



**Общество с Ограниченной Ответственностью
«ВМП Проект»**

Свидетельство № 2910.01-2016-7806182060-П-192 от 12.02.2016 г.

Заказчик: ООО «СЗ» ПОБЕДА"

**«Жилой комплекс»,
расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта,
пгт. Массандра, ул. Мухина» (Этап 1), расположенный на
земельном участке с кадастровым номером 90:25:060103:2993»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного
участка**

**Часть 1. Схема планировочной организации земельного
участка.**

**Жилой комплекс. Секции 1.1-1.4 с пристроенным СПА и
подземной парковкой.**

240501-П-ПЗУ1

Том 2.1

Изм.	№ док	Подп.	Дата
1	92/24		19.12.24



**Общество с Ограниченной Ответственностью
«ВМП Проект»**

Свидетельство № 2910.01-2016-7806182060-П-192 от 12.02.2016 г.

Заказчик: ООО «СЗ» ПОБЕДА"

**«Жилой комплекс»,
расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта,
пгт. Массандра, ул. Мухина» (Этап 1), расположенный на
земельном участке с кадастровым номером 90:25:060103:2993»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного
участка**

**Часть 1. Схема планировочной организации земельного
участка.**

**Жилой комплекс. Секции 1.1-1.4 с пристроенным СПА и
подземной парковкой.**

240501-П-ПЗУ1

Том 2.1

Генеральный директор

А.Н. Малярчук

Главный инженер проекта

А.Н. Пивоваров

Содержание тома 2.1

Обозначение	Наименование	Примечание
240501-П-ПЗУ1-С	Содержание тома	стр. 1-2
240501-П -ПЗУ1-ПЗ	Текстовая часть. Пояснительная записка	стр.1-11
	1. Реквизиты на основании, которого принято решение о разработке проектной документации	Стр.1
	2. Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства	Стр.1
	Схема планировочной организации земельного участка. а). Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства а_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.	Стр.2
	б). Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством РФ	Стр.3
	в). Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентом	Стр.3
	г). Техничко-экономические показатели земельного участка	Стр.6
	д). Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территорий и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	Стр.7
	е). Описание организации рельефа вертикальной планировки	Стр.8
	ж). Описание решений по благоустройству территории	Стр.8

Согласовано

Взам.инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Колуч Лист Недок. Подп. Дата

240501-П-ПЗУ1-С

Содержание тома

Стадия Лист Листов

П 1 2

ООО «ВМП Проект»

	л). Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний	Стр.10
	Требования дом РФ	Стр.11
	Графическая часть	
240501-П-ПЗУ1	Ситуационный план. М 1:2000	Лист 1
240501-П-ПЗУ1	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	Лист 2
240501-П-ПЗУ1	План организации рельефа. М 1:500	Лист 3
240501-П-ПЗУ1	План земляных масс. М 1:500	Лист 4
240501-П-ПЗУ1	План благоустройства территории. М 1:500	Лист 5
240501-П-ПЗУ1	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	Лист 6
240501-П-ПЗУ1	Конструкции дорожных одежд. Узлы	Лист 7
		20

Проектная документация разработана в соответствии с Градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требованиями по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий и соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта _____ А.Н. Пивоваров

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			240501-П-ПЗУ1- С						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Согласовано			

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						240501-П-ПЗУ1-ПЗ				
	Изм.	Колуч	Лист	№док.	Подп.	Дата				
	Разраб.	Редькина					Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
	Проверил	Яковлев						П	1	2
	Н.контр.	Щербонос						ООО «ВМП Проект»		

Пояснительная записка (текстовая часть)

1. Реквизиты на основании, которого принято решение о разработке проектной документации

Разработка проектной документации «Многофункциональный жилищно-рекреационный комплекс в пгт. Массандра», по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина, в границах земельных участков с кадастровым номером 90:25:060103:2993, выполнена на основании решения застройщика.

2. Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства.

