

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СОЛВИС»**

Заказчик: ООО «ИНТЕРСТРОЙ»

**Проект планировки и проект межевания
территории, расположенной в районе 51 Армии, улицы
Фурманова, в районе Гранитного переулка в городе
Симферополе Республики Крым**

Шифр: 15/05-2019-ППТ

Директор:

А.Х.Велиляев

Исполнитель:

З.Э.Хайрединова

**г. Симферополь
2023 г**

**Проект планировки и проект межевания
территории, расположенной в районе 51 Армии, улицы
Фурманова, в районе Гранитного переулка в городе
Симферополе Республики Крым**

ТОМ I

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

**г. Симферополь
2023 г**

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

| | |
|----------------------------|------------------|
| Должность | Исполнители, ФИО |
| Главный архитектор проекта | Гафарова З.Э. |
| Руководитель проекта | Велиляев А.Х. |

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

| |
|--|
| ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ |
| Основная утверждаемая часть |
| Графическая часть (чертеж или чертежи планировки территории) |
| Текстовая часть |
| Материалы по обоснованию |
| Графические материалы |
| Пояснительная записка |

СОДЕРЖАНИЕ:

| № раздела п/п | Наименование раздела | № стр |
|---------------------|---|----------|
| 1 | 2 | 3 |
| | Титульный лист | |
| | Содержание | 1 |
| 1.1 | Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения..... | 7 |
| 1.2 | Положение о характеристиках планируемого развития территории. | 7 |
| 1.2.1 | Сведения об общем балансе территории в границах проектирования | 11 |
| 1.2.2 | Сведения об общем балансе территории в границах проектирования по каждому кварталу (микрорайону)..... | 14 |
| 1.2.3 | Сведения о плотности застройки..... | 16 |
| 1.2.4 | Сведения о параметрах застройки территории (коэффициент застройки, коэффициент озеленения, средняя (максимальная этажность)..... | 17 |
| 1.2.5 | Сведения об общей площади застройки в том числе общая площадь жилого фонда, с выделением существующего сохраняемого, реконструируемого, сносимого и вновь строящегося фонда (для жилых территорий)..... | 27 |
| 1.2.5.1 | Сведение о количестве жителей в пределах планировочного элемента и показатель расчетной плотности населения..... | 28 |
| 1.2.6 | Сведения о территории квартала в красных линиях, окаймляющих территории квартала, в том числе сведения о территории зон размещения объектов капитального строительства..... | 30 |
| 1.3 | Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания, а также инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории..... | 31 |
| 1.4 | Положение об очередности планируемого развития территории..... | 53 |
| 1.5 | Сведения о базовой нормативно-правовой документации, используемой для выполнения настоящего проекта планировки и проекта межевания территории:..... | 54 |
| | Графические материалы..... | 56 |

Приложения:

1. Соглашение о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым №164 от 16.03.2017 года;
2. Дополнительные соглашения № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 к Соглашению о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым от 16.03.2017 года №164, от 02.08.2019 года;
3. Проект организации дорожного движения 51 Армии 124;
4. Проект обоснования размера санитарного разрыва для объекта Земельный участок с размещенной на нем автостоянкой с кадастровым номером 90:22:010220:5886 Республика Крым, г. Симферополь, пер. Гранитный, 33
5. Проект обоснования размера санитарного разрыва для объекта земельный участок размещения гаражей – стоянок (кадастровый номер : 90:22:000000:170) г Симферополь, ул. Суходольная
6. Проект обоснования размера санитарного разрыва для объекта ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «№ 3» Республика Крым, г Симферополь, ул. Суходольная, 25
7. Экспертное заключение от 17.09.2019 №907
8. Экспертное заключение от 13.09.2019 №906
9. Экспертное заключение от 29.08.2019 №897
10. Письмо МКУ Департамент Архитектуры и градостроительства Администрации города Симферополь Республики Крым №3523/08/01-09 от 05.07.2023 года.

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории, расположенной в районе улицы 51-й Армии, в районе улицы Суходольная, в районе Гранитного переулка в городе Симферополе Республики Крым разработан на территорию с учетом письма МКУ Департамент Архитектуры и градостроительства Администрации города Симферополь Республики Крым от 05.07.2023 № 3523/08/01-09 на территорию, используемую в рамках Соглашения о реализации инвестиционного проекта от 16.03.2017 № 164, а также материалов подготовленных на основании постановления Администрации города Симферополь Республики Крым от 05.10.2018 № 4846 «О разрешении на разработку проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной в районе улицы 51-й Армии, в районе улицы Фурманова, в районе Гранитного переулка в городе Симферополе Республики Крым» (далее - ППТ) (приложение в электронном виде), а также в рамках инвестиционного проекта от 16.03.2017 № 164 «Строительство жилого комплекса по улице 51-й Армии, 124, в г. Симферополе» (приложение в электронном виде).

ППТ направлен на реализацию принципиальных решений и более рационального использования городского пространства, регулирования застройки с учетом Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым утвержденных постановлением СМ РК от 26.04.2016 № 171 (далее РНГП), постановления «О внесении в постановление СМ РК от 26 апреля 2016 №171» от 26 ноября 2020 года № 729, местных нормативов градостроительного проектирования утвержденных решением 49 сессии Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.07.2016 № 843 (далее – МНГП), а также выделения элементов планировочной структуры, архитектурных и конструктивных решений, инженерного обеспечения с учетом индивидуальных особенностей и максимального сохранения природного ландшафта и охраны окружающей природной среды.

В составе проекта планировки территории подготовлен проект межевания территории.

Проектом планировки территории решены следующие задачи:

- установлены границы территорий общего пользования;
- установлены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определена характеристика и очередность планируемого развития проектируемой территории;
- установлены красные линии.

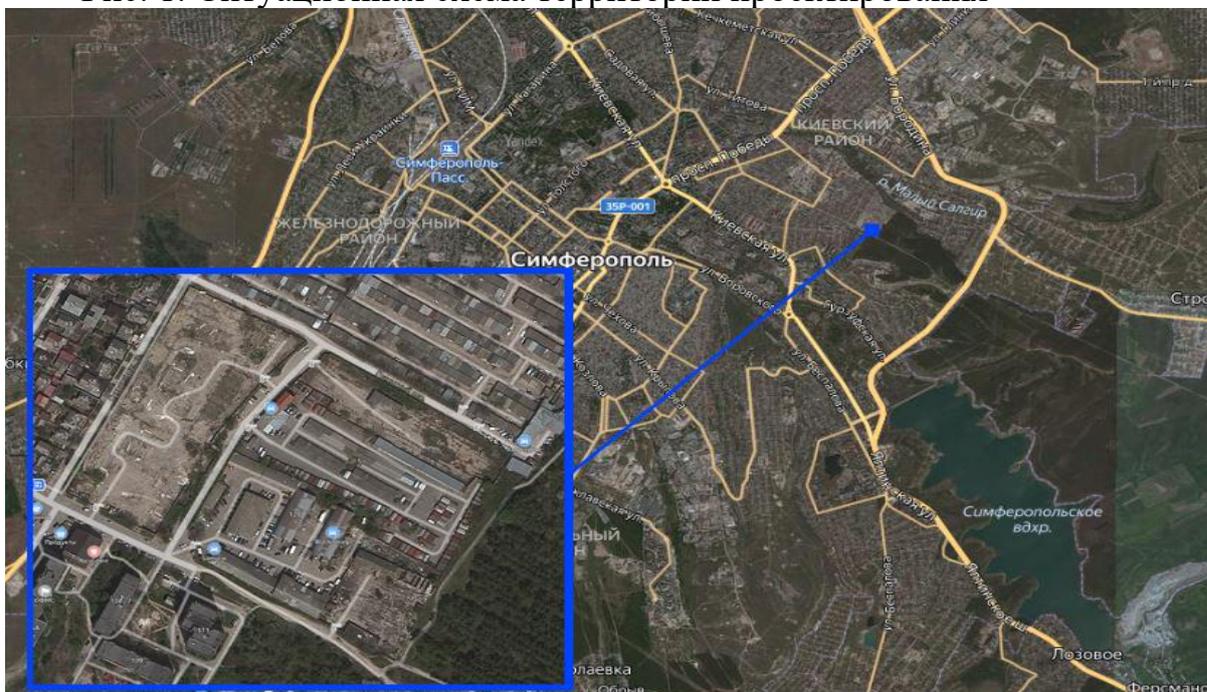
1.1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.

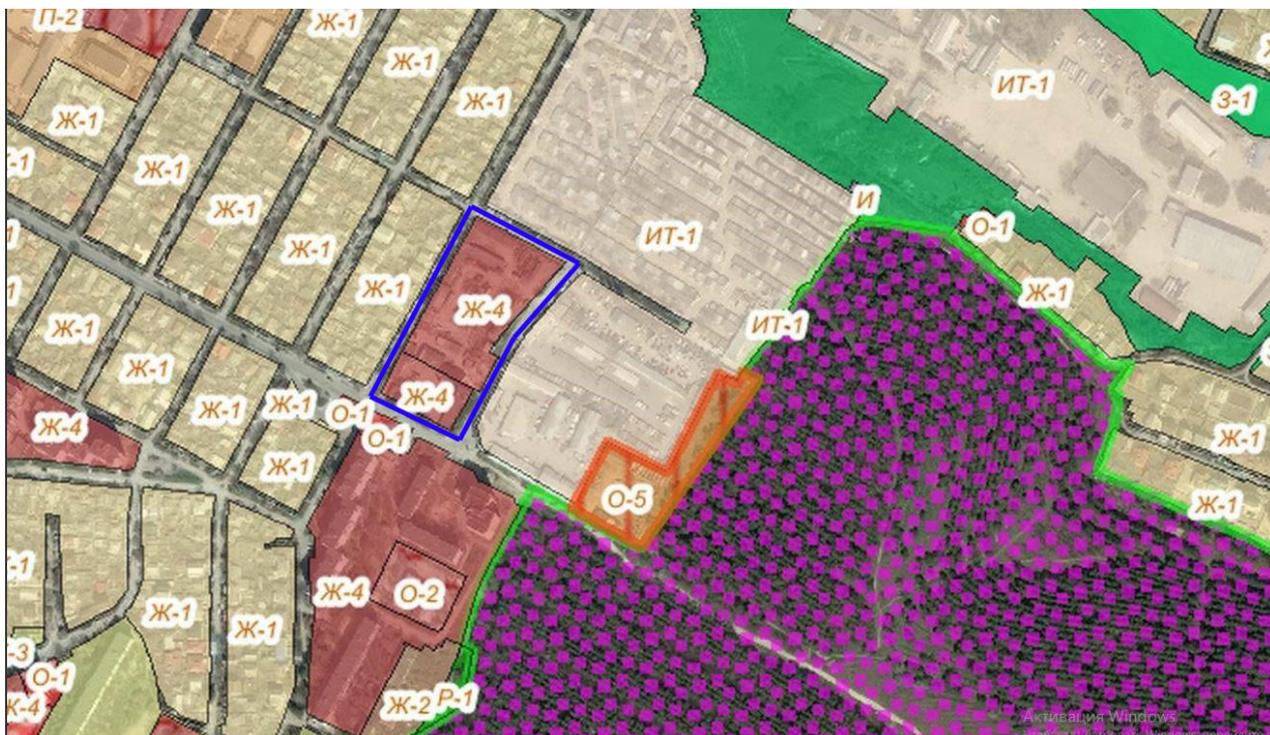
Согласно карты планируемого размещения объектов местного значения городского округа Симферополь Генплана в границах проектируемой территории отсутствуют объекты капитального строительства федерального значения, регионального значения, местного значения. Размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения в рамках данного проекта **не предусмотрено**.

1.2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории разработан на территорию определенную ситуационной схемой постановления Администрации города Симферополь Республики Крым от 05.10.2018 № 4846 «О разрешении на разработку проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной в районе улицы 51-й Армии, в районе улицы Фурманова, в районе Гранитного переулка в городе Симферополе Республики Крым» (далее - ППТ) (приложение в электронном виде) в соответствии с примечанием 3 таблицы А.1 местных нормативов градостроительного проектирования утвержденных решением 49 сессии Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.07.2016 № 843 (далее – МНПП) (Границы расчетной территории микрорайона следует устанавливать по красным линиям магистральных и жилых улиц, по осям проездов или пешеходных путей, по естественным рубежам, а при их отсутствии - на расстоянии 3 м от линии застройки).

Рис. 1. Ситуационная схема территории проектирования





Симферополь – столица Крыма и, наряду с Севастополем, один из двух (наряду с Севастополем) крупнейших городов Крыма, экономический и культурный центр полуострова. Является также центром Симферопольского района, но сам в состав района не входит, а является одним из 11 городов республиканского подчинения. Численность населения в г. Симферополь – 332,6 тыс. чел. На территории изысканий отсутствуют объекты, препятствующие размещению жилой застройки. Вблизи расположены: Гаражно-строительные кооперативы (ГСК №3, и № 6) и автостоянка.

Территория проектирования включает в себя следующие элементы планировочной структуры:

квартал, включающий следующие территориальные зоны согласно ПЗЗ:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4);
- территории общего пользования УДС;

Общая площадь по определенному кварталу составляет 1,37 га. Вышеуказанные зоны согласно ГП расположены в зоне автомобильного транспорта. Территория квартала ограничена следующими улицами: с севера – пер. Гранитный, с востока- территории автотранспортных предприятий, с юга- ул. 51-й Армии, с запада – ул. Суходольная.

Площадь территории составляет ориентировочно 1,7 га. Территория ограничена следующими улицами: с севера – пер. Гранитный, с востока- земельными участками с кадастровыми номерами 90:22:000000:1241, 90:22:010220:6176, с юга- ул. 51-й Армии. ППТ предполагает использование показателей данной территории в соответствии с целями проекта согласно

параметрам установленным РНГП РК и заключенным соглашением о реализации инвестиционного проекта.

Существующие предельные параметры градостроительного зонирования согласно Правил землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым в границах проектирования

| № п/п | Наименование зоны | Площадь, га. | Максимальный коэффициент плотности застройки | Максимальный процент застройки | Предельная этажность, эт/предельная высота, м | Минимальные отступы от границ земельных участков, м |
|-------|---|--------------|--|--------------------------------|---|--|
| 1 | Зона застройки многоэтажным и жилыми домами (Ж-4) | 1,4 | Не подлежат установлению, определяются при проектировании с учетом требований РНГП | | Не более 16 этажей | - со стороны прилегающих земельных участков и проездов – определяются при проектировании; - не менее 5 м со стороны, выходящей на улицу |
| 5 | Территории общего пользования и улично-дорожной сети | 0,3 | не установлена | Не установлен | Не установлен | Не установлен |

На сегодняшний день в городе Симферополе около 10% от общей площади городского округа заняты территориями производственного и коммунально-складского назначения, из которых 10% заняты недействующими предприятиями или используются не по своему прямому назначению в условиях дефицита свободных территорий пригодных для строительства, наличие заброшенных предприятий на землях, которые могли бы быть предоставлены под строительство современных и необходимых городу объектов, является неэффективным.

Так, на земельных участках, расположенных по адресу: г. Симферополь, улица 51-й Армии, 124 функционировали предприятия, основным видом деятельности которых являлось техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств, хранение материалов и оборудования. На сегодняшний день эти промышленные объекты утрачивают свою значимость и перестали выполнять свою прямую задачу, или вообще оказались остановленными, либо требуют существенной модернизации и вложения капитальных затрат. В результате чего в черте города образовались пустующие или малоиспользуемые производственные площадки.

Экономическая политика в настоящее время требует более эффективного использования территорий и сохранения благоприятного экологического состояния. Актуальной становится задача проведения работ по реконструкции

промышленных зон их реновации и созданию условий устойчивого развития города.

Решение данных задач связано с изменением целевого назначения промышленных предприятий города, с повышением эстетической роли промышленных территорий. Реконструкция промышленных зон позволит улучшить качество общегородского пространства и, как следствие, повысить уровень жизни населения. Целью реконструкции промышленных зон также является рост инвестиционной привлекательности территории, улучшение делового климата и создание новых рабочих мест в различных сферах за счет создания новых объектов, построенных или реконструируемых на таких территориях, а также улучшение экологической обстановки. Осуществление таких мер будет способствовать увеличению доходов как самих собственников объектов, так и доходов города.

Таким образом, в рамках инвестиционного проекта от 16.03.2017 № 164 «Строительство жилого комплекса по улице 51-й Армии, 124, в г. Симферополе» предполагается строительство объектов жилищного назначения с целью их последующей реализации, а также передачей части жилых помещений, в собственность Совета министров Республики Крым и Администрации муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

В качестве площадок для жилищного строительства рассматриваются территории свободные от застройки, экологически благополучные, расположенные вблизи существующих жилых массивов и транспортных связей.

Проектируемые объекты капитального строительства:

– **1 этап:** блочная трансформаторная подстанция - на земельном участке с кадастровым номером 90:22:000000:1241;

– **2 этап:** 9-этажный жилой дом 5 секционный - на земельном участке с кадастровым номером 90:22:000000:1241;

- **3 этап:** 9-этажный жилой дом - на земельном участке с кадастровым номером 90:22:010220:6176;

1.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕМ БАЛАНСЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Границы расчетной территории микрорайона установлены в соответствии с Решением Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.07.2016 № 843 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» (далее – МНГП) по осям проездов или пешеходных путей, по естественным рубежам, а при их отсутствии - на расстоянии 3 м от линии застройки. На расчетной территории отсутствуют объекты районного и общегородского значения, объекты, имеющие историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность. В расчетную территорию не включены площади участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, в том числе расположенных на смежных территориях. Расчетная площадь территории определена в соответствии со схемой, прилагаемой к техническому заданию на разработку проекта планировки и проекта межевания, и составляет 1,7 га.

Согласно п.5.3 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее СП 42.13330.2016) для предварительного определения общих размеров территорий жилых зон приняты укрупненные показатели в расчете на 1000 чел.

Согласно п.5.4 СП 42.13330.2016 территории жилой зоны в границах проекта планировки организуются в виде следующих функционально-планировочных жилых образований:

- микрорайон (квартал) - основной элемент планировочной структуры застройки в границах красных линий или других границ. В микрорайоне (квартале) выделяются земельные участки жилой застройки для отдельных

домов (домовладений) или групп жилых домов в соответствии с планом межевания территории.

Район, микрорайон (квартал) являются объектами документов территориального планирования и документов по планировке территории.

Существующий общий баланс территории в границах проектирования:

Таблица 1.

| № п/п | Наименование | Ориентировочная площадь, га | Соотношение к территории проектирования, % |
|---------------|---|--------------------------------|---|
| 1 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами | 1,37 | 80 |
| 2 | Территории общего пользования и улично-дорожной сети | 0,33 | 20 |
| Всего: | | 1,7 | 100 |

Проектируемые общие показатели в границах проектирования:

Таблица 2

| № п/п | Наименование | Ед. изм. | Показатель | Примечание |
|-------|--|--|------------|---|
| 1 | Общая площадь территории, расположенной в границах проектирования | га | 1,7 | См. таблицу 1 |
| 2 | Общая площадь территории в границах красных линий кварталов, расположенных в границах проекта планировки территории | га | 1,37 | см. схему |
| 3 | Коэффициент плотности застройки квартала | - | 0,7 | В соответствии с СП.42.13330.2016 |
| 4 | Проектируемое количество квартир | шт. | 324 | |
| 5 | Проектируемая площадь квартир | кв.м. | 13006 | |
| 6 | Проектируемая численность населения | Чел | 646 | в соответствии с МНГП г. Симферополь |
| | | Чел | 372 | в соответствии с РНГП РК |
| 7 | Средняя плотность населения : - в границах квартала площадью 1,7 га, в котором размещаются участки под проектирование - в границах по постановлению Администрации, на территорию площадью 7,1 га | чел/га | 380 | в соответствии с МНГП |
| | | | 100 | показатель указывается информативно |
| 8 | Средняя жилищная обеспеченность для многоэтажного строительства | кв.м. общей площади жилых помещений /чел | 35 | в соответствии с МНГП |
| 9 | Проектируемая площадь коммерческих помещений | кв.м. | 1040 | |
| 10 | Проектируемое количество мест на открытой стоянке: - по проекту | м/мест | 146 | |
| 11 | Площадь нежилых помещений для размещения негосударственного центра раннего развития и дошкольного образования детей | кв.м | 210 кв.м. | Инвест. Проект № 164 от 16.03.2017 , Доп соглашение №1 от 02.08.2019г. |
| 12 | Предельная этажность объектов | эт | 9 этажей | определение высоты принять согласно СП 54.13330.2016 по пункту 3.1 СП 1.13130.2009 высоту принят с учетом предельных высот от Аэропорта |

Нормативные параметры застройки земельных участков:

| | | |
|---|---|---|
| Земельные участки, определенные для капитального строительства | 90:22:000000:1241 | 90:22:010220:6176 |
| Площадь ЗУ | 10740 кв.м | 2987 кв.м |
| Котн Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории | Не более 0,4 (без учета площади застройки подземной части) | Не более 0,4 (без учета площади застройки подземной части) |
| Кисп Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории | Не более 1,7 | Не более 1,7 |
| Км\м Расчетные коэффициенты обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв. м расчетной площади здания | не менее 0,35 | не менее 0,35 |
| Коз Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания | не менее 25% | не менее 25% |
| Кдет.пл. Расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания | не менее 3,5% | не менее 3,5% |
| Квзр.пл. Расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания | не менее 3,5% | не менее 3,5% |

Утверждаемые параметры застройки земельных участков:

| | | | |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|---------------|
| Земельные участки, определенные для капитального строительства | 90:22:000000:1241 | 90:22:010220:6176 | Всего |
| Площадь ЗУ | 10740 кв.м | 2987 кв.м | 13 727 кв.м. |
| Общая площадь квартир S(ж) (при жилой застройке общая площадь квартир с летними помещениями) | 8 606 кв.м. ООО «СЗ Ботаника» | 4 400 кв.м ООО «СЗ Ботаника» | 13006 кв.м |
| Расчетная площадь здания S(расч) общая площадь жилых помещений | 4363,5 кв.м | 1858,4 кв.м | 6221,9 |
| S(з) Площадь застройки | 1433 кв.м | 844,2 кв.м | 2277,2 кв.м |

| | | | |
|--|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| Парковочное пространство S(м\м) | 3387,5 кв.м | 264 кв. м | 3651,5 |
| S(оз) площадь озеленения земельного участка | 3206 кв.м | 464,6 кв.м | 3670,6 |
| S(дет.пл) площадь детских, спортивными и игровыми площадок | 390 | 65 | 455 |
| S(взр.пл) взрослые спортивные и игровые площадки | 543 | 65 | 608 |
| Котн Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории | 0,14 не более 0,4 | 0,3 не более 0,4 | 0,17 (не более 0,4) |
| Кисп Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории | 0,41 не более 1,7 | 0,7 не более 1,7 | 0,45 (не более 1,7) |
| Км\м Расчетные коэффициенты обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв. м расчетной площади здания | 0,73 не менее 0,35 | 0,14 | 0,59 (не менее 0,35) |
| Коз Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания | 0,73 | 0,25 | 0,59 не менее 25% |
| Кдет.пл. Расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и | 0,089 не менее 0,035 | 0,035 | не менее 3,5% |

| | | | |
|--|-------------------------|-------|---------------|
| игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания | | | |
| Квзр.пл. Расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания | 0,124 не менее 0,035 | 0,035 | не менее 3,5% |
| Предельная этажность объектов | 9 эт | 9 эт | 9 эт |

Расчетная площадь здания $S(\text{расч})$.

Согласно абзацу 16 раздела 2 РНПП РК расчетная площадь здания, представляющего собой многоквартирный жилой дом, комплекс апартаментов, апарт-отеля и гостиницу, в номерной фонд которой включены номера по типу апартаментов - 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, 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).

Пунктом 3.20 раздела 3 СП 54.13330.2016 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (далее - СП 54.13330.2016), помещение жилое - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

В соответствии с пунктом 3.21 раздела 3 СП 54.13330.2016, помещение вспомогательное представляет собой помещение для обеспечения

коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд, в том числе: кухня (или кухня-ниша и/или кухня-столовая), передняя, внутриквартирные холл и коридор, ванная комната или душевая, уборная, туалет или совмещенный санузел, кладовая или хозяйственный встроенный шкаф, постирочная, помещение теплогенераторной и т.п.

Исходя из изложенного выше, понятие помещения вспомогательного назначения, указанное в абзаце 16 раздела 2 РИГИ РК, тождественно термину, определенному пунктом 3.21 раздела 3 СП 54.13330.2016.

Таким образом, расчетная площадь здания, представляющего собой многоквартирный жилой дом, представляет собой сумму площадей всех размещаемых в здании жилых помещений, размещаемых в многоквартирном жилом доме, за исключением помещений, указанных в абзаце 16 раздела РНПП РК, в том числе вспомогательных помещений, состав которых указан в пункте 3.21 раздела 3 СП 54.13330.2016.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Согласно части 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Таким образом, расчетная площадь здания, представляющего собой многоквартирный жилой дом, представляет собой сумму площадей всех размещаемых в здании жилых помещений (комнат). **$S(\text{расч}) = \text{жилой площади здания}$.**

Парковочное пространство $S(m\backslash m)$ - здание, сооружение (часть здания, сооружения, включая механизированные конструкции для хранения автомобилей) или специальная открытая (закрытая) площадка, предназначенная для хранения (стоянки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров и т.п.).

Парковка (парковочное место, машино-место, парко-место) - специально обозначенное и, при необходимости, обустроенное и оборудованное место, являющееся частью парковочного пространства либо частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.

Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории – Котн.

Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории при отсутствии утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории применяются к земельному участку.

Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории – Кисп. Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории определяется как отношение расчетной площади здания (общая площадь квартир, номеров/апартаментов, торговой площади и т.п.) к площади участка. При подготовке документации по планировке территории расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории применяется в границах зон размещения объектов капитального строительства.

Км\м Расчетные коэффициенты обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв. м расчетной площади здания. Расчетные коэффициенты обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, приводятся в целях организации парковочного пространства.

Озеленение земельного участка, подлежащего застройке, осуществляется в границах такого земельного участка. **Коз** - расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания. Части земельного участка, подлежащие озеленению, должны быть не заняты тротуарами или проездами и не оборудованы георешетками и иными видами укрепления газонов, при этом такие части земельного участка должны быть покрыты зелеными

насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью). Не более 70% озеленения земельного участка может размещаться на застроенных частях земельного участка (в том числе на подземных частях зданий и сооружений), расположенных вне строительного объема зданий, строений и сооружений и не выше отметки второго надземного этажа здания, строения, сооружения. В случае если перепад рельефа в границах земельного участка составляет более 10 метров, допускается озеленение земельного участка на застроенных частях земельного участка по согласованию с органами местного самоуправления муниципального образования в Республике Крым, в границах которого расположен такой земельный участок. При использовании земельного участка с несколькими типами застройки минимальная площадь озеленения определяется как сумма требуемых расчетных коэффициентов озеленения земельного участка для всех типов застройки, планируемых к размещению. К озеленению земельного участка могут относиться искусственные водные объекты в случае, если их площадь составляет не более 25% от площади необходимого озеленения земельного участка. К озеленению земельного участка могут относиться крышное и вертикальное озеленение в случае, если площадь такого озеленения составляет не более 25% от площади необходимого озеленения земельного участка, при условии, что такое согласовано с органами местного самоуправления и учтено в полном объеме при проектировании строительства и реконструкции объектов капитального строительства. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки и при реконструкции объектов капитального строительства расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания должен составлять не менее 20%. Допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка, подлежащего застройке, но не более чем 20% от требуемой площади озеленения, за исключением площади, занятой крышным и вертикальным озеленением, при условии согласования такого размещения уполномоченным органом местного самоуправления муниципальных образований в Республике Крым.

При подсчете расчетного коэффициента обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания используется расчетная площадь жилых помещений.

Размещение взрослых спортивных и игровых площадок может быть предусмотрено за границами земельного участка, подлежащего застройке, в

случае осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории при условии соблюдения требований настоящего пункта.

Детские спортивные и игровые площадки допускается размещать за пределами земельного участка, подлежащего застройке, при этом в расчет обеспеченности таких объектов не должны включаться территории объекта обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (дошкольное, начальное и среднее общее образование), в границах квартала, но на расстоянии не более 300 м от земельного участка, если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрена организация детской спортивной и игровой площадок в границах образуемого земельного участка для размещения территорий общего пользования. При этом площадь детской спортивной и игровой площадок не должна превышать 20% площади образуемого земельного участка для размещения территорий общего пользования. Расчетные коэффициенты обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками при подготовке документации по планировке территории применяются в отношении элемента планировочной структуры и должны обеспечивать полную нормируемую потребность в таких объектах.



1.2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕМ БАЛАНСЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ПО КАЖДОМУ КВАРТАЛУ (МИКРОРАЙОНУ)

Территория проектирования определена техническим заданием и представлена в виде квартала. С запада от квартала расположена застройка индивидуальными жилыми домами исторически сложившаяся.

В квартале согласно проекту межевания территории предусматривается корректировка красной линии по границам земельных участков, в результате чего образовывается квартал площадью 1,4 га. Территория квартала ограничена с севера Гранитным переулком, с юга – улицей 51-й Армии, с запада – улицей Суходольной, с востока- проездом. В границах этой территории расположены земельные участки, на которых планируется размещение многоэтажных жилых домов.

Общий баланс территории в границах проектирования

Таблица 3.

| № п/п | Наименование | Ориентировочная площадь, га |
|---------------|--|-----------------------------|
| 1 | Территории развития жилищного строительства | 1,37 |
| 2 | Территории общего пользования и улично-дорожной сети | 0,33 |
| Всего: | | 1,7 |

Размещение объектов капитального строительства жилого назначения на проектируемой территории

Таблица 4.

| Наименование зоны планируемого размещения ОКС | Тип жилой застройки | Кол-во | Этажность | Статус | Очередность |
|---|---|--------|-----------|--------|-------------|
| Многоэтажной жилой застройки | Блочная трансформаторная подстанция | 1 | 1 | П | 1 |
| | Многоквартирные жилые дома, в том числе многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями | 2 | 9 | П | 2, 3 |

1.2.3 СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ (ПО КВАРТАЛАМ)

Плотность застройки

Плотность застройки определена как отношение общей площади застройки к площади территории, на которую подготавливается проект планировки, к площади элементов планировочной структуры.

Сведения о плотности застройки квартала номер 683

Таблица 6

| Наименование параметра | Кадастровый номер земельного участка | Территории улиц, разделяющих кварталы и сохраняемых для пешеходных передвижений внутри микрорайона или для подъезда к зданиям. | Показатель в границах проектирования |
|------------------------|--|--|--------------------------------------|
| | Земельные участки, на которых планируется многоэтажная жилая застройка | | |

| | | | | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------|--|------|-------------|
| | 90:22:000000: 1241 | 90:22:010220: 6176 | | - | |
| Общая площадь застройки, кв.м. | 1433 (жилой дом)+37 (БКТП)= =1470 | 844,2 | | 0 | 2314,2 |
| Площади территории, кв.м. | 10740 | 2987 | | 3273 | 17000 |
| Плотность застройки | 0,14 | 0,28 | | - | 0,13 |

В указанном проекте, с учетом использования нормативных показателей для освоения данного участка, согласно РНГП РК, расчетный показатель составит 0,13.

Максимальный показатель плотности застройки для территории в границах проекта планировки для земельного участка равен 0,28, что не превышает установленный предельный коэффициент застройки для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами.

1.2.4 СВЕДЕНИЯ О ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Коэффициент плотности застройки

Расчет данного раздела произведен на основании требований СП 42.13330.2016 (приложение Б):

- для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

- границами квартала являются красные линии.

- при подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются.

Коэффициент плотности застройки, рассчитан как соотношение площади, которая может быть застроена зданиями, к площади территории, на которую подготавливается проект планировки, к площади элементов планировочной структуры.

Таблица 7

| Наименование параметра | Кадастровый номер земельного участка | | | Средний показатель в границах проектирования |
|--|--------------------------------------|-------------------|--|--|
| | 90:22:000000:1241 | 90:22:010220:6176 | | |
| Общая площадь проектируемых зданий, кв.м. | 11415,4 | 5600,0 | | 17015,4 |
| Площадь территории для жилой застройки кв.м. | 10740 | 2987 | | 13727 |
| Коэффициент плотности застройки земельного участка | 1,2 | 1,94 | | 1,2 |

Средний показатель коэффициента плотности застройки для земельных участков в рассматриваемой жилой части квартала номер 863 равен 1,2 что не превышает установленный предельный коэффициент плотности застройки для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами земельных участков по СП 42.13330.2016.

Согласно СП 42.13330.2016 коэффициенты застройки и плотности застройки необходимо привести для территории квартала:

Таблица 8

| Наименование параметра | Показатель параметра |
|--|----------------------|
| Общая площадь зданий, в т. ч. проектируемых, кв.м. | 17015,4 |
| Площадь квартала, кв.м | 17 000 |
| Коэффициент плотности застройки квартала | <u>1,001</u> |

Таким образом, показатель коэффициента плотности застройки составляет **1,001**, что меньше предельного показателя в границах квартала.

Обеспечение дальнейшего роста и развития городов будет связано с поиском путей интенсификации использования территории. При этом важной задачей является обеспечение условий комфортной жизни в городе: сохранения зеленых территорий, общественных пространств, соблюдения норм шума, инсоляции и проветривания. В этом контексте открытые пространства, созданные в том числе путем устройства подземного паркинга, в структуре существующей застройки становятся объектами особого внимания, поскольку представляют собой потенциальный ресурс развития.

В структуре уплотняемой застройки, возникают пороги уплотнения, поскольку пустоты в городской ткани представляют важный экологический

ресурс. Эта «пористость» система различных пустот, проходов и пространств в структуре городской ткани – определяет микроклимат, проницаемость, обеспеченность открытыми пространствами территории, а значит, определяет качество городской жизни.

На сегодняшний день основным оценочным показателем городской застройки являются показатели плотности. А.Б. Ривкин и И.Я. Конторович в книге «Рациональное использование территории городов» называют интегрированное понятие «плотность» жилищного фонда или населения основным укрупненным критерием интенсивности использования территории и качества городской среды. Они выделили плотность жилой территории («нетто») и плотность территории всего микрорайона, жилого района, селитебной территории, города в целом («брутто»).

Коэффициент плотности застройки (Коэффициент использования территории) – это отношение площади всех надземных этажей застройки к площади участка. Под площадью всех этажей имеется в виду площадь внутри периметра наружных стен, включая толщину внутренних и наружных стен здания, лестницы, лифтовые шахты, инженерные коммуникации и т.д. Площадь участка определяется по документам, разрешающим его застройку. Так как обе эти величины определены достаточно четко, коэффициент плотности застройки является одним из наиболее достоверных показателей интенсивности использования территории. В градостроительной деятельности коэффициент плотности застройки широко используется как стандартный индикатор для регулирования использования территорий и контроля строительства. При создании генпланов городов для регулирования строительства определяются коэффициенты плотности застройки для разных территорий. Это позволяет соблюдать баланс в застройке городов. При проектировании зданий коэффициент плотности застройки используется для определения объема (этажности, общей площади) будущего здания и определения его финансовой модели.

При этом, его использование лишь определяет «стандартные пределы» для проектируемых объектов. Условия жизни могут быть или совершенно невыносимыми, или абсолютно идеальными и при низкой, и при высокой плотности застройки.

Следовательно, анализу нужно подвергнуть и то как обеспечена территория строительства объектами рекреации, досуга и быта, нужно анализировать каков будет результат от построенных объектов.

В проектируемом комплексе решается проблема переуплотненности и замкнутости территории. В данном случае наличие вокруг замкнутых территорий усложняет перемещение жителей по городским пространствам и ухудшает качество городской среды.

Учитывая данные материалов Генерального плана по обеспеченности населения города объектами обслуживания населения, а также учитывая проведенный визуальный и пространственный анализ территории в границах проекта планировки территории, можно сделать вывод, что рассматриваемая территория нуждается в, что значительно увеличит пористость городской ткани в этом районе и сделает данный квартал более компактным для жизни. Решение именно такой задачи и ставили перед собой разработчики проектной документации по планировке территории.

Исходя из материалов Генерального плана можно сделать вывод, что рассматриваемый квартал города Симферополя не перенасыщен застройкой и имеет значительный потенциал для строительства новых объектов высокой плотности, что в свою очередь увеличит количество взаимно интегрируемых пространств.

Этажность

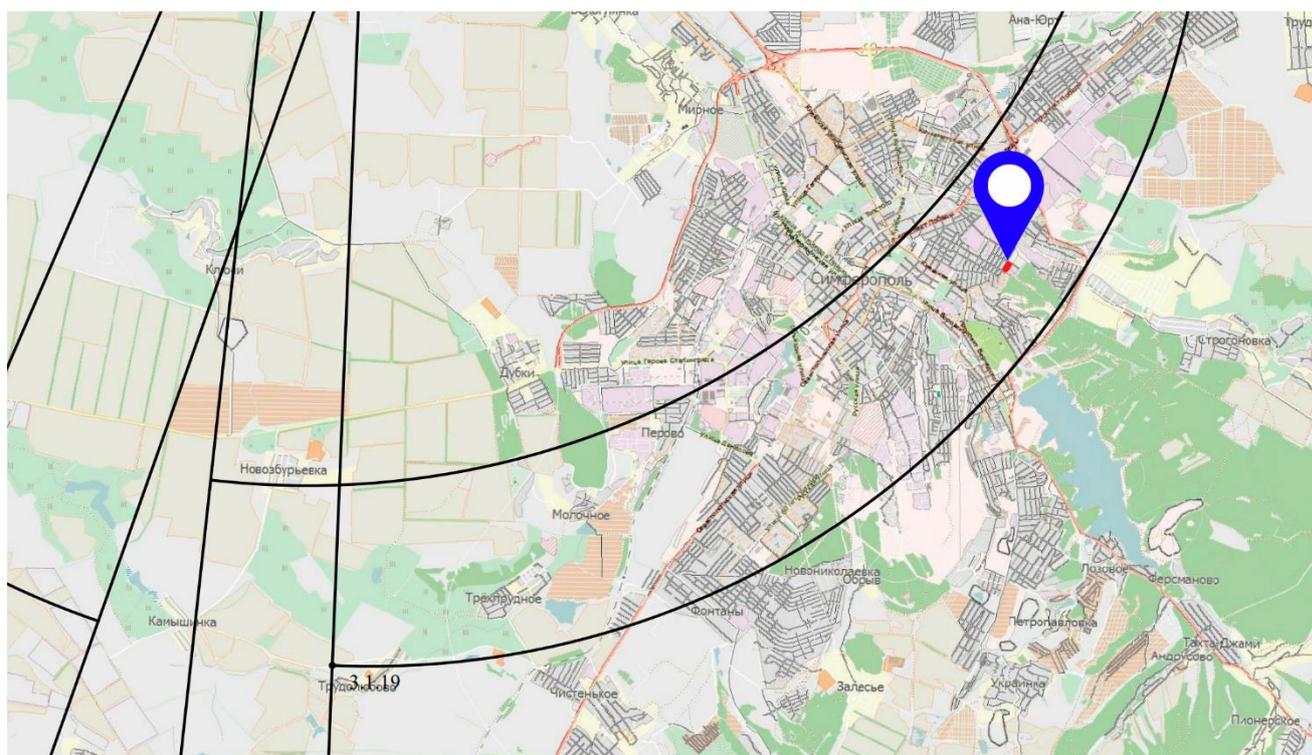
Таблица 9

| Наименование параметра | Кадастровый номер земельного участка | | | Максимальный показатель в границах проектирования |
|------------------------|--------------------------------------|-------------------|--|---|
| | 90:22:000000:1241 | 90:22:010220:6176 | | |
| Этажность | 9 | 9 | | 16 рекомендуемая этажность с учетом приаэродромных зон 9 эт. |

Обоснование этажности

Земельные участки 90:22:000000:1241, 90:22:010220:6176 полностью расположены в границах третьей и пятой подзоны приаэродромной территории (Приказ Министерства транспорта Российской Федерации, Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ от 24.02.2021 №112-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь»). В соответствии с решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», в третьей подзоне в границах разных контуров устанавливается ограничение абсолютной высоты размещаемых объектов застройки.

Фрагмент схемы границ третьей подзоны

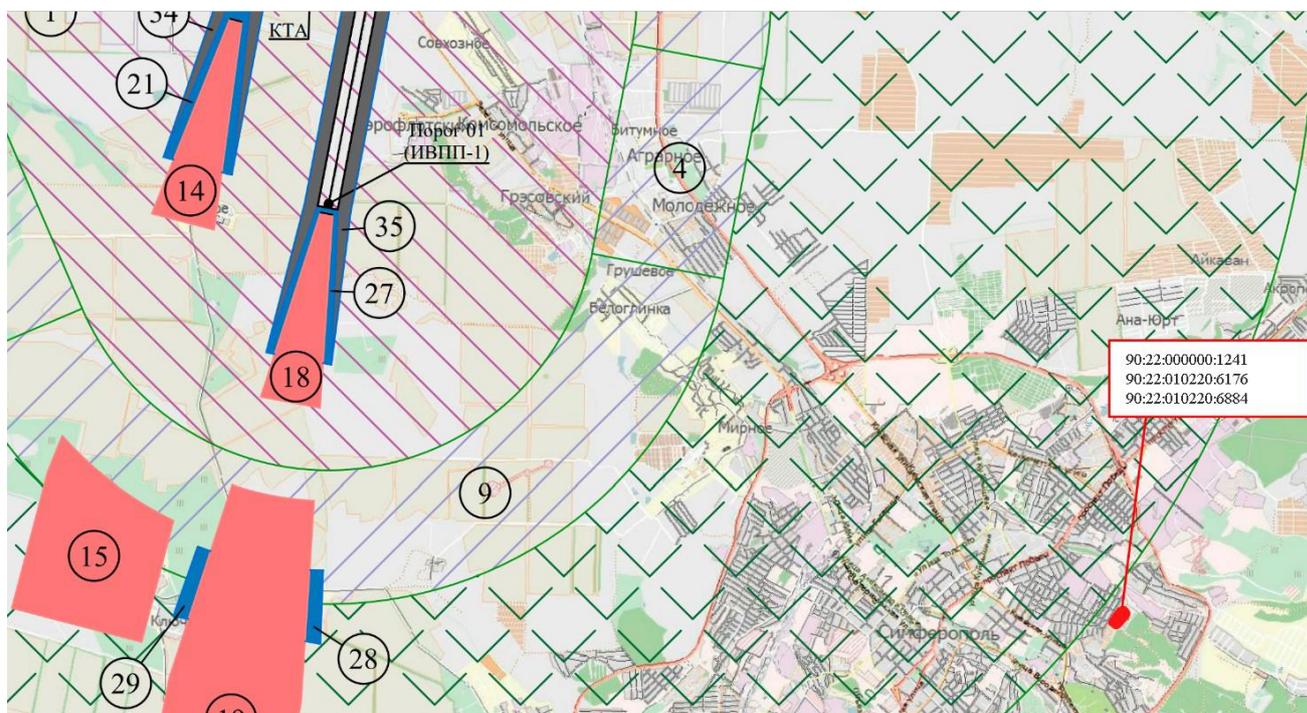


Третья подзона выделяется в границах полос воздушных подходов, установленных в соответствии с Федеральными правилами использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 N 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации».

В соответствии с ФЗ-135 установлены ограничения использования объектов недвижимости, находящихся в пределах приаэродромной территории.

Для объектов, которые планируется разместить в третьей подзоне, установлены высотные ограничения в соответствии с ФАП-262. Границы третьей подзоны определены приказом Росавиации от 24.02.2021 № 112-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь».

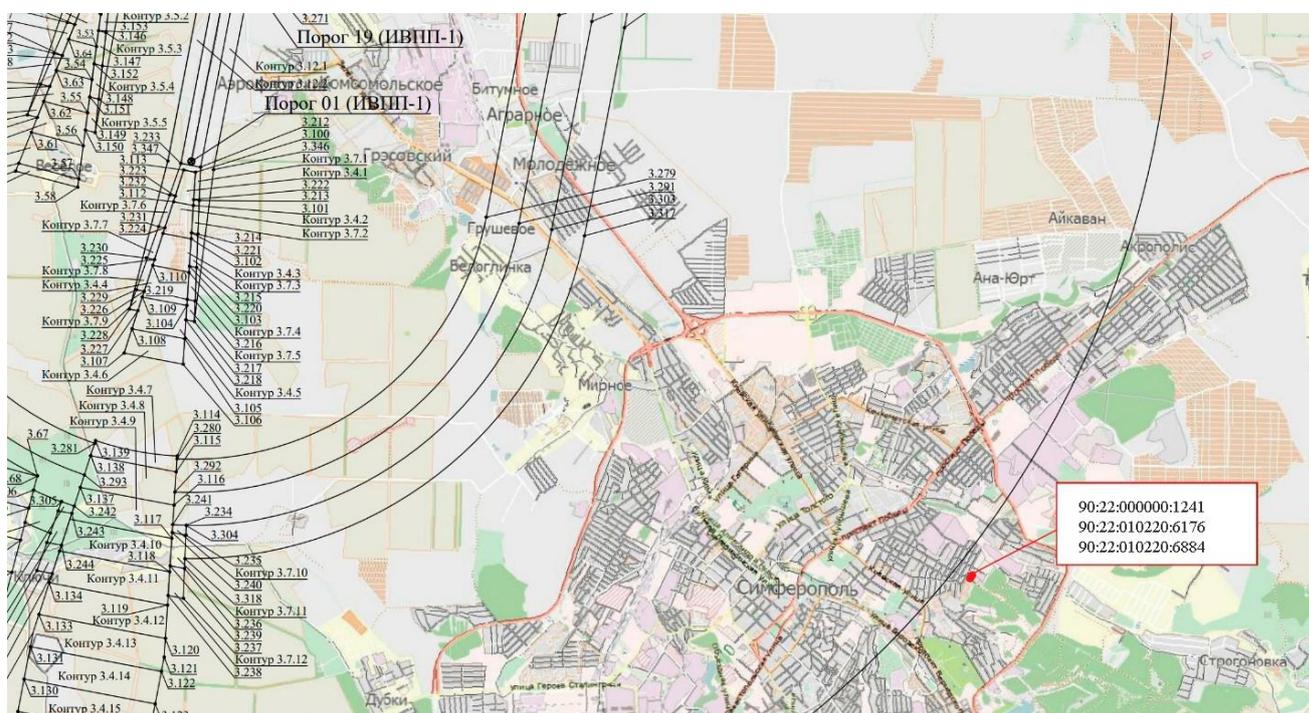
Фрагмент сводной схема поверхностей минимальных ограничений препятствий



Согласно схеме секторов, третьей подзоны с минимальными ограничениями препятствий земельный участок располагается за границами контура 3.11. (в границах указанного контура установлено ограничение

абсолютной высоты размещаемых объектов 332.43 м.), а также за границей внешней горизонтальной поверхности с ограничением по высоте 332.43 м.

Фрагмент схемы секторов третьей подзоны с минимальными ограничениями препятствий



На рисунке показано расположение территории рассматриваемой жилой застройки относительно схемы секторов третьей подзоны с минимальными ограничениями препятствий третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома Симферополь. В случае пересечения планируемых к размещению объектов строительства внешней горизонтальной поверхности ФАП-262, объекты подлежат маркированию и светоограждению в соответствии с установленными ФАП-262 правилами, а также учету при установлении схем вылета, захода на посадку и расчете минимальных безопасных высот пролета препятствий.

В пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116 - ФЗ запланированные объекты являются объектами жилой и общественной застройкой и не является таковыми.

На основании изложенного с учетом существующих отметок предлагается будущее размещение зданий до 9-ти этажей, что не превышает заданные значения. При этом высотная абс. отметка зданий, не должна превышать фактических замеров до отм. парапета = 332.43 м.

Земельные участки полностью расположены в границах четвертой подзоны приаэродромной территории (Приказ Министерства транспорта Российской Федерации, Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ от 24.02.2021 № 112-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь»). В данной подзоне установлены

ограничения использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с техническими характеристиками средств радиотехнического обеспечения полетов аэродрома. Объекты проектирования являются объектами жилой и общественной застройки, и отвечают данному требованию.

Земельные участки полностью расположены в границах шестой подзоны приаэродромной территории. (Приказ Министерства транспорта Российской Федерации, Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ от 24.02.2021 № 112-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь»). В соответствии с решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», в шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие массовому привлечению птиц. Объекты проектирования являются объектами жилой и общественной застройки, и отвечают данному требованию.

Сведения о плотности и параметрах застройки квартала

Таблица 11

| Наименование параметра | Показатель | Примечание | |
|---|------------|---|--|
| Площадь квартала, га | 1,7 | | |
| Площадь территории под планируемую многоэтажную жилую застройку, м ² | 13 727 | | |
| Площадь территорий общего пользования в границах квартала, м ² | 3273 | | |
| Расчетное количество проживающих, чел. | 646 | Расчет произведен укрупненно в соответствии с МНГП и с учетом средней жилищной обеспеченности равной 25,0-35,0 кв м /чел., кв.м | |
| Существующее количество проживающих, чел. | 0 | | |
| Средняя жилищная обеспеченность, м ² /чел | 30 | тип жилого дома - эконом - класс | |
| Площадь существующей жилой застройки, м ² | 0 | | |
| Расчетная плотность населения в границах квартала, чел./га 7,1 га | 126 | | |
| Коэффициент плотности застройки квартала 7,1 | 1,2 | | |

В указанном проекте, расчетные показатели для освоения территории, принимаются согласно РНГП РК, расчет выполненный согласно МНГП указывается для информации.

Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории. Коэффициент использования территории

Согласно пункту 4.1.3. Региональных нормативов расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории для многоквартирной жилой застройки (многоэтажной) должен быть **не более 0,4**.

Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории определяется как отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка. При подготовке документации по планировке территории расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории применяется для определения границ зон размещения объектов капитального строительства.

Определение расчетных показателей отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории.

Таблица 1

| Наименование параметра | Кадастровый номер земельного участка | | | | | | | Территории улиц, разделяющих кварталы и сохраняемых для пешеходных передвижений внутри микрорайона или для подъезда к | Показатель в границах проектирования |
|---|--|--|--|-------------------|-------------------|-------------------|---|---|--------------------------------------|
| | Земельные участки, на которых планируется многоэтажная жилая застройка | Земельные участки с существующей застройкой, которые не подлежат изменению Зона О-5 | Земельные участки с существующей застройкой, которые не подлежат изменению (территории автомобильного транспорта, обслуживания автотранспорта, объекты гаражного назначения) | | | | | | |
| | 90:22:000000:1241 | 90:22:010220:6176 | 90:22:010220:6884 | 90:22:010220:5886 | 90:22:010201:3676 | 90:22:010219:7683 | - | - | |
| Площадь, занятая под зданиями и сооружениями, кв.м. | 1433 (жил. дом) +37 (БКТ П) = 1470 | 844,2 | Согласно РНГП РК | 5870 | | | | 0 | 8147,2 |

| | | | | | | |
|---|-------------|-------------|------------------|-----------------------------|----------|----------------------|
| Площади территории, кв.м. | 10740 | 2987 | 7797 | $5489+10061+100+4634=20284$ | 9458,6 | 43429,6 (51226,6) |
| Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории | 0,14 | 0,28 | Согласно РНГП РК | 0,29 | 0 | 0,19 |

Вывод: расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории для многоквартирной жилой застройки (многоэтажной) **не превышает нормативный показатель.**

Согласно пункту 4.1.4. Региональных нормативов расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории определяется как отношение расчетной площади здания (общая площадь квартир, номеров/апартаментов, торговой площади и т.п.) к площади участка. При подготовке документации по планировке территории расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории применяется в границах зон размещения объектов капитального строительства. Расчетные показатели максимально допустимого коэффициента использования территории при отсутствии утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории применяются к земельному участку.

Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории для зоны А, многоквартирной жилой застройки (многоэтажной)- **1,7.**

Определение коэффициента использования территории

Таблица 2

| Наименование параметра | Кадастровый номер земельного участка | | Средний показатель в границах проектирования МКД | Средний показатель в границах проектирования 1,7 га |
|------------------------|--------------------------------------|-------------------|--|---|
| | | 90:22:000000:1241 | | |

| | | | | | |
|--|---------------|---------------|--|----------------|---------|
| Расчетная площадь, кв.м | 4363,5 | 1858,4 | | 6221,9 | 6221,9 |
| Общая площадь зданий, кв.м. | 11415,4 | 7888,0 | | 19303,4 | 19303,4 |
| Площадь территории для жилой застройки кв.м. | 10740 | 2987 | | 13781 | 17000 |
| Коэффициент использования территории | 0,4 | 0,62 | | 0,45 | 0,37 |

Вывод: расчетный показатель коэффициента территории для многоквартирной жилой застройки (многоэтажной) **не превышает нормативный показатель.**

Коэффициент озеленения

Коэффициент озеленения, рассчитан как соотношение площади, которая должна быть озеленена, к площади территории, на которую подготавливается проект планировки, к площади элементов планировочной структуры.

Таблица 12

| Наименование параметра | Кадастровый номер земельного участка | | | Показатель в границах МКД | Показатель в границах проектирования 7,1 Га |
|---|--------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|---|
| | 90:22:000000:1241 | 90:22:010220:6176 | 90:22:010220:6884 | | |
| Общая площадь озеленения, кв.м. | 3206 | 464,6 | | 3670,6 | 8459,9 |
| Площадь территории для жилой застройки, кв.м. | 10740 | 2987 | | 13727 | 21524+11000=32524 |
| Коэффициент озеленения | 0,299 | 0,156 | | 0,267 | 0,26 |

В указанном проекте, расчетные показатели будущих объектов по МНПП учитываются в порядке информации, с учетом использования нормативных показателей для освоения данных участков принятыми согласно РНПП РК.

К озеленению земельного участка могут относиться крышное и вертикальное озеленение в случае, если площадь такого озеленения составляет не более 25 % от площади необходимого озеленения земельного участка, при условии, что такое согласовано с органами местного самоуправления и учтено в полном объеме при проектировании строительства и реконструкции объектов капитального строительства. Допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка, подлежащего застройке, но не более чем 20 % от требуемой площади озеленения, за исключением площади, занятой крышным и вертикальным озеленением, при условии согласования такого размещения уполномоченным органом местного самоуправления муниципальных образований в Республике Крым.

Таким образом, коэффициент озеленения земельных участков, подлежащих застройке, соответствует нормативному показателю.

1.2.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЗАСТРОЙКИ В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛОГО ФОНДА, С ВЫДЕЛЕНИЕМ СУЩЕСТВУЮЩЕГО СОХРАНЯЕМОГО, РЕКОНСТРУИРУЕМОГО, СНОСИМОГО И ВНОВЬ СТРОЯЩЕГОСЯ ФОНДА (ДЛЯ ЖИЛЫХ ТЕРРИТОРИЙ)

Общая площадь застройки

При подсчете показателя жилищного фонда общая площадь жилых помещений определена как сумма площадей всех частей жилых помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Таблица .13

| Наименование параметра | Кадастровый номер земельного участка | | | Показатель в границах проектирования МКД | Показатель в границах проектирования 1,7 га |
|---|--------------------------------------|-------------------|--|--|---|
| | 90:22:000000:1241 | 90:22:010220:6176 | | | |
| Общая площадь территории застройки, кв.м. | 10740 | 2987 | | 13 727 кв.м. | 13 727 кв.м. |
| Общая площадь проектируемых зданий, кв.м. | 11415,4 | 7888,0 | | 19303,4 | 19303,4 |
| Общая площадь проектируемого жилого фонда, кв.м. | 8606 | 5800 | | 14406 | 14406 |
| Общая площадь существующего жилого фонда, кв.м. | - | - | | - | - |
| Общая площадь реконструируемого жилого фонда, кв.м. | - | - | | - | - |
| Общая площадь сносимого жилого фонда, кв.м. | - | - | | - | - |

1.2.5.1 СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕ ЖИТЕЛЕЙ В ПРЕДЕЛАХ ПЛАНИРОВОЧНОГО ЭЛЕМЕНТА И ПОКАЗАТЕЛЬ РАСЧЕТНОЙ ПЛОТНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

1) Земельный участок с кадастровым номером 90:22:000000:1241

Расчет количества проживающих на ЗУ:

Максимальное число проживающих, которое возможно разместить на земельном участке площадью 10740 кв.м. при жилищной обеспеченности 25,0-35,0 кв.м/чел:

Площадь земельного участка, га*зоо чел/га= 1,074*300=322,2 чел

Уровень жилищной обеспеченности на рассматриваемом ЗУ равен:

$S_{жил.ф.} / n = 8605,7 \text{ кв.м} / 322,2 \text{ чел.} = 26,7 \text{ кв.м/чел.}$, где 8605,7 кв.м – это общая площадь жилых помещений здания (общая площадь квартир)

Определение плотности жилой застройки на ЗУ:

Согласно МНГП плотность жилой застройки не должна превышать 10 000 кв. м площади квартир на 1 га ЗУ. Таким образом, для ЗУ площадью 1,074 га при многоэтажной застройке общая площадь жилого фонда не может превышать 10740 кв.м. На ЗУ предусмотрено размещение 9-этажного 180-квартирного жилого дома, общая площадь жилых помещений которого составляет 8605,7 кв.м, что не превышает нормативный показатель.

2) Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010220:6176

Расчет количества проживающих на ЗУ:

Максимальное число проживающих, которое возможно разместить на земельном участке площадью 2987 кв.м. при жилищной обеспеченности 25,0-35,0 кв.м./чел:

Площадь земельного участка, га*зоо чел./га= 0,2987*300 =90 чел

Уровень жилищной обеспеченности на рассматриваемом ЗУ равен:

$S_{жил.ф.} / n = 5800 / 90 \text{ чел.} = 64 \text{ кв.м/чел.}$

Определение плотности жилой застройки на ЗУ:

Согласно МНГП плотность жилой застройки не должна превышать 10 000 кв. м площади квартир на 1 га ЗУ. Таким образом, для ЗУ площадью 0,2987 га при многоэтажной застройке общая площадь жилого фонда не может превышать 2987 кв.м. На ЗУ предусмотрено размещение 9-этажного 96-квартирного жилого дома, общая площадь жилых помещений которого составляет 5800 кв.м, что превышает данный показатель на локальном земельном участке.

Расчет количества проживающих на ЗУ:

Максимальное число проживающих, которое возможно разместить принять согласно РНГП РК

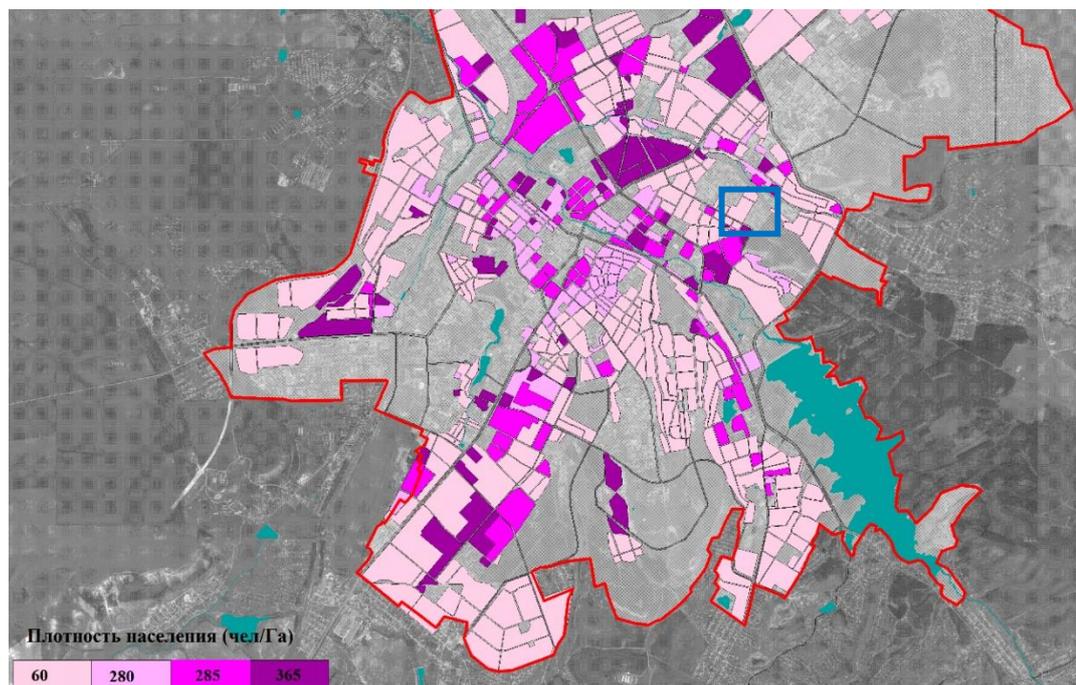
Уровень жилищной обеспеченности на рассматриваемом ЗУ равен:

принять согласно РНГП РК

Определение плотности жилой застройки на ЗУ:

принять согласно РНГП РК

ПРИЛОЖЕНИЕ Г. ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА СИМФЕРОПОЛЯ ПО ПЛОТНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ



ВЫВОДЫ:

1) По результатам приведенных расчётов можно сделать вывод, что на земельных участках, расположенных в границах проекта планировки территории, предусмотрена высокая плотность населения. При этом наблюдается превышение показателей плотности населения в границах земельных участков с кадастровым номером 90:22:010220:6176.

Однако при расчете плотности населения в границах планировочного элемента (квартала), чел./га согласно МНГП (см таблицу А.1) максимально допустимое количество человек в границах квартала составляет:

$5,12 \cdot 300 = 1536$ чел, где 5,12- территория квартала, входящего в состав проекта планировки территории, га; 300- плотность населения в границах планировочного элемента.

Поскольку в границах квартала отсутствует существующая жилая застройка, а проектируемое количество жителей в границах квартала составляет $322 + 90 + 234 = 646$ чел, то плотность населения в границах квартала составит:

$$646 / 5,12 = 380 \text{ чел/га.}$$

Данные показатели свидетельствуют о высокой плотности населения в границах квартала.

На территории ориентировочной площадью 7,1 га, определенной постановлением администрации, плотность населения с учетом количества населения в зоне индивидуальной жилой застройки (площадь квартала 1,1 га, а плотность населения в границах рассматриваемого квартала согласно приложения «Г» МНГП 60 чел/га,) составляет:

$(646+65)/7,1=100,1$ чел/га,

что соответствует низкому значению плотности населения в границах микрорайона (таблица А.1 МНГП).

В указанном проекте, расчетные показатели будущих объектов на земельных участках по МНГП учитываются информационно, с учетом использования нормативных показателей для освоения данного участка принятыми согласно РНГП РК.

Согласно пункту 4. 3 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 Таблицей 7. Минимально допустимый уровень жилищной обеспеченности (общей площадью квартир) на одного жителя, кв. м/чел. Зона А - до 2035 -35 кв.м.

по 90:22:000000:1241

Срасч=4363,5 кв.м.

Кол-во населения 246 чел.

по 90:22:010220:6176

Срасч=1858,4 кв.м.

Кол-во населения 126 чел.

Исходя из полученных данных предлагаем утвердить расчетное количество жителей и коэффициенты плотности застройки на вышеуказанных земельных участках согласно РНГП РК - 372 человека.

1.2.6 СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА В КРАСНЫХ ЛИНИЯХ, ОКАЙМЛЯЮЩИХ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА, В ТОМ ЧИСЛЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Сводные расчетные показатели параметров застройки территории в границах проектирования*

Таблица 14

| Наименование зоны планируемого размещения объектов капитального строительства | Размер, кв.м. | Предельная этажность, эт/предельная высота, м | Максимальный процент застройки, % | Максимальный коэффициент плотности застройки | Минимальные отступы от красных линий, м |
|---|---------------|---|-----------------------------------|--|---|
| территория многоэтажной жилой застройки в границах проектирования | | | | | |
| Многоэтажная жилая застройка в т.ч: | 13 727 кв.м. | не более 9 этажей | 28 | 1,7 | не менее 5 м; в условиях сложившейся застройки – не менее 3 м |
| Земельный участок с КН 90:22:000000:1241 | 10740 | не более 9 этажей | 14 | 1,066 | не менее 3 м |
| Земельный участок с КН 90:22:010220:6176 | 2987 | не более 9 этажей | 28 | 1,7 | не менее 1 м |

Примечание*: Значения показателей земельного участка определены в соответствии с границами, отображенными на чертеже планировки территории. Указанные показатели действуют с момента утверждения настоящей документации.

Размещение объектов капитального строительства общественно-делового назначения на проектируемой территории

Объекты капитального строительства общественно-делового назначения на проектируемой территории отсутствуют.

1.3 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО И ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Согласно карте планировочной организации территории городского округа Симферополь Генплана, территория проектирования расположена в границах микрорайона 17:08.

Объекты социально-бытового и культурного обслуживания населения всех видов и форм собственности следует размещать с учетом градостроительной ситуации, планировочной структуры населенных пунктов.

В целях создания единой системы обслуживания необходимо учитывать планировочную организацию – деление на районы, микрорайоны, кварталы. Объекты обслуживания населения необходимо размещать с учетом факторов приближения их к местам жительства и работы.

При формировании системы обслуживания должны предусматриваться уровни обеспеченности учреждениями и объектами, в том числе повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.

Периодичность использования населением объектов социального и культурно-бытового обслуживания определяет необходимость установления пешеходной либо транспортной доступности объектов, обеспечивающей наибольшие удобства для населения.

Согласно принципу организации ступенчатой системы социально-бытового и культурного обслуживания населения размещение основных видов объектов обслуживания должно осуществляться в зависимости от периодичности их использования (приложения М, приложение Н)

Основной элемент планировочной организации – квартал. В границах жилого квартала необходимо размещать объекты повседневного обслуживания населения:

- дошкольные образовательные организации (при расчетной численности населения от 4 тыс. человек);
- общеобразовательные организации (при расчетной численности населения более 8 тыс. человек);
- учреждения культуры клубного типа (при расчетной численности населения более 8 тыс. человек);
- детские игровые площадки;
- спортивные площадки;
- продовольственные магазины.

Детские игровые площадки, спортивные площадки запроектированы на каждом земельном участке, предполагающем строительство многоэтажного жилого дома. Магазины, помещения для размещения негосударственного центра раннего развития и объекты дошкольного образования предполагается разместить на первом этаже многоэтажных жилых домов, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 90:22:010220:617 и на земельном участке с кадастровым номером 90:22:010220:6884 согласно социальных

обязательств, предусмотренных дополнительным соглашением №1 к соглашению о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым от 16.03.2017 № 164 (см. Приложение). Площадь нежилых помещений для размещения негосударственного центра раннего развития и дошкольного образования детей составляет 210 кв.м

Предложения по благоустройству территории в границах проектирования зелеными насаждениями, площадками отдыха, спортивными и детскими площадками, площадками накопления и хранения отходов, по размещению стоянок для хранения автомобилей представлены в графической части проекта.

Перечень объектов, относящихся к системам социального и бытового обслуживания

Разработка ППТ ведет к минимальным градостроительным преобразованиям, обеспеченность объектами социально-бытового и культурного обслуживания населения приняты в соответствии с планируемым уровнем населения.

Ориентировочные нормативы дополнительной потребности в объектах социального и культурного-бытового обслуживания сопряжённого и временного населения города Симферополя приведены в Приложении Г Основной части нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

В целях создания единой системы обслуживания учтена планировочная организация территории проектирования – деление на кварталы. Объекты обслуживания размещены с учетом факторов приближения их к местам жительства.

При формировании системы обслуживания предусмотрены уровни обеспеченности учреждениями и объектами, в том числе повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.

Периодичность использования населением объектов социального и культурно-бытового обслуживания определяется необходимостью установления пешеходной либо транспортной доступности объектов, что обеспечивает наибольшие удобства для населения.

Расчет обеспеченности жилой застройки площадками отдыха населения

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования города Симферополя минимально допустимые размеры площадок дворового благоустройства: для детей дошкольного и школьного возраста, для взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, для выгула собак установлены согласно СП 42.13330.2016

| № | Наименование площадок | ПоСП 42.13330.2011 на 1 чел, м ² | Кол-во человек | Итого, м ² | |
|---|---|---|----------------|-----------------------|------------|
| | | | | По СП | По проекту |
| 1 | Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 646 | 452,2 | 495,5 |
| 2 | Для отдыха взрослого населения | 0,1 | | 64,6 | 112 |
| 3 | Для занятия физкультурой | 2,0 | | 1292 | 1103 |
| 4 | Для хозяйственных целей | 0,3 | | 194 | 194 |
| 5 | Для кратковременной автопарковки | 0,8 | | См. расчет | |

**Расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания
(п. 4.1.7 Региональных нормативов)**

Расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания Зона А Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная) **не менее 3,5%**

| Показатель | Формула для расчета показателя* | Кадастровый номер земельного участка | |
|---|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| | | 90:22:000000:1241 | 90:22:010220:6176 |
| Площадь кв.м.: - нормативная | | 390 | 65 |
| Фактический коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями | Спл. фактич/Сзд. расчетн. | 0,089 (не менее 0,035) | 0,035 (не менее 0,035) |

Средний расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего

застройке, по отношению к расчетной площади объектов соответствует нормативному.

Расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению расчетной площади здания. (п. 4.1.8.Региональных нормативов)

Расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания Зона А- Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная) **не менее 3,5%**

| Показатель | Формула для расчета показателя* | Кадастровый номер земельного участка | |
|---|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| | | 90:22:000000:1241 | 90:22:010220:6176 |
| Площадь кв.м.: - нормативная | | 543 | 65 |
| Фактический коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями | $S_{пл\ фактич}/S_{зд. расчетн.}$ | 0,124 (не менее 0,035) | 0,035 |

При подсчете расчетного коэффициента обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания и расчетного коэффициента обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания используется расчетная площадь жилых помещений

Средний расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади объектов соответствует нормативному 0,035.

Расчет накопления коммунальных отходов

В соответствии с СП 42.13330.2016 и Постановлением Совета Министров Республики Крым от 18.09.2018 № 449 «Об утверждении норм накопления

твердых коммунальных отходов на территории Республики Крым» в г. Симферополе норма накопления твердых коммунальных отходов для многоквартирных домов составляет 2,4 куб м/год на 1 человека

учитывая расчетное количество населения 646 человек, норма накопления ТБО для проектируемого населения куб м составит:

$$646 * 2,4 = 1550,4 \text{ куб м/год}$$

$$1550,4 / 365 = 4,2 \text{ куб м/день}$$

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 вывоз мусора планируется в теплое время года (при температуре выше +5 0) - ежедневно, в холодное время года (при температуре ниже -5 0) - 1 раз в трое суток.

За одни сутки твердых бытовых отходов приходится :4,2 м³ Один типовой мусороконтейнер вмещает 0,75 м³ отходов, тогда необходимо :4,2/0,75=5,6 мусороконтейнеров.

За трое суток твердых бытовых отходов приходится: 4,2 x 3 = 12,6м³ ., тогда необходимо: 12,6 / 0,75 = 16,8 мусороконтейнера.

Проектом предусмотрено размещение 6 мусороконтейнеров для сбора и хранения уличного мусора и смета, ТБО, а также площадка для сбора крупногабаритных отходов

Согласно письма МКУ Департамент городского хозяйства допускается строительство многоквартирных жилых домов без устройства мусоропровода, с установкой контейнерной площадки на территории жилого комплекса при условии соблюдения норм СанПин 2.1.7.3550-19, отсутствия под контейнерной площадкой подземных инженерных сетей и оборудования контейнерной площадки согласно Правил благоустройства территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым от 12.02.2015 № 176.

Развитие систем социального обслуживания

В современном мире социальная инфраструктура представляет собой целый обширный комплекс, который состоит из таких объектов, как предприятия, организации, учреждения, а также некоторые сооружения. Данные объекты действуют с целью обеспечения максимально подходящих и комфортных условий для функционирования общественного производства. Общественное производство, в свою очередь, обеспечивает удовлетворение потребностей людей, необходимых для успешной и качественной жизнедеятельности всего населения. К социально значимым объектам, необходимым для обеспечения нормальной жизнедеятельности населения относятся медучреждения, в том числе больницы; образовательные и воспитательные учреждения – школы, высшие учебные заведения, сады и т.д; спортивные комплексы и другие объекты, связанные с физкультурой, а также музеи, мемориалы, и другие объекты культуры. Такие объекты могут находиться

как в государственной или муниципальной собственности, так и быть объектами частной собственности. На территории проектирования социально значимые объекты отсутствуют. Это обусловлено сложившейся на указанной территории застройкой, с преимущественным преобладанием долгие годы объектов транспортного и коммунально-складского назначения.

В настоящее время развитие систем социального обслуживания и строительство самостоятельных объектов социальной инфраструктуры на проектируемой территории невозможно, ввиду отсутствия нормативных площадей для строительства и обслуживания таких объектов. Но вместе с тем, указанные объекты располагаются в непосредственной близости от проектируемой территории.

Таблица 10.1

| Учреждения, организации и предприятия обслуживания | Радиус обслуживания, м |
|---|------------------------|
| Дошкольные образовательные организации*: | |
| - в городах | 300 |
| - в сельских поселениях и районах малоэтажной застройки городов | 500 |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | 500 |
| Физкультурно-спортивные центры жилых районов | 1500 |
| Поликлиники и их филиалы в городах** | 1000 |
| Раздаточные пункты молочной кухни | 500 |
| То же, при одно- и двухэтажной застройке | 800 |
| Аптеки в городах | 500 |
| То же, при одно- и двухэтажной застройке | 800 |
| Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения: | |
| - в городах при застройке: | |
| многоэтажной | 500 |
| одно-, двухэтажной | 800 |
| - в сельских поселениях | 2000 |
| Отделения связи и банки | 500 |
| * Указанный радиус обслуживания не распространяется на специализированные и оздоровительные дошкольные организации, а также на специальные детские ясли-сады общего типа и общеобразовательные организации (языковые, математические, спортивные и т.п.). | |
| ** Доступность поликлиник, амбулаторий, фельдшерско-акушерских пунктов и аптек в сельской местности принимается в пределах 30 мин (с использованием транспорта). | |
| Примечания | |
| 1 Для климатических подрайонов IA, IB, II, ID и IIA, а также в зоне пустынь и полупустынь, в условиях сложного рельефа указанные в таблице радиусы обслуживания следует уменьшать на 30%. | |
| 2 Пути подходов учащихся к общеобразовательным организациям с классами начального общего образования не должны пересекать проезжую часть магистральных улиц в одном уровне. | |

Таблица 10.2

| Климатический район (подрайон) | Категория обучающихся (уровень общего образования) | Радиус пешеходной доступности общеобразовательной организации, км, не более |
|--------------------------------|--|---|
| II-III | Все | 0,5 |
| IA | Начальное общее и основное общее образование | 0,3 |
| | Среднее общее образование | 0,4 |
| IB | Начальное общее и основное общее образование | 0,4 |
| | Среднее общее образование | 0,5 |

Примечание - Радиус обслуживания общеобразовательных организаций в городских поселениях, расположенных в климатических подрайонах IB, II и ID, принимают по региональным нормативам градостроительного проектирования.

Размещение общеобразовательных организаций допускается на расстоянии транспортной доступности: для учащихся начального общего образования - 15 мин (в одну сторону), для учащихся основного общего и среднего общего образования - не более 50 мин (в одну сторону).

Дошкольные образовательные учреждения

- детский сад № 3 «Ягодка» расположен на расстоянии 165 м от границы земельного участка с кадастровым номером 90:22:010220:6176;
- детский сад № 100 «Космос» расположен на расстоянии 560 м от границы земельного участка с кадастровым номером 90:22:010220:6176.

В соответствии с постановлением Администрации города Симферополь Республики Крым от 07.08.2019 № 4247 «О закреплении территории обслуживания по учету детей дошкольного возраста за муниципальными бюджетными дошкольными образовательными учреждениями муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым и признании утратившим силу постановление Администрации города Симферополя Республики Крым от 09.11.2018 № 5600 «О закреплении территории обслуживания по учету детей дошкольного возраста за муниципальными бюджетными дошкольными образовательными учреждениями муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым и признании утратившим силу постановления Администрации города Симферополя Республики Крым от 14.08.2017 № 2672 «О закреплении территории обслуживания за муниципальными бюджетными дошкольными образовательными учреждениями муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» за муниципальными бюджетными дошкольными образовательными учреждениями муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым закреплена территория обслуживания по учету детей дошкольного возраста муниципального образования городской округ Симферополь.

Таким образом, родители (законные представители) имеют право выбора любого дошкольного учреждения на территории муниципального округа Симферополь (см. Приложение).

Нежилые помещения для размещения негосударственного центра раннего развития и объекты дошкольного образования предполагается разместить на первом этаже многоэтажных жилых домов, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 90:22:010220:617 и на земельном участке с кадастровым номером 90:22:010220:6884 согласно социальных обязательств,

предусмотренных дополнительным соглашением № 1 к соглашению о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым от 16.03.2017 № 164 (см. Приложение). **Расчетная площадь нежилых помещений для размещения негосударственного центра раннего развития и дошкольного образования детей с учетом вспомогательных помещений составляет 210 кв.м.**

Расчет потребности проектируемого объекта в учреждениях дошкольного образования по МНГП

Таблица 16

| Наименование показателя | Показатель | Расчет |
|-------------------------|------------------|-----------------------|
| Дети от 1,5 до 3 лет | 10 мест/1000 чел | $646*10/1000=7$ мест |
| Дети от 3 до 7 лет | 60 мест/1000 чел | $646*60/1000=39$ мест |

Так, согласно п. 1.2.1 Методических рекомендаций по развитию сети образовательных организаций и обеспеченности населением услугами таких организаций, включающие требования по размещению организаций сферы образования, в том числе в сельской местности, исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, с учетом возрастного состава и плотности населения, транспортной инфраструктуры и других факторов, влияющих на доступность и обеспеченность населения услугами сферы образования в городской местности установлено требование не менее одной дошкольной организации.

В указанном проекте, расчетные показатели будущих объектов на земельных участках по МНГП учитываются информационно, с учетом использования нормативных показателей для освоения данного участка принятыми согласно РНГП РК.

Исходя из расчетов по РНГП РК

| Наименование вида объекта | Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Предельные значения расчетного показателя | | | | | | | | | |
|--|---|---|---|------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------|--------------------|------------------------------|-----------|----|----|
| | | | муниципальный район | | | | городской округ | | | | | |
| | | | территория | период | гор. н.п. | сел. н.п. | территория | период | гор. н.п. | сел. н.п. | | |
| Дошкольные образовательные организации | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | Число мест в расчете на 1000 человек <2> | Бахчисарайский район | текущее состояние (2020 год) | | 83 | 63 | ГО Алушта | текущее состояние (2020 год) | | 66 | 48 |
| | | | | 2026 год | 81 | 61 | 2026 год | | 64 | 47 | | |
| | | | | 2030 год | 75 | 57 | 2030 год | | 60 | 43 | | |
| | | | | 2040 год | 62 | 47 | 2040 год | | 50 | 36 | | |
| | | | Белогорский район | текущее состояние (2020 год) | | 81 | 51 | ГО Армянск | текущее состояние (2020 год) | | 65 | 43 |
| | | | | 2026 год | 79 | 50 | 2026 год | | 63 | 42 | | |
| | | | | 2030 год | 73 | 46 | 2030 год | | 59 | 39 | | |
| | | | | 2040 год | 61 | 38 | 2040 год | | 49 | 32 | | |
| | | | Джанкойский район | текущее состояние (2020 год) | | - | 57 | ГО Джанкой | текущее состояние (2020 год) | | 66 | - |
| | | | | 2026 год | - | 56 | 2026 год | | 64 | - | | |
| | | | | 2030 год | - | 52 | 2030 год | | 60 | - | | |
| | | | | 2040 год | - | 43 | 2040 год | | 50 | - | | |
| | | | Кировский район | текущее состояние (2020 год) | | 57 | 66 | ГО Евпатория | текущее состояние (2020 год) | | 58 | 56 |
| | | | | 2026 год | 56 | 64 | 2026 год | | 57 | 55 | | |
| | | | | 2030 год | 52 | 60 | 2030 год | | 52 | 51 | | |
| | | | | 2040 год | 43 | 50 | 2040 год | | 44 | 42 | | |
| | | | Красногвардейский район | текущее состояние (2020 год) | | - | 58 | ГО Керчь | текущее состояние (2020 год) | | 51 | - |
| | | | | 2026 год | - | 57 | 2026 год | | 50 | - | | |
| | | | | 2030 год | - | 52 | 2030 год | | 46 | - | | |
| | | | | 2040 год | - | 44 | 2040 год | | 38 | - | | |
| | | | Красноперекопский район | текущее состояние (2020 год) | | - | 54 | ГО Красноперекопск | текущее состояние (2020 год) | | 69 | - |
| | | | | 2026 год | - | 53 | 2026 год | | 67 | - | | |
| | | | | 2030 год | - | 49 | 2030 год | | 62 | - | | |
| | | | | 2040 год | - | 41 | 2040 год | | 52 | - | | |
| | | | Ленинский район | текущее состояние (2020 год) | | 50 | 58 | ГО Саки | текущее состояние (2020 год) | | 83 | - |
| | | | | 2026 год | 49 | 57 | 2026 год | | 81 | - | | |
| | | | | 2030 год | 45 | 52 | 2030 год | | 75 | - | | |
| | | | | 2040 год | 38 | 44 | 2040 год | | 62 | - | | |
| Нижнегорский район | текущее состояние (2020 год) | | - | 54 | ГО Симферополь | текущее состояние (2020 год) | | 86 | 87 | | | |
| | 2026 год | - | 53 | 2026 год | | 84 | 85 | | | | | |
| | 2030 год | - | 49 | 2030 год | | 78 | 79 | | | | | |
| | 2040 год | - | 41 | 2040 год | | 65 | 65 | | | | | |

по 90:22:000000:1241

Срасч=4363,5 кв.м.

Кол-во населения 246 чел.

Дошкольное образовательное учреждение 21 место

по 90:22:010220:6176

Срасч=1858,4 кв.м.

Кол-во населения 126 чел.

Дошкольное образовательное учреждение 10 мест

Исходя из вышеуказанного требования, рассчитанного количества детей дошкольного возраста для проектируемых объектов **31 место**, а также дефицит территорий строительство нового дошкольного учреждения нецелесообразно.

Проектом предполагается размещение негосударственного центра раннего развития и дошкольного образования детей с учетом вспомогательных помещений площадью 210 кв.м.

Общеобразовательные учреждения

В границах проектируемой территории отсутствуют объекты образования. Но в границах смежных планировочных районов в пешеходной

доступности располагается МБОУ Средняя общеобразовательная школа № 12, расположенная по адресу: ул. Блюхера,7.

Расчет потребности проектируемого объекта в учреждениях общего среднего (полного) образования по МНГП

Таблица 17

| Наименование показателя | Показатель | Расчет |
|-------------------------|-----------------------|--|
| Дети от 7 до 18 лет | 130 учащихся/1000 чел | $646 * 130 / 1000 = 84$ учащихся МНГП |

Так, согласно пункту 1.2.1 Методических рекомендаций по развитию сети образовательных организаций и обеспеченности населением услугами таких организаций, включающие требования по размещению организаций сферы образования, в том числе в сельской местности, исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, с учетом возрастного состава и плотности населения, транспортной инфраструктуры и других факторов, влияющих на доступность и обеспеченность населения услугами сферы образования в городской местности установлено требование не менее одной дневной общеобразовательной школы.

В указанном проекте, расчетные показатели будущих объектов на земельных участках по МНГП учитываются информационно, с учетом использования нормативных показателей для освоения данного участка принятыми согласно РНГП РК.

Исходя из расчетов по РНГП РК

| Общеобразовательные организации | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | Число мест в расчете на 1000 человек <4> | Бахчисарайский район | текущее состояние (2020 год) | 149 | 125 | ГО Алушта | текущее состояние (2020 год) | 122 | 108 |
|---------------------------------|---|--|----------------------|------------------------------|-----|-----|--------------------|------------------------------|-----|-----|
| | | | | 2026 год | 145 | 122 | | 2026 год | 119 | 105 |
| 2030 год | 135 | 113 | 2030 год | 110 | 98 | | | | | |
| 2040 год | 112 | 94 | 2040 год | 92 | 81 | | | | | |
| Белогорский район | | | | текущее состояние (2020 год) | 145 | 138 | ГО Армянск | текущее состояние (2020 год) | 123 | 134 |
| | | | | 2026 год | 141 | 134 | | 2026 год | 120 | 131 |
| | | | | 2030 год | 131 | 125 | | 2030 год | 111 | 121 |
| | | | | 2040 год | 109 | 104 | | 2040 год | 92 | 101 |
| Джанкойский район | | | | текущее состояние (2020 год) | - | 133 | ГО Джанкой | текущее состояние (2020 год) | 127 | - |
| | | | | 2026 год | - | 130 | | 2026 год | 124 | - |
| | | | | 2030 год | - | 120 | | 2030 год | 115 | - |
| | | | | 2040 год | - | 100 | | 2040 год | 95 | - |
| Кировский район | | | | текущее состояние (2020 год) | 140 | 128 | ГО Евпатория | текущее состояние (2020 год) | 108 | 96 |
| | | | | 2026 год | 136 | 125 | | 2026 год | 105 | 94 |
| | | | | 2030 год | 127 | 116 | | 2030 год | 98 | 87 |
| | | | | 2040 год | 105 | 96 | | 2040 год | 81 | 72 |
| Красногвардейский район | | | | текущее состояние (2020 год) | - | 124 | ГО Керчь | текущее состояние (2020 год) | 105 | - |
| | | | | 2026 год | - | 121 | | 2026 год | 102 | - |
| | | | | 2030 год | - | 112 | | 2030 год | 95 | - |
| | | | | 2040 год | - | 93 | | 2040 год | 79 | - |
| Красноперекопский район | | | | текущее состояние (2020 год) | - | 131 | ГО Красноперекопск | текущее состояние (2020 год) | 120 | - |
| | | | | 2026 год | - | 128 | | 2026 год | 117 | - |
| | | | | 2030 год | - | 118 | | 2030 год | 108 | - |
| | | | | 2040 год | - | 98 | | 2040 год | 90 | - |
| Ленинский район | | | | текущее состояние (2020 год) | 88 | 120 | ГО Саки | текущее состояние (2020 год) | 130 | - |
| | | | | 2026 год | 86 | 117 | | 2026 год | 127 | - |
| | | | | 2030 год | 80 | 108 | | 2030 год | 117 | - |
| | | | | 2040 год | 66 | 90 | | 2040 год | 98 | - |
| Нижнегорский район | | | | текущее состояние (2020 год) | - | 123 | ГО Симферополь | текущее состояние (2020 год) | 138 | 81 |
| | | | | 2026 год | - | 120 | | 2026 год | 134 | 79 |
| | | | | 2030 год | - | 111 | | 2030 год | 125 | 73 |
| | | | | 2040 год | - | 92 | | 2040 год | 104 | 61 |

по 90:22:000000:1241

Срасч=4363,5 кв.м.

Кол-во населения 246 чел.

Образовательное учреждение 34 место

по 90:22:010220:6176

Срасч=1858,4 кв.м.

Кол-во населения 126 чел.

Образовательное учреждение 17 мест

Исходя из вышеуказанного требования, рассчитанной потребности для проектируемого объекта в учреждении общего образования всего **51 место**, а также дефицит территорий строительство нового учреждения общего образования нецелесообразно.

Медицинские учреждения

По ул. 51 Армии расположена медицинская организация скорой медицинской помощи, предназначенная для обеспечения близлежащих территорий медицинскими услугами.

Также в пешеходной доступности располагается ГБУЗ РК РКБ им. Н.А.Семашко, расположенная по адресу: г. Симферополь, ул. Киевская, 69. Согласно Таблицы 3 Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым указанный объект здравоохранения регионального значения имеет 100 % охват населения Республики Крым

Исходя из показателя максимально допустимого уровня доступности амбулаторно-поликлинических учреждений, установленного Региональными

нормативами градостроительного проектирования Республики Крым – в городских населенных пунктах пешеходная доступность в пределах 30 минут, проектируемая территория обеспечена объектами здравоохранения.

Объекты коммунальной инфраструктуры

Согласно Генерального плана города Симферополя на территории проектирования по ул. 51-й Армии располагается действующий газопроводы среднего и низкого давления, а по ул. Бетховена проходит магистральный теплопровод.

Водоснабжение

На проектируемой территории планируется строительство водопровода хозяйственно-питьевой низкого давления предназначенного для снабжения питьевой водой населения зоны многоэтажной жилой застройки.

Схема водоснабжения - объединенная централизованная с подачей воды для хозяйственно-питьевого водопотребления, наружного и внутреннего пожаротушения. По степени обеспеченности подачи воды система принята первой категории в соответствии с градацией согласно пункту 4.4 СНиП 2.04.02-84.

Противопожарное водоснабжение - по планируемому количеству населения расчетный расход воды на наружное пожаротушение принят по таблице 5 СНиП 2.04.02-84* и составляет 15 л/с на один пожар. Количество одновременных пожаров – два.

Расход воды и число струй на внутреннее пожаротушение диктующего объекта принимаем по таблице 1* СНиП 2.04.01-85* - 1 струя 2,5 л/с.

Наружное пожаротушение предусматривается из хозяйственно-питьевого противопожарного объединенного водопровода через пожарные гидранты.

Проектом запроектировано 2 пожарных гидранта

Точка подключения к централизованной системе водоснабжения: водопровод Ду-500мм по ул. 51-й армии/ ул. Суходольной.

Расчет водопотребления

Таблица 18

| Наименование потребителей | Потребители | | Норма расход а воды, л/сут | Расход в тахсут. м ³ /сут | Кэф. сут. неравн. | Расхо д в тах час, м ³ /ч | Расхо д в тахсе кун., л/с |
|--------------------------------------|-------------|--------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| | Ед. Изм. | Кол-во | | | | | |
| Многоэтажная жилая застройка | | | | | | | |
| Многоэтажные Жилые дома | чел. | 646 | - | 172,27 | - | - | - |
| Всего с неучтенными расходами | | | | 172,27 | - | - | - |

Примечание: расчет произведен для многоэтажной жилой зоны. Зоны со сложившейся застройкой к сетям водопотребления подключены.

Канализация

На проектируемой территории планируется строительство канализации. Расчетные расходы сточных вод определены по планируемому количеству жителей согласно архитектурно-планировочной части проекта в соответствии с требованиями СНиП 2.04.03-85* и с учетом существующей застройки в границах проекта планировки.

Канализационные стоки самотечной сетью канализации отводятся в приемные резервуары проектируемых насосных станций перекачки и по напорному коллектору далее на существующие очистные сооружения бытовой канализации. Точка подключения к системе централизованного водоотведения: канализационный коллектор Ду-200 мм по ул. Битакская.

Расчет водоотведения

Таблица 19

| Наименование потребителей | Потребители | | Норма расхода воды, л/сут | Расход в тах сут. м ³ /сут | Коэф. сут. неравн. | Расход в тах час, м ³ /ч | Расход в тах секун., л/с |
|---|-------------|--------|---------------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | Ед. изм. | Кол-во | | | | | |
| Многоэтажная жилая застройка | | | | | | | |
| Многоэтажные жилые дома | чел. | 646 | - | 172,27 | - | - | - |
| Всего с неучтенными расходами | | | | 172,27 | - | - | - |
| Примечание: расчет произведен для многоэтажной жилой зоны. Зоны со сложившейся застройкой к канализационным сетям подключены. | | | | | | | |

Электроснабжение

Территория проектирования обеспечена сетями электроснабжения, за исключением зоны многоэтажной жилой застройки, представленной проектируемыми жилыми домами.

Планируется подключение к централизованной электрической сети с требуемой максимальной мощностью 274,6 кВт.

Телевидение

Обеспечение рассматриваемой территории сетью телевизионного вещания осуществлена за счет существующего районного телевизионного узла. Дополнительные проектных решений проектом не предусмотрено.

Телефонизация

Проектируемая территория сложившейся застройки обеспечена телефонными линиями.

Проектом предложено подключить зону многоэтажной жилой застройки к существующей сети ГУП РК «Крымтелеком» в соответствии с полученными техническими условиями.

Размещение объектов инженерной инфраструктуры на проектируемой территории

Таблица 20

| Наименование ОКС | Технические характеристики | Протяженность, ед.изм. | Статус | Очередность |
|---|--|------------------------|--------|-------------|
| Водоснабжение | | | | |
| Распределительные сети водоснабжения | - | - | С | - |
| Водоотведение (канализация) | | | | |
| Распределительные сети хозяйственно-бытовой канализации | - | - | С | - |
| Электроснабжение | | | | |
| Сети электроснабжения | ЛЭП-10 кВ от ячейки 10 кВ I-СШ РУ-10 кВ ТП-133 (274,6кВт) | - | П | - |
| Сети электроснабжения | ЛЭП-10 кВ от ячейки 10 кВ II-СШ РУ-10 кВ ТП-133 (274,6кВт) | - | П | - |
| Сети электроснабжения | Основной источник питания: ПС-110/10 кВ «Марьино» РУ-10 кВ Ф-3 | - | С | - |
| Сети электроснабжения | ТП-10/04 кВ | - | П | - |
| Сети электроснабжения | Резервный источник питания: ПС-110/35/10 кВ «Восточная» РУ-10кВ Ф-13 | - | С | - |
| Газоснабжение | | | | |
| Сети газоснабжения | Газопровод среднего давления Ø 159 мм | - | С | - |
| Связь и информатизация | | | | |
| Кабельные сети связи | - | - | С | - |
| Примечание: | | | | |
| 1. Статус: П - планируемый для размещения объект | | | | |
| 2. Статус: С – сохраняемый объект | | | | |

Объекты транспортной инфраструктуры

Транспортное обслуживание на проектируемой территории осуществляется по магистральным улицам районного значения ул.51-й Армии, а также улицам и дорогам местного значения.

Существующее дорожное покрытие улично-дорожной сети капитального типа с асфальтобетонным покрытием.



ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
автомобильного транспорта

- Дорога общего типа федерального значения (состоятельный)
- Дорога общего типа федерального значения (реконструируемый)
- Дорога общего типа федерального значения (неиспользуемый)

РЕГИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
автомобильного транспорта

- Железная дорога магистральная электрифицированная (состоятельный)
- Железная дорога магистральная электрифицированная (реконструируемый)
- Железная дорога магистральная электрифицированная (неиспользуемый)
- Дорога общего типа регионального значения (состоятельный)
- Дорога общего типа регионального значения (реконструируемый)
- Дорога общего типа регионального значения (неиспользуемый)
- Магистральные дороги регулярного движения (состоятельный)
- Магистральные дороги регулярного движения (реконструируемый)
- Магистральные дороги регулярного движения (неиспользуемый)
- Магистральные улицы районного значения (состоятельный)
- Магистральные улицы районного значения (реконструируемый)
- Магистральные улицы районного значения (неиспользуемый)

МЕСТНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
автомобильного транспорта

- Дорога общего типа местного значения (состоятельный)
- Дорога общего типа местного значения (реконструируемый)
- Дорога общего типа местного значения (неиспользуемый)
- Магистральные улицы общегородского назначения (состоятельный)
- Магистральные улицы общегородского назначения (реконструируемый)
- Магистральные улицы общегородского назначения (неиспользуемый)
- Магистральные улицы районного значения (состоятельный)
- Магистральные улицы районного значения (реконструируемый)
- Магистральные улицы районного значения (неиспользуемый)

Выкопировка из Генерального плана города Симферополя

Улично-дорожная сеть

Таблица 21

| Наименование зоны планируемого размещения ОКС | Категория улиц и дорог | Число полос движения | Ширина проезжей части, м | Ширина пешеходной части тротуара, м | Значение | Статус | Очередность |
|--|------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------------|----------|--------|-------------|
| Многоэтажной жилой застройки | Проезды основные | 2,4 | 6, 12 | 1,5 | ОМЗ ГО | П* | - |
| Улично-дорожной сети | Проезды основные | 2,4 | 6, 12 | - | ОМЗ ГО | С | - |
| | Проезды основные | 2,4 | 6, 12 | - | ОМЗ ГО | С | - |
| <p>Примечание:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Статус: С – сохраняемый объект. 2. ОМЗ ГО – объект местного значения городского округа. 3. Статус: П* – планируемые тротуары, подъезды, парковка (не включает существующую уличную проезжую часть) | | | | | | | |

Объекты транспортного обслуживания

Таблица 22

| Наименование зоны планируемого размещения ОКС | Наименование объекта | Мощность | | Значение | Статус | Очередность |
|---|---------------------------------------|---|--------------|----------|--------|-------------|
| | | Ед. измерения | Величина | | | |
| Многоэтажной жилой застройки | Стоянка транспортных средств, паркинг | Машино-мест (кв.м. парковочного пространства) | 146 (2287,5) | - | П | 1 |
| Улично-дорожной сети | Стоянка транспортных средств | Машино-мест | - | ОМЗ ГО | С | - |

Примечание:

1. Статус: С – сохраняемый объект.

2. Статус: П - планируемый для размещения объект

Имеется остановка общественного транспорта на ул. Суходольной – остановка «улица 51-й Армии». Доступность общественного транспорта для жителей проектируемых многоквартирных домов составляет 60-250 метров.

Улично-дорожная сеть территории проектируемой территории и организации движения по ней обеспечивает проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям.

Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», на улично-дорожной сети предусмотрены тротуары.

Личный транспорт жителей проектируемой территории размещается на открытых автостоянках, расположенных внутри кварталов и прилегающих территориях.

Улично-дорожная сеть отвечает требованиям пожарной безопасности. Имеется доступ пожарной техники ко всем объектам планировочной структуры. На территории многоэтажной жилой застройки проезд пожарной техники запроектирован на территории квартала.

По периметру земельных участков запроектированы тротуары шириной 1,5 и 2 метра соответственно.

Расчет количества мест для хранения легковых автомобилей

Согласно пункта 1.1 СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» расчет следует проводить согласно региональным и местным нормативам градостроительного проектирования, утвержденных в установленном порядке.

Также, согласно СП 42.13330.2016 в кварталах и микрорайонах жилых зон не допускается размещение объектов городского значения, а также устройство транзитных проездов на территории групп жилых домов, объединенных общим пространством (двором).

В настоящем проекте планировки предлагается рассмотреть расчеты количества мест для хранения легковых автомобилей для проектируемой многоэтажной жилой застройки, а также проектируемых помещений общественно – делового назначения.

Для определения предполагаемого количества парковочных мест, размещаемых в границах парковочного пространства, площадь парковочного места предлагается определить из расчета не менее 25 кв.м. на автомобиль при размещении наземных стоянок автомобилей (с учетом проездов); не менее 30 кв.м. на автомобиль при размещении гаражей – стоянок, в том числе подземных гаражей-стоянок, в том числе подземных гаражей; при примыкании парковочного пространства к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 кв.м. на автомобиль (без учета проездов).

Для понимания норматива по МНГП прилагаем данную таблицу с расчетными показателями :

Таблица 23

| Расчет кол-ва машино-мест в соот-вии с | Формула для расчета показателя | Кадастровый номер земельного участка | | | Расчет. показатель |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--|--------------------|
| | | 90:22:000000:1241 | 90:22:010220:6176 | | |
| - МНГП | $A \times n / 1000 = \text{Навт}^*$ | $305 \times 322 / 1000 = 99$ | $(305 \times 90) / 1000 = 28$ | | 127 |

Примечания:

*где А – уровень автомобилизации, n – кол-во жителей, рассчитанное на основании жилищной обеспеченности исходя из принятого типа жилых домов по уровню комфорта, Навт – расчётное число транспортных средств.

Данные показатели указаны информативно, так как руководствоваться для определения машино-мест необходимо данными согласно региональным нормативам градостроительного проектирования РК.

Ввиду отсутствия в РНГП расчетных показателей для приобъектных, кооперированных и перехватывающих стоянок (гостевых) нормы расчета приобъектных стоянок легковых автомобилей следует принимать в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016.:

Таблица 24

| Кадастровый номер земельного участка | | Расчетный показатель гостевых стоянок |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| 90:22:000000:1241 | 90:22:010220:6176 | |

| | | | |
|---|--|--|----|
| - | помещения для организации доп. образования (210 кв.м.) и помещения общественно-делового назначения (290 кв.м.): 210/25+290/60=13 м/м | | 13 |
|---|--|--|----|

В указанном проекте, расчетные показатели будущих объектов по МНПП учитываются информационно, с учетом использования нормативных показателей для освоения земельных участков принятыми согласно РНПП РК.

Согласно Примечаниям к Таблице 11.8 СП 42.13330.2016 при определении общей потребности в местах для хранения следует учитывать и другие индивидуальные транспортные средства (мотоциклы, мотороллеры, мотоколяски, мопеды, велосипеды) с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю) с применением следующих коэффициентов на квартиру – мотоциклы и мотороллеры с колясками, мотоколяски – 0,5; мотоциклы и мотороллеры без колясок – 0,28, мопеды и велосипеды – 0,1.

Таблица 25

| | | | | |
|---|--|-------------------|--|-------|
| Кадастровый номер земельного участка | 90:22:0001800:1241 | 90:22:010220:6176 | | Всего |
| Количество квартир | 180 | 96 | | 276 |
| Коэффициент | 0,1 | | | |
| Расчетный показатель мест для хранения автомобилей (велосипеды) | Не предусмотрено утвержденным проектом ОДД | 14 | | 14 |

Согласно письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13.04.2020 № 14239-ОД/08 (см. в Приложениях), расчет требуемого числа машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей для многоквартирного жилого дома по уровню комфорта «стандартное жилье» в условиях реконструкции, при размещении новой застройки в кварталах сложившейся застройки, может приниматься на основании региональных (местных) нормативов градостроительного проектирования.

Также согласно пункту 2.3 Порядка подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденного решением сессии Симферопольского городского совета от 28.01.2016 № 590 В случае, если в региональных нормативах градостроительного проектирования Республики Крым установлены предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного

значения, предусмотренными частью 4 статьи 29.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, населения городского округа, расчетные показатели минимально обеспеченности такими объектами, устанавливаемые Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа, не могут быть ниже этих предельных значений. Для обеспечения требуемым количеством мест для хранения автомобильного транспорта для проектируемых объектов на 324 квартир необходимо разместить 324 мест на открытой стоянке, 13 мест для гостевой (приобъектной) стоянки, 14 мест для хранения велосипедов для помещений жилого назначения.

Количество парковок допускается снизить на 67 шт. при организации кооперированных стоянок, обслуживающих группы объектов (жилого, торгового, культурно-зрелищного, производственного назначения), допускается снизить суммарное требуемое количество машино-мест без снижения обеспеченности ими за счет сдвига часов пик при функционировании обслуживаемых стоянками объектов: на территории центральных районов населенных пунктов - на 15%-20%, в периферийных зонах - на 10%-15%.

Таким образом общую вместимость для размещения стоянок автомобильного транспорта в жилых зонах допускается часть 3 статьи 35 ГрК РФ и предусмотрено пунктом 5.1 свода правил СП 42.13330.2016. При этом для гостевой автостоянки не устанавливаются разрывы от фасада дома или детских площадок (п. 11 примечаний к таблице 7.1.1 разд. 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). Эксплуатация жителями многоквартирного дома гостевых стоянок в качестве постоянных не допускается, однако постоянные места могут использоваться как гостевые.

Таким образом расчетное количество согласно СП 42.13330.2016 машино-мест составляет: $(276+13)-28(20\%)=261$ машино-мест.

Учитывая Примечание 1 к Таблице 11.8 СП 42.13330.2016 допускается предусматривать сезонное хранение 10 % парка легковых автомобилей в гаражах, расположенных за пределами селитебных территорий поселения. С учетом наличия гаражных кооперативов и стоянок необходимое количество машино-мест составит:

$$261-10\% \times 261 = 235 \text{ м\м.}$$

Количество парковочных мест согласно СП 42.13330.2016 составляет:

234 парковочных мест в открытой стоянке, в т.ч. 14 мест для хранения велосипедов. Необходим учет м/места для МГН в количестве 10%, в том числе 5% специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

ВЫВОД (в порядке информации) по определению кол-ва машино-мест согласно СП 42.13330.2016 для жилой застройки: приведенное количество машино-мест составит 234+14 вело-мест $\times 0,1$ из них 24 шт. для МГН.

С учетом разработанного и утвержденного проекта ОДД на земельный участок 90:22:0001800:1241 согласно которому на нем предусмотрено 208 машино-мест для автомобильного транспорта в т.ч. 21 для МНГ, на земельном

участке 90:22:010220:6176 необходимо предусмотреть 26 м/м из них 3 м/м для МГН и 14 вело-мест.

Данный вывод указан в проекте в качестве дополнительной информации, так как руководствоваться для определения машино-мест необходимо данными согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым (РНГП РК).

Согласно п. 4.1.5 Региональных нормативов расчетные коэффициенты обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машиномест (парко-мет), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания

В целях обеспечения объектов капитального строительства не указанными в региональных нормативах градостроительного проектирования машино-местами необходимо руководствоваться требованиями, указанными в Приложении "Ж" СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*", утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 года N 1034/пр. 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 оказывающих услуги ежедневного спроса (в случае если общая площадь такого объекта не более 400 кв. м общей площади, которая включает в себя помещения для временного хранения продукции и иные вспомогательные помещения), указанные объекты могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест.

Расчетные коэффициенты обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, приводятся в целях организации парковочного пространства.

Для определения количества парковочных мест, размещаемых в границах парковочного пространства, площадь парковочного места определяется из расчета не менее 25 кв. м на автомобиль при размещении наземных стоянок автомобилей (с учетом проездов); не менее 30 кв. м на автомобиль при размещении гаражей-стоянок, в том числе подземных гаражей; при примыкании парковочного пространства к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - не менее 18 кв. м на автомобиль (без учета проездов), при использовании специальных механизированных конструкций в соответствии с паспортом изделия.

При использовании земельного участка с несколькими типами застройки минимальная площадь парковочного пространства определяется как сумма требуемых расчетных коэффициентов обеспеченности объектов капитального

строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, для всех типов застройки, планируемых к размещению. При размещении многофункциональных зданий и комплексов минимальная площадь парковочного пространства определяется как сумма требуемых расчетных коэффициентов обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, для всех помещений различного функционального назначения и производится индивидуально для каждого типа помещений.

Парковочное пространство с целью обеспечения объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, размещается в границах земельного участка или в границах иных земельных участков, расположенных в границах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. 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;

- для земельных участков установлен вид разрешенного использования "хранение автотранспорта (код 2.7.1)" или "служебные гаражи (код 4.9)" либо иной вид разрешенного использования, предусматривающий размещение гаражей или автостоянок и размещение автомобильных дорог;

- такое размещение обосновано при подготовке документации по планировке территории, осуществляемой в рамках деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

При размещении парковочного пространства с целью обеспечения объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в границах иных земельных участков такие земельные участки должны располагаться на расстоянии и пределах пешеходной доступности не более 400 метров от границ земельного участка, на котором планируется размещение объектов капитального строительства, в случае если размещение объектов капитального строительства планируется в пределах территорий перспективной жилой застройки, такие земельные участки могут располагаться на расстоянии и пределах пешеходной доступности не более 600 метров от границ земельного участка, на котором планируется размещение объектов капитального строительства.

При этом, в случае подготовки документации по планировке территории в границах земельного участка, на котором планируется размещение объектов

капитального строительства, должно быть размещено не менее 40% требуемой площади парковочного пространства. В пределах территорий перспективной жилой застройки указанное ограничение не распространяется.

Допускается размещение части парковочных мест в пределах пешеходной доступности не более 400 метров за границами земельного участка и за границами иных земельных участков, указанных в настоящем пункте, но не более чем 10% от требуемой площади парковочного пространства.

Расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв. м расчетной площади здания для многоквартирной жилой застройки (многоэтажная жилая застройка) не менее 0,35.

Уровень автомобилизации на 2020-2030 гг. составляет 400 авто на 1 тыс. жителей.

| Показатель | Кадастровый номер земельного участка | | Расчет. показатель |
|---|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| | 90:22:000000:1241 | 90:22:010220:6176 | |
| Расчетная площадь S, кв.м | 4363,5 | 1858,4 | 6221,9 |
| Расчет площади наземных стоянок автомобилей | $4363,5 \times 0,35 = 1527,3$ | $1858,4 \times 0,35 = 650,4$ | 2177,7 |
| Фактическая площадь наземных стоянок автомобилей (кв.м.) | 3387,5 | 264 | 3651,5 |
| Расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест | 0,776 | 0,14 | 0,587 (что не менее 0,35). |

ВЫВОД:

Проектируемая многоэтажная жилая застройка полностью обеспечена местами для хранения легковых автомобилей в границах квартала расчетный показатель значительно превышает нормативный, расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест составляет 0,6, что более нормативного 0,35, Общее парковочное пространство составляет 3651,5 кв.м. или $3651,5/25=146$ машино-мест соответственно:

- На земельный участок 90:22:0001800:1241 принять площадь парковочного пространства 3387,5 кв.м. или 136 машино-мест.

- На земельный участок 90:22:010220:6176 принять площадь парковочного пространства 264 кв.м. или 10 машино-мест.

Согласно требованиям статьи с.49 Федерального закона от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» проверка правильности расчетов требуемого количества машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей для жилого многоквартирного здания выполняется в рамках экспертизы соответствующей проектной документации жилого многоквартирного здания.

Расчет основных показателей проекта планировки территории

| № п/п | Наименование показателя | Единицы измерения | Условное обозначение | Кадастровый номер земельного участка | | | Формула для расчета | Примечание |
|-------|---|-------------------|----------------------|---|---|--|---|--|
| | | | | 90:22:000000:1241 | 90:22:010220:6176 | | | |
| 1 | Зона для размещения застройки различного назначения в зависимости от урбанизации территории и особенностей системы расселения | - | - | Симферополь - зона А – зона интенсивной урбанизации территории | | | - | РНГП п.4.1.1 |
| 2 | Общая площадь территории, расположенной в границах проектирования | га | | 1,7 | | | - в соответствии со схемой, прилагаемой к техническому заданию на разработку проекта планировки и проекта межевания | |
| 3 | Площадь земельного участка | кв. м. | | 10740 | 2987 | | - | |
| | | | | Территории в рамках инвестиционного проекта № 164 от 16.03.2017 | | | | |
| 4 | Тип застройки | | | Многоквартирная многоэтажная жилая застройка | | | - | Инвест. проект |
| 5 | Проектируемые объекты капитального строительства | шт | | блочная трансформаторная подстанция (№5 на схеме) | многоквартирный жилой дом 5 секционный (№ 1 на схеме) | многоквартирный жилой дом (№ 2 на схеме) | - | См. схему генплана (графическая часть ППТ) |
| 6 | Этапы строительства | | | 1 | 2 | 3 | - | По проекту |
| 7 | Этажность | эт. | пэт. | 1 | 9 | 9 | | По проекту |
| 8 | тип жилого дома | | | - | эконом-класс | | | По проекту |
| 9 | Площадь застройки | Кв. м | Sзастр | 37 | 1433 | 844,2 | | По проекту |
| 10 | Количество квартир | кв. | Nкв | - | 180 | 96 | | По проекту |
| 11 | Общая площадь проектируемых зданий | Кв. м. | Sзд общ | 30 | 11415,4 | 7888,0 | | По проекту |
| 12 | площадь коммерческих помещений | Кв. м | Sком. пом. | - | - | 290 | | По проекту |
| 13 | Проектируемое количество проживающих | чел | n | - | 322 | 64 | Sз.уч*плотность населения в границах | Согласно МНГП (основная часть, приложение А) |

| | | | | | | | | | |
|----|---|--------------------------------|-------------------------------|---|-----------------------------|----------------|--|--|---|
| | | | | | | | | планиро вочного элемента | |
| 14 | Площадь жилищного фонда | Кв. м | Сжи л.ф | - | 8605,7 | 5800 | | | По проекту |
| 15 | Уровень жилищной обеспеченности | Кв. м/ч ел. | | - | 26,7 | 40,0 | | Сжил.ф./ п | Согласно МНГП |
| 16 | Плотность застройки | - | П.за стр. | | 0,14 | 0,28 | | П.застр. =S з.общ./ S з.уч. | СП 42.13330. 2016 |
| 17 | Коэффициент плотности застройки | | Кп.з | | (11415,4)/10740=1,06 | 7888/2987=2,64 | | Кп.з= S з.общ.* Nэт./ S з.уч. | СП 42.13330. 2016 (приложе ние Б) |
| | | | | | (19303,4)/(10740+2987)=1,40 | | | | |
| 18 | Уровень автомобилизаци и | М- мес т/10 00 чел | А | | 305 400 | 305 400 | | | 1)МНГП 2)РНГП |
| 19 | Расчет кол-ва машино-мест (РНГП) | Ма ши но- мес т | А×n /100 0= Нав т | | 136 | 10 | | А×n/100 0= Навт | Расчет см. в текстовой части |
| | | | | | 146 | | | | |
| 20 | Расчетное число гостевых стоянок | Ма ши но- мес т | | | 13 | | | | приложен ие Ж СП 42.13330.2 016 |
| 21 | Расчетное количество машино-мест (согласно МНГП) | Ма ши но- мес т | | | 146 | | | | Расчет см. в текстовой части ПШТ |
| 22 | Проектируемое количество машино-мест | Ма ши но- мес т | | | 146 | | | | |
| 23 | Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории | - | - | | 0,14 | 0,28 | | Sзастр/ S з.уч. | п.4.1.3.РН ГП(не более 0,4) |
| 24 | Коэффициент использования территории | - | - | | 0,4 | 0,7 | | Sзд общ/ S з.уч. | 4.1.4. РНГП(не более 1,7) |
| | | | | | 0,45 | | | | |

В указанном проекте, расчетные показатели по МНГП указаны в порядке информации и не учитываются, с учетом использования нормативных показателей принятых согласно РНГП РК.

1.4 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность строительства объектов капитального строительства жилого назначения принята с учетом существующей транспортной и инженерной инфраструктуры.

Строительство трансформаторной подстанции, для обеспечения электроэнергией существующих объектов капитального строительства выделено в 1-й этап строительства.

Строительство 9-ти этажного (пяти-секционного) жилого дома, паркинга, РЦП выделено во 2-й этап строительства.

Строительство 9-ти этажного (3-х секционного) жилого дома, выделено в 3-й этап строительства.

1.5 СВЕДЕНИЯ О БАЗОВОЙ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории разработан в соответствии с требованиями:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
5. Свод правил 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция);
6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятия, сооружения и иных объектов»;
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
10. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
11. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Минземстроя от 26.08.1998 № 59;
12. Постановление Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым»;
13. Постановление Совета министров Республики Крым от 26.10.2020 № 729 «О внесении изменений в постановление Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 171»;

14. Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-ой сессий II созыва Симферопольского городского совета от 30.04.2021 № 361
15. Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 №888
16. Решение Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.07.2016 № 843 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».