

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЛАЙН»

Свидетельство № П-196-14022018
Регистрационный номер члена в реестре СРО: 124 от 06.06.2018

Заказчик – ООО «СЗ» СКГ»

Документация по планировке территории с целью
размещения объекта регионального значения
«Строительство современного жилого микрорайона
«Жигулина Роща» по комплексному освоению территории
и строительству современного жилого микрорайона с
развитой социальной, культурной и бытовой
инфраструктурой на территории Мирновского сельского
поселения Симферопольского района Республики Крым»
(внесение изменений)

Том 3. Часть 1.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Шифр ИЗМ.ДПТ/2025

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Симферополь, 2025 г.

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЛАЙН»

Свидетельство № П-196-14022018
Регистрационный номер члена в реестре СРО: 124 от 06.06.2018

Заказчик – ООО «СЗ» СКГ»

Документация по планировке территории с целью
размещения объекта регионального значения
«Строительство современного жилого микрорайона
«Жигулина Роща» по комплексному освоению территории
и строительству современного жилого микрорайона с
развитой социальной, культурной и бытовой
инфраструктурой на территории Мирновского сельского
поселения Симферопольского района Республики Крым»
(внесение изменений)

Том 3. Часть 1.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Шифр ИЗМ.ДПТ/2025

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Генеральный директор

Поддубняк А. Н.

Главный архитектор
проекта

Широколова Е.Ю.



г. Симферополь, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	5
1.	ВВЕДЕНИЕ	6
2.	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.	13
2.1	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	13
2.1.1	Существующее расположение участков	13
2.1.2	Проектные решения при размещении объектов в водоохраной зоне р. Салгир и р. Славянка	21
2.1.3	Проектные мероприятия при размещении в границах третьего пояса зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения	22
2.1.4	Разработка проектных решений в охранных зонах и границах публичных сервитутов объектов электросетевого хозяйства	23
2.1.5	Перечень ограничений использования рассматриваемой территории в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь, согласно Приказа Федерального агентства воздушного транспорта от 09.09.2024 № 812-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь» (далее – Приказ № 812-П от 09.09.2024 г.).	23
2.1.6	Основные решения развития территории, зонирование	25
2.1.7	Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)	26
2.1.8	Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)	29
2.1.9	Зона объектов социального значения	31
2.1.10	Зона объектов транспортно-дорожной инфраструктуры	33
2.1.11	Зона комплексного благоустройства, озеленения и обеспечения мест отдыха	38
2.2	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	43
2.3	Результаты инженерных изысканий.	43
2.3.1	Инженерно-геодезические изыскания	44
2.3.2	Инженерно-геологические изыскания	46
2.3.3	Инженерно-экологические изыскания	50
2.3.4	Инженерно-гидрометеорологические изыскания	53
2.3.5	Инженерно-геофизические изыскания	56
2.4	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	58
2.4.1	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера.	58
2.4.2	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера	58
2.4.3	Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	59
2.5	Мероприятия по охране окружающей среды	59
2.6	Мероприятия для маломобильных групп населения	65
2.7	Обоснование очередности планируемого развития территории	66
2.8	Инженерные сети	67
2.8.1	Первая очередь первого пускового комплекса	68
2.8.2	Вторая очередь первого пускового комплекса	68
2.8.3	Первая очередь второго пускового комплекса	68
2.8.4	Вторая очередь второго пускового комплекса	68
2.8.5	Первая очередь третьего пускового комплекса	69
2.8.6	Вторая очередь третьего пускового комплекса	69
2.8.7	Третья очередь третьего пускового комплекса	70

2.8.8	Первая очередь четвертого пускового комплекса	71
2.8.9	Вторая очередь четвертого пускового комплекса	71
2.8.10	Первая очередь пятого пускового комплекса	72
2.8.11	Вторая очередь пятого пускового комплекса	74
2.8.12	Шестая очередь строительства	76
2.8.12.1.	Электроснабжение объектов	76
2.8.12.2	Теплоснабжение объекта	76
2.8.12.3	Сети водоснабжения и водоотведения.	77
2.8.12.4	Сети связи	79
2.8.12.5	Сети ливневой канализации	79
2.9	Основные технико-экономические показатели по проекту планировки территории.	79
3.	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	80
4.	ПРИЛОЖЕНИЯ	
4.1	Приказ Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 07 февраля 2025 года № 67-«П» о подготовке документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения	82
4.2	Приказ Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 24 марта 2022 года № 116 о подготовке документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения	84
4.3	Решение Симферопольского районного совета Республики Крым 11 (внеочередная) сессия III созыва № 106 от 05.03.2025г. о внесении изменений в решение 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165 «Об утверждении правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым»	91

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Наименование			Масштаб
ТОМ – 1 Утверждаемая часть. Проект планировки территории.	Часть 1 Пояснительная записка		
	Часть 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость рабочих чертежей основной части проекта планировки территории	
		Лист 2. Чертеж планировки территории, М 1:2000.	1:2000
ТОМ – 2 Утверждаемая часть. Проект межевания территории.	Часть 1 Пояснительная записка		
	Часть 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость рабочих чертежей основной части проекта межевания территории	
		Лист 2. Чертёж межевания территории, 1-й этап	1:2000
		Лист 3. Чертёж межевания территории, 2-й этап	1:2000
ТОМ –3 Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Часть 1 Пояснительная записка		
	Часть 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость рабочих чертежей по обоснованию проекта планировки территории	
		Лист 2. Схема (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения, городского округа	1:5000
		Лист 3. Схема организации движения транспорта и пешеходов	1:2000
		Лист 4. Схема границ территории объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Схема границ особо охраняемых природных территорий	1:2000
		Лист 5. Границы существующих земельных участков. Схема размещения объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов	1:2000
		Лист 6. Вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. Схема функционального зонирования территории	1:2000 1:5000
		Лист 7. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2000

1. ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Строительство современного жилого микрорайона «Жигулина Роща» по комплексному освоению территории и строительству современного жилого микрорайона с развитой социальной, культурной и бытовой инфраструктурой на территории Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» (внесение изменений), разработана на основании:

- соглашения, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «Столичная коммерческая группа» и Советом министров Республики Крым о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым от 20 января 2016 года № 54;

- постановления Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 №855 «Об утверждении Схемы территориального планирования Республики Крым» (актуальная редакция);

- правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (актуальная редакция);

- приказа Министерства строительства и архитектуры Республики Крым №116 от 24.03.2022 «О подготовке документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения»;

- приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора № 67-«П» от 07.02.2025 года «О подготовке изменений в документацию по планировке территории с целью. Размещения объекта регионального значения»;

- договора с ООО «СЗ» СКГ» и ООО «СПЛАЙН» от 04 июня 2025 года №ИЗМ.ДПТ/2025 на выполнение работ по внесению изменений в ранее разработанную ДПТ.

По ранее разработанной документации по планировке территории, по данному объекту регионального значения, получен приказ об ее утверждении от Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 24 марта 2022 года № 116.

В целом внесение изменений в ранее разработанную и утвержденную документацию по планировке территории связано с:

- необходимостью актуализации планировочных решений пятой и шестой очередей строительства;

- уточнением показателей расчетной площади по ОКС 1, 2, 3, 4 очереди строительства в соответствии с разработанной проектной документацией;

- пересчетом основных градостроительных показателей и потребностей комплекса в парковочном пространстве, озеленении, детских и взрослых площадках на основании обновленных показателей расчетной площади;

- адаптацией нормативной базы ДПТ согласно актуальной редакции

нормативов градостроительного проектирования Республики Крым (далее РНГП);

- обновлением данных по инженерным изысканиям;
- обновлением данных о подключении ОКС к инженерным сетям обеспечения;
- обновлением данных обеспеченности ОКС социальной инфраструктурой;
- актуализацией решений по межеванию земельных участков в разделе ПМТ.

Документация по планировке территории (далее - ДПТ) разработана для устойчивого развития территории в составе муниципального образования Мирновского сельского поселения Симферопольского района, выделения элементов планировочной структуры на рассматриваемых участках, установления границ вновь образуемых участков и зон планируемых к размещению объектов капитального строительства.

ДПТ включает в себя материалы проекта планировки территории (далее -ППТ) выполненные согласно ст. 42 Градостроительного кодекса РФ и материалы проекта межевания территории (далее - ПМТ) выполненные согласно ст. 43 Градостроительного кодекса РФ.

ПМТ корректируется на основании откорректированных и обоснованных решений в ППТ.

ДПТ разработано на земельных участках, которые находятся в ведении специализированного застройщика ООО «СЗ» СКГ».

ДПТ разрабатывается в целях создания необходимых условий для реализации мероприятий по освоению территории с целью размещения объекта регионального значения «Строительство современного жилого микрорайона «Жигулина Роща» по комплексному освоению территории и строительству современного жилого микрорайона с развитой социальной, культурной и бытовой инфраструктурой на территории Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым».

Таблица 1. Координаты границы территории проектирования, согласно задания на разработку ДПТ

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	4973828,22	5187166,09
2	4973940,91	5187207,08
3	4974028,71	5187232,36
4	4974129,09	5187254,51
5	4974225,04	5187269,24
6	4974316,04	5187277,55
7	4974378,81	5187280,13
8	4974519,39	5187283,03
9	4974512,32	5187320,93
10	4974509,54	5187335,88

11	4974506,08	5187354,47
12	4974483,07	5187477,93
13	4974470,77	5187543,93
14	4974467,41	5187561,93
15	4974465,06	5187561,49
16	4974457,30	5187563,97
17	4974384,95	5187587,05
18	4974377,92	5187590,77
19	4974371,94	5187596,49
20	4974369,72	5187604,09
21	4974354,92	5187678,38
22	4974341,14	5187693,80
23	4974267,03	5187717,45
24	4974261,08	5187720,42
25	4974254,64	5187725,23
26	4974237,03	5187750,31
27	4974224,27	5187753,04
28	4973818,55	5187883,10
29	4973716,29	5187911,02
30	4973612,43	5187597,77
31	4973592,03	5187522,42
32	4973616,98	5187459,65
33	4973756,09	5187280,34
34	4973757,08	5187271,67
35	4973811,84	5187200,45

Территория в границах ППТ делится на два элемента планировочной структуры (далее ЭПС). ЭПС **А** образует микрорайон с жилой застройкой территории, а так с встроенными, пристроенными или отдельно стоящими объектами социально-бытовой инфраструктуры. ЭПС **В** образует общественную зону для обеспечения потребностей жилой застройки в организации парковочных площадей, размещении строений с помещениями коммерческого назначения (офисы, дорожный сервис и др.). Согласно определению Региональных нормативов градостроительного проектирования элемент планировочной структуры – часть территории поселения, муниципального округа, городского округа (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы).

Специализированный застройщик будет осуществлять свою инвестиционно-строительную деятельность в границах каждого элемента планировочной структуры в зависимости от принятой последовательности освоения территории.

Основой для разработки ДПП являются следующие земельные участки:

Таблица 2. Перечень исходных земельных участков на момент разработки данной ДПТ

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м2	Обозн. элемента планировочной структуры
1	90:12:090501:3538	15 837	А
2	90:12:090501:5137	21 209	
3	90:12:090501:1913	35 950	
4	90:12:090501:2049	16 677	
5	90:12:090501:9631	20 175	
6	90:12:090501:2047	21 269	
7	90:12:090501:2048	20 309	
8	90:12:090501:2050	14 772	
9	90:12:090501:7211	19 785	
10	90:12:090501:7254	20 635	
11	90:12:090501:1895	30 317	
12	90:12:090501:2046	11 055	
13	90:12:090501:3137	11 460	
14	90:12:090501:3080	11 232	
15	90:12:090501:2849	11 447	
16	90:12:090501:3543	5 430	
17	90:12:090501:3547	3 190	
18	90:12:090501:3138	922	
19	90:12:090501:7226	1 028	
20	90:12:090501:7204	217	
21	90:12:090501:2618	771	
22	90:12:090501:2617	145	
23	90:12:090501:7201	3 094	
24	90:12:090501:5135	48	
25	90:12:090501:5139	56	
26	90:12:090501:5136	48	
27	90:12:090501:3539	772	
28	90:12:090501:7251	53	
29	90:12:090501:7250	48	
30	90:12:090501:7249	53	
31	90:12:090501:3544	908	
32	90:12:090501:5138	53	
33	90:12:000000:12538	79020	
34	90:12:090501:10753	322	
35	90:12:090501:10897	53	
36	90:12:090501:10898	48	
37	90:12:090501:10901	53	
38	90:12:090501:10900	48	
39	90:12:090501:10899	53	
40	90:12:090501:10902	48	

41	90:12:090501:10903	53	
42	90:12:090501:10904	53	
43	90:12:090501:10894	48	
44	90:12:090501:10895	53	
45	90:12:090501:10896	53	
46	90:12:090501:10699	5541	
47	90:12:090501:10768	17497	
48	90:12:090501:10767	14275	
49	90:12:090501:10893	350	
50	90:00:000000:1134	5 825	В
51	90:00:000000:2090	8546	
52	90:12:090501:10706	6100	
53	90:12:090501:10707	5736	
Итого:		442 740	

Таблица 3. Координаты элемента планировочной структуры А

Номер точки	Координаты	
	Х	У
1	4974470.77	5187543.93
2	4974370.31	5187575.98
3	4974357.10	5187590.72
4	4974340.99	5187671.53
5	4974332.76	5187680.72
6	4974251.22	5187706.83
7	4974227.98	5187737.42
8	4973758.01	5187887.70
9	4973718.81	5187870.97
10	4973605.11	5187528.06
11	4973605.31	5187520.17
12	4973627.10	5187465.32
13	4973812.65	5187223.99
14	4973822.42	5187221.28
15	4974006.39	5187281.42
16	4974190.52	5187318.28
17	4974377.72	5187333.16
18	4974509.54	5187335.88

Таблица 4. Координаты элемента планировочной структуры В

Номер точки	Координаты	
	Х	У
1	4974512.32	5187320.93
2	4974378.02	5187318.16
3	4974184.93	5187302.34

4	4973995.24	5187262.90
5	4973811.84	5187200.45
6	4973828,22	5187166,09
7	4973940,91	5187207,08
8	4974028,71	5187232,36
9	4974129,09	5187254,51
10	4974225,04	5187269,24
11	4974316,04	5187277,55
12	4974378,81	5187280,13
13	4974519,39	5187283,03

Земельные участки находятся в ведении Застройщика ООО «СЗ» СКГ» на основании соглашения, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «Столичная коммерческая группа» и Советом министров Республики Крым о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым от 20 января 2016 года № 54.

ДПТ предусмотрено:

- рациональное использование земельных участков для создания современной жилой застройки, обеспечивающей устойчивое развитие территории в результате создания комфортной городской среды;

- выделение основных элементов планировочной структуры застройки территории;

- выделение этапов освоения территории;

- установление границ земельных участков в зависимости от этапа строительства, планируемой деятельности и функциональной территориальной зоны;

- установка красных линий на основании требований действующих градостроительных регламентов муниципального образования;

- расчет основных градостроительных показателей по планируемой застройке территории;

- приведение видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с планируемой деятельностью направленной на реализацию инвестиционной программы с целью освоения территории перспективного развития.

Подготовка ДПТ осуществляется на основании следующих нормативных актов:

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Жилищный кодекс Российской Федерации;

- Водный кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых

природных территориях»;

- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 13 марта 2020 года № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2017 года № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;

- Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения»;

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);

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

- СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*;

- СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения СНиП 35-01-2001;

- Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»;

- Закон Республики Крым от 15 сентября 2014 года № 74-ЗРК «О размещении инженерных сооружений»;

- Закон Республики Крым от 13 января 2015 года № 65-ЗРК/2015 «О Красной книге Республики Крым»;

- Закон Республики Крым от 25 декабря 2014 года № 50-ЗРК/2014 «О растительном мире»;

- Постановление Совета министров Республики Крым от 07 октября 2014 года № 368 «О Порядке рассмотрения обращений инвесторов и заключения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым».

Базовая градостроительная документация:

- Схема территориального планирования Российской Федерации;

- Схема территориального планирования Республики Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2015 года № 855 (с изменениями и дополнениями);

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым утвержденные постановлением Совета Министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 171 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым» (с изменениями и дополнениями);

- Схема территориального планирования муниципального образования Симферопольского района Республики Крым (действующая редакция);

- Генеральный план Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (действующая редакция);

- Правила землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (действующая редакция).

2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

2.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

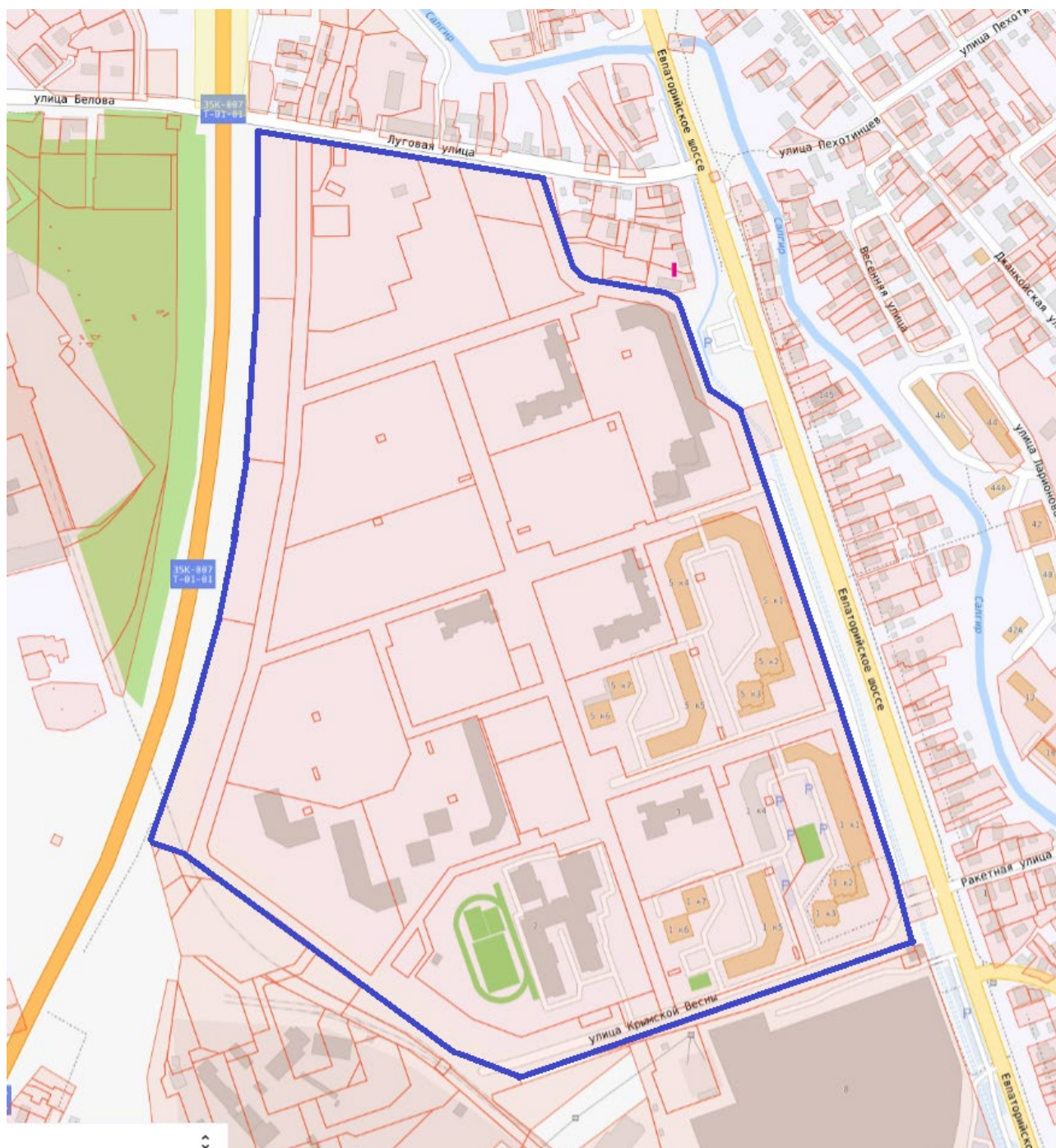
2.1.1. Существующее расположение участков.

Проектируемая территория расположена в восточной части с.п. Мирновское Симферопольского района, с восточной и южной стороны имеет смежную границу с муниципальным образованием городским округом Симферополь. Проектируемая территория ограничена с западной стороны – автомобильной дорогой регионального значения «Западный обход г. Симферополя», с восточной – Евпаторийским шоссе, с

северной - улицей Луговая, с южной стороны располагаются объекты промышленности и торговли (ТРЦ «Меганом»). С восточной стороны между границей рассматриваемой территории и евпаторийским шоссе по всей длине соприкосновения - расположен водный объект р. Славянка. Историческое название участка - «Жигулина Роца».

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 44,2740 га.

Рисунок 1. Схема территории рассматриваемой в ДПТ



— Граница территории разработки ДПТ.