Проектная документация «Многофункциональный жилищно-рекреационный комплекс в пгт. Массандра», по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина, в границах земельных участков с кадастровым номером 90:25:060103:2993, разработана на основании:

- Задания на проектирование, утверждённого Заказчиком; См. том 1 шифр: 220202-П-ПЗ.
- Градостроительного плана земельного участка № RU9121000020240549, утверждённого департаментом архитектуры и строительства Администрации города Ялта Республики Крым, площадь земельного участка 31985 кв.м., с кадастровым номером 90:25:060103:2993; См. том 1 шифр: 220202-П-ПЗ.
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым, утвержденные решением 85 сессии Ялтинского городского совета первого созыва от 19.07.2019 № 16 (в ред. решений 62 и 64 сессий Ялтинского городского совета второго созыва от 01.03.2024 № 15 - 16 и от 03.05.2024 № 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, решения 65 сессии от 30.05.2024 № 5, 6, 10-12, 15, решения 66 сессии от 11.06.2024 № 9-12, решения 67 сессии от 18.07.2024 № 7, 9, 10);
- Документации по планировке территории, разработанной для земельных участков с кадастровыми номерами: 90:25:000000:2335, 90:25:060103:87, 90:25:000000:3094, 90:25:000000:2783, 90:25:000000:2846. Шифр проекта: А-34.1554-24 ППТ.ТЧ, разработанной ИП «КМ -проект». в 2024 году.
- Топографической съемки масштаба 1:500, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 90:25:000000:2335; 90:25:000000:2783; 90:25:060103:87, выполненной ИП «Кобелев К.М.» от 09.2024г.
- Технического отчета по инженерно-геологическим изысканиям для проектирования строительства жилого дома, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 90:25:000000:2335; 90:25:000000:2783; 90:25:060103:87, выполненного ООО "Инженерные изыскания" в июле-сентябре 2024 г.;
- Документов предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина, в границах земельного участка с кадастровым номером 90:25:060103:2993, разработанные ООО «Прайм -Проект» в 2024 году.

Взам. инв. №										
Подп. и дата										
Инв. № подл.										
							240501-П-ПЗУ 1-ПЗ			
							«Жилой комплекс», расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина» (Этап 1), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 90:25:060103:2993».			
		Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата			
		Разработал	Редькина			11.24	Жилой комплекс. Секции 1.1-1.4 с пристроенным СПА и подземной парковкой.			
		Проверил	Бубенцова			11.24				
		Согласовал	Яковлев			11.24				
		Н. контр.	Щербонос			11.24				
		Текстовая часть						Стадия		
								Лист		
								Листов		
								П		
								1		
								10		
								ООО «ВМП Проект»		

- Постановления Правительства РФ №87 «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию», от 06.03.2008г. (редакция с изменениями на 06.05.2024г.).
- Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008г. № 123-ФЗ.
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001);
- СанПин 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Национальным стандартам и сводам правил по соответствующим разделам проектной документации, обеспечивающим выполнение требований «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений», перечни которых утверждены: Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 (с изменениями на 20 мая 2022 года);
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СП 113.13330.2023 «Стоянки автомобилей»
- СП 243.1326000.2015 «Проектирование строительство автомобильных дорог с низкой интенсивностью движения»

Заказчик: ООО «СЗ» ПОБЕДА»

Проектная организация: ООО «ВМП Проект».

Проектная организация ООО «ВМП Проект» имеет свидетельство о допуске к определённым видам работ в области подготовки проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 2910.01-2016-7806182060-П-192 от 12.02.2016 г.

Основные проектные решения

а) ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Рассматриваемый земельный участок, с кадастровым номером 90:25:060103:2993, площадью 31 985 м², ориентирован с севера-востока на юго-запад, участок сложной вытянутой, многоугольной формы. Рельеф площадки проектирования носит сложный ступенчатый характер. Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в интервале от 111,89 м до 160,89 м.

