шт.	Примечание
1	Игровой комплекс	1	
2	Спортивный комплекс	1	
3	Скамья	30	
4	Велопарковка	2	
5	Урна Бокс	30	

БАЛАНС ОЗЕЛЕНЕНИЯ

п/п	Наименование	Количество, шт.	Площадь, м ²	Объем, м ³	Примечание
1	Газон, h=0,15 м		1947,82	277,1	
2	Деревья	21	210	214	
3	Кустарники	74	185	93	
4	Георешетка		244,8	19,5	
Итого			2332,12	344,93	

ВЕДОМОСТЬ ПЛОЩАДОК

Обозн.	Наименование	Площадь, кв. м
	Детская игровая и спортивная площадка	262,48
	Площадка для отдыха взрослых (спортивные и игровые площадки)	262,48

- Расположение газонной решетки см. ПЗУ.ГЧ, лист 7;
- Детальная проработка озеленения будет выполнена в рабочем проекте;
- Под газон предусмотреть систему автоматического полива (верхнего типа дождевания);
- На участках подлежащих озеленению произвести подсыпку плодородного грунта 0,15-0,51 м;
- Под посадки деревьев выполнить посадочные ямы 1х1х1 м, под кустарники -посадочные ямы 0,5х0,5х0,5 м;
- Для устройства газонов рекомендуется традосмесь:
 - овсяница (овечья или красная) – 15 г/м²;
 - райграс пастбищный – 4 г/м²;
 - мятлик (луговой, сплюснутый) – 10 г/м²;
 - клевер белый – 1 г/м².

						64-СЭНГ-24-К4-ПЗУ.ГЧ			
						Территория перспективного развития многоквартирной многоэтажной жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения, в границах Чистенского, Перовского сельских поселений Симферопольского района и городского округа Симферополь Республики Крым, Квартал 32 (4.10 К4)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Схема планировочной организации участка	Стадия	Лист	Листов
							П	8	8
						План благоустройства территории 2. Озеленение. МАФ. Наружное освещение, М 1:500			
						ТЕХНОПРОЕКТ			
						Формат			