Таблица 5. Виды разрешенного использования исходных земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН**	Площадь участка, м2
ЭПС* А			
1	90:12:090501:3538	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	15 837
2	90:12:090501:5137	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	21 209
3	90:12:090501:1913	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	35 950
4	90:12:090501:2049	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	16 677
5	90:12:000000:9631	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	20 175
6	90:12:090501:2047	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	21 269
7	90:12:090501:2048	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	20 309
8	90:12:090501:2050	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	14 772
9	90:12:090501:7211	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	19 785
10	90:12:090501:7254	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	20 635
11	90:12:090501:1895	3.5 Образование и просвещение	30 317
12	90:12:090501:2046	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	11 055
13	90:12:090501:3137	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	11 460
14	90:12:090501:3080	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	11 232
15	90:12:090501:2849	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	11 447
16	90:12:090501:3543	5.1 Спорт 4.6 Общественное питание 3.4. Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	5 430
17	90:12:090501:3547	5.1 Спорт 4.6 Общественное питание 3.4. Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	3 190
18	90:12:090501:3138	3.1 Коммунальное обслуживание	922
19	90:12:090501:7226	3.1 Коммунальное обслуживание	1 028

20	90:12:090501:7204	3.1 Коммунальное обслуживание	217
21	90:12:090501:2618	3.1 Коммунальное обслуживание	771
22	90:12:090501:2617	3.1 Коммунальное обслуживание	145
23	90:12:090501:7201	3.8 Общественное управление	3 094
24	90:12:090501:5135	3.1 Коммунальное обслуживание	48
25	90:12:090501:5139	3.1 Коммунальное обслуживание	56
26	90:12:090501:5136	3.1 Коммунальное обслуживание	48
27	90:12:090501:3539	3.1 Коммунальное обслуживание	772
28	90:12:090501:7251	3.1 Коммунальное обслуживание	53
29	90:12:090501:7250	3.1 Коммунальное обслуживание	48
30	90:12:090501:7249	3.1 Коммунальное обслуживание	53
31	90:12:090501:3544	5.1 Спорт	908
32	90:12:090501:5138	3.1 Коммунальное обслуживание	53
33	90:12:000000:12538	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 3.1 Коммунальное обслуживание	79020
34	90:12:090501:10753	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 3.1 Коммунальное обслуживание	322
35	90:12:090501:10897	3.1 Коммунальное обслуживание	53
36	90:12:090501:10898	3.1 Коммунальное обслуживание	48
37	90:12:090501:10901	3.1 Коммунальное обслуживание	53
38	90:12:090501:10900	3.1 Коммунальное обслуживание	48
39	90:12:090501:10899	3.1 Коммунальное обслуживание	53
40	90:12:090501:10902	3.1 Коммунальное обслуживание	48
41	90:12:090501:10903	3.1 Коммунальное обслуживание	53
42	90:12:090501:10904	3.1 Коммунальное обслуживание	53
43	90:12:090501:10894	3.1 Коммунальное обслуживание	48

44	90:12:090501:10895	3.1 Коммунальное обслуживание	53
45	90:12:090501:10896	3.1 Коммунальное обслуживание	53
46	90:12:090501:10699	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5541
47	90:12:090501:10768	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	17497
48	90:12:090501:10767	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	14275
49	90:12:090501:10893	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	350
ЭПС* В			
50	90:00:000000:1134	2.7.1 Хранение автотранспорта 7.2 Автомобильный транспорт 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	5 825
51	90:00:000000:2090	2.7.1 Хранение автотранспорта 7.2 Автомобильный транспорт 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	8546
52	90:12:090501:10706	2.7.1 Хранение автотранспорта 7.2 Автомобильный транспорт 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	6100
53	90:12:090501:10707	2.7.1 Хранение автотранспорта 7.2 Автомобильный транспорт 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	5736
		Итого:	442 740

* ЭПС – Элемент планировочной структуры.

** ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости.

Площадь рассматриваемых участков в границах ДПТ составляет 44,274 га. Площадь в границах планируемого элемента планировочной структуры А – 38,2494 га, В – 2,6206 га.

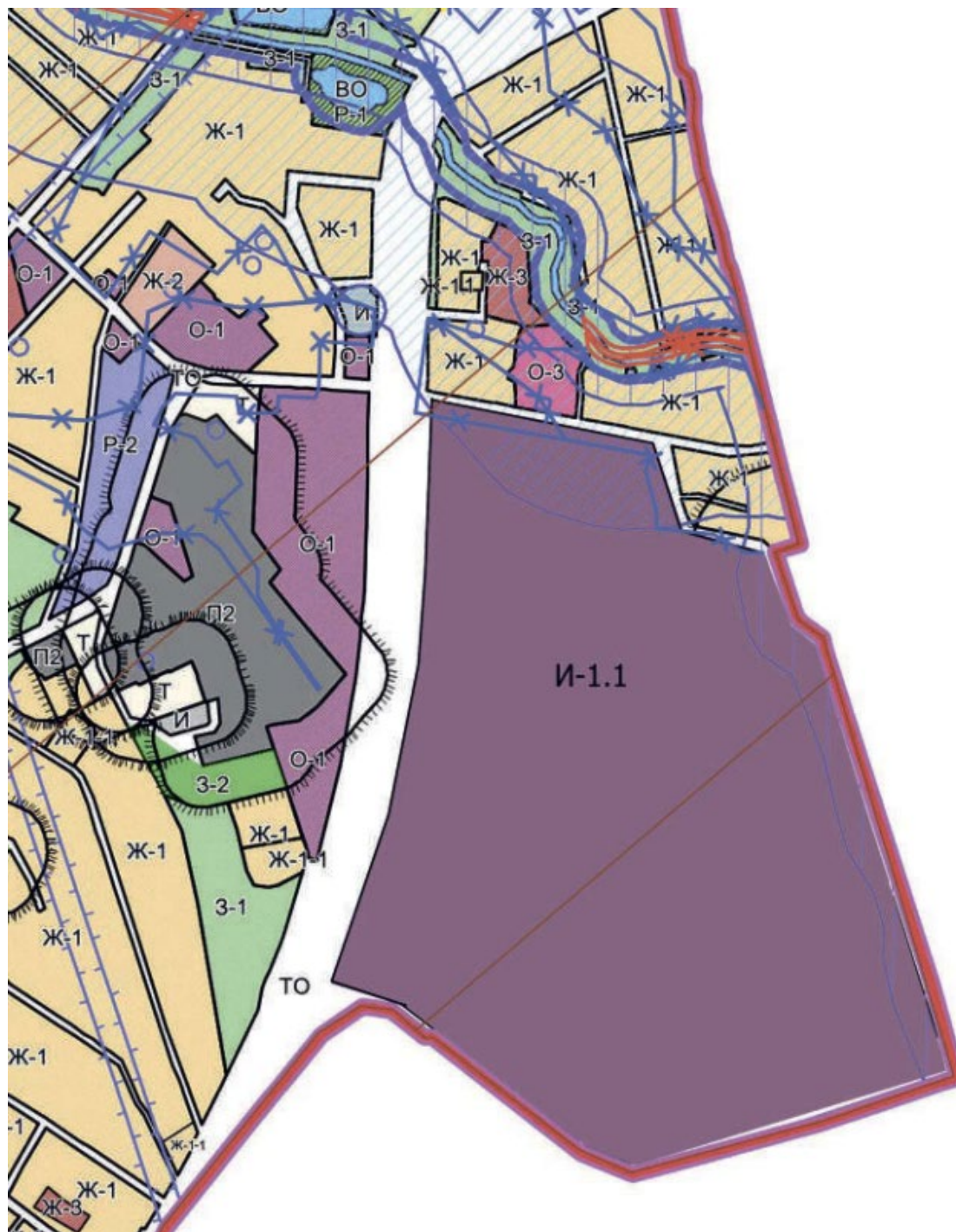
В настоящее время, согласно внесенных изменений решением 58 (внеочередной) сессии Симферопольского районного Совета №670 от 30.03.2022 в правила землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165, рассматриваемые земельные участки расположены в территориальной зоне И-1.1 Иная зона (Зона перспективного развития комплексной жилой застройки - дополненная) в границах Жилого микрорайона «Жигулина Роща».

Согласно градостроительному регламенту, территориальная зона И-1.1 представлена следующими видами разрешенного использования:

Таблица 6. Виды разрешенного использования территориальной зоны И-1.1 согласно ПЗЗ Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым

№ п/п	Код. Основные виды разрешенного использования	№ п/п	Код. Условно разрешённые виды использования	№ п/п	Код. Вспомогательные виды использования
1.	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	1.	3.1.2.Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг		Не установлено
2.	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.	4.9.1.1 Заправка транспортных средств		
3.	2.7 Обслуживание жилой застройки	3.	4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха		
4.	2.7.1 Хранение автотранспорта	4.	5.0 Отдых (рекреация)		
5.	3.1. Коммунальное обслуживание	5.	6.8 Связь		
6.	3.2. Социальное обслуживание	6.	8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка		
7.	3.3.Бытовое обслуживание				
8.	3.4.1.Амбулаторно-поликлиническое обслуживание				
9.	3.4.2.Стационарное медицинское обслуживание				
10.	3.5. Образование и просвещение				
11.	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование				
12.	3.6 Культурное развитие				
13.	3.8 Общественное управление				
14.	4.1. Деловое управление				
15.	4.3. Рынки				
16.	4.4. Магазины				
17.	4.6. Общественное питание				
18.	4.8. Развлечения				
19.	4.9. Служебные гаражи				
20.	4.9.1.3 Автомобильные мойки				
21.	4.9.1.4 Ремонт автомобилей				
22.	5.1. Спорт				
23.	5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом				
24.	7.2.Автомобильный транспорт				
25.	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования				

**Рисунок 2. Фрагмент карты градостроительного зонирования
Мирновского сельского поселения**



Условные обозначения:

И-1.1 - Иная зона (Зона перспективного развития комплексной жилой застройки - дополненная) в границах Жилого микрорайона «Жигулина Роща».

Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

О-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения.

О-2 - Зона размещение объектов образования и воспитания.

О-3 – Зона размещение объектов здравоохранения.

П-2 – Коммунально-складская зона.

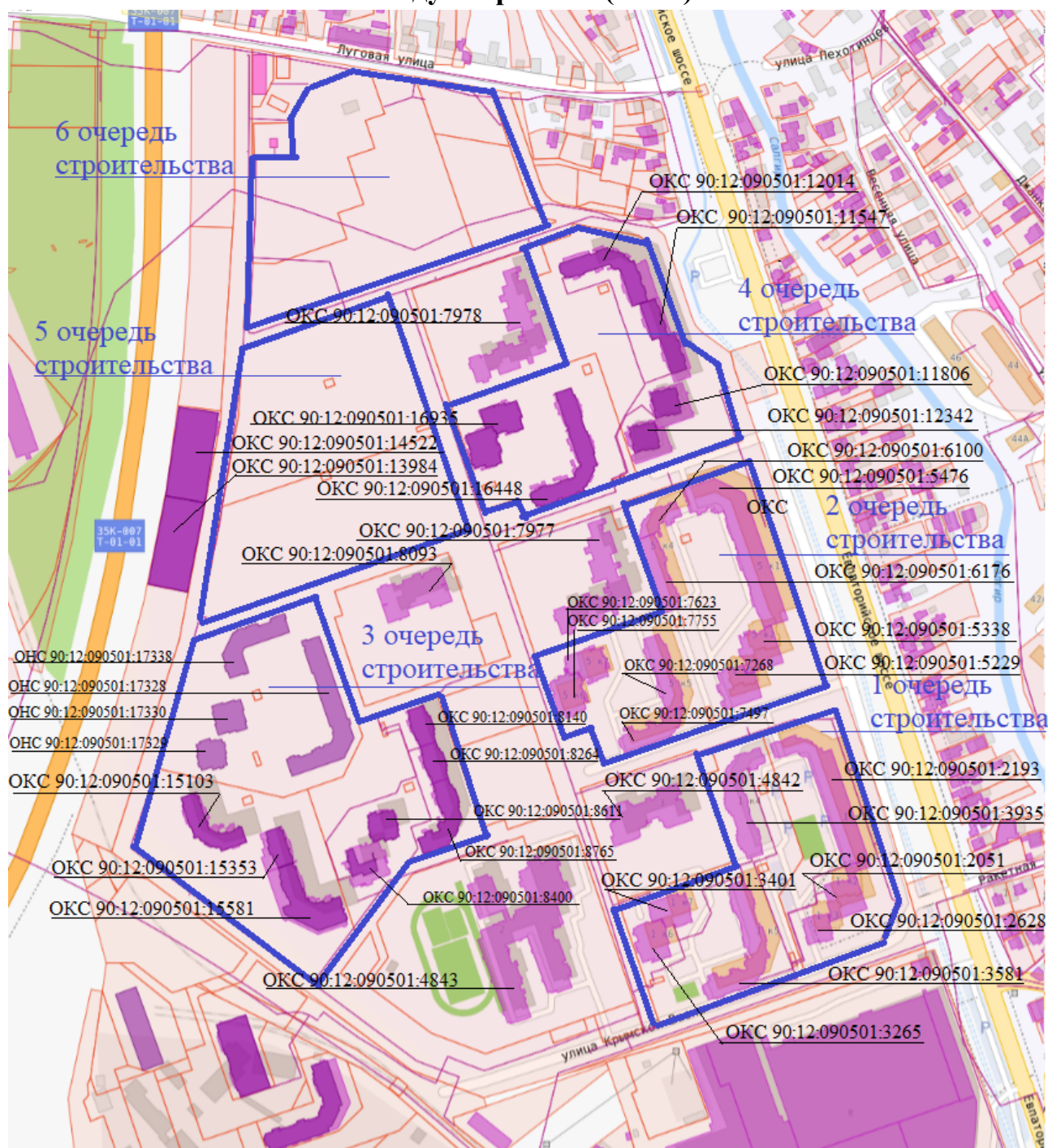
Т – Зона транспортной инфраструктуры.

ТО – Территория общего пользования.

З-1 – Зона озелененных территорий общего пользования.

В настоящее время, рассматриваемая территория частично застроена жилыми и социальными объектами капитального строительства, которые введены в эксплуатацию. На части территории - ведется строительство новых объектов жилого, общественного и коммунального назначения. Остальная часть земельных участков свободна от застройки и зеленых насаждений.

Рисунок 3. Карта-схема объектов капитального строительства введенных в эксплуатацию (ОКС) и объектов незавершенного строительства по которым ведутся работы (ОНС)



Условные обозначения:
ОКС - объект капитального строительства (введен в эксплуатацию).
ОНС - объект незавершенного строительства (строящиеся объекты)

В границах рассматриваемой территории расположены следующие зоны с особыми условиями использования территории (далее ЗОУИТ):

Таблица 7. Перечень ЗОУИТ

№ п\п	Назначение объекта	Реестровый номер
1	Охранная зона ВЛ-10 кВ Л-5 Пригородная	90.12.2.56
2	Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"	90:00-6.957
3	Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"	90:00-6.927
4	Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"	90:00-6.961
5	Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"	90:00-6.959
6	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"	90:00-6.959
7	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ П-СТ Западная Ф6 ТП-692	90:00-6.926
8	Зона слабого подтопления территории г. Симферополь Республики Крым р. Салгир	90:22-6.458
9	Зона сильного подтопления территории городского округа Симферополь Республики Крым р. Славянка	90:00-6.428
10	Зона затопления территории городского округа Симферополь Республики Крым р. Славянка при 1%	90:00-6.257
11	3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5739.	90:00-6.728
12	3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800.	90:00-6.733
13	Зона слабого подтопления территории Симферопольского района Республики Крым р. Салгир	90:00-6.653
14	Водоохранная зона р. Салгир (1 этап)	90:00-6.268
15	Зона умеренного подтопления территории г. Симферополь Республики Крым р. Салгир	90:22-6.330
16	Водоохранная зона притока Славянка р. Салгир	90:00-6.263
17	Прибрежная защитная полоса притока Славянка р. Салгир	90:00-6.203

Схема зон с особыми условиями использования территории застройки указана в графической части материалов по обоснования ДПТ.

2.1.2. Проектные решения при размещении объектов в водоохраной зоне р. Салгир и р. Славянка.

Согласно ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 01.05.2022) в границах водоохраных зон настоящей документацией по планировке территории предусматривается:

- движение и стоянка транспортных средств внутри рассматриваемой территории по дорогам имеющих твердое покрытие. Поверхностные стоки со стоянок и дорог собираются во внутриквартальную сеть ливневой канализации с последующей очисткой на ливневых очистных сооружениях, строительство которых так же предусмотрено ДПТ;

- сбор хозяйственно-бытовых стоков в организованную сеть водоотведения,

которая подключена в городскую сеть канализации согласно технических условий от ГУП РК «Вода Крыма»;

- мероприятия по комплексному благоустройству территории, с организацией мест сбора мусора от локальных (урны пешеходных путей сообщения) до централизованных (организованная установка контейнеров для сбора ТКО) по жилым кварталам с последующей утилизацией обслуживающим предприятием ГУП РК «Крымэкоресурсы».

В границах водоохранных зон на рассматриваемой территории в ДПТ отсутствует размещение:

- кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами;

- автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

- сброса сточных, в том числе дренажных вод;

- зданий или сооружений по разведке и добыче общераспространенных полезных ископаемых.

Согласно данных инженерных изысканий и ответов на запросы от Министерства Культуры Республики Крым на рассматриваемой территории отсутствуют объекты культурного наследия.

2.1.3. Проектные мероприятия при размещении в границах третьего пояса зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

При разработке Проектной документации и ведении строительства на рассматриваемой территории предусматривается:

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

2. Прохождение проектной документацией экспертиз и согласование в установленном законодательством порядке во всех заинтересованных органах.

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

4. Отсутствие в проектных решениях на территории застройки - складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с

используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

В пределах третьего пояса ЗСО подземных источников водоснабжения проектными решениями выполняются мероприятия по недопущению расположения в границах рассматриваемой территории: кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов: рубка леса главного пользования и реконструкции.

Дополнительными проектными решениями предусматривается санитарное благоустройство комплекса путем оборудования всех ОКС хозяйственно-бытовой канализацией и системой отвода поверхностного стока. Обе системы выполнены закрытого типа, те есть своим исполнением предотвращают попадание стоков в водоносные горизонты.

2.1.4. Разработка проектных решений в охранных зонах и границах публичных сервитутов объектов электросетевого хозяйства.

Проектными решениями не предусматривается размещение объектов капитального строительства и иных сооружений в границах зон существующих электрических сетей.

2.1.5. Перечень ограничений использования рассматриваемой территории в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь, согласно Приказа Федерального агентства воздушного транспорта от 09.09.2024 № 812-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь» (далее – Приказ № 812-П от 09.09.2024 г.).

Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь.

В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в таблице 4.4 Приказа № 812-П от 09.09.2024 г. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания с учетом абсолютных высот ограничения объектов.

Согласно таблицы 4.4 Приказа № 812-П от 09.09.2024 г. рассматриваемая территория полностью расположена в секторе 3.12.2 с абсолютной высотой (далее Набс) 342,32 метра.

Средняя абсолютная отметка земли территории застройки составляет 220 метров. Проектными решениями предусмотрено строительство многоквартирных жилых домов с абсолютной отметкой наиболее выступающих частей на кровле зданий не превышающих 342,32 метров.

Условие строительства объектов капитального строительства в третьей

подзоне – соблюдается.

Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь.

В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

В границах четвертой подзоны запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих абсолютные высотные ограничения согласно таблицы 5.4 Приказа № 812-П от 09.09.2024 г.

Рассматриваемая территория расположена в двух секторах 4 подзоны – в секторе 4.49.2 и 4.50.2 с Набс 300 и 305 метров соответственно.

Средняя абсолютная отметка земли территории застройки составляет 220 метров. Проектными решениями предусмотрено строительство восьмиэтажных жилых домов с абсолютной отметкой наиболее выступающих частей на кровле здания не превышающих 300 метров.

Условие строительства объектов капитального строительства в четвертой подзоне – соблюдается.

Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь.

В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация (далее - размещение) опасных производственных объектов при их соответствии с нижеописанными ограничениями.

Максимальные радиусы зон поражения при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, размещение которых допускается в пятой подзоне, не должны достигать:

по вертикали - высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне);

по горизонтали - внешних границ первой и второй подзон.

Условия размещения рассматриваемых объектов капитального строительства в пятой зоне - соблюдаются.

Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь.

В границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Допускается размещать в границах шестой подзоны объекты по обращению с

твердыми коммунальными отходами, пищевыми и биологическими отходами в случае наличия заключения по результатам орнитологического исследования на предмет отсутствия факторов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, и (или) достаточности мер защиты указанных объектов от привлечения и массового скопления птиц, проведенного в соответствии с пунктом.

Проектными решениями не предусматривается строительство сооружений способствующих массовому скоплению птиц.

2.1.6. Основные решения развития территории, зонирование.

Документацией по планировке территории предусматривается комплексный подход к освоению территории с созданием комфортного и удобного городского пространства. Планировочными решениями планируется создать объекты капитального строительства различной функциональной направленности и необходимым набором социально-бытовых, общественных зданий и сооружений для обслуживания жилой застройки.

Освоение территории производится в рамках инвестиционного соглашения. Рассматриваемый в ДПТ жилой микрорайон является объектом регионального значения № 18.9 на карте территорий перспективного развития комплексной жилой застройки Схемы территориального планирования Республики Крым. ДПТ предусматривает создание двух элементов планировочной структуры, объединенных единой функциональной зоной. Необходимость выделения двух элементов планировочной структуры связана с расположением в границах территории улично-дорожной сети, которая расчленяет ее на два квартала. Так в элементе планировочной структуры А располагается основная часть территории перспективной жилой застройки. В границах элемента планировочной структуры В планируется разместить объекты транспортной инфраструктуры (многоуровневые и одноуровневые открытые паркинги), общественной застройки (офисы, дорожный сервис), а так же выполнить комплексное благоустройство территории с озеленением.

Освоение территории предусматривается в рамках существующей территориальной зоны И-1.1, согласно правил застройки и землепользования Мирновского сельского поселения Республики Крым.

При освоении территории применяются следующие основные планировочные решения:

- рациональное использование территории под размещение современной и востребованной застройки объектами жилого и общественного назначения;
- обеспечение проживающих комплекс необходимым набором объектов социально-бытового и общественного-делового обслуживания;
- комплексное благоустройство и озеленение территории;
- создание безбарьерной среды по всей территории комплекса;
- организация внутренних пространств в комплексе, для отдыха взрослых и детей;

- размещение необходимого количества объектов транспортной инфраструктуры;

При организации планировочной структуры территории под застройку, планируется создать жилой комплекс с современным обликом, максимально учитывающий современные запросы рынка на приобретение качественного и доступного жилья. При зонировании территории, оценивались современные потребности и тенденции на необходимый набор социально-бытовой, общественно-деловой и развлекательной инфраструктуры. Особое внимание уделялось организации дорожно-транспортных путей сообщения по комплексу, организации парковочного пространства, а также комплексному озеленению территории.

Проектом планировки территории выделяются следующие функциональные зоны:

- Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная);
- Общественно-деловая застройка (специализированная);
- Зона объектов социального назначения;
- Зона объектов транспортно-дорожной инфраструктуры;
- Зона комплексного благоустройства, озеленения и обеспечения мест отдыха.

Схема принципиального зонирования территории по основным видам использования указана в графической части материалов по обоснованию ДПТ лист 8.

Учитывая выделенные в ППТ функциональные зоны по комплексу, а также их планировочные решения – проектом межевания территории производится образования участков под формирование застройки.

2.1.7. Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная).

На момент разработки ДПТ зона жилой застройки условно делится на три подзоны:

- Территория сложившейся жилой застройки;
- Территория с объектами незавершённого строительства;
- Свободная от застройки территория перспективного развития.

Размеры каждой подзоны меняются по мере освоения территории жилой зоны. На момент разработки ДПТ освоение территории перспективного развития указана на рис. 3 данной пояснительной записки.

ППТ предусматривается размещение жилых многоквартирных домов различной этажности входящие в состав пусковых комплексов поэтапного освоения территории перспективного развития.

Размещение жилых зданий и кварталов на участке выполнено с учётом норм санитарно-бытовых, противопожарных разрывов и норм инсоляции. Озеленение и комплексное благоустройство оформлено с целью создания комфортных условий проживания и времяпрепровождения. Между зданиями формируется безбарьерная благоустроенная городская среда, которая после реализации всех объектов комплекса будет свободна от стоянок машин.

Уровень комфортности и тип квартир в жилых зданиях сформированы исходя из результатов маркетинговых исследований спроса и требований нормативных документов в сфере строительства.

На территории элемента планировочной структуры А предусмотрены следующие жилые объекты капитального строительства:

Таблица 8. Сравнение основных градостроительных показателей по жилой зоне ЭПС А принятых в ДПТ с нормативными показателями РНГП

№ по генплану	Наименование квартала, здания и сооружения	Кадастровый/условный номер ЗУ	Количество блок-секций в доме, шт	Этажность, эт.		Расчетная площадь, м2	Площадь застройки, м2	Земельный участок	Котл в границах участка		Котл в границах территории	Кисп в границах участка		Кисп границах территории	Очередность реализации	Встроенно-пристроенные, ком.помещения, м2	Общая площадь квартир (с коэффициентом), м2
				согласно ППТ	максимальная				расчетный	Согласно РНГП		расчетный	Согласно РНГП				
Элемент планировочной структуры А. Тип застройки согласно РНГП: «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)»																	
1	Многокв. жилой дом	90:12:090501:3538	4	9-10	27	5 602	2 925,80	15 837	0,30	0,40	0,25	0,75	1,70	0,82	I	1 274,1	12 027
2	Многокв. жилой дом		1	20	27	3 192	1 206,91									764,1	5 978
3	Многокв. жилой дом		1	17	27	3 124	551,71									-	5 611
4	Многокв. жилой дом	90:12:090501:5137	3	10-16	27	5 649	1 646,13	21 209	0,25	0,40		0,87	1,70		-	12 046	
5	Многокв. жилой дом		4	10-16	27	6 499	2 016,00									-	13 724
6	Многокв. жилой дом		1	20	27	3 197	797,19									777,9	5 975
7	Многокв. жилой дом		1	19	27	3 204	862,32									762,8	5 966
8	Многокв. жилой дом	90:12:090501:1913	4	10	27	5 204	3 434,40	35 950	0,29	0,40		0,78	1,70		II	2602,3	11 663
9	Многокв. жилой дом		1	21	27	3 193	1 047,48									736,9	6 340
10	Многокв. жилой дом		1	18	27	1 970	542,72									680,2	5 591
11	Многокв. жилой дом		3	11-17	27	5 635	1 646,13				-			12 303			
12	Многокв. жилой дом		4	11	27	5 658	2 015,63				-			14 293			
13	Многокв. жилой дом		1	21	27	3 151	791,39				724,98			6 330			
14	Многокв. жилой дом		1	21	27	3 122	843,37				699,3			6 333			
15	Многокв. жилой дом	90:12:090501:2049	4	10-17	27	8 064	2 387,05	16 677	0,25	0,40	0,89	1,70	III	-	18 079		
16	Многокв. жилой дом		1	19	27	3 536	599,07							-	6 628		
17	Многокв. жилой дом		1	19	27	3 184	1 110,39							744	6 253		

18	Многокв. жилой дом	90:12:000000:9631	3	10-16	27	5 312	2 957,75	20 175	0,21	0,40		0,44	1,70			1 699,2	11 576
19	Многокв. жилой дом		2	10-14	27	3 666	1 232,40									-	7 580
20	Многокв. жилой дом	90:12:090501:2047	4	19	27	10 758	2 566,94	21 269	0,24	0,40		1,16	1,70			-	24 009
21	Многокв. жилой дом		2	19	27	6 103	1 271,41									-	11 927
22	Многокв. жилой дом		1	23	27	4 001	659,94									-	8 177
23	Многокв. жилой дом		1	23	27	3 887	655,31									-	8 148
24	Многокв. жилой дом	90:12:090501:2048	5	10	27	6 099	3 285,05	20 309	0,27	0,40		0,62	1,70			1 837,7	13 266
25	Многокв. жилой дом		1	19	27	3 186	1 056,56									738,5	6 331
26	Многокв. жилой дом		1	19	27	3 344	1 064,03									691,4	6 331
27	Многокв. жилой дом	90:12:090501:2050	4	10-16	27	6 662	2 221,40	14 772	0,26	0,40		0,88	1,70			-	14 417
28	Многокв. жилой дом		1	20	27	3 136	802,15									738,5	6 332
29	Многокв. жилой дом		1	19	27	3 137	866,32									700,8	6 332
30	Многокв. жилой дом	90:12:090501:7211	3	19	27	9 383	2 284,04	19 785	0,18	0,40		0,91	1,70			1 545	19 521
31	Многокв. жилой дом		1	22	27	4 275	633,68									-	8 577
32	Многокв. жилой дом		1	22	27	4 275	633,68									-	8 577
33	Многокв. жилой дом	90:12:090501:7254	5	18-19	27	15 200	3 042,04	20 635	0,21	0,40		1,15	1,70			850	30 405
34	Многокв. жилой дом		1	22	27	4 275	640,96									-	8 577
35	Многокв. жилой дом		1	22	27	4 275	640,96									-	8 577
36	Многокв. жилой дом	:3У1	4	21	22	13 640	5 380,00	20 165	0,27	0,40		0,68	1,70			2 400	34 100
37	Многокв. жилой дом	:3У7	4	21	22	12 100	5 650,00	18 070	0,31	0,40		0,67	1,70			3150	30 250
	Всего					199 897	61 968,31	244 853								24 117	428 150

Примечание:

1. Основные показатели приведенные в таблице в части этажности, площади застройки и расчетной площади - могут быть скорректированы на стадии разработки проектной документации. Полученные после корректировки расчетной площади и площади застройки проектные показатели Котн и Кисп не должны превышать установленные Котн и Кисп, указанные в утверждаемой части ППТ.
2. Очередность строительства уточняется на стадии разработки проектной документации.
3. В данной таблице Котн и Кисп, согласно решений ППТ, рассчитан в границах участков многоквартирной застройки, а так же по требованиям РНГП произведен расчет коэффициентов в границах территорий жилой зоны. В утверждаемой части ППТ Котн и Кисп устанавливаются для всей зоны (территории) многоквартирной жилой застройки.

Расчетная площадь многоквартирных жилых домов, принята согласно требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования (РНГП) в актуальной редакции.

Согласно раздела 2 РНГП «Расчетная площадь здания, представляющего собой **многоквартирный жилой дом** - это сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением помещений общего пользования, помещений общественного назначения, в том числе помещений, предназначенных для

размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, а также за исключением помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства, в том числе помещений, предназначенных для ведения коммерческой деятельности (магазины, объекты бытового обслуживания и иные помещения)».

$K_{отн}$ - расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории.

$K_{исп}$ - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории определяется как отношение расчетной площади здания (в соответствии типом объекта, установленным в Разделе 2 РНГП) к площади участка. При подготовке документации по планировке территории расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории определяется применительно к земельному участку, а в случае перспективной застройки – к территории, в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В ДПТ Расчет основных градостроительных показателей производился в границах земельных участков каждого этапа освоения территории. Соответственно при соблюдении нормативов для $K_{отн}$ и $K_{исп}$ по каждому земельному участку, общие коэффициенты по всей территории так же будут находиться в нормативном пределе.

При формировании планировочной структуры застройки жилой зоны приняты следующие отступы от красных линий:

- отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений - 5 м;
- отступ от красной линии проездов – 3 м.

2.1.8. Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка).

Здания и сооружения, объединенные данной функциональной зоной, предназначены для обеспечения проектируемой территории, а также позволят обеспечить обслуживание населения за границами территории проектирования в пределах нормативных радиусов доступности.

Основные объекты данной функциональной зоны в границах рассматриваемой территории:

- спортивно-оздоровительный комплекс. Современное сооружение для предоставления комплексных услуг по оздоровлению, активному отдыху и занятию спортом;
- офисные центры – предназначен для покрытия потребностей в офисных помещениях населения жилого микрорайона;
- предприятия общественного питания;
- места занятий спортом и активным отдыхом в виде плоскостных сооружений со специализированным покрытием;

- остановки общественного транспорта и стоянки такси, которые будут обеспечивать транспортную городскую связь;

- удобные по доступности плоскостные парковки спортивно-оздоровительного комплекса и административного здания;

В границах жилой зоны планируется разместить встроенно-пристроенные коммерческие помещения в уровне 1-го этажа многоэтажных многоквартирных зданий. В данных коммерческих помещениях планируется разместить:

- помещения управляющей компании всего жилого комплекса;

- помещения для ведения коммерческой деятельности, продажи товаров и предоставления услуг;

- организацию точек общественного питания различной тематики и направленности;

Площади встроенных помещений в жилые здания указана в таблице в таблице 8 данного раздела.

Данная зона представлена следующими объектами капитального строительства:

Таблица 9. Сравнение основных градостроительных показателей по общественной зоне (ЭПС А и ЭПС В) принятых в ДПТ с нормативными показателями РНГП

№ по генплану	Наименование квартала, здания и сооружения	Кадастровый номер ЗУ	Этажность, эт.		Расчетная площадь, м2	Площадь застройки, м2	Земельный участок, м2	Котн в границах участка		Котн в границах территории	Кисп в границах участка		Кисп в границах территории	Очередность реализации	ЭПС
			согласно ППТ	максимальная				расчетный	Согласно РНГП		расчетный	Согласно РНГП			
Тип застройки согласно РНГП: «Общественно деловая застройка (специализированная)».															
43	Офисный центр	90:12:090501 :10706	10	11	7 091	1 100	6 100	0,18	0,7	0,26	1,16	2,0	0,79	VI	B
44	ФОК	:ЗУ 2	3	4	7 560	2 700	8 620	0,31	0,7		0,88	2,0		VI	A
45	Предприятие общественного питания	90:12:090501 :3539	1	1	100	160	772	0,21	0,7		0,13	2,0		VI	A
46	Офисный центр	: ЗУ3	2	3	300	260	1 318	0,20	0,7		0,23	2,0		VI	B
47	Офисный центр	:ЗУ4	4	5	3 000	1 025	3 560	0,29	0,7		0,84	2,0		VI	B
48	Здание со вспомогательным и помещениями для спортивных площадок	:ЗУ5	1	1	100	180	1 460	0,12	0,7		0,07	2,0		VI	B
49	Автомойка на 5 постов	90:00:000000 :2090	1	2	200	304	2 209	0,37	0,7		0,36	2,0		VI	B
50	Детейл Центр		2	3	600	512									
Всего					18 951	6 241	24 039								
Примечание:															

1. Основные показатели приведенные в таблице в части этажности, площади застройки и расчетной площади - могут быть скорректированы на стадии разработки проектной документации. Полученные после корректировки расчетной площади и площади застройки проектные показатели Котн и Кисп не должны превышать установленные Котн и Кисп, указанные в утверждаемой части ППТ.
2. Очередность строительства уточняется на стадии разработки проектной документации.
3. В данной таблице Котн и Кисп, согласно решений ППТ, рассчитан в границах участков общественной застройки, а так же по требованиям РНГП произведен расчет коэффициентов в границах территорий общественной зоны. В утверждаемой части ППТ Котн и Кисп устанавливаются для всей зоны (территории) общественно-деловой застройки.

Расчетная площадь общественного здания, принята согласно требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования в актуальной редакции.

Согласно раздела 2 РНГП «Расчетная площадь общественного здания (за исключением комплекса апарт-отеля и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаменты) - сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, а также помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, в том числе за исключением помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства».

2.1.9. Зона объектов социального значения.

ДПТ предусматривается размещение в границах рассматриваемой территории детских дошкольных учреждений и общеобразовательной школы для обеспечения нужд постоянно проживающего населения жилых кварталов.

Расчет показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения дошкольными и общеобразовательными организациями выполнен согласно требований РНГП Таблица 5.2.1.

Основным показателем для подсчета необходимо числа мест в дошкольных и общеобразовательных учреждениях является количество жителей жилого квартала.

Согласно требованиям РНГП в целях определения обеспеченности населения объектами социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры на территориях муниципальных образований Республики Крым минимально допустимый уровень жилищной обеспеченности на одного жителя принимать в соответствии с данной таблицей:

Таблица 10. Минимально допустимый уровень жилищной обеспеченности

Год	Минимально допустимый уровень жилищной обеспеченности (общей площадью квартир) на одного жителя, кв. м/чел.		
	Зона А	Зона Б	Зона В
до 2020	30	35	35
до 2035	35	40	45
до 2040	40	45	50

Исходя из данной потребности количество постоянно проживающего населения в жилой зоне составит:

Таблица 11. Расчет количества жителей

№ ЭПС	Площадь, м2	Уровень жилищной обеспеченности м2/чел	Количество жителей, чел.
1	428 150	35	12 233
Примечание: В расчет принята общая площадь квартир, которая учитывает площадь летних помещений с понижающими коэффициентами.			

Таблица 12. Расчет необходимого количества мест и площади участка для общеобразовательной организации

№ п/п	Наименование показателя	Един. измер	Кол-во	Примечание
1	Количество жителей в многоквартирных домах	чел.	12 233	
2	Требуемое количество учеников	учен.	1 578	129 учеников на 1000 человек согласно табл 5.2.1 РНГП

В настоящее время в границах рассматриваемой территории на участке 3,1 га построена и введена в эксплуатацию школа на 1100 учеников с возможностью увеличения численности до 1578 учеников за счет перепрофилирования одного из ДДУ для занятий учеников начальной школы.

Таблица 13. Расчет необходимого количества мест и площади участков для детских дошкольных учреждений

№ п/п	Наименование показателя	Един. измер	Кол-во	Примечание
1	Количество жителей в многоквартирных домах	чел.	12 233	
2	Требуемое количество детей в ДДУ	дет.	477	39 детей на 1000 человек согласно табл 5.2.1 РНГП

В настоящее время на рассматриваемой территории построены и введены в эксплуатацию следующие дошкольные образовательные организации (ДОО):

Таблица 14. Детские дошкольные учреждения введенные в эксплуатацию на рассматриваемой в ДПТ территории

№ по генплану	Наименование ДОО	Вместимость, чел.	Площадь участка, га
39	Дошкольная образовательная организация	280	1,1055
40	Дошкольная образовательная организация	250	1,1460
41	Дошкольная образовательная организация	260	1,1232
42	Дошкольная образовательная организация*	160	1,1447
Всего		950	4,5194

* Дошкольная образовательная организация на 160 мест, в зависимости от фактической потребности в местах для детей дошкольного возраста, может быть отнесена к объекту образования начальной школы. На базе данного объекта капитального строительства в зависимости от фактической демографической ситуации в микрорайоне может быть организовано как дошкольное учреждение так и начальная общеобразовательная организация. Площадь и земельный участок детского сада на 160 мест, позволяють покрыть расчетный дефицит в школьных местах в 478 человек. Земельный участок имеет площадь 11 447 м². Норма земельного участка на одного учащегося согласно СП 42.13330.2016 Таблица Д.1 для школ свыше 1500 учащихся составляет 22 м² на одного учащегося. $11\,447\text{ м}^2 / 22\text{ м}^2 = 520$ учеников.

2.1.10. Зона объектов транспортно-дорожной инфраструктуры.

Организация парковочного пространства.

Согласно региональных нормативов градостроительного проектирования (РНГП) Республики Крым (актуальная редакция таблица 4.3) расчетный коэффициент обеспеченности рассматриваемых жилых объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв. м расчетной площади составляет $K_m/m=0,35$. Для общественно-деловой застройки нормативное количество парковочных мест принимается согласно Приложения Ж СП 42.13330.2016.

Согласно положений РНГП, размещение парковочного пространства с целью обеспечения объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в границах иных земельных участков допускается при условии, если:

- правообладателем земельного участка, в границах которого предполагается размещение объектов капитального строительства, и земельных участков, в границах которых размещается парковочное пространство, является одно лицо, за исключением если размещение объектов капитального строительства планируется в пределах территорий перспективной жилой застройки и реконструкции территории сложившейся застройки или размещение парковочного пространства предусмотрено на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, и размещение такого пространства предусмотрено документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке;

- для земельных участков установлен вид разрешенного использования «хранение автотранспорта (код 2.7.1)», «размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2)» или «служебные гаражи (код 4.9)» либо иной вид разрешенного использования, предусматривающий размещение гаражей или автостоянок и размещение автомобильных дорог или размещение парковочного пространства предусмотрено в многофункциональном здании или многофункциональном комплексе (в том числе в случае размещения парковочного пространства на

эксплуатируемой кровле) или размещение парковочного пространства обеспечивается путем совместного использования парковочных мест для объектов капитального строительства различного функционального назначения;

- такое размещение обосновано при подготовке документации по планировке территории.

Таким образом, на территории ЭПС А планируется разместить часть парковочных пространств в границах участков под застройку, а основную часть парковочных пространств вынести за границу жилой застройки в специально оборудованные для этого на территории ЭПС В многоуровневые паркинги.

В настоящее время на застроенных территориях парковочные пространства организованы:

- на открытых плоскостных парковках за пределами дворов свободных от машин;

- на открытых парковках, оборудованных вдоль дорог;

- в многоуровневых паркингах ОКС 90:12:090501:13984, ОКС 90:12:090501:14522.

Таблица 15. Расчет потребности объектов капитального строительства в площадях, необходимых для организации машино-мест (парко-мест), согласно требованиям РНГП.

№ по генплану	Наименование здания, сооружения, зоны	Расчетная/общая (для офисных центров) площадь здания, м2	Км/м, согласно табл. 4.3 РНГП	Норматив, согласно Приложения Ж СП 42.13330.2016	Нормативное количество машино-мест, шт	Нормативная площадь парковочного пространства, м2	Размещено в ППТ, кв.м/ машино-место		Баланс +/-, м2 парковочного пространства
							Открытые плоскостные парковки	Паркинги поз. 51,52, 85 по генплану	
1-37	Многоквартирные жилые дома	199 897	0,35	-	-	69 964	17 260	77 688	+ 13 334
43	Офисный центр	9 000	-	1 машино-место на 50 м2 общей площади	260	6 500			
46	Офисный центр	500	-						
47	Офисный центр	3 500	-						
44	ФОК	7 560	-	1 машино-место на 40 м2 расчетной площади	189	4 725			
45	Предприятие общественного питания	25 посадочных мест	-	1 машино-место на 5 посадочных мест	5	125			
48	Здание со вспомогательными помещениями для спортивных площадок	100	-	1 машино-место на 50 м2 расчетной площади	2	50			
50	Детейл Центр	600	-	1 машино-место на 60 м2 расчетной площади	10	250			
Всего						81 614	94 948		

Примечание:

1. При разработке проектной документации потребности объектов капитального строительства в площадях, необходимых для организации машино-мест (парко-мест), уточняется и принимается не менее нормативной указанной в РНГП и СП42.
2. При проектировании 6 очереди предполагается создать подземное пространство для организации дополнительных парковочных мест.

Таблица 15.1. Распределение парковочного пространства по очередям строительства для многоквартирных жилых домов.

№ по генплану	Наименование квартала, здания и сооружения	Очередность реализации	Кадастровый номер ЗУ	Количество блок-секций в доме, шт	Расчетная площадь, м2	Км/м согласно РНП	Нормативная потребность парковочного пространства, м2	Размещено ДПТ, м2
Реализованные очереди на момент разработки ДПТ								
1	Многокв. жилой дом	I	90:12:090501:3538	4	5 602	0,35	10 663	52 986
2	Многокв. жилой дом			1	3 192			
3	Многокв. жилой дом			1	3 124			
4	Многокв. жилой дом		90:12:090501:5137	3	5 649			
5	Многокв. жилой дом			4	6 499			
6	Многокв. жилой дом			1	3 197			
7	Многокв. жилой дом			1	3 204			
8	Многокв. жилой дом	II	90:12:090501:1913	4	5 204		9 777	
9	Многокв. жилой дом			1	3 193			
10	Многокв. жилой дом			1	1 970			
11	Многокв. жилой дом			3	5 635			
12	Многокв. жилой дом			4	5 658			
13	Многокв. жилой дом			1	3 151			
14	Многокв. жилой дом			1	3 122			
15	Многокв. жилой дом	III	90:12:090501:2049	4	8 064		16 979	
16	Многокв. жилой дом			1	3 536			
17	Многокв. жилой дом			1	3 184			
18	Многокв. жилой дом		90:12:000000:9631	3	5 312			
19	Многокв. жилой дом			2	3 666			
20	Многокв. жилой дом		90:12:090501:2047	4	10 758			
21	Многокв. жилой дом			2	6 103			
22	Многокв. жилой дом			1	4 001			
23	Многокв. жилой дом			1	3 887			
24	Многокв. жилой дом	IV	90:12:090501:2048	5	6 099		8 947	
25	Многокв. жилой дом			1	3 186			
26	Многокв. жилой дом			1	3 344			
27	Многокв. жилой дом		90:12:090501:2050	4	6 662			
28	Многокв. жилой дом			1	3 136			
29	Многокв. жилой дом			1	3 137			
Итого по реализованным очередям							46 366	52 986
Очереди комплекса на стадии проектирования и строительства на момент разработки ДПТ								
30	Многокв. жилой дом	V	90:12:090501:7211	3	9 383	0,35	14 589	18 600
31	Многокв. жилой дом			1	4 275			
32	Многокв. жилой дом			1	4 275			
33	Многокв. жилой дом		90:12:090501:7254	5	15 200			
34	Многокв. жилой дом			1	4 275			
35	Многокв. жилой дом	VI	:ЗУ1	1	4 275		9 009	10 420
36	Многокв. жилой дом			4	13 640			
37	Многокв. жилой дом			:ЗУ2	4			
Итого по реализуемым очередям							23 598	29 020
Всего по комплексу							69 964	82 006
Примечание:								
1. На стадии разработки Проектной документации количество парковочного пространства уточняется по уточненным показателем расчетной площади многоквартирного жилого дома.								
2. При подсчете требуемого парковочного пространства на стадии разработки Проектной документации применяется установленный данной ДПТ Км/м=0,35.								

На первых этажах некоторых жилых секций проектом предусматривается размещение коммерческих помещений для покрытия социально-бытовых нужд населения комплекса. Данные помещения предусматриваются площадью до 400 м². Обеспеченность парковочным пространством по данным помещениям коммерческого назначения не учитывалось на основании п. 4.1.5 «В целях обеспечения объектов капитального строительства машино-местами, не указанными в РНГП РК, необходимо руководствоваться требованиями, указанными в приложении «Ж» СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Указанные требования обязательны для исполнения, за исключением отдельно стоящих магазинов шаговой доступности, встроенно-пристроенных и встроенных в жилые здания учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения шаговой доступности, расположенных внутри жилых кварталов и реализующих товары или оказывающие услуги ежедневного спроса (в случае если общая площадь такого объекта капитального строительства (встроенного, пристроенного и встроенно-пристроенного помещения) не более 400 кв. м общей площади, которая (площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства) включает в себя помещения для временного хранения продукции и иные вспомогательные помещения), указанные объекты (помещения) могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест).

При проектировании объектов капитального строительства, с целью обеспечения исполнения требований в обеспеченности парковочными местами жилого комплекса допускается использование как нормативных требований в объеме требуемой площади парковочного пространства, так и в объеме количества машино-мест, которое рассчитано в соответствии с положениями РНГП.

В табл.15 итоговый расчет производился исходя из потребности в требуемой площади парковочного пространства в квадратных метрах парковочного пространства.

Для перевода машино-место (рассчитанных по приложению Ж СП 42.13330.2016) в квадратные метры парковочного пространства, применялись правила указанные в РНГП:

«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 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 расположении под углом (без учета проездов);

- не менее 16,5 кв. м на автомобиль при размещении автомобиля с электрическим двигателем с возможностью осуществления его зарядки, с учетом Распоряжения Совета министров Республики Крым от 9 июня 2022 года № 811-р «Об утверждении Плана развития в Республике Крым зарядной инфраструктуры для зарядки электрического автомобильного транспорта на период до 2024 года и на перспективу до 2030 года», а также с учетом постановления Совета министров Республики Крым от 29.12.2018 № 690 (ред. от 10.05.2023) «Об утверждении Государственной программы Республики Крым «Развитие транспортного комплекса Республики Крым» и признание утратившими силу некоторых постановлений Совета министров Республики Крым».

Парковочные места для дошкольных и общеобразовательных организаций, были реализованы в границах участков их проектирования по требованию задания на проектирование.

Баланс необходимого парковочного пространства для рассматриваемой территории перспективной застройки между плоскостными и многоуровневыми местами организации парковочного пространства уточняется на стадии разработки проектной документации.

Многоуровневые паркинги располагаются в границах элемента планировочной структуры В.

Улично-дорожная сеть

Основные въезды на территорию осуществляются с основной магистральной автомобильной дороги Евпаторийское шоссе.

Основные параметры улично-дорожной сети приняты в соответствии с требованиями «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Таблица 16. Основные параметры проектируемой улично-дорожной сети

Категория дорог и улиц	Ширина полосы движения, м	Ширина в красных линиях, м	Число полос движения	Минимальная ширина пешеходной части тротуара, м
Основная улица	3,5	15	2	2,0
Проезды основные по жилой зоне	3,0	-	2	2,0

Дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием. Основные показатели проектируемой улично-

дорожной сети представлены ниже.

Таблица 17. Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети

Показатели	Единица измерения	Количество
Основная улица	км	2,346
Проезды основные по жилой зоне	км	8,849

Движение общественного транспорта осуществляется по автодороге ул. Евпаторийское шоссе и по ул. Луговой. На данных улицах расположены три остановки автобуса в пределах нормативной пешеходной доступности для жителей проектируемой территории.

По основным улицам комплекса ДПТ установлены красные линии.

Таблица 18. Координаты установленных красных линий для элемента планировочной структуры А

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	4974470.77	5187543.93
2	4974370.31	5187575.98
3	4974357.10	5187590.72
4	4974340.99	5187671.53
5	4974332.76	5187680.72
6	4974251.22	5187706.83
7	4974227.98	5187737.42
8	4973758.01	5187887.70
9	4973718.81	5187870.97
10	4973605.11	5187528.06
11	4973605.31	5187520.17
12	4973627.10	5187465.32
13	4973812.65	5187223.99
14	4973822.42	5187221.28
15	4974006.39	5187281.42
16	4974190.52	5187318.28
17	4974377.72	5187333.16
18	4974509.54	5187335.88

Таблица 19. Координаты установленных красных линий для элемента планировочной структуры В

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	4974512.32	5187320.93
2	4974378.02	5187318.16
3	4974184.93	5187302.34
4	4973995.24	5187262.90
5	4973811.84	5187200.45

Красные линии нанесены в графических утверждаемых частях ДПТ, а так же в

графических частях материалов по обоснованию.

2.1.11 Зона комплексного благоустройства, озеленения и обеспечения мест отдыха.

В проекте планировки учтено комплексное благоустройство территории с озеленением и организацией мест для отдыха и занятий детей и взрослых.

К мероприятиям по благоустройству территорий комплекса относятся:

- организация безбарьерных пешеходных путей сообщения;
- устройство площадок для занятия спортом;
- устройство детских площадок;
- устройство площадок для отдыха взрослых;
- организация мест общего пользования;
- комплексное озеленение территории.
- прокладка наружных инженерных сетей (освещение и подсветка территории, система полива, ливневая канализация).

Нормативные показатели по озеленению и организации площадок отдыха детей и взрослых приняты согласно региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым (актуальная редакция).

Таблица 20. Нормативные показатели Коз, Кдет.п., Квзр.пл. согласно действующей редакции РНГП

№ п/п	Наименование показателя		Норматив
1	Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания, Коз.	Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)	Не менее 20%
		Общественно-деловая застройка (смешанная специализированная)	Не менее 20%
2	Расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания, Кдет.пл.		Не менее 3,0 %
3	Расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания, Квзр.пл.		Не менее 3,0 %

Все потребности в устройстве площадок для отдыха взрослых и детей учитываются в границах рассматриваемой территории перспективной жилой и общественной застройки.

Таблица 21. Расчет потребности проектируемой территории в озеленении

№п/п	Наименование здания, сооружения, зоны	Расчетная площадь здания, м2	Коз, согласно РНГП	Нормативная потребность, м2	Размещено в ППТ, м2 озеленения	Баланс +/-, м2 площади озеленения
Элемент планировочной структуры №А						
1	Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)	199 897	0,20	39 979	75 200	+ 31 431
2	Общественно-деловая застройка (специализированная)	18 951	0,20	3 790		
Всего		218 848		43 769		

Примечание:
1. При разработке проектной документации потребность проектируемой территории в озеленении, принимается не менее площади определенной по Коз указанных в данной таблице.

Таблица 21.1. Расчет потребности в озеленении территории для каждого ЗУ

№ по генплану	Наименование квартала, здания и сооружения	Кадастровый/условный номер ЗУ	Расчетная площадь, м2	Земельный участок, м2	Коз, согласно РНГП	Нормативная потребность, м2	Нормативная потребность всего, м2
Многоквартирная жилая застройка							
1	Многокв. жилой дом	90:12:090501:3538	5 602	15 837	0,20	2 384	39980
2	Многокв. жилой дом		3 192				
3	Многокв. жилой дом		3 124				
4	Многокв. жилой дом	90:12:090501:5137	5 649	21 209		3 710	
5	Многокв. жилой дом		6 499				
6	Многокв. жилой дом		3 197				
7	Многокв. жилой дом		3 204				
8	Многокв. жилой дом	90:12:090501:1913	5 204	35 950		5 587	
9	Многокв. жилой дом		3 193				
10	Многокв. жилой дом		1 970				
11	Многокв. жилой дом		5 635				
12	Многокв. жилой дом		5 658				
13	Многокв. жилой дом		3 151				
14	Многокв. жилой дом		3 122				
15	Многокв. жилой дом	90:12:090501:2049	8 064	16 677		2 957	
16	Многокв. жилой дом		3 536				
17	Многокв. жилой дом		3 184				
18	Многокв. жилой дом	90:12:000000:9631	5 312	20 175		1 796	
19	Многокв. жилой дом		3 666				

20	Многокв. жилой дом	90:12:090501:2047	10 758	21 269	0,20	4 950	3790
21	Многокв. жилой дом		6 103				
22	Многокв. жилой дом		4 001				
23	Многокв. жилой дом		3 887				
24	Многокв. жилой дом	90:12:090501:2048	6 099	20 309		2 526	
25	Многокв. жилой дом		3 186				
26	Многокв. жилой дом		3 344				
27	Многокв. жилой дом	90:12:090501:2050	6 662	14 772		2 587	
28	Многокв. жилой дом		3 136				
29	Многокв. жилой дом		3 137				
30	Многокв. жилой дом	90:12:090501:7211	9 383	19 785		3 587	
31	Многокв. жилой дом		4 275				
32	Многокв. жилой дом		4 275				
33	Многокв. жилой дом	90:12:090501:7254	15 200	20 635		4 750	
34	Многокв. жилой дом		4 275				
35	Многокв. жилой дом		4 275				
36	Многокв. жилой дом	:ЗУ1	13 640	20 165		2 728	
37	Многокв. жилой дом	:ЗУ7	12 100	18 070		2 420	
Общественно-деловая застройка							
43	Офисный центр	90:12:090501:10706	7 091	6 100	0,20	1 418	3790
46	Офисный центр	:ЗУ 2	7 560	8 620		1 512	
47	Офисный центр	90:12:090501:3539	100	772		20	
44	ФОК	:ЗУ3	300	1 318		60	
45	Предприятие общественного питания	:ЗУ4	3 000	3 560		600	
48	Здание со вспомогательными помещениями для спортивных площадок	:ЗУ5	100	1 460		20	
49	Автомойка на 5 постов	90:00:000000	200	2 209		40	
50	Детейл Центр	:2090	600			120	

Таблица 22. Расчет потребности проектируемой территории в детских и взрослых площадках отдыха

№ п/п	Наименование здания, сооружения, зоны	Расчетная площадь, м2	Кдет.пл	Квзр.пл	Нормативная потребность, м2		Размещено в ППТ, м2		Баланс +/-, м2 площади озеленения	
					Детские площадки, м2	Площадки отдыха взрослых, м2	Детские площадки, м2	Площадки отдыха взрослых, м2	Детские площадки, м2	Площадки отдыха взрослых, м2
Элемент планировочной структуры №А										
1	Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)	199 897	0,03	0,03	5 997	5 997	12 700	10 600	+6 703	+4 603
Примечание: 1. При разработке проектной документации потребность проектируемой территории в детских и взрослых площадках, принимается не менее 3,0 % от расчетной площади объектов.										

Таблица 22.1. Расчет потребности проектируемой территории в детских и взрослых площадках отдыха для каждого ЗУ

№ по генплану	Наименование квартала, здания и сооружения	Кадастровый/условный номер ЗУ	Расчетная площадь, м2	Земельный участок, м2	Кдет.пл, согласно РНГП	Нормативная потребность, м2	Нормативная потребность всего, м2	Квзр.пл, согласно РНГП	Нормативная потребность, м2	Нормативная потребность всего, м2	
Многоквартирная жилая застройка											
1	Многокв. жилой дом	90:12:090501:3538	5 602	15 837	0,03	358			358		
2	Многокв. жилой дом		3 192								
3	Многокв. жилой дом		3 124								
4	Многокв. жилой дом	90:12:090501:5137	5 649	21 209		556			556		
5	Многокв. жилой дом		6 499								
6	Многокв. жилой дом		3 197								
7	Многокв. жилой дом		3 204								
8	Многокв. жилой дом	90:12:090501:1913	5 204	35 950		838		0,03			838
9	Многокв. жилой дом		3 193								
10	Многокв. жилой дом		1 970								
11	Многокв. жилой дом		5 635								
12	Многокв. жилой дом		5 658								
13	Многокв. жилой дом		3 151								
14	Многокв. жилой дом		3 122								
15	Многокв. жилой дом	90:12:090501:2049	8 064	16 677		443,5			443,5		

16	Многокв. жилой дом		3 536			5997			5997
17	Многокв. жилой дом		3 184						
18	Многокв. жилой дом	90:12:000000:9631	5 312	20 175	269,3			269,3	
19	Многокв. жилой дом		3 666						
20	Многокв. жилой дом	90:12:090501:2047	10 758	21 269	742,5			742,5	
21	Многокв. жилой дом		6 103						
22	Многокв. жилой дом		4 001						
23	Многокв. жилой дом	90:12:090501:2048	3 887	20 309	378,8			378,8	
24	Многокв. жилой дом		6 099						
25	Многокв. жилой дом		3 186						
26	Многокв. жилой дом	90:12:090501:2050	3 344	14 772	388			388	
27	Многокв. жилой дом		6 662						
28	Многокв. жилой дом		3 136						
29	Многокв. жилой дом	90:12:090501:7211	3 137	19 785	538			538	
30	Многокв. жилой дом		9 383						
31	Многокв. жилой дом		4 275						
32	Многокв. жилой дом	90:12:090501:7254	4 275	20 635	712,5			712,5	
33	Многокв. жилой дом		15 200						
34	Многокв. жилой дом		4 275						
35	Многокв. жилой дом	90:12:090501:7254	4 275	20 165	409			409	
36	Многокв. жилой дом		13 640						
37	Многокв. жилой дом	:3У7	12 100	18 070	363			363	

Таким образом, зонирование территории произведено с учетом создания комфортной городской среды, учитывая современные требования нормативных актов в части размещения зон отдыха, парковочного пространства, а также требования к комплексному благоустройству территории. Координаты зон и участков указаны в утверждаемой части проекта межевания территории.

2.2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Разработка проектных решений объекта регионального значения

«Строительство современного жилого микрорайона «Жигулина Роща» по комплексному освоению территории и строительству современного жилого микрорайона с развитой социальной, культурной и бытовой инфраструктурой на территории Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» производилась на основании действующих региональных нормативов градостроительного проектирования. Данные нормативы регулируют:

- предельную площадь застройки участка;
- плотность застройки;
- обеспеченность парко-местами;
- минимальные показатели озеленения территории;
- минимальную обеспеченность местами отдыха взрослых и детей;
- доступность до объектов транспортной инфраструктуры;
- показатели для расчета обеспеченности объектами социальной

инфраструктуры.

Обоснование соответствия принятых параметров требованиям региональным градостроительным нормам выполнено в п.2.1. данного раздела по каждому градостроительному показателю.

2.3. Результаты инженерных изысканий.

На проектируемой территории на каждом этапе реализации проекта выполнены следующие инженерные изыскания:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-геофизические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания;
- инженерно-гидрометеорологические изыскания.

2.3.1. Инженерно-геодезические изыскания.

В настоящее время на рассматриваемой территории выполнены следующие отчеты о инженерно-геодезических изысканиях площадки строительства:

- **ООО «Первая крымская кадастровая компания».**

Свидетельство о допуске № 0067.00-2015-9102025360-И-039 от 06.02.2015г.

Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям «Строительство жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, на территории, ограниченной Евпаторийским шоссе, ул. Луговой и Объездной дорогой (Республика Крым, Симферопольский район)»

- **ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».**

Свидетельство И-038-25122012 от 29.09.2016г.

Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для выполнения проектной документации «Путепроводы через р. Славянка для проезда и прохода к микрорайону «Жигулина Роща» по адресу: Россия, Республика Крым, Симферопольский район, Территория, ограниченная евпаторийским шоссе, ул. Луговой и объездной дорогой»

- ООО «Крымгеологиясервис».

Свидетельство о допуске № 0388-2014-9107000641-01 от 11 декабря 2014г.

Технический отчет по результатам комплексных инженерных изысканий «Первый пусковой комплекс строительства первой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, на территории, ограниченной Евпаторийским шоссе, ул. Луговой и Объездной дорогой (Республика Крым, Симферопольский район)»

- ООО «Научно-производственное предприятие «КрымСпецГеология».

Свидетельство №0466-01/И-038 от 30.10.2014г.

Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для выполнения проектной документации Второй пусковой комплекс строительства второй очереди жилого м-на «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета.

- ООО «КрымГеоИнжиниринг».

Регистрационный номер члена саморегулируемой организации в реестре членов и дата его регистрации в реестре членов: ГБ-9102217915 11.10.2016г.

Технический отчет ЖР/3.2 – ИГДИ на выполнение инженерно-геодезических изысканий по объекту: «Второй пусковой комплекс строительства третьей очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета»

- ООО «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».

Регистрационный номер члена в реестре СРО: ГБ-9102235590 от 02.11.2017 г.

Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для выполнения проектной документации 41.18-ИГДИ «Первый и второй пусковой комплекс строительства четвёртой очереди жилого микрорайона «Жигулина Роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета».

- ООО «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».

Регистрационный номер члена в реестре СРО: ГБ-9102235590 от 02.11.2017 г.

Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для выполнения проектной документации 44.18 – ИГДИ «Строительство переездов через

реку Славянка с выездом на Евпаторийское шоссе, берегоукрепление и благоустройство р.Славянка, озеленение прилегающей территории на участке вдоль микрорайона «Жигулина роща», параллельно Евпаторийскому шоссе, ОТ ТЦ «Меганом» до АЗС «АТАН» г.Симферополь, РК».

Полевые и камеральные работы выполнены в соответствии с требованиями Задания на выполнение инженерно-геодезических изысканий и Программы инженерно-геодезических изысканий, а также СП 317.1325800.2017, СП 47.13330.2016, СП 11-104-97, а также других нормативные документов, приведенных в перечне нормативных ссылок на технические документы, обосновывающие методы выполнения работ.

Планово-высотная геодезическая основа в районе проводимых работ представлена сетью пунктов полигонометрии и триангуляции Государственной геодезической сети (ГГС). Исходными пунктами ГГС для создания планово-высотного геодезического обоснования послужили пункты триангуляции: п.тр. Украинка, п.тр. Тихо-Михайловское, п.тр. Аянский бассейн, п.тр. Загородное, п.тр. Анатра.

Сведения об исходных пунктах ГГС были запрошены в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Для выполнения полевых и камеральных работ на участке изысканий предприятием ООО «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ» был использован комплект геодезической спутниковой аппаратуры PrinCe X91 (номер в Госреестре средств измерений: 61945-15, заводские номера: 923929, 924497), а так же был взят в аренду электронный тахеометр Nikon NPL-332 (номер в Госреестре средств измерений: 25017-03, заводской номер 041353) у ИП Акимов Е.С.

Результаты инженерно-геодезических изысканий представлены в системе координат МСК 1963г. и в Балтийской системе высот 1977г.

Топографическая съемка в масштабе 1:500 произведена в соответствии с «Инструкцией по топографической съёмке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500» ГКИНП 02-033-82.

Топографический план масштаба 1:500 с сечением рельефа через 0,5 метра выполнен в соответствии с действующими «Условными знаками для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500». Содержание отображаемой на инженерно-топографических планах информации о предметах и контурах местности, рельефе, гидрографии, растительном покрове, подземных и надземных сооружениях соответствует требованиям Приложения Д СП 11-104-97.

Технический отчет составлен в полном соответствии с требованиями действующей нормативной документации.

2.3.2. Инженерно-геологические изыскания.

В настоящее время на рассматриваемой территории выполнены следующие отчеты о инженерно-геологических изысканиях площадки строительства:

- **ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».**

СРО № 0616-01/И-038 от 29.09.2016г.

Технический отчет по результатам инженерно - геологических изысканий

«Первый пусковой комплекс строительства второй очереди жилого м-на «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения» в с. Мирное Симферопольского района Республики Крым, территория ограниченная Евпаторийским шоссе, ул. Луговой и объездной дорогой».

- **ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».**

СРО № 0616-01/И-038 от 29.09.2016г.

Технический отчет по результатам инженерно - геологических изысканий

«Второй пусковой комплекс строительства второй очереди жилого м-на «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения» в с. Мирное Симферопольского района Республики Крым, территория ограниченная Евпаторийским шоссе, ул. Луговой и объездной дорогой».

- **ООО «Крымгеологиясервис».**

Свидетельство о допуске № 0388-2014-9107000641-01 от 11 декабря 2014г.

Технический отчет по результатам комплексных инженерных изысканий «Первый пусковой комплекс строительства первой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, на территории, ограниченной Евпаторийским шоссе, ул. Луговой и Объездной дорогой (Республика Крым, Симферопольский район)».

- **ООО «НПП «КрымСпецГеология».**

Регистрационный номер члена в реестре СРО: ГБ-9102003536

Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки рабочей документации 21.2-29-01 «Строительство V очередей жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета».

- **ООО «НПП «КрымСпецГеология».**

Регистрационный номер ГБ-9102003536 от 30.10.2014 г.

Ассоциация СРО «ГЕОБАЛТ» номер в государственном реестре СРО-И-038-25122012

Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки рабочей документации 21.2-29-2 «Строительство первого пускового и второго пускового комплекса шестой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения,

расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета»

- ООО «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».

Регистрационный номер члена в реестре СРО: ГБ-9102235590 от 02.11.2017 г.

Технический отчет по результатам инженерно - геологических изысканий ИГИ-44.18 «Строительство переездов через реку Славянка с выездом на Евпаторийское шоссе, берегоукрепление и благоустройство р.Славянка, озеленение прилегающей территории на участке вдоль микрорайона «Жигулина роща», параллельно Евпаторийскому шоссе, от ТЦ «Меганом» до АЗС «АТАН» г.Симферополь, РК»

- ООО «НПП «КрымСпецГеология».

Регистрационный номер члена в реестре СРО: ГБ-9102003536 от 30.10.2014 г.

Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации 20.2-112-ИГИ «Третий пусковой комплекс строительства третьей очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроено-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета».

В геологическом отношении, по результатам полевых работ и математической обработки результатов лабораторных исследований грунтов, вскрытых при бурении скважин до глубины 30,00 м, выделены следующие стратиграфо-генетические комплексы (СГК):

СГК-I –Элювиальные образования голоцена (eQh)

Слой П – Почвенно-растительный слой из суглинка темно-коричневого с корнями травянистой растительности в верхней части. Слой вскрыт всеми скважинами с поверхности. Мощность слоя – 0,10-1,0 м.

СГК-II – Делювиально-пролювиальные образования верхнего неоплейстоцена голоцена (dpQN 3 -Qh)

ИГЭ-1 – Суглинок коричневый и серо-коричневый тугопластичной консистенции, тяжелый, среднедеформируемый, с редкими включениями гравия кварца и линзами песка. Слой встречен всеми скважинами на глубинах 0,1-4,0 м, абсолютные отметки кровли слоя изменяются от +214,97 м до +219,50 м. Мощность слоя 0,5-5,6 м.

СГК-III – Аллювиально-пролювиальные образования верхнего неоплейстоцена (apQN 3)

ИГЭ-2 – Гравийный грунт из гравия и гальки осадочных пород и кварца, с супесчаным и суглинистым заполнителями до 30% от мощности слоя, водонасыщенный, с прослоями и линзами песков. Слой встречен всеми скважинами на глубинах 0,3-6,0 м, абсолютные отметки кровли слоя от +212,85 до +218,77 м. Мощность слоя 3,0-8,4 м.

СГК-IV – Образования верхнего эоцена палеогеновой системы (P23)

ИГЭ-3 – Глина (мергель известковый) от светло-желтого до серо-зеленого цвета, полутвердой консистенции, тяжелая, среднедеформируемая, с прожилками и пятнами ожелезнения, слоистая, комковатой структуры. Слой встречен всеми скважинами на глубинах 8,2-10,4 м, абсолютные отметки кровли слоя изменяются от +208,56 м до +211,15 м. Мощность слоя составляет 5,9-9,0 м.

ИГЭ-4 – Глина (мергель известковый) от светло-зеленой до серо-зеленой, полутвердой консистенции, среднедеформируемая, с прожилками ожелезнения, слоистая. Слой встречен всеми скважинами на глубинах 15,5-17, м, абсолютные отметки кровли слоя изменяются от +201,85 м до +204,05 м. Вскрытая мощность слоя составляет 6,0-13,9 м.

Стратификация разреза произведена по литологическим признакам (минерально-петрографическому и гранулометрическому составу), с учётом условий образования, состояния (плотности, структуры, влажности, консистенции, слоистости, дисперсности, степени выветрелости и трещиноватости) и механических свойств грунтов.

По результатам полевых работ и математической обработки результатов лабораторных определений физико-механических свойств грунтов, до глубины 30,0 м, в пределах СГК II-IV выделены четыре инженерно-геологических элемента (ИГЭ-1-4). Согласно ГОСТ 25100-2011 и ГОСТ 20522-2012 стратификация разреза проведена по литологическим признакам (минеральному и гранулометрическому составу) с учетом условий образования, состояния и физико-механических свойств грунтов.

Почвенно-растительный слой П в отдельный инженерно-геологический элемент не выделен. Данный грунт не является слежавшимся, керн рыхлый, легко разрушается, столбчатую форму не держит. Отбор монолита из данного грунта не представляется возможным.

ИГЭ-1 – Суглинок коричневый и серо-коричневый туго пластичной консистенции, тяжелый, среднедеформируемый, с редкими включениями гравия кварца и линзами песка.

ИГЭ-2– Гравийный грунт из гравия и гальки осадочных пород и кварца, с супесчаным и суглинистым заполнителями до 30% от мощности слоя, водонасыщенный, с прослоями и линзами песков.

ИГЭ-3 – Глина (мергель известковый) от светло-желтого до серо-зеленого цвета, полутвердой консистенции, тяжелая, сильно набухающая, среднедеформируемая, с прожилками и пятнами ожелезнения, слоистая, комковатой структуры.

ИГЭ-4 – Глина (мергель известковый) от светло-зеленой до серо-зеленой, полутвёрдой консистенции, легкая, среднедеформируемая, с прожилками ожелезнения, слоистая.

Подтопление и затопление на участке изысканий обуславливаются близостью

реки Славянка.

Специфические грунты представлены сильнонабухающими глинами ИГЭ-3.

Карстовая обстановка. По данным Г.Н. Дублянской 94% территории г. Симферополя подвержено закарстованию (рис. 9.2.). Карбонатный карст в нуммулитовых известняках развит на 46% площади города. Кроме того, представлены карбонатно-терригенный карст в прослоях известняков среди мергелей и глин (42%) и терригенно-карбонатный карст в отложениях, составляющих толщу переслаивания известняков с песками, глинами, глинистыми мергелями. По характеру перекрывающих отложений выделяется открытый (41,6% площади), покрытый (21,4%) и перекрыто-покрытый (37,0%) типы карста.

Открытый карст развит главным образом на склонах Внутренней и Внешней гряд, покрытый – в пределах склонов и расчленяющих их долин и балок (на карстующихся породах лежат аллювиальные, элювиально-делювиальные и делювиально-пролювиальные отложения). Перекрыто-покрытый карст распространен в продольной впадине между грядами. Прослои известняков здесь залегают главным образом под толщей мергелей, мощность которых возрастает к северу от 2 до 200 м. Кроме того, на юго-востоке участок развития перекрыто-покрытого карста выделяется в зоне погружения барремских известняков под аптальбские глины. Большую часть площади развития перекрыто-покрытого карста занимают элювиально-делювиальные (29,2%), меньшую – аллювиальные отложения (6,3%) коллювиально-делювиальные (1,5%).

В сейсмическом отношении участок изысканий относится к сейсмически опасным районам. В соответствии с картой ОСР-2015 СП 14.13330.2014 фоновая (средняя) сейсмичность участка для уровня риска «А» составляет 7 баллов при повторяемости 1 раз в 500 лет с вероятностью 0,90 не превышения этой величины в ближайшие 50 лет. По расчету методом сейсмических жесткостей, максимальное приращение исследуемой территории по поперечным волнам с учетом УГВ составляет -0,13 балла. Следовательно, расчетная сейсмичность участка для уровня риска «А», с учетом II категории грунтов по сейсмическим свойствам (ОСР-2015), а также с учетом максимального приращения сейсмической интенсивности составило в целочно численном значении 7 баллов.

2.3.3. Инженерно-экологические изыскания.

В настоящее время на рассматриваемой территории выполнены следующие отчеты о инженерно-экологических изысканиях площадки строительства:

- ООО «**НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».**

СРО № 0466-01/И-038 от 30.10.2014г.

Отчет по результатам инженерно-экологических изысканиям для объекта:

«Второй пусковой комплекс строительства первой очереди жилого микрорайона "Жигулина роща", включая встроено-пристроенные помещения общественного назначения, по адресу: Россия, Республика Крым, Симферопольский район, территория, ограниченная Евпаторийским шоссе, ул. Луговой, и Объездной дорогой (Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное)».

- **ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».**

СРО № 0466-01/И-038 от 30.10.2014г.

Отчет по результатам инженерно-экологических изысканиям для объекта:

«Строительство второй очереди жилого микрорайона "Жигулина роща", включая встроено-пристроенные помещения общественного назначения, по адресу: Россия, Республика Крым, Симферопольский район, территория, ограниченная Евпаторийским шоссе, ул. Луговой, и Объездной дорогой (Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное)».

- **ООО «Крымгеологиясервис».**

Свидетельство о допуске № 0388-2014-9107000641-01 от 11 декабря 2014г.

Технический отчет по результатам комплексных инженерных изысканий «Первый пусковой комплекс строительства первой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроено-пристроенные помещения общественного назначения, на территории, ограниченной Евпаторийским шоссе, ул. Луговой и Объездной дорогой (Республика Крым, Симферопольский район)»

- **ООО «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».**

Регистрационный номер члена в реестре СРО: ГБ-9102235590

Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий «Второй пусковой комплекс строительства второй очереди жилого микрорайона "Жигулина роща", включая встроено-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета»

- **ООО «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».**

Регистрационный номер члена в реестре СРО: ГБ-9102235590 от 02.11.2017 г.

Технический отчет по результатам инженерно – экологических изысканий 40.18-ИЭИ «Первый, второй и третий пусковой комплекс строительства третьей очереди жилого микрорайона "Жигулина Роща", включая встроено-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета»

- **ООО «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».**

Регистрационный номер члена в реестре СРО: ГБ-9102235590 от 02.11.2017 г.

Технический отчет по результатам инженерно - экологических изысканий ИГИ-41.18 «Первый и второй пусковой комплекс строительства четвертой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща» включая встроено-пристроенные

помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета»

- ООО «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 11.05.2021 г. ВРГБ-9102003536/38. Ассоциация «Саморегулируемая организация «Некоммерческое партнерство инженеров изыскателей «ГЕОБАЛТ». СРО-И-038-25122012»

Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной документации 21.2-29.1-ИЭИ «Строительство первого и второго пускового комплекса пятой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета».

- ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ»

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 11.05.2021 г. ВРГБ-9102003536/38. Ассоциация «Саморегулируемая организация «Некоммерческое партнерство инженеров изыскателей «ГЕОБАЛТ». СРО-И-038-25122012»

Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной документации 21.2-29-2-ИЭИ «Строительство первого и второго пускового комплекса шестой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета».

- ООО «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».

Регистрационный номер члена в реестре СРО: ГБ-9102235590 от 02.11.2017 г. «Строительство переездов через реку Славянка с выездом на Евпаторийское шоссе, берегоукрепление и благоустройство р.Славянка, озеленение прилегающей территории на участке вдоль микрорайона «Жигулина роща», параллельно Евпаторийскому шоссе, от ТЦ «Меганом» до АЗС «АТАН» г. Симферополь, РК». 44.18 ИЭИ.

По результатам изысканий получены следующие основные выводы:

- Место расположения объекта: Республика Крым, Симферопольский район, с.Мирное, территория, ограниченная Евпаторийским шоссе, ул. Луговой и объездной дорогой.

- В результате рекогносцировочного обследования участка и прилегающих территорий промышленных источников загрязнения атмосферного воздуха не обнаружено. Вероятными источниками некоторого загрязнения атмосферного воздуха на участке экологических изысканий могут являться автомобильный

транспорт шоссейной дороги Симферополь – Евпатория, поселковый транспорт.

При сравнении данных для района работ с ПДК гигиенических нормативов ГН 2.1.6.1338-03 для атмосферного воздуха населенных мест, по всем поллютантам превышения ПДК не установлены. 3. Концентрации тяжелых металлов, нефтепродуктов в почвенном горизонте рассматриваемого участка не превышают ПДК/ОДК. Согласно СанПиН 2.1.7.1287-03 (приложение 1) изучаемые почвы по категории загрязнения следует отнести к категории "чистая". В соответствии с СанПиН 2.1.7.1287-03 (таблица 3) почвы с данной категорией загрязнения (чистая), рекомендуется использовать при строительстве без ограничения. 4. Возбудители кишечной инфекции (патогенные бактерии, жизнеспособные яйца и личинки гельминтов, цисты патогенных кишечных простейших), являющиеся прямыми санитарно-бактериологическими показателями эпидемиологической опасности почвы на участке изысканий не обнаружены. Степень эпидемиологической опасности почвы участка изысканий, согласно СанПиН 2.1.7.1287-03 т.2, по показателю БГКП соответствует категории «чистая». В рекомендациях по использованию почв данного уровня загрязнения (СанПиН 2.1.7.1287-03 т.3) указывается на возможное их использование в ходе строительных работ без ограничений.

- Согласно информации Государственного комитета ветеринарии Республики Крым - скотомогильники, биотермические ямы, сибиреязвенные захоронения и другие места захоронения трупов животных, а также санитарно-защитные зоны таких объектов на территории исследуемого участка отсутствуют.

- Проведен радиационный контроль участков сопредельных территорий. Гамма-съемка территории проведена по маршрутным профилям в масштабе 1:1000 (с шагом сети 2,5 м) с последующим проходом по территории в режиме свободного поиска. Показания поискового прибора изменялись в диапазоне от 9,0 до 13,0 мкР/ч, среднее значение – 11,0 мкР/ч. Поверхностных радиационных аномалий на территории не обнаружено. Замеры мощности дозы гамма-излучения произведены в 30-ти точках. Данные прибора колебались от 0,10 до 0,12 мкЗв/ч, среднее – 0,11 мкЗв/ч. Определения плотности потока радона с поверхности почвы выполнены в 50-ти точках. Результаты замеров изменялись в пределах от 19,5 мБк·м·с до 26,8 мБк·м·с среднее значение - 23,42 мБк·м·с. Максимальное значение плотности потока радона с поверхности почвы с учетом погрешности 33,3 мБк·м·с.

Точек измерений, в которых значение плотности потока радона с учетом погрешности измерений превышает уровень 80,0 мБк·м·с не обнаружено.

- Растительность в районе работ типичная для предгорной лесостепи. Отмечаются фрагменты травянистой сухолюбивой узколистной длительно вегетирующей растительности (злаков).

Снос зеленых насаждений не планируется.

Растений, занесенных в Красную книгу Крыма и Красную книгу РФ, на участке не обнаружено, исчезающих и редких видов животных не встречено, наличие путей

их миграции на участке изысканий не наблюдалось.

- Согласно информации, предоставленной Государственным комитетом по охране культурного наследия Республики Крым, на участке проектируемого строительства, объекты культурного наследия, состоящие на государственном учете на день принятия Республики Крым в состав Российской Федерации, отсутствуют.

2.3.4. Инженерно-гидрометеорологические изыскания.

В настоящее время на рассматриваемой территории выполнены следующие отчеты о инженерно-гидрометеорологических изысканиях площадки строительства:

- ООО «Крымгеологиясервис».

Свидетельство о допуске № 0388-2014-9107000641-01 от 11 декабря 2014г.

Технический отчет по результатам комплексных инженерных изысканий «Первый пусковой комплекс строительства первой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, на территории, ограниченной Евпаторийским шоссе, ул. Луговой и Объездной дорогой (Республика Крым, Симферопольский район)»

Книга 4 Инженерно-гидрометеорологические изыскания

- ООО «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».

Регистрационный номер члена в реестре СРО: ГБ-9102235590 от 02.11.2017 г.

Технический отчет по результатам инженерно гидрометеорологических изысканиям ИГМИ - 48.18 «Строительство III Очереди микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения" в с. Мирное Симферопольского района Республики Крым, территория ограниченная Евпаторийским шоссе, ул. Луговой и объездной дорогой»

- ООО «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».

Регистрационный номер члена в реестре СРО: ГБ-9102235590 от 02.11.2017 г.

Технический отчет по результатам инженерно - гидрометеорологических изысканиям ИГМИ - 41.18 «Строительство IV Очереди 1-2 пускового комплекса микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения» в с. Мирное Симферопольского района Республики Крым, территория ограниченная Евпаторийским шоссе, ул. Луговой и объездной дорогой»

- ООО «НАУЧНО ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».

Выписка из реестра членов СРО - И-038-25122012 от 01.03.21г ВРГБ-9102003536/36

Технический отчет по результатам инженерно - гидрометеорологических изысканий 21.2-29.1- ИГМИ «Строительство V очереди жилого микрорайона "Жигулина Роща", включая встроенно-пристроенные помещения общественного

назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета»

- **ООО «НАУЧНО ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРЕДПРИЯТИЕ «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».**

Выписка из реестра членов СРО-И-038-25122012 от 01.03.21г ВРГБ-9102003536/36

Технический отчет по результатам инженерно - гидрометеорологических изысканий 21.2-29-2-ИГМИ «Строительство первого пускового и второго пускового комплекса шестой очереди жилого микрорайона "Жигулина Роща", включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета»

- **ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ»**

СРО № 0616-01/И-038 от 29.09.2016г.

Технический отчет по результатам инженерно - гидрометеорологических изысканиям 44.18 «Въезд на территорию жилого мкр-на «Жигулина роща» с ул. Евпаторийское шоссе в районе примыкания ул. Ракетная и часть внутриквартального проезда до заправки».

Район относится к ШБ климатическому подрайону (согласно Изменения №2 СП 131.13330.2012 «Строительная климатология»).

Среднегодовая температура воздуха составляет 10.8°C, в среднегодовом ходе температур самым холодным месяцем является январь (минус 0,1°C), абсолютный минимум температуры воздуха приходится на февраль и составляет минус 30.2°C. Наиболее теплым месяцем является июль, среднемесячная температура воздуха составляет плюс 22.2°C, абсолютный максимум температуры воздуха не совпадает со среднемесячными показателями и приходится на август с температурой плюс 39.5°C. Продолжительность теплого периода составляет 296 дней, продолжительность холодного периода 69 дней. Безморозный период составляет 160-200 дней.

Относительная влажность воздуха в летний период на участке изысканий составляет 63%, что создает комфортные условия из-за сухости воздуха, в зимний период составляет 81-85%%. По степени благоприятности на участке изысканий сравнительно редко наблюдается неблагоприятный и очень неблагоприятный тип суточных изменений влажности воздуха (зависящий от величины колебания в течение суток температуры воздуха по отношению к влажности воздуха). Средняя годовая влажность воздуха 73%.

Годовая сумма атмосферных осадков в районе изысканий составляет 505 мм. Максимальное месячное количество осадков зафиксировано в июле и составило 324мм. Максимальное годовое количество осадков - 831мм. Максимальное среднемесячное количество осадков 55мм наблюдалось в июле. Максимальный

суточный уровень осадков наблюден в количестве 122мм.

Минимальные месячные значения радиационного баланса на участке изысканий наблюдаются в декабре (2.8 ккал/см^2), максимальные значения в июле (18.0 ккал/см^2). Годовая величина радиационного баланса составляет 123.8 ккал/см^2 .

Снежный покров устанавливается в среднем I декаде декабря, средняя высота снежного покрова за зимний период составляет 10,8см, минимальная 2см, максимальная 42см, с запасом воды в снеге (50-55мм). Сходит снежный покров в II декаде марта. Наблюдается снежный покров в течение зимнего периода в промежутке 34-43 дней. Зимний период на участке изысканий считается малоснежным. Расчет снеговой нагрузки производился по наблюдениям М Почтовое и составил $0.56 \text{ кПа}\cdot\text{м}$. Согласно СП 20.13330.2016 относится к I району.

В среднем за год в Симферополе менее 10 дней с гололедом. Отложения гололеда с диаметром менее 10 мм отмечаются в 80% случаев, повторяемость отложений с диаметром 15мм и более составляет 8-14%, особо опасные отложения ≥ 25 мм отмечаются редко 1-2%. Масса отложений гололеда в большинстве случаев колеблется от 20 г до 80 г на 1 м погонной длины. Толщина стенки гололедно-изморозевых отложений на высоте 2 м в перерасчете на 10 м по Н.В. Кобышевой составляет 7.0 мм (случаи превышения норматива 1 раз за 5 лет) и 12.3 мм (1 раз в 25 лет). Согласно СП 20.13330.2016 относится к III району. Согласно СНиП 2.01.07-85 к V району.

Среднегодовая скорость ветра по данным метеостанции АМСГ Симферополь составила 4.4м/с, наибольшая среднемесячная скорость ветра – 4.9м/с, наименьшая – 3.8м/с. Преобладают направления северо-восточного и восточного ветров. Количество дней со скоростью ветра ≥ 15 м/с (в порывах) составляет в среднем 43.3 дней в году. Подобной силы ветра чаще отмечаются с ноября по апрель месяц. Количество дней со скоростью ветра ≥ 25 м/с (в порывах) в среднем составляет 1.2. Отмечается в осенне-зимне-весенний период в незначительном количестве. Штилевая погода наблюдается в весенний период (наибольшее 8.1% в апреле) и январе (8.1%) Значения ветрового давления 0.21 гПа к средней скорости ветра 22.1м/с (повторяемостью раз в 50лет), согласно СП 20.1333.2016 относится ко II району. Согласно СНиП 2.01.07-85 к III району.

Из опасных гидрометеорологических явлений: среднее число дней с грозой за годовой период в среднем - 32, максимальное - 60 дней. Наблюдается активность грозовых явлений в весенне-летний период. Среднее число дней в году с градом 0.8. Среднегодовое количество дней с метелью - 6. Туман наблюдается на участке изысканий 71(наибольшее 99) дней в году. Участок изыскания, относительно подверженности опасным явлениям, спокоен - за исключением случаев с очень сильным дождем (≥ 30 мм за 12ч): 34 случая за 31год и очень сильный ветер(≥ 25 м/с): 38 случаев за 28 лет. Проявление эпизодическое, не имеет постоянной основы.

2.3.5. Инженерно-геофизических изыскания.

В настоящее время на рассматриваемой территории выполнены следующие отчеты о инженерно-гидрометеорологических изысканиях площадки строительства:

- **ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».**

СРО № 0616-01/И-038 от 29.09.2016г.

Технический отчет по результатам инженерно - геофизических исследований (сейсмическое микрорайонирование) «Первый пусковой комплекс строительства второй очереди жилого м-на «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения» в с. Мирное Симферопольского района Республики Крым, территория ограниченная Евпаторийским шоссе, ул. Луговой и объездной дорогой»

- **ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ»**

СРО № 0616-01/И-038 от 29.09.2016г.

Технический отчет по результатам инженерно - геофизических исследований (сейсмическое микрорайонирование) «Второй пусковой комплекс строительства второй очереди жилого м-на «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения» в с. Мирное Симферопольского района Республики Крым, территория ограниченная Евпаторийским шоссе, ул. Луговой и объездной дорогой»

- **ООО «Крымгеологиясервис»**

Свидетельство о допуске № 0388-2014-9107000641-01 от 11 декабря 2014г.

Технический отчет по результатам комплексных инженерных изысканий «Первый пусковой комплекс строительства первой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, на территории, ограниченной Евпаторийским шоссе, ул. Луговой и Объездной дорогой (Республика Крым, Симферопольский район)»

- **ООО «Научно-производственное предприятие «КрымСпецГеология»**

СРО № 0616-01/И-038 от 29.09.2016г.

Технический отчет по результатам инженерно-геофизических исследований (Сейсмическое микрорайонирование) «Второй пусковой комплекс строительства второй очереди жилого м-на «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения» в с. Мирное Симферопольского района Республики Крым, Территория ограниченная Евпаторийским шоссе, ул. Луговой и Объездной дорогой»

- **ООО «НПП «КрымСпецГеология»**

Регистрационный номер члена саморегулируемой организации в реестре членов и дата его регистрации в реестре членов: ГБ-9102235590 от 02.11.2017 г.

Технический отчет по результатам инженерно-геофизических исследований 48.18-ИГФИ «Строительство III Очереди микрорайона «Жигулина Роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения» в с. Мирное Симферопольского района Республики Крым, территория ограниченная Евпаторийским шоссе, ул. Луговой и объездной дорогой»

- **ООО «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ»**

Регистрационный номер члена в реестре СРО: ГБ-9102235590 от 02.11.2017 г.

Технический отчет по результатам инженерно-геофизических изысканий ИГФИ-41.18 «Строительство четвертой очереди микрорайона «Жигулина роща», включая восторенно-пристроенные помещения общественного назначения» в с. Мирное Симферопольского района Республики Крым, территория ограниченная Евпаторийским шоссе, ул. Луговой и объездной дорогой»

- **ООО «Научно производственное предприятие «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ»**

Регистрационный номер СРО: ГБ-9102003536 от 30.10.2014 г.

Технический отчет по результатам инженерно-геофизических исследований для подготовки проектной документации 21.2-29-01-ИГФИ «Строительство V очередей жилого микрорайона "Жигулина Роща", включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета»

- **ООО «Научно производственное предприятие «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ»**

Регистрационный № ГБ-9102003536 от 30.10.2014

Ассоциация СРО «ГЕОБАЛТ» номер в государственном реестре СРО-И-038-25122012

Технический отчет по результатам инженерно-геофизических исследований для подготовки проектной документации 21.2-29-2-ИГФИ «Строительство первого пускового и второго пускового комплекса шестой очереди жилого микрорайона "Жигулина Роща", включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета»

- **ООО «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ»**

Регистрационный номер члена в реестре СРО: ГБ-9102235590 от 02.11.2017 г.

Технический отчет по результатам инженерно-геофизических исследований (Сейсмическое микрорайонирование) 44.18-ИГФИ «Строительство переездов через реку Славянка с выездом на Евпаторийское шоссе, берегоукрепление и благоустройство р.Славянка, озеленение прилегающей территории на участке вдоль микрорайона «Жигулина роща», параллельно Евпаторийскому шоссе, от ТЦ «Меганом» до АЗС «АТАН» г. Симферополь, РК».

2.4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

2.4.1 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера.

В границах территории, в отношении которой разрабатывается ДПТ для размещения объекта регионального значения «Строительство современного жилого микрорайона «Жигулина Роща» по комплексному освоению территории и строительству современного жилого микрорайона с развитой социальной, культурной и бытовой инфраструктурой на территории Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым», источниками возможных чрезвычайных ситуаций природного характера могут быть: опасные геологические процессы (землетрясение, высокое залегание грунтовых вод); опасные метеорологические (атмосферные) явления и процессы (шквалистый ветер, сильные снегопады и морозы, ливневые дожди, гололед); подтопление территории в результате разлива р. Славянка и р. Салгир. При строительстве зданий, сооружений и коммуникаций должно предусматриваться устройство их молниезащиты. Проектом планировки территории предусматриваются: организация поверхностного стока, рекультивация нарушенных территорий. В связи с наличием источников возможных чрезвычайных ситуаций природного характера необходима разработка и осуществление мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера, которые должны быть предусмотрены при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», в частности, должны учитываться ветровые, снеговые и гололедные нагрузки для района проектирования.

2.4.2 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера

В границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории отсутствуют: химически опасные объекты с угрозой выброса аварийно-химически опасных веществ; пожаро-взрывоопасные объекты; радиационно-опасные объекты; гидродинамические опасные объекты.

2.4.3 Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объектов капитального строительства предусматривает необходимость разработки и реализации решений по обеспечению первичных мер пожарной безопасности, которые должны быть предусмотрены при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с учетом

требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Основными мероприятиями, с учетом фактического выполнения мероприятий по обеспечению первичных мер пожарной безопасности в муниципальном образовании, следует считать:

- реализации полномочий органов местного самоуправления по решению вопросов организационно-правового, финансового, материально-технического обеспечения пожарной безопасности муниципального образования;

- разработки и осуществления мероприятий по обеспечению пожарной безопасности муниципального образования, которые должны предусматриваться в планах и программах развития территории, обеспечения надлежащего состояния источников противопожарного водоснабжения;

- разработки и организации выполнения муниципальных целевых программ по вопросам обеспечения пожарной безопасности;

- разработки плана привлечения сил и средств для тушения пожаров и проведения аварийно-спасательных работ на территории муниципального образования и контроль за его выполнением;

- обеспечения беспрепятственного проезда пожарной техники к месту размещения проектируемого объекта по существующей дорожной сети;

- обеспечения связи и оповещения при пожаре с помощью устройств существующих систем проводной и радиотелефонной связи.

Перечень мероприятий по гражданской обороне Мероприятия по гражданской обороне как в период эксплуатации так и на период строительства должны быть предусмотрены при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

2.5. Мероприятия по охране окружающей среды

Одним из принципов охраны окружающей среды является необходимость оценки воздействия на окружающую среду при принятии решений об осуществлении хозяйственной и иной деятельности (ст. 3 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»).

В соответствии со ст. 32 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» оценка воздействия на окружающую среду проводится в отношении планируемой хозяйственной и иной деятельности, которая может оказать прямое или косвенное воздействие на окружающую среду, независимо от организационно-правовых форм собственности субъектов хозяйственной и иной деятельности.

Мероприятия по охране окружающей среды направлены на улучшение качества окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов для устойчивого развития территории, обеспечения безопасности и

благоприятных условий жизнедеятельности человека.

В административном отношении участок реализации рассматриваемого объекта регионального значения находится на территории Симферопольского района Республики Крым. Общая площадь территории объекта в границах ДПТ составляет 44,2740 га. Условно, по характеру освоения, рассматриваемая территория является зоной урбанизации, в которой производится освоение свободных от застройки и зеленых насаждений территорий.

Согласно п. 70 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» на территории, выделенной в документах градостроительного зонирования, решениях органов местного самоуправления для организации курортных зон, не допускается превышение гигиенических нормативов содержания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе 0,8ПДК (ОБУВ).

Анализ результатов проведенной предварительной оценки негативного воздействия на атмосферный воздух в период строительства и эксплуатации объекта проектирования показал отсутствие превышения влияния на окружающую среду выше установленных предельных значений гигиенических нормативов качества окружающей среды, в соответствии с требованиями 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 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания». Химическое загрязнение воздушной среды в период строительства носит временный характер и полностью исключается после окончания строительных работ.

В целях сокращения негативного воздействия объектов капитального строительства на окружающую среду, включая период строительства, необходима разработка и осуществление мероприятий по охране окружающей среды, предусмотренные правилами благоустройства поселения. Необходимость осуществления мероприятий по охране окружающей среды должна быть предусмотрена при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Для предотвращения и сведения к минимуму загрязнения окружающей среды

на период строительства, необходимо соблюдать жесткие требования соответствующих норм природоохранного законодательства.

В целях охраны атмосферного воздуха во время строительства проектируемого объекта необходимо соблюдать регламент проведения работ, контролировать уровень качества и проводить следующие мероприятия:

- своевременное техническое обслуживание двигателей внутреннего сгорания, транспортных средств и машин для соблюдения нормативов выбросов продуктов сгорания топлива;

- сведение к минимуму количества строительной техники, работающей одновременно.

В целях защиты подземных вод от загрязнения на период строительства необходимо предусмотреть следующее:

- проведение технического обслуживания строительных машин и механизмов на специальных площадках;

- слив ГСМ только на специально-оборудованных местах;

- регулярный вывоз мусора и бытовых отходов со строительной площадки на полигон ТБО;

- использование для хозяйственно-бытовых нужд строителей специально оборудованные бытовки, биотуалеты и емкости для сбора хозяйственно-бытовых стоков;

- обязательное соблюдение границ территории, отведенной для данного строительства.

В целях защиты почвенного покрова в период строительства необходимо проведение следующих мероприятий:

- вывоз промышленных и бытовых отходов на санкционированные специализированные лицензированные предприятия по обращению с отходами;

- исключение сброса и утечек горюче-смазочных материалов, неочищенных промышленных стоков и других загрязняющих веществ на рельеф и почвы при строительстве;

- восстановление почвенно-растительного слоя и благоустройство территории.

Для сведения к минимуму отрицательного воздействия на растительный мир строительные операции производить строго на площадках временного и постоянного отвода.

Основным мероприятием по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития территории, является установление зон с особыми условиями использования территорий.

Зоны с особыми условиями использования территорий проектируемой территории представлены:

- санитарными разрывами объектов транспортной инфраструктуры;
- санитарно-защитными зонами;
- охранными зонами;
- приаэродромной зоной аэропорта Симферополь.
- зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- водоохранная зона р. Салгир, р. Славянка;
- прибрежная защитная полоса р. Салгир, р. Славянка;
- зоны подтопления р. Салгир.

Таблица 23. Зоны с особыми условиями использования территорий, охранные зоны

№ п/п	Назначение объекта	Размер ограничений, м
1	Открытые автомобильные стоянки	10; 15; 25; 35; 50
2	Трансформаторные подстанции	10
3	Газорегуляторные пункты	10
4	Газопровод	4; 10
5	Линейно-кабельные сооружения электросвязи	2
8	Самотечные сети городской канализации	6
9	Напорные сети городской канализации	10
10	Приаэродромная зона аэропорта Симферополь	
11	3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и	Согласно графической части лист 7 Том3 Часть 2 данной ДПТ
12	3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и	
13	Зона слабого подтопления территории Симферопольского	
14	Зона с особыми условиями использования территории	
15	Зона умеренного подтопления территории г. Симферополь	
16	Зона с особыми условиями использования территории	
17	Прибрежная защитная полоса притока Славянка р. Салгир	

При проектировании 5 и 6 очереди строительства на стадии разработки Проектной документации выполняется расчет рассеивания загрязняющих веществ от многоуровневых паркингов и расчет звукового воздействия. По результатам расчетов выполняются мероприятия по сокращению разрыва между многоуровневыми паркингами и жилыми домами. Расчет и величину разрыва проектная организация согласовывает в установленном законодательством порядке.

Мероприятия по санитарной очистке территории

На стадии разработки проектной документации предусматривается организация следующих мероприятий по санитарной очистке территории:

На период строительства:

- сбор строительных отходов осуществлять отдельно по их видам, классам опасности и другим признакам с целью обеспечения их переработки, использования в качестве вторичного сырья, обезвреживания, захоронения;
- места временного хранения строительных отходов оборудовать асфальтобетонным покрытием с отбортовкой, чтобы исключить загрязнение почвы,

поверхностных и грунтовых вод, атмосферного воздуха;

- вывоз строительного мусора и ТБО осуществлять по мере накопления на полигон твердых бытовых отходов для размещения.

На период эксплуатации:

- содержание территории в чистоте, своевременный вывоз отходов;
- своевременное обновление и перезаключение договоров на передачу отходов.

Все виды отходов сдаются по договорам специализированным предприятиям. Договоры должны быть заключены до начала строительных работ.

Вывоз хозяйственно-бытовых сточных вод на период строительства будет выполняться специализированной организацией на очистные сооружения по заключению отдельного договора подряда.

Согласно 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» кратность вывоза ТБО в период строительства при температуре плюс 4°C и ниже – 1 раз в 3 дня, при температуре плюс 5°C и выше – ежедневно.

Для сбора отходов IV и V классов опасности на участке проектируемого объекта предусмотрена площадка для сбора ТБО с установкой контейнеров с крышкой для исключения попадания атмосферных осадков. Площадка открытая, с твердым асфальтобетонным покрытием, имеющая ограждения с трех сторон и удобные подъездные пути.

Водоохранная зона

В соответствии с п. 8 ст. 65 Водного кодекса РФ, ширина водоохранной зоны моря устанавливается в размере 500 м, соответственно ширина водоохранной зоны Черного моря составляет 500 м.

В соответствии с п. 13 ст. 65 Водного Кодекса РФ, ширина прибрежной защитной полосы для водного объекта, имеющего особо ценное рыбохозяйственное значение, составляет 200 м, следовательно, ширина прибрежной защитной полосы Черного моря составляет 200 м.

Участок изысканий расположен на расстоянии 216 м севернее от побережья Черного моря, следовательно, находится в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Черного моря.

В границах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- 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.

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов.

В соответствии с п. 16 ст. 65 Водного кодекса РФ в границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод.

В соответствии с п. 14.10 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Мероприятия по защите водоемов, водотоков и морских акваторий необходимо предусматривать в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, санитарными и экологическими нормами, утвержденными в установленном порядке для предупреждения загрязнения поверхностных вод с соблюдением ПДК загрязняющих веществ в водных объектах, используемых для хозяйственно-питьевого водоснабжения, отдыха населения, в рыбохозяйственных целях, а также расположенных в черте поселений.

Мероприятия по предотвращению возможного негативного воздействия на водную среду при строительстве объекта проектирования включают:

- соблюдение границ территории, отводимой под строительство;

- организация площадок, оборудованных твердым покрытием, для складирования строительных материалов;

- стоянка строительной техники на существующей твердой дорожной поверхности, что позволит предотвратить загрязнение грунтовых вод горюче-смазочными материалами;

- организация мест временного накопления отходов (МВНО) строительства с установкой контейнеров с крышкой для отдельного сбора отходов согласно их вида и класса опасности;

- организация регулярной уборки территории строительной площадки;

- использование исправной строительной техники и автотранспорта, прошедших в обязательном порядке профилактический осмотр, ремонт осуществлять на спецбазе строительной организации, что позволит предотвратить загрязнение грунтовых вод горюче-смазочными материалами. При возникновении аварийной ситуации производится сбор проливов токсичных жидкостей или нефтепродуктов с помощью чистого песка с последующим вывозом отходов на захоронение;

- установка на строительной площадке поста для мойки колес с обратной системой водоснабжения;

- организованный отвод и сбор дождевых сточных вод на период строительства с учетом профиля местности производится в герметичные накопительные емкости, расположенные на асфальтобетонной площадке (МВНО) с последующим вывозом ассенизационными машинами на очистные сооружения;

- устройство биотуалета для рабочих;

- благоустройство территории по окончании строительных работ.

Выполнение всех предусмотренных проектом природоохранных и экологических требований гарантирует проведение строительных работ без ущерба местной водной среде.

Согласно данных инженерно-экологических изысканий в границах рассматриваемой территории отсутствуют растения, занесенные в Красные книги Республики Крым и Российской Федерации.

Настоящей документацией по планировке территории предусматривается размещение объектов капитального строительства таким образом, чтобы максимально сохранить зеленые насаждения. Данный принцип касается прежде всего освоения территории ЭПС №3. В целом решения проекта планировки территории направлены на сохранение растительности на рассматриваемых участках, чтобы сделать их достоянием комплекса.

В случае возникшей обоснованной необходимости частичного изъятия растительности - для зеленых насаждений, находящихся в собственности Республики Крым - порядок изъятия и компенсационных высадок регламентируется Постановлением Совета министров Республики Крым от 25.08.2015 г. № 496.

Зеленые насаждения, находящиеся в ведении муниципального органа исполнительной власти, изымаются с компенсационными выплатами согласно решения Евпаторийского городского совета.

2.6 Мероприятия для маломобильных групп населения

Территория жилого комплекса запроектирована соответствии с СП 59.13330.2016 «СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» при разработке проектной документации должны быть предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения маломобильных групп населения (далее - МГН) по участку к доступному входу в здание с учетом требований «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». Эти пути должны стыковаться с внешними по отношению к участку транспортными и пешеходными коммуникациями, специализированными парковочными местами, остановками общественного транспорта.

2.7. Обоснование очередности планируемого развития территории

Реализация данного проекта предусматривается несколькими пусковыми комплексами, каждый из которых подразумевает отдельные этапы или очереди. Данное решение обуславливается программой финансирования данного проекта, эффективностью использования территории, а так же конфигурацией участка.

Освоение проекта планируется производить в 6 очередей, которые на стадии разработки проектной документации могут делиться на этапы для ввода в эксплуатацию.

Таблица 24. Основные этапы освоения территории

№ по генплану	Наименование квартала, здания и сооружения	Очередность реализации
Элемент планировочной структуры А		
1	Многокв. жилой дом	I
2	Многокв. жилой дом	
3	Многокв. жилой дом	
4	Многокв. жилой дом	
5	Многокв. жилой дом	
6	Многокв. жилой дом	
7	Многокв. жилой дом	
8	Многокв. жилой дом	II
9	Многокв. жилой дом	
10	Многокв. жилой дом	
11	Многокв. жилой дом	
12	Многокв. жилой дом	
13	Многокв. жилой дом	
14	Многокв. жилой дом	
15	Многокв. жилой дом	III
16	Многокв. жилой дом	
17	Многокв. жилой дом	
18	Многокв. жилой дом	
19	Многокв. жилой дом	
20	Многокв. жилой дом	
21	Многокв. жилой дом	
22	Многокв. жилой дом	
23	Многокв. жилой дом	
24	Многокв. жилой дом	IV
25	Многокв. жилой дом	
26	Многокв. жилой дом	
27	Многокв. жилой дом	
28	Многокв. жилой дом	
29	Многокв. жилой дом	
51	Многоуровневый паркинг	
30	Многокв. жилой дом	V

31	Многокв. жилой дом	
32	Многокв. жилой дом	
33	Многокв. жилой дом	
34	Многокв. жилой дом	
35	Многокв. жилой дом	
36	Многокв. жилой дом	VI
37	Многокв. жилой дом	
52	Многоуровневый паркинг	
43	Офисный центр	
44	ФОК	
45	Предприятие общественного питания	
46	Офисный центр	
47	Офисный центр	
48	Здание со вспомогательными помещениями для спортивных площадок	
49	Автомойка на 5 постов	
50	Детейл Центр	
85	Одноуровневый паркинг	

На момент разработки данной ДПТ завершаются реализация 4 очереди и начато освоение 5-го этапа. В таблицу этапности работ не включена реализация дошкольных и общеобразовательных объектов капитального строительства. Данные объекты возведены в полном объеме и введены в эксплуатацию.

Данные в таблицы по очередности возведения тех или иных объектов могут корректироваться при разработке Проектной документации.

2.8 Инженерные сети

Здания жилого комплекса подключены к существующим городским инженерным сетям для водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения.

На каждом этапе освоения территории объекта регионального значения подключение производилось согласно полученным техническим условиям на присоединение к инженерным городским сетям.

2.8.1 Первая очередь первого пускового комплекса

Технические условия на подключение, технологическое присоединение к сетям газораспределения № 08-2310/15.3 от 11.04.2016 г.

Технические условия на проектирование газоснабжения природным газом от 11.04.2016г. №08-2310/15.4.

Технические условия на водоснабжение и водоотведение от 24.12.2015 г., №3680/10-19, выданные ГУП РК «Вода Крыма».

Технические условия на присоединение к электрическим сетям ГУП РК «КРЫМЭНЕРГО» от 30.12.2015 г., №515/005-769-15.

2.8.2 Вторая очередь первого пускового комплекса

Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения № 08-5652/15.3 от 03.12.2015 г.

Технические условия на водоснабжение и водоотведение № 3680/01-19 от 24.12.2015 г., выданные ГУП РК «Вода Крыма».

Технические условия на присоединение к электрическим сетям ГУП РК «КРЫМЭНЕРГО» № 515/005-769-15 от 30.12.2015 г., № 515/005-635-15 от 09.12.2015 г.

2.8.3 Первая очередь второго пускового комплекса

Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения № 08-645-15 от 16.05.2017 г., выданные ГУП РК «Крымгазсети».

Технические условия на водоснабжение и водоотведение № 171 от 13.09.2015 г., выданные ГУП РК «Вода Крыма».

Технические условия на присоединение к электрическим сетям ГУП РК «КРЫМЭНЕРГО» № 515/005-769-15 от 30.12.2015 г., № 515/005-635-15 от 09.12.2015 г.

Технические условия ООО «Миранда-медиа» на предоставление комплекса услуг связи (телефония, радиофикация, доступ к сети «Интернет») № 101-ту 11/17 от 15.11.2017 г.

2.8.4 Вторая очередь второго пускового комплекса

Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения № 08-645-15 от 16.05.2017 г., выданные ГУП РК «Крымгазсети».

Условия подключения (технологическое присоединение) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (Договор № 407-2018 от 20.06.2018 г.)

Государственное унитарное предприятие Республики Крым «Вода Крыма» и Общество с ограниченной ответственностью «Столичная коммерческая группа».

Объект: «Второй пусковой комплекс строительства второй очереди жилого мк-на «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения».

Кадастровый номер 90:12:090501:1913.

Точка подключения к централизованной системе холодного водоснабжения (адрес, координаты): внутриплощадочные сети заказчика, согласно схемы, прилагаемой к договору.

Гарантируемый свободный напор в месте присоединения и геодезическая отметка верха трубы: 0,1 Мпа (1,0 атм.).

Разрешаемый отбор объема холодной воды и режим водопотребления (отпуска): 504,06 м³/сут (max – 21,0025 м³/сут).

Технические условия на присоединение к электрическим сетям ГУП РК «КРЫМЭНЕРГО» № 515/005-769-15 от 30.12.2015 г., № 515/005-635-15 от 09.12.2015 г.

Технические условия ООО «Миранда-медиа» на предоставление комплекса услуг связи (телефония, радиофикация, доступ к сети «Интернет») № 101-ту 11/17 от 15.11.2017 г.

2.8.5 Первая очередь третьего пускового комплекса

Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения № 08-645-15 от 16.05.2017 г., выданные ГУП РК «Крымгазсети».

Условия подключения (технологическое присоединение) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения № 407-2018 от 08.09.2022 г.

Государственное унитарное предприятие Республики Крым «Вода Крыма» и Общество с ограниченной ответственностью «Столичная коммерческая группа».

Объект: «Первый пусковой комплекс строительства третьей очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета».

Кадастровый номер 90:12:090501:2049.

Точка подключения к централизованной системе холодного водоснабжения (адрес, координаты): внутриплощадочные сети заказчика.

Гарантируемый свободный напор в месте присоединения и геодезическая отметка верха трубы: 0,1 Мпа (1,0 атм.).

Разрешаемый отбор объема холодной воды и режим водопотребления (отпуска): 593 м³/час (6845 м³/сут) круглосуточно.

Технические условия ООО «Миранда-медиа» на предоставление комплекса услуг связи (телефония, радиофикация, доступ к сети «Интернет») № 29-ту 04/18 от 18.04.2018 г.

2.8.6 Вторая очередь третьего пускового комплекса

Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения № 08-645-15 от 16.05.2017 г., выданные ГУП РК «Крымгазсети».

Условия подключения (технологическое присоединение) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения № 407-2018 от 08.09.2022 г.

Государственное унитарное предприятие Республики Крым «Вода Крыма» и Общество с ограниченной ответственностью «Столичная коммерческая группа».

Объект: «Второй пусковой комплекс строительства третьей очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым,

Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета».

Кадастровый номер 90:12:090501:9631.

Точка подключения к централизованной системе холодного водоснабжения (адрес, координаты): внутриплощадочные сети заказчика.

Гарантируемый свободный напор в месте присоединения и геодезическая отметка верха трубы: 0,1 Мпа (1,0 атм.).

Разрешаемый отбор объема холодной воды и режим водопотребления (отпуска): 593 м³/час (6845 м³/сут) круглосуточно.

Технические условия ООО «Миранда-медиа» на предоставление комплекса услуг связи (телефония, радиофикация, доступ к сети «Интернет») № 29-ту 04/18 от 18.04.2018 г.

2.8.7 Третья очередь третьего пускового комплекса

Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения № 08-645-15 от 16.05.2017 г., выданные ГУП РК «Крымгазсети».

Условия подключения (технологическое присоединение) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения № 407-2018 от 08.09.2022 г.

Государственное унитарное предприятие Республики Крым «Вода Крыма» и Общество с ограниченной ответственностью «Столичная коммерческая группа».

Объект: «Первый, второй, третий этап третьего пускового комплекса строительства третьей очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета».

Кадастровый номер 90:12:090501:2047.

Точка подключения к централизованной системе холодного водоснабжения (адрес, координаты): внутриплощадочные сети заказчика.

Гарантируемый свободный напор в месте присоединения и геодезическая отметка верха трубы: 0,1 Мпа (1,0 атм.).

Разрешаемый отбор объема холодной воды и режим водопотребления (отпуска): 593 м³/час (6845 м³/сут) круглосуточно.

Технические условия ООО «Миранда-медиа» на предоставление комплекса услуг связи (телефония, радиофикация, доступ к сети «Интернет») № 29-ту 04/18 от 18.04.2018 г.

2.8.8 Первая очередь четвертого пускового комплекса

Технические условия подключения (технологическое присоединение) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения № 407-2018 от 08.09.2022 г.

Государственное унитарное предприятие Республики Крым «Вода Крыма» и

Общество с ограниченной ответственностью «Столичная коммерческая группа».

Объект: «Первый пусковой комплекс строительства четвертой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета».

Кадастровый номер 90:12:090501:2048.

Точка подключения к централизованной системе холодного водоснабжения (адрес, координаты): внутриплощадочные сети заказчика.

Гарантируемый свободный напор в месте присоединения и геодезическая отметка верха трубы: 0,1 Мпа (1,0 атм.).

Разрешаемый отбор объема холодной воды и режим водопотребления (отпуска): 593 м³/час (6845 м³/сут) круглосуточно.

Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения № 08-645-15 от 16.05.2017 г., выданные ГУП РК «Крымгазсети».

Технические условия ООО «Миранда-медиа» на предоставление комплекса услуг связи (телефония, радиофикация, доступ к сети «Интернет») № 30-ту 04/18 от 18.04.2018 г.

2.8.9 Вторая очередь четвертого пускового комплекса

Технические условия ГУП РК «Крымгазсети» на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям газораспределения № 08-2679/15 от 20.11.2020 г.

Технические условия ООО «Миранда-медиа» на предоставление комплекса услуг связи (телефония, радиофикация, доступ к сети «Интернет») № 158-ту 11/20 от 16.11.2020 г.

Условия подключения (технологическое присоединение) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения № 407-2018 от 08.09.2022 г.

Государственное унитарное предприятие Республики Крым «Вода Крыма» и Общество с ограниченной ответственностью «Столичная коммерческая группа».

Объект: «Второй пусковой комплекс строительства четвертой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета».

Кадастровый номер 90:12:090501:2050.

Точка подключения к централизованной системе холодного водоснабжения (адрес, координаты): внутриплощадочные сети заказчика.

Гарантируемый свободный напор в месте присоединения и геодезическая отметка верха трубы: 0,1 Мпа (1,0 атм.).

Разрешаемый отбор объема холодной воды и режим водопотребления (отпуска): 593 м³/час (6845 м³/сут) круглосуточно.

Технические условия на присоединение к электрическим сетям ГУП РК «КРЫМЭНЕРГО» № 443/005-1843-18 от 01.11.2018 г.

2.8.10 Первая очередь пятого пускового комплекса

Технические условия для присоединения к электрическим сетям № 3652/КТЭ/335 от 15.12.2022 г.

Организация- ООО «Крымтранзитэнерго».

Заказчик - ООО «Специализированный застройщик «Столичная коммерческая группа».

Наименование энергопринимающих устройств заявителя: «Первый пусковой комплекс строительства пятой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета».

Наименование и место нахождения объектов, в целях электроснабжения которых осуществляется технологическое присоединение энергопринимающих устройств заявителя: «Первый пусковой комплекс строительства пятой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета», расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета, мкр. «Жигулина роща», земельный участок с кн. 90:12:090501:7211.

Максимальная мощность присоединения энергопринимающих устройств заявителя составляет: 2050,0 кВт; 0 кВт – существующая мощность, 2050 кВт – присоединяемая мощность.

Категория надежности: II.

Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение: 10 кВ.

Год ввода в эксплуатацию энергопринимающих устройств заявителя: 2022-2024 г.

Точка (точки) присоединения (вводные распределительные устройства, линии электропередачи, базовые подстанции, генераторы) и максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения:

Основной источник питания: ПС «Красная» Л-11.

Резервный источник питания: ПС «Пригородная» Л-5.

Технические условия № СИ-3694 от 02.08.2024 на подключение (технологическое присоединение) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения

Организация - ГУП РК «Крымгазсети».

Заявитель - ООО «Специализированный застройщик «Столичная коммерческая группа»

Объект: «Первый пусковой комплекс строительства Пятой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения. Расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского поселения».

расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского поселения, кад. номер земельного участка 90:12:090501:7211.

Максимальная нагрузка (часовой расход газа) 398,5 куб. метров в час.

Давление газа в точке подключения:

- максимальное: 0,3 Мпа;
- фактическое (расчетное): 0,2 Мпа.

Точка подключения (планируя): газопровод среднего давления диаметром 225 мм, проложенный в границах участка застройки мкр. Жигулина Роща.

Технические условия от 10.07.2024 г. № 03-02/06-М-197 на технологическое присоединение объекта «Первый пусковой комплекс строительства пятой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета», кадастровый номер земельного участка 90:12:090501:7211.

Точка подключения организуется в проектируемом колодце КК-1, на границе земельного участка объекта строительства.

Условия подключения (технологическое присоединение) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения № 407-2018 от 08.09.2022 г.

Государственное унитарное предприятие Республики Крым «Вода Крыма» и Общество с ограниченной ответственностью «Столичная коммерческая группа».

Объект: «Первый пусковой комплекс строительства пятой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета».

Кадастровый номер 90:12:090501:7211.

Точка подключения к централизованной системе холодного водоснабжения (адрес, координаты): внутриплощадочные сети заказчика.

Гарантируемый свободный напор в месте присоединения и геодезическая отметка верха трубы: 0,1 Мпа (1,0 атм.).

Разрешаемый отбор объема холодной воды и режим водопотребления (отпуска): 593 м³/час (6845 м³/сут) круглосуточно.

2.8.11 Вторая очередь пятого пускового комплекса

Технические условия № 08-1047/15 от 27.05.2021 на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям газораспределения

Организация - ГУП РК «Крымгазсети».

Заявитель - ООО «Специализированный застройщик «Столичная коммерческая группа»

Объект: Подключение (технологическое присоединение) к сети газораспределения сетей газопотребления объекта: «Второй пусковой комплекс строительства пятой очереди жилого микрорайона «Жигулина Роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения. Расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета».

расположенный (проектируемый): Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета (кад. номер 90:12:090501:7254).

Максимальная нагрузка (часовой расход газа) 670,84 куб. метров в час.

Давление газа в точке подключения:

- максимальное: 0,3 Мпа;

- фактическое (расчетное): 0,22 Мпа.

Информация о газопроводе в точке подключения: проектируемый газопровод среднего давления Ø 180-110 мм по территории жилого мкр. «Жигулина роща», согласно гидравлической схемы, разработанной ООО «ПИК» № 06/16-ГСН.

Технические условия для присоединения к электрическим сетям № 3652/КТЭ/336 от 15.12.2022 г.

Организация- ООО «Крымтранзитэнерго».

Заказчик - ООО «Специализированный застройщик «Столичная коммерческая группа».

Наименование энергопринимающих устройств заявителя: «Второй пусковой комплекс строительства пятой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета».

Наименование и место нахождения объектов, в целях электроснабжения которых осуществляется технологическое присоединение энергопринимающих устройств заявителя: «Второй пусковой комплекс строительства пятой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета», расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета, мкр. «Жигулина роща», земельный

участок с кн. 90:12:090501:7254.

Максимальная мощность присоединения энергопринимающих устройств заявителя составляет: 2305,0 кВт; 0 кВт – существующая мощность, 2050 кВт – присоединяемая мощность.

Категория надежности: II.

Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение: 10 кВ. Год ввода в эксплуатацию энергопринимающих устройств заявителя: 2022-2024 г.

Точка (точки) присоединения (вводные распределительные устройства, линии электропередачи, базовые подстанции, генераторы) и максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения:

Основной источник питания: ПС «Красная» Л-11.

Резервный источник питания: ПС «Пригородная» Л-5.

Технические условия на подключение к централизованной системе водоснабжения и водоотведения № ТУ-090621-10/12 от 09.06.2021 г. (взамен ранее выданным техническим условиям № ТУ-240521-22/12 от 24.05.2021 г.)

Государственное унитарное предприятие Республики Крым «Вода Крыма» и ООО «Специализированный застройщик «Столичная коммерческая группа».

Объект – земли населенных пунктов.

Адрес: Мирновское с/с.

Кадастровый номер 90:12:090501:7254.

Максимальная величина нагрузки в возможных точках подключения:

- водоснабжение – 460,15 м³/сут;

- водоотведение – 460,15 м³/сут.

Планируемый срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения – 2021 г.

Место подключения: Водопровод Ду – 800 мм (мат. – сталь) внутриплощадочные сети застройщика. Давление в точке подключения: 1 атм. (0,1 мПа).

Место подключения: Сеть канализации Ду – 1500 мм (мат. – железобетон) внутриплощадочные сети застройщика.

Условия подключения (технологическое присоединение) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения № 407-2018 от 08.09.2022 г.

Государственное унитарное предприятие Республики Крым «Вода Крыма» и Общество с ограниченной ответственностью «Столичная коммерческая группа».

Объект: «Второй пусковой комплекс строительства пятой очереди жилого микрорайона «Жигулина роща», включая встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета».

Кадастровый номер 90:12:090501:7254.

Точка подключения к централизованной системе холодного водоснабжения (адрес, координаты): внутриплощадочные сети заказчика.

Гарантируемый свободный напор в месте присоединения и геодезическая отметка верха трубы: 0,1 Мпа (1,0 атм.).

Разрешаемый отбор объема холодной воды и режим водопотребления (отпуска): 593 м³/час (6845 м³/сут) круглосуточно.

2.8.12 Шестая очередь строительства.

2.8.12.1. Электроснабжение объектов.

Таблица 25. Расчёт потребления электроэнергии проектируемой застройки

№	Токоприемник (название)	Надежность (по прогнозу) к экологической или аварийной брони	Категория по ПУЭ	Расчетная нагрузка, кВт
1	Многokвартирные жилые дома		II	855,4
2	Торгово-офисные площади		II	1575,0
3	Благоустройство территории		II	50,0
	Итого		II	2 480,4

Суммарное потребление электроэнергии проектируемой застройки: 2 480,4 кВт

2.8.12.2 Теплоснабжение объекта.

Теплоснабжение объектов осуществляется от крышных модульных котельных, которые расположены на кровлях жилого комплекса.

Таблица 26. Расчёт потребления тепла проектируемой застройки

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь здания, кв.м	Теплопотребление, кВт (ккал/ч)			
			Отопле- ние	Венти- ляция	ГВС	Общая нагрузка
1.	Многokвартирные жилые дома	64 350	2 158 (1855545,9)	220,5 (189595,8)	870,5 (748495,1)	3 249 (2793636,8)
2.	Торгово-офисные площади.	10 000	380 (326741,1)	342,9 (294840,9)	245,5 (211091,9)	968,4 (832673,9)

Общий расход тепла: $Q_{\text{общ.}} = 4\,217,4 \text{ кВт} = 3\,626\,310,7 \text{ ккал/ч} = 3,6263107 \text{ Гкал/ч}$

Калорийность газа: 8 000-8 250 ккал/м³

Принимаем коэффициент полезного действия котлов 88-90%, тогда расход газа составит: $3626310,7 / (0,88 \cdot 8000) = 515,1 \text{ (м}^3/\text{ч)}$

Общий максимальный расход газа на нужды многофункционального жилого комплекса (отопление, подогрев приточного воздуха, приготовление горячей воды) составит: $Q = 515,1 \text{ м}^3/\text{ч}$

2.8.12.3 Сети водоснабжения и водоотведения.

Расчет водопотребления проектируемой застройки на хозяйственно-питьевые нужды.

Многоквартирные жилые здания

Исходные данные:

1. Этажность проектируемых зданий: до 25 этажа.
2. Потребитель – жилые здания, оборудованные с централизованным горячим водоснабжением, водоотведением, оборудованные унитазами, раковинами, мойками, душами и ваннами длиной 1650-1700 мм с душем
3. Продолжительность водоразбора: 24 часов
4. Кол-во потребителей: 771 чел.
5. Горячее водоснабжение: централизованное

Таблица 27. Расчет водоснабжения для жилых зданий.

Водопотребители Нормативные показатели	Холодное водоснабжение
Количество потребителей, чел.:	771
Нормы водопотребления л/сут:	СП 30.13330.2020 Таблица А.2 - Расчетные расходы воды потребителями – 180
Суточный расход воды, м ³ /сут.: $q_T = \frac{q_{u,i} U_i}{1000}$	$Q = (771 \times 180) / 1000 = 139$

Торгово-офисный центр

Исходные данные:

1. Количество потребителей в сутки: 315 чел.
2. Продолжительность водоразбора: 12 ч.
3. Горячее водоснабжение: централизованное

Таблица 28. Расчет водоснабжения для общественных помещений.

Водопотребители Нормативные показатели	Холодное водоснабжение
Количество работников, чел.:	315
Нормы водопотребления, л/сут:	СП 30.13330.2020 Таблица А.2 - Расчетные расходы воды потребителями – 250
Суточный расход воды, м ³ /сут.: $q_T = \frac{q_{u,i} U_i}{1000}$	$Q = (315 \times 250) / 1000 = 79$

Полив территории с зелеными насаждениями

Суточный расход на полив территории (где расположены зеленые насаждения, клумбы, цветники) в жилом комплексе общей площадью около 5 200 м² при условии однократного полива с нормой расхода 3 л/м² (согласно приложению А, табл. А2 СП 30.13330.2020): 3 (л/м²) x 5 200 (м²) = 15 600 л = 15,6 (м³/сут)

Расход воды на противопожарную защиту

Максимальный расход воды на наружное пожаротушение многоуровневой надземной автостоянки согласно п.5.12 табл.6 СП 8.13130.2020 «Внутренний противопожарный водопровод» составит 20 л/с.

Максимальный расход воды на наружное пожаротушение многоквартирных жилых зданий приходится согласно п.5.2 СП 8.13130.2020 «Внутренний противопожарный водопровод» составит 20 л/с.

Суммарный суточный расход воды: $Q_{\text{сут}} = 139 + 79 + 15,6 = 233,6$ (м³/сут)

Максимальный часовой расход воды: $Q_{\text{max.h.}} = 9,7$ (м³/ч)

2.8.12.4 Сети связи

Предусматривается подключения объекта к сетям связи ООО «Миранда-Медиа».

2.8.12.5 Сети ливневой канализации

Предполагается подключение к существующим сетям ливневой канализации района.

2.9. Основные технико-экономические показатели по проекту планировки территории.

Таблица 29. ТЭП по ДПТ

№ п/п	Наименование показателя		Единица измерения	Проектные решения
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории, всего		м2	442 740
	в том числе:			
1.2	Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)		м2	244 853
1.3	Общественно-деловая застройка (специализированная)		м2	24 039
1.4	Зона расположения социальных объектов		м2	75 861
1.5	Зона улично-дорожной сети		м2	97 987
2	Застройка			
2.1	Площадь планируемой застройки			
	в том числе:			
2.2	Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)		м2	61 968,31
2.3	Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)		м2	6 241
2.4	Показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, Котн (согласно ППТ/устанавливаемый)	Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)	-	0,25 / 0,4
		Общественно-деловая застройка (специализированная)	-	0,26 / 0,7
2.5	Показатель максимально допустимого коэффициента использования территории, Кисп (согласно ППТ/устанавливаемый)	Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)	-	0,82 / 1,7
		Общественно-деловая застройка (специализированная)	-	0,79 / 2,0
2.6	Устанавливаемая этажность	Согласно данным таблицы 8 и таблицы 9		
3	Показатели жилой застройки			
3.1	Расчетное количество проживающих жилой зоны		чел	12 233
3.2	Расчетная площадь		м2	199 897
3.3	Жилищная обеспеченность на 1 жителя		м2/чел	35
4	Показатели по общественной застройке			
4.1	Расчетная площадь		м2	18 951
5	Показатели социальных объектов			
5.1	Детское дошкольное учреждение		мест	477
5.2	Общеобразовательное учреждение		мест	1 713
6	Озеленения территории, места отдыха			
6.1	Плоскостное озеленение территории		м2	75 200
6.2	Детские площадки		м2	12 700
6.3	Площадки для отдыха взрослых, спортивные площадки		м2	10 600
7	Транспортная инфраструктура			
7.1	Улицы и дороги местного значения		км	2,346
7.2	Проезды		км	8,849
7.3	Многоуровневые, одноуровневые паркинги		м2	77 688
7.4	Открытые плоскостные парковки		м2	17 260

3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

ПМТ учитывается поэтапное освоение Территория объекта регионального значения «Строительство современного жилого микрорайона «Жигулина Роща» по комплексному освоению территории и строительству современного жилого микрорайона с развитой социальной, культурной и бытовой инфраструктурой на территории Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» в границах двух элементов планировочной структуры. Данная этапность образования участков отображена в графической и текстовой утверждаемых частях ПМТ.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков приводится в соответствии с планируемой деятельностью обоснованной материалами ППТ. Изменение ВРИ происходит на основании действующих градостроительным регламентов правил застройки и землепользования Мирновского сельского поселения Республики Крым. Все вновь устанавливаемые ВРИ для вновь сформированных ЗУ содержатся в перечне основных видах разрешенного использования для территориальной зоны И-1.1 (иная зона) в которой расположена вся рассматриваемая территория. Территориальная зона И-1.1 согласно ПЗЗ является зоной перспективного развития комплексной жилой застройки в границах Жилого микрорайона «Жигулина Роща».

Проект межевания территории разработан на основе кадастрового плана территории. В границах проектируемой территории сформированы земельные участки с целью размещения объектов капитального строительства в соответствии с решениями проекта планировки территории.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 442 740 м².

РАДА МІНІСТРІВ
РЕСПУБЛІКИ КРИМСОВЕТ МИНИСТРОВ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМНАЗИРЛЕР ШУРАСЫ
КЪЫРЫМ ДЖУМХУРИЕТИМІНІСТЕРСТВО
ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ ТА
ДЕРЖАВНОГО
БУДІВЕЛЬНОГО НАГЛЯДУ
РЕСПУБЛІКИ КРИММИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ
И ГОСУДАРСТВЕННОГО
СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМКЪЫРЫМ
ДЖУМХУРИЕТИНИНЪ
МЕСКЕН СΙΑСЕТИ ВЕ
ДЕВЛЕТ КЪУРУДЖЫЛЫКЪ
НЕЗАРЕТИ НАЗИРЛИГИ

ПРИКАЗ

07 февраля 2025 года

г. Симферополь

№ 67-П^а

О подготовке изменений
в документацию по планировке
территории с целью размещения
объекта регионального значения

В соответствии со статьями 42, 43, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 года № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», статьями 2, 29, 30 Закона Республики Крым от 19 июля 2022 года № 307-ЗРК/2022 «Об исполнительных органах Республики Крым», постановлением Совета министров Республики Крым от 20 октября 2020 года № 666 «Об уполномоченном органе в сфере подготовки и утверждения документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов регионального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов) в границах Республики Крым», на основании заявления общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Столичная коммерческая группа» от 05 февраля 2025 года № 78 **п р и к а з ы в а ю :**

1. Принять решение о подготовке изменений в документацию по планировке территории с целью размещения объектов регионального значения

«Строительство современного жилого микрорайона «Жигулина Роща» по комплексному освоению территории и строительству современного жилого микрорайона с развитой социальной, культурной и бытовой инфраструктурой на территории Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым», утвержденную приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 5 июля 2022 года № 245

2. Определить общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Столичная коммерческая группа» инициатором (заказчиком) по подготовке изменений в документацию по планировке территории, указанную в пункте 1 настоящего приказа.

3. Установить срок подготовки изменений в документацию по планировке территории – 12 месяцев с даты принятия настоящего приказа.

4. Управлению реализации документов территориального планирования Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым в течение десяти дней со дня принятия такого решения направить уведомление о принятом решении главе поселения, главе муниципального округа, главе городского округа, применительно к территориям которых принято такое решение.

5. Управлению организационной работы, информационного, документационного и материального обеспечения Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым.

6. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

**Министр жилищной политики
и государственного строительного
надзора Республики Крым**



Н.С. Тарасов



МІНІСТЕРСТВО
БУДІВНИЦТВА
ТА АРХІТЕКТУРИ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ

МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
И АРХИТЕКТУРЫ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

КЪЫРЫМ
ДЖУМХУРИЕТИНИНЪ
КЪУРУДЖЫЛЫКЪ ВЕ
МИМАРЛЫКЪ НАЗИРЛИГИ

П Р И К А З

от 24 марта 2022 года № 116

О подготовке документации
по планировке территории
с целью размещения объекта
регионального значения

В соответствии со статьями 41, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 2, 29, 42 Закона Республики Крым от 29 мая 2014 года № 5-ЗРК «О системе исполнительных органов государственной власти Республики Крым», постановлением Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2015 года № 855 «Об утверждении Схемы территориального планирования Республики Крым», постановлением Совета министров Республики Крым от 20 октября 2020 года № 666 «Об уполномоченном органе в сфере подготовки и утверждения документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов регионального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов) в границах Республики Крым», на основании соглашения, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «СТОЛИЧНАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ ГРУППА» (юридический адрес: 295014, Республика Крым, город Симферополь, Евпаторийское шоссе, дом 8, литера «А», ОГРН 1149102074197, ИНН 9102039187) и Советом министров Республики Крым о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым от 20 января 2016 года № 54, заявления общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТОЛИЧНАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ ГРУППА» от 16 марта 2022 года № 298

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Принять решение о подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью размещения объекта регионального значения «Территория перспективного развития комплексной жилой застройки Симферопольский район, с.п. Мирновское

(микрорайон «Жигулина роща»)) в соответствии со схемой границ территории проектирования согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

2. Утвердить задание на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Территория перспективного развития комплексной жилой застройки Симферопольский район, с.п. Мирновское (микрорайон «Жигулина роща»)) согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

3. Управлению реализации документов территориального планирования Министерства строительства и архитектуры Республики Крым в соответствии с частью 7 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации в течение десяти дней со дня принятия такого решения направить уведомление о принятом решении главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых принято такое решение.

4. Главному консультанту отдела административно-хозяйственной деятельности управления делопроизводства, контроля и административно-хозяйственной деятельности Министерства строительства и архитектуры Республики Крым Гусевой О.В. обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте Министерства строительства и архитектуры Республики Крым в течение двух рабочих дней со дня его издания.

5. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на начальника управления реализации документов территориального планирования Министерства строительства и архитектуры Республики Крым Колодчук В.В.

**Заместитель министра
строительства и архитектуры
Республики Крым**



В.В. Химич

Схема границ территории проектирования.



— граница проектирования

Ориентировочная площадь проектирования - 44,50 га

**Задание на выполнение инженерных изысканий
для подготовки документации по планировке территории с целью размещения
объекта регионального значения «Территория перспективного развития
комплексной жилой застройки Симферопольский район, с.п. Мирновское
(микрорайон «Жигулина роща»)»**

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
1.	Наименование объекта	«Территория перспективного развития комплексной жилой застройки Симферопольский район, с.п. Мирновское (микрорайон «Жигулина роща»)»
2.	Основание для выполнения инженерных изысканий	2.1. Приказ Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от « <u>24</u> » <u>марта</u> 2022 г. № <u>116</u> 2.2. Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20».
3.	Инициатор (заинтересованное лицо)	общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТОЛИЧНАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ ГРУППА» (ОГРН 1149102074197, ИНН 9102039187)
4.	Исполнитель инженерных изысканий	
5.	Виды инженерных изысканий	5.1. Инженерно-геодезические изыскания. 5.2. Инженерно-геологические изыскания. 5.3. Инженерно-гидрометеорологические изыскания. 5.4. Инженерно-экологические изыскания. 5.5. Инженерно-геофизические изыскания. (в случае необходимости). 5.6. Инженерно-археологические изыскания (в случае необходимости).
6.	Система координат	СК-63

7.	Система высот	Балтийская, 1977 год
8.	Район размещения (местоположение)	Место расположения: <u>Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского поселения</u> Границы территории проектирования приняты в соответствии с приложением № 1 к Приказу Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от «24» <u>марта</u> 2022 г. № <u>116</u>
9.	Цель и назначение работ	Подготовка исходных данных для проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории. Инженерно-геодезические изыскания выполняются с целью получения данных о ситуации и рельефе местности путём создания инженерно-топографического плана в качестве топографической основы для подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории. Инженерно-геологические изыскания выполняются с целью получения материалов об инженерно-геологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории. Инженерно-экологические изыскания должны обеспечить получение материалов об инженерно-экологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории. Инженерно-гидрометеорологические изыскания должны обеспечить получение материалов об инженерно-гидрометеорологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории.
10.	Виды работ в составе инженерных изысканий	Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.
11.	Требования к точности, надёжности, достоверности и обеспеченности данных и характеристик, получаемых при инженерных	Инженерно-геодезические изыскания выполняются с целью получения данных о ситуации и рельефе местности, путём создания инженерно-топографического плана в качестве топографической основы для подготовки проекта планировки и проекта межевания территории. Инженерно-геологические изыскания выполняются с целью получения материалов об инженерно-геологических условиях, необходимых для

	<p>ИЗЫСКАНИЯХ</p> <p>подготовки проекта планировки территории. Инженерно-экологические изыскания должны обеспечить получение материалов об инженерно-экологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории.</p> <p>Инженерно-гидрометеорологические изыскания для разработки проектной документации должны обеспечить получение материалов об инженерно-геологических условиях, необходимых для подготовки проекта.</p> <p>Инженерно-геодезические изыскания, в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016, должны содержать следующие виды работ:</p> <p>Создание инженерно-топографического плана масштаба от 1:500 до 1:2000 с высотой сечения рельефа через 0,5 метр.</p> <p>Инженерно-геологические изыскания, в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016, должны содержать следующие виды работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сбор и обработка материалов изысканий прошлых лет; - рекогносцировочное обследование, маршрутные наблюдения; - лабораторные исследования грунтов и подземных вод; - камеральная обработка материалов и составление технического отчета. <p>Инженерно-экологические изыскания, в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016, должны содержать следующие виды работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оценка состояния компонентов природной среды до начала освоения территории; - оценка природных условий с указанием ландшафтных условий, освоенность (нарушенность) местности, особо охраняемые территории (статус, ценности назначение, расположение); - рекогносцировочное обследование территории; - камеральная обработка результата работ; - работы необходимые для составления итогового отчёта (заключения) в т.ч.; - аналитическое обследование с отбором проб; - почвы на химический анализ; - радиологическое обследование территории (по архивным материалам). <p>Инженерно-гидрометеорологические изыскания, в соответствии с требованиями п.7.2</p>
--	--

		<p>СП 47.13330.2016 должны обеспечивать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - изучение гидрометеорологического и аэрологического режимов района изысканий; - определение возможности использования водных объектов в качестве источников водоснабжения, а также в санитарно-технических, транспортных, энергетических, мелиоративных, спортивных и культурно-бытовых (рекреационных) целях; - определение возможности проявления опасных гидрометеорологических процессов и явлений, прогноз их воздействия на проектируемые объекты и разработку при необходимости общих рекомендаций по проектированию сооружений инженерной защиты; - исходными данными для разработки необходимых природоохранных мероприятий. <p>2.2. Требования к точности, надёжности, достоверности и обеспеченности данных и характеристик, получаемых при инженерных изысканиях.</p> <p>Выполненные инженерные изыскания должны соответствовать требованиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> - СП.47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения (актуализированная редакция). - СП.11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства». - СП.11-103-97 «Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства». - СП.11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства». - СП.11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства». <p>2.3. Требования к материалам и результатам инженерных изысканий.</p>
12.	Требования к материалам и результатам инженерных изысканий	<p>Технический отчёт должен соответствовать требованиям «СП 438.1325800.2019. Свод правил. Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования» (утв. Приказом Минстроя России от 25.02.2019 № 127/пр).</p>



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ**

11 (внеочередная) сессия III созыва

РЕШЕНИЕ

5 марта 2025 г.

г. Симферополь

№ 106

*О внесении изменений в решение 89 (внеочередная) сессии
Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва
от 13.03.2019 № 1165 «Об утверждении правил землепользования
и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района
Республики Крым»*

Рассмотрев внесенный главой администрации Симферопольского района проект решения Симферопольского районного совета Республики Крым «О внесении изменений в решение 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165 «Об утверждении правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым», в соответствии с частями 3.1 и 3.2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Симферопольский район Республики Крым, учитывая требование Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 11.02.2025 № 01-34/1302/14.1, районный совет **решил:**

1. Внести в решение 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165 «Об утверждении правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» изменения согласно приложению, к настоящему решению.

2. Администрации Симферопольского района:

2.1. Разместить настоящее решение в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в срок, не превышающий десяти дней со дня вступления в силу настоящего решения.

2.2. Разместить настоящее решение на официальном Портале Правительства Республики Крым на странице Симферопольского района <http://simfmo.rk.gov.ru>, в разделе «Архитектура и Градостроительство»;

2.3. В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» направить документы, необходимые для внесения сведений о границах территориальных зон

в Единый государственный реестр недвижимости, в целях обеспечения внесения таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости в срок не превышающий пять рабочих дней со дня вступления в силу настоящего решения.

2.4. Направить настоящее решение в администрацию Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

3. Управлению по обеспечению деятельности Симферопольского районного совета (Драница С.К.) обнародовать настоящее решение в газете «Сельский труженик Крыма», сетевом издании «Портал правовой информации Симферопольского района Республики Крым» <http://simfmo-rk.ru>, разместить на официальном Портале Правительства Республики Крым на странице Симферопольского района <http://simfmo.rk.gov.ru>.

4. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по имущественным и земельным отношениям, природопользованию, аграрным вопросам и экологии, вопросам архитектуры и градостроительной деятельности (Макухин А.Н.).

**Председатель
Симферопольского районного совета**

С. Банарь

Приложение
к решению 11 (внеочередная)
сессии Симферопольского
районного совета Республики Крым
III созыва от 05.03.2025 г.
№ 106

**Изменения в решение 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165
«Об утверждении правил землепользования и застройки Мирновского поселения Симферопольского района Республики Крым»**

Внести в решение 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165 «Об утверждении правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» следующие изменения:

1. Приложение 1 «Градостроительные регламенты»:

1.1. Изложить статью 51.2. «Зона перспективного развития комплексной жилой застройки – дополненная» в редакции, согласно приложению 1 к настоящим изменениям.

2. Приложение 2 «Карта градостроительного зонирования»:

2.1. Откорректировать зоны «Зона перспективного развития комплексной жилой застройки – дополненная» (И-1.1) и «Зона территорий общего пользования» (ТО), в рамках реализации положений Схемы территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (в редакции от 17.12.2024 № 785), с целью создания условий для размещения объекта регионального значения в области территорий перспективного развития комплексной застройки «Строительство современного жилого микрорайона «Жигулина Роща» по комплексному освоению территории и строительству современного жилого микрорайона с развитой социальной, культурной и бытовой инфраструктурой на территории Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» (номер на карте 18.9), с учётом ходатайства ООО «Специализированный застройщик «Столичная коммерческая группа» от 05.02.2025 № 77, в соответствии с требованием Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 11.02.2025 № 01-34/1302/14.1 (приложение 2: «Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым в части корректировки зон «Зона перспективного развития комплексной жилой застройки – дополненная» (И-1.1) и «Зона территорий общего пользования» (ТО)»).

2.2. Утвердить описание местоположения границ зоны «Зона перспективного развития комплексной жилой застройки – дополненная» (И-1.1), в рамках реализации положений Схемы территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики

Крым от 30.12.2015 № 855 (в редакции от 17.12.2024 № 785), с целью создания условий для размещения объекта регионального значения в области территорий перспективного развития комплексной застройки «Строительство современного жилого микрорайона «Жигулина Роща» по комплексному освоению территории и строительству современного жилого микрорайона с развитой социальной, культурной и бытовой инфраструктурой на территории Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» (номер на карте 18.9), с учётом ходатайства ООО «Специализированный застройщик «Столичная коммерческая группа» от 05.02.2025 № 77, в соответствии с требованием Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 11.02.2025 № 01-34/1302/14.1 (приложение 3: «Описание местоположения границ зоны «Зона перспективного развития комплексной жилой застройки – дополненная» (И-1.1) в соответствии с требованием Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 11.02.2025 № 01-34/1302/14.1)

**Начальник управления
градостроительной политики**

М.А. Бунчук

Приложение 1
к Изменениям в решение 89 (внеочередная) сессии
Симферопольского районного совета Республики Крым I
созыва от 13.03.2019 № 1165
«Об утверждении правил землепользования
и застройки Мирновского сельского поселения
Симферопольского района Республики Крым» (внесены
решением 111 (внеочередная) сессии Симферопольского
районного совета РК III созыва от 05.03.2025 № 106)

Статья 51.2. «Зона перспективного развития комплексной жилой застройки – дополненная»

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
---	---	---

2.5 Среднеэтажная жилая застройка 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.7 Обслуживание жилой застройки 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 3.6 Культурное развитие 3.8 Общественное управление 4.1. Деловое управление 4.3. Рынки 4.4. Магазины 4.6 Общественное питание 4.8 Развлечения 4.9 Служебные гаражи 4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 5.1 Спорт 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом 7.2 Автомобильный транспорт 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 5.0 Отдых (рекреация) 6.8 Связь 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Не установлено
--	--	----------------

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка – не подлежат установлению;

2) Максимальная этажность, минимальные отступы от красных линий и от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, максимальный коэффициент застройки земельного участка, максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка, иные предельные параметры разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства, необходимые для размещения объектов капитального строительства – устанавливаются документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном порядке.

3) В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется настоящим градостроительным регламентом и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. Сведения об ограничениях использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены на Карте градостроительного зонирования и в Главе X ПЗЗ Мирновского с/п. 4) Не допускается размещение новых объектов капитального строительства, а также их реконструкция, с изменением этажности, высотности и площади застройки, представляющих собой многоквартирные жилые дома, комплексы апартаментов, апарт-отели и гостиницы, включающие в себя номерной фонд по типу апартаменты, за исключением случаев размещения таких объектов в рамках реализации положений Федерального закона от

29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», постановления Совета министров Республики Крым от 07.10.2014 № 368 «О некоторых вопросах реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым» или в случае размещения таких объектов при реализации решения о комплексном развитии территории или осуществления комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.

Указанные требования не применяются, в случае если в отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство или обеспечивается реконструкция объектов незавершенного строительства.

**Начальник управления
градостроительной политики**

М.А. Бунчук

Приложение 2

к Изменениям в решение 89 (внеочередная) сессии
Симферопольского районного совета Республики Крым
I созыва от 13.03.2019 № 1165

«Об утверждении правил землепользования
и застройки Мирновского сельского поселения
Симферопольского района Республики Крым» (внесены
решением 11 (внеочередная) сессии Симферопольского
районного совета РК III созыва от 05.03.2025 № 106)

«Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым в части корректировки зон «Зона перспективного развития комплексной жилой застройки – дополненная» (И-1.1) и «Зона территорий общего пользования» (ТО)»



Начальник управления
градостроительной политики

М.А. Бунчук

Приложение 3
к Изменениям в решение 89 (внеочередная) сессии
Симферопольского районного совета Республики Крым
I созыва от 13.03.2019 № 1165
«Об утверждении правил землепользования
и застройки Мирновского сельского поселения
Симферопольского района Республики Крым» (внесены
решением 11 (внеочередная) сессии Симферопольского
районного совета РК III созыва от 05.03.2025 № 106)

«Описание местоположения границ зоны «Зона перспективного развития комплексной жилой застройки – дополненная» (И-1.1) в соответствии с требованием Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 11.02.2025 № 01-34/1302/14.1»

Лист № 2

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ		
И-1.1 Зона перспективного развития комплексной жилой застройки – дополненная		
<small>(наименование объекта, местоположение границ которого описано)</small>		
№ п/п	Содержание	Номера листов
1	2	3
1	Сведения об объекте	3-4
2	Описание местоположения границ	5-8

Лист № 3

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ		
И-1.1 Зона перспективного развития комплексной жилой застройки – дополненная		
<small>(наименование объекта, местоположение границ которого описано)</small>		
Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$)	442 738 кв.м.

3	Иные характеристики объекта	<p>Территориальная зона И-1.1 Зона перспективного развития комплексной жилой застройки - дополненная</p> <p>Цель выделения зоны – размещение объекта регионального значения – «Строительство современного жилого микрорайона «Жигулина Роща» по комплексному освоению территории и строительству современного жилого микрорайона с развитой социальной, культурной и бытовой инфраструктурой на территории Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым».</p> <p>Основные виды разрешенного использования:</p> <p>2.5 Среднеэтажная жилая застройка</p> <p>2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)</p> <p>2.7 Обслуживание жилой застройки</p> <p>2.7.1 Хранение автотранспорта</p> <p>3.1 Коммунальное обслуживание</p> <p>3.2 Социальное обслуживание</p> <p>3.3 Бытовое обслуживание</p> <p>3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание</p> <p>3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание</p> <p>3.5 Образование и просвещение</p> <p>3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование</p> <p>3.6 Культурное развитие</p> <p>3.8 Общественное управление</p> <p>4.1 Деловое управление</p> <p>4.3 Рынки</p> <p>4.4 Магазины</p> <p>4.6 Общественное питание</p> <p>4.8 Развлечения</p> <p>4.9 Служебные гаражи</p> <p>4.9.1.3 Автомобильные мойки</p> <p>4.9.1.4 Ремонт автомобилей</p> <p>5.1 Спорт</p> <p>5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом</p> <p>7.2 Автомобильный транспорт</p> <p>12.0 Земельные участки (территории) общего пользования</p> <p>Условно-разрешенные виды использования:</p> <p>3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных</p>
---	-----------------------------	---

		<p>услуг</p> <p>4.9.1.1. Заправка транспортных средств</p> <p>4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха</p> <p>5.0 Отдых (рекреация)</p> <p>6.8 Связь</p> <p>8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка</p> <p>Вспомогательные виды использования:</p> <p>-</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – в соответствии с прилагаемым градостроительным регламентом</p>
--	--	--

Лист № 5

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

И-1.1 Зона перспективного развития комплексной жилой застройки - дополненная

(наименование объекта, местоположение границ которого описано)

Сведения о местоположении границ объекта

1. Система координат СК 63

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерно й точки (M), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	4973828,22	5187166,09	Картометрический метод	0,10	—
2	4973940,91	5187207,08	Картометрический метод	0,10	—
3	4974028,71	5187232,36	Картометрический метод	0,10	—
4	4974044,88	5187235,93	Картометрический метод	0,10	—
5	4974129,09	5187254,51	Картометрический метод	0,10	—
6	4974199,89	5187265,38	Картометрический метод	0,10	—
7	4974225,04	5187269,24	Картометрический метод	0,10	—
8	4974316,04	5187277,55	Картометрический метод	0,10	—
9	4974356,13	5187279,20	Картометрический метод	0,10	—

10	4974378,81	5187280,13	Картометрический метод	0,10	—
11	4974519,39	5187283,03	Картометрический метод	0,10	—
12	4974512,32	5187320,93	Картометрический метод	0,10	—
13	4974509,54	5187335,88	Картометрический метод	0,10	—
14	4974506,08	5187354,47	Картометрический метод	0,10	—
15	4974490,47	5187438,22	Картометрический метод	0,10	—
16	4974483,07	5187477,93	Картометрический метод	0,10	—
17	4974470,77	5187543,93	Картометрический метод	0,10	—
18	4974467,41	5187561,93	Картометрический метод	0,10	—
19	4974465,06	5187561,49	Картометрический метод	0,10	—
20	4974457,30	5187563,97	Картометрический метод	0,10	—
21	4974384,95	5187587,05	Картометрический метод	0,10	—
22	4974377,92	5187590,77	Картометрический метод	0,10	—
23	4974372,75	5187596,49	Картометрический метод	0,10	—
24	4974369,72	5187604,09	Картометрический метод	0,10	—
25	4974354,92	5187678,38	Картометрический метод	0,10	—
26	4974341,14	5187693,80	Картометрический метод	0,10	—
27	4974267,03	5187717,45	Картометрический метод	0,10	—
28	4974261,08	5187720,42	Картометрический метод	0,10	—
29	4974256,08	5187725,23	Картометрический метод	0,10	—
30	4974237,03	5187750,31	Картометрический метод	0,10	—
31	4974224,27	5187753,04	Картометрический метод	0,10	—
32	4973818,55	5187883,10	Картометрический метод	0,10	—
33	4973716,29	5187911,02	Картометрический метод	0,10	—
34	4973612,43	5187597,77	Картометрический метод	0,10	—
35	4973592,03	5187522,42	Картометрический метод	0,10	—
36	4973616,98	5187459,65	Картометрический метод	0,10	—

37	4973756,09	5187280,34	Картометрический метод	0,10	—
38	4973757,08	5187271,67	Картометрический метод	0,10	—
39	4973811,84	5187200,45	Картометрический метод	0,10	—
1	4973828,22	5187166,09	Картометрический метод	0,10	—

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
Часть № —					
—	—	—	—	—	—

Лист № 7

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

И-1.1 Зона перспективного развития комплексной жилой застройки - дополненная

(наименование объекта, местоположение границ которого описано)

Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта

1. Система координат —

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
—	—	—	—	—	—	—	—

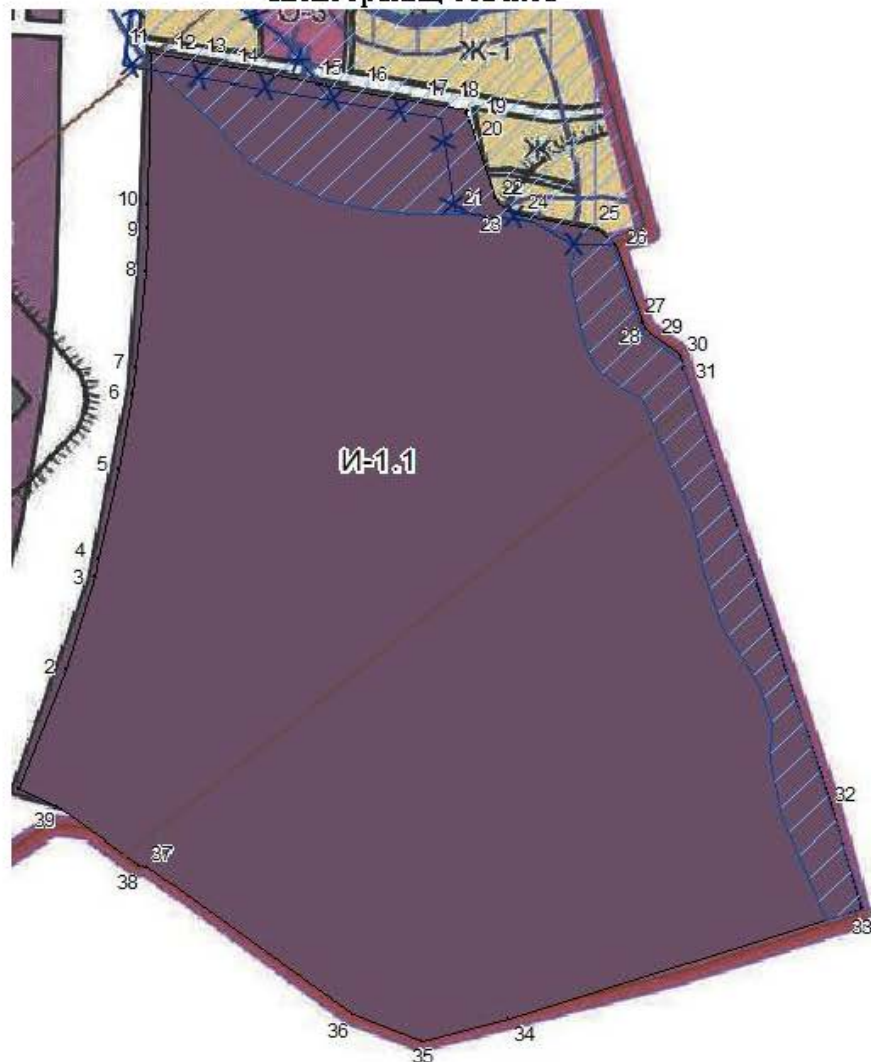
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Часть № —

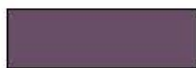
Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
—	—	—	—	—	—	—	—

Описание местоположения границ
И-1.1 Зона перспективного развития комплексной жилой застройки -
дополненная

План границ объекта



Условные обозначения:



- Границы устанавливаемой зоны

**Начальник управления
градостроительной политики**

М.А. Бунчук