Земельный участок расположен в Республика Крым, г. Ялта, в юго-западной части пгт. Массандра, в районе ул. Мухина. Удаленность от береговой линии Черного моря составляет ~600м, от трассы Севастополь-Ялта-Симферополь ~250м.

Территорию проектирования ранее занимало тепличное хозяйство «Зеленхоза» г. Ялты. В настоящее время территория заброшена. На участке проектирования располагаются сооружения различного назначения (оранжереи, теплицы, лестницы, ограждения, подпорные стены), частично разрушенные. Все сооружения, на проектируемой территории подлежат демонтажу. Так же, на участке проектирования, размещены инженерные сети и коммуникации: пожарно-питьевой водопровод, самотечная бытовая канализация, ливневая канализация (бетонные лотки), подземные кабельные линии электропередач, напряжением 0.4кв, воздушные линии электропередач, сети связи, надземные и подземные тепловые сети. **Из-под пятна застройки выносятся существующие инженерные сети:**

-Хоз. быт. канализации

-Теплосети

-Электроснабжения, согласно ТУ № 460/173-24-УВ ГУП РК «Крымэнерго» от 11.12.24.

Инва. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	240501-П-ПЗУ1-ПЗ	Лист
						2

Вынос сетей выполняется в объеме I очереди строительства Комплекса апартаментов в составе объекта регионального значения «Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра», расположенный по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина. Кадастровый номер участка: 90:25:000000:3094.

Растительный покров распространен неравномерно и представлен как отдельными видами дикорастущих древесно-кустарниковых видов (дуб, сосна) так и полноценной формацией субтропических лесов Южного берега Крыма с травянистым покровом. В растительном покрове проектируемой территории немало редких реликтовых, эндемичных растений. Практически вся территория Большой Ялты, располагающаяся выше Южнобережного шоссе, входит в состав Ялтинского природного горнолесного заповедника, который является резерватом сохранившихся растительных сообществ.

а_1) СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Проектируемый земельный участок полностью расположен в границах Зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории в кадастровых границах муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым – 90:25-6.352 (Закон Республики Крым об особенностях создания в Республике Крым зон с особой архитектурно-планировочной организацией территории от 7 июля 2017 №409-зрк/2017, статья 33 Правил землепользования и застройки МО ГО Ялта «Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории в кадастровых границах муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым (ЗОУИТ № 90.25.2.91.), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 31985 кв.м;

Так же проектируемый земельный участок полностью расположен в границах зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории (Зона №3 – территории жилой застройки, территории многофункциональной застройки, территории курортно-санаторной и спортивно-туристической деятельности, территории научно-исследовательской деятельности, производственные территории, коммунально-складские территории).

Территория проектирования ограничена:

- с северо-запада – ул. Мухина и жилой застройкой через дорогу; Объектами обеспечения обороны и безопасности (воинская часть) по границе проектируемого земельного участка;
- с юго-запада – граница населенного пункта, участок кадастровый номер 90:25:000000:3094, размещение комплекса апартаментов;
- с юго-востока – рекреационная территория, Массандровский парк;

б) ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – В СЛУЧАЕ НЕОБХОДИМОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ УКАЗАННЫХ ЗОН В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ

Не требуется.

в) ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТОМ ЛИБО ДОКУМЕНТАМИ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЕСЛИ НА УЧАСТОК НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА ИЛИ В ОТНОШЕНИИ ЕГО НЕ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ)

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым, проектируемый земельный участок расположен в границах территориальной зоны ТЗ-28-5-иная зона.

Индв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	240501-П-ПЗУ1-ПЗ	Лист
						3

Минимальные отступы от границ земельного участка приняты согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым и Градостроительному плану № RU9121000020240549 и составляют:

- минимальный отступ-от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - 0 м;
- от красной линии проездов - 0 м;
- от красной линии улиц, проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц – 0 м.

Предельные параметры разрешённого строительства, объектов капитального строительства определены согласно документации по планировке территории, включая проект планировки территории и проект межевания территории, а также утверждёнными Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым.

В соответствии с градостроительным планом участка одним из основных видов разрешенного использования земельного участка является многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6 (п.6))

ПЗЗ МО городского округа Ялта республики Крым, ст.63 предельные параметры по видам разрешенного использования земельных участков, код 2.6(п.6).

Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;

Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – 0 м; от красной линии проездов – 0 м.

Минимальный отступ от красной линии улиц, проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц – 0 м.

Предельное количество этажей – не более 22 надземных этажей;

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории, включая проект планировки территории и проект межевания территории, а также утверждёнными Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым.

В соответствии с РНГП республики Крым, постановление №171 от 26.04.2016г. табл.4.2 для зоны В, максимальное значение коэффициента использования территории 1.7. По проекту коэффициент использования территории-0.38.

Схемой планировочной организации 1 этапа строительства предусматривается:

- Для обеспечения подъезда и подхода к многоквартирному жилому дому с пристроенным физкультурно-оздоровительным комплексом (СПА) и подземной парковкой (паркинг) строительство благоустройства (проезды, тротуары, газоны) вдоль ул. Мухина и подземной части зданий 2 этапа строительства;
- размещение вдоль участка многоквартирного жилого дома, с подземной парковкой (паркинг) (поз.1);
- размещение закрытого павильона вход/выход из подземной парковки (паркинга) (поз.3,4)
- устройство игровой и спортивной площадок для детей, с резиновым покрытием (поз.5)

Инва. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
---------	--------------	--------------

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	240501-П-ПЗУ1-ПЗ	Лист
						4

- устройство игровой и спортивной площадок для взрослых, с набивным и резиновым покрытием (поз.6)
- устройство открытой стоянки на 7 м/м (поз. 7);
- размещение контейнерной площадки для раздельного сбора мусора (поз.8,9)
- размещение наружных лифтов, лестниц (поз.10)
- устройство проездов и площадок с асфальтобетонным покрытием;
- устройство проездов и площадок с усиленным плиточным покрытием;
- устройство тротуаров с плиточным покрытием;
- устройство отмостки по периметру многоэтажных жилых домов;
- устройство газонов;

Проезды и площадки запроектированы с асфальтобетонным покрытием и отделены от тротуаров и газонов бортовым камнем БР 100.30.15. Тротуары запроектированы с плиточным покрытием и отделены от газонов бортовым камнем БР 100.20.8. Для доступного перемещения маломобильных групп населения предусмотрены лифты, местные понижения бортовых камней.

Размещение корпуса многоэтажного жилого дома выполнено с учетом допустимых минимальных отступов от границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом.

Расчет машино-мест по жилым помещениям (код 2.6)

Расчет машино-мест по встроенным помещениям (код 5.1)

РАСЧЕТ МИНИМАЛЬНОГО КОЛИЧЕСТВА МАШИНО-МЕСТ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ЛИЧНОГО ЛЕГКОВОГО АВТОТРАНСПОРТА в соответствии с РНГП Республики Крым, Постановление №171 от 26.04.2016г., п 4.1.5			
Наименование	Норма на количество м/м	Количество парковочных м/м по расчету	Количество парковочных м/м по проекту
Многokвартирный жилой дом (код 2.6) Расчетная площадь, кв.м. - 12 286.59 кв.м.	коэфф. не менее 0.35	12286.59*0.35/35=123 м/м (в т. ч. электромобили)	123 м/м в проектируемом подземном паркинге. в т.ч. 7 м/м для электромобилей.
Многokвартирный жилой дом (Электромобили) СП 42.13330.2016 п.11.44	не менее 5% общего числа мест	123*0.05 =7 м/м	
ИТОГО ДЛЯ ЖИЛОГО ДОМА		123 м/м	
РАСЧЕТ ДЛЯ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ Приложением Ж СП 42.13330.2016 (табл.Ж.1)			
Наименование	Норма на количество м/м	Количество парковочных м/м по расчету	Количество парковочных м/м по проекту
СПА Расчетная площадь -272.98 кв.м.	25-55 м/м на м2 расчетной площади	272.98:55=5 м/м	5 м/м
ИТОГО ДЛЯ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ		5 м/м	
ИТОГО ДЛЯ 1 ЭТАПА (жилой дом+встроенные помещения)		128 м/м	130 м/м , из которых: -123 м/м в проектируемом подземном паркинге-7 м/м

Взам. инв.№

Подп. и дата

Инв. №

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

240501-П-ПЗУ1-ПЗ

Лист

5

на открытой
парковке

Примечание:

1. По РНГП Республики Крым, Постановление №171 от 26.04.2016г., п. 4.1.5 Встроенно-пристроенные и встроенные в жилые здания учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения шаговой доступности, расположенных внутри жилых кварталов и реализующих товары или оказывающие услуги ежедневного спроса (в случае если общая площадь такого объекта капитального строительства (встроенного, пристроенного и встроенно-пристроенного помещения) не более 400 кв. м общей площади, которая (площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства) включает в себя помещения для временного хранения продукции и иные вспомогательные помещения), указанные объекты (помещения) могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест. Согласно разделу АР, по проекту, расчетная площадь встроенных помещений -647.41 м.кв. Помещения бытового обслуживания (встроенные) -4 шт. Общая площадь каждого встроенного помещения менее 400м.кв. Расчет машино-мест для встроенных помещений, общей площадью менее 400кв.м. не требуется.

Расчет минимального количества мест для хранения велосипедного транспорта, в соответствии с РНГП Республики Крым, Постановление №171 от 26.04.2016г., п 4.1.5 и в соответствии с СП 42.13330.2016 п. 11.32, табл.11.8, п.2

Для многоквартирного жилого дома: для расчета количества вело-мест, принимается расчетный вид автомобиль, с коэффициентом 0.1. Количество машино-мест-123 м/м.
123*0.1=13 вело-мест.

Для встроенных помещений: для расчета количества вело-мест, принимается расчетный вид автомобиль, с коэффициентом 0.1. Количество машино-мест-5 м/м.5*0.1 =1 вело-место.

Итого требуется: 13+1=14 вело-мест.

Проектом предусмотрено: 14 вело-мест (7 стоек по 2 места).

г) ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь участка в границах землеотвода	м ²	31985.00
1.1	Площадь участка 1 этапа	м ²	15475.75
1.2	Площадь участка 2 этапа, (2 этап разрабатывается отдельным проектом)	м ²	16509.25
2	Площадь застройки, в том числе:	м ²	2911.85
2.1	Площадь застройки жилого дома, корпус 1 (без стилобата)	м ²	2636.30
2.2	СПА - Оздоровительный центра с открытым подогреваемым бассейном, корпус 2	м ²	275.55
3	Коэффициент застройки	%	21
4	Площадь проездов из асфальтобетонного покрытия	м ²	3293.65

Инд. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

240501-П-ПЗУ1-ПЗ

Лист

6

Изм. Лист № докум. Подп. Дата

5	Площадь тротуаров из тротуарной плитки	м ²	1147.55
6	Площадь усиленных проездов, тротуаров из тротуарной плитки		1003.55
7	Площадь отмостки	м ²	47.42
8	Площадь покрытия из каменного ковра	м ²	169.22
9	Площадь резинового покрытия	м ²	68.30
10	Площадь газона	м ²	3189.23
	Площадь озелененной территории (газон+набивное +резиновое покрытие+ каменный ковер)	м ²	3426.75
11	Площадь эксплуатируемой кровли (стилобат), в т.ч.:	м²	3644.98
11.1	Площадь проездов из асфальтобетонного покрытия	м ²	149.47
11.2	Площадь тротуаров из тротуарной плитки	м ²	1176.83
11.3	Площадь усиленных проездов, тротуаров из тротуарной плитки	м ²	599.64
11.4	Площадь отмостки	м ²	108.50
11.5	Площадь покрытия из каменного ковра	м ²	127.33
11.6	Площадь набивного покрытия	м ²	164.50
11.7	Площадь резинового покрытия	м ²	506.20
11.8	Площадь газона	м ²	812.51
	Площадь озелененной территории (газон+набивное +резиновое покрытие+ каменный ковер)	м ²	1610.54
	Площадь озелененной территории по грунту и на эксплуатируемой кровле (стилобат) (газон+набивное +резиновое покрытие+ каменный ковер)	м ²	5037.29
	Площадь застройки, кв.м. по СП 54.13330.2022, в том числе:	м ²	6556.83
	Жилого дома, корпус 1, кв.м. (со стилобатом)		6281.28
	СПА - оздоровительный центр с открытым подогреваемым бассейном, корпус 2, кв.м.		275.55

д) ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОТ ПОСЛЕДСТВИЙ ОПАСНЫХ ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ, ПАВОДКОВЫХ, ПОВЕРХНОСТНЫХ И ГРУНТОВЫХ ВОД

Согласно инженерно-геологическим изысканиям, рельеф участка искусственно террасирован и имеет ступенчатый характер, значительно осложнен глубокими, разветвленными, растущими эрозионными промоинами. В целом, рельеф территории имеет оползневой

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

240501-П-ПЗУ1-ПЗ

Лист

7

ступенчатый характер, в настоящее время он частично изменен в процессе хозяйственной деятельности. В западной и юго-западной части участок примыкает к укрепительным противооползневым сооружениям военной части, представляющим собой однорядную и двухрядную анкерную стены длиной 45-47 м, высотой 1,5 и 2,9 м.

Среди опасных инженерно-геологических процессов и явлений:

- высокая сейсмичность участка (8 баллов)
- развитие склоновых процессов. Южная часть территории расположена в пределах современных оползневых проявлений.
- подтопление участка подземными водами.

По защите территории проектируемого участка от опасных процессов предусмотрены следующие мероприятия:

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (лотки), засыпка размоин. Необходимые уклоны для отвода поверхностных вод обеспечиваются вертикальной планировкой территории, а также засыпкой ям и канав для обеспечения быстрого пропуска ливневых и талых вод с проектируемой территории. Отвод поверхностных вод предусматривается сетью лотков.

Мероприятия по укреплению склона (устройство подпорных стенок, укрепление склона шпунтовым рядом) с учетом рекомендаций п. 9.9 Технического отчета по результатам ИГИ, выполненного ООО «Инженерные изыскания» в 2024 году (шифр 2080-ИГИ) **См. том Инженерная защита.**

Конструкции проездов приняты с учетом геологических условий грунта в основании дорожной одежды, согласно СНиП 2.05.02-85* «Автомобильные дороги»

е) ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ

Организация рельефа решена в увязке с существующими отметками по улично-дорожной сети ул. Мухина и участком кадастровый номер 90:25:000000:3094, с опорной отметкой 104.70.

Вертикальная планировка предполагает формирование необходимых уклонов за счет выемки/насыпи грунта, устройства откосов и подпорных стен.

Планировочные отметки многоэтажного жилого дома, проездов и тротуаров приняты с учетом вертикальных отметок проектируемых проездов. Вертикальная планировка обеспечивает условия для отвода дождевых стоков. **Дождевые стоки, собираются в проектируемые дождеприемные лотки, затем в резервуар запаса дождевой воды, расположенный на 2 уровне паркинга, на отн.отм.-10.350 (а.о.+155.55). По мере накопления дождевые сточные воды вывозятся специализированным транспортом по отдельному договору.** Уклоны поверхности территории соответствуют нормативным, приняты в соответствии с СП 243.1326000.2015 «Проектирование строительство автомобильных дорог с низкой интенсивностью движения».

По СП 59.13330.2220, п. 5.1.7 ширина проходов части пешеходного пути для МГН принята не менее 2.0 м. Для передвижения МГН, уклоны, по пешеходной части, приняты: продольный не более -50 промилле, поперечный от -5-20 промилле. В местах изменения высот пешеходных путей выполняются съезды с понижением бортового камня до 0.015 м. Варианты съездов, с местным понижением бортового камня представлены на листе 7 Дорожные одежды, графической части. Высота бортовых камней (бордюров) по краям пешеходных путей на участке вдоль газонов и озелененных площадок принята не менее 0,05 м.

Проектом предусмотрена прокладка следующих инженерных сетей в границах землепользования: водопровод, ливневая канализация (лотки), хозяйственно-бытовая канализация, напорной канализации, газоснабжение, электрический кабель 10 кВ, сети связи.

Вынос сетей, существующего водопровода, канализации, электроснабжения, теплоснабжения из под пятна застройки, предусмотрен отдельным проектом, в соответствии с техническими условиями эксплуатирующей организации. Вынос сетей выполняется в объеме I очереди строительства Комплекса апартаментов в составе объекта регионального значения «Жилой комплекс для отдыха семей с детьми с лечебно-

Инва. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	240501-П-ПЗУ1-ПЗ	Лист
						8

профилактическим центром в пгт. Массандра», расположенный по адресу: г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина. Кадастровый номер участка: 90:25:000000:3094

ж) ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИЙ

Из мероприятий по благоустройству территории запроектировано:

- устройство тротуаров и площадок с плиточным покрытием;
- устройство газонов с посевом многолетних трав;
- устройство игровых и спортивных площадок для детей;
- устройство игровых и спортивных площадок для взрослых;
- освещение территории;

Беговые дорожки предусмотрены по тротуарам, предназначенным для проезда спец. техники. В качестве ограждения территории предусмотрены подпорные стены.

Проектом озеленения предусматривается устройство газонов с подсыпкой почвы слоем до 0,2м.

Расчет площадей площадок для жилого комплекса в соответствии с РНГП Республики Крым, Постановление №171 от 26.04.2016г., п 4.1.7 и п. 4.1.8. и в соответствии с ППТ шифр: А-34.1554-24 ППТ.П том 1, табл. 1

По РНГП п.4.1.7 расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания, зона В составляет не менее 3.5%. В проекте принят расчетный коэффициент в соответствии с ППТ том 1, табл.1 не менее 3%.

Исходные данные:

- Многоквартирный жилой дом, расчетная площадь 12286.59 м².

По расчету требуется: 12286.59*0.03=369.0 м.кв.

По проекту: площадь детских спортивных и игровых площадок-370.0 м.кв.

По РНГП п. 4.1.8. расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания, зона В не менее 3.5%. В проекте принят расчетный коэффициент в соответствии с ППТ том 1, табл.1 не менее 3%.

Исходные данные:

- Многоквартирный жилой дом, расчетная площадь 12286.59 м².

По расчету требуется: 12286.59*0.03=369.0 м.кв.

По проекту: площадь взрослых спортивных и игровых площадок-369.0 м.кв.

Расчет минимальной площади озелененных территорий в соответствии с РНГП Республики Крым, Постановление №171 от 26.04.2016г., п 4.1.6, табл. 4.5 и в соответствии с ППТ шифр: А-34.1554-24 ППТ. П том 1, табл. 1

Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания для участков для многоквартирной жилой застройки (многоэтажной), зона В составляет не менее 20%.

Исходные данные:

- Многоквартирный жилой дом, расчетная площадь 12286.59 м².

- Оздоровительный центр (СПА), расчетная площадь-272.98 м².

- Встроенные помещения, расчетная площадь-647.41 м².

По расчету требуется: 12286.59+272.98+647.41=13206.98*0.2=2641.40 м²

По проекту: Общая площадь озелененной территории участка (газон+ набивное +резиновое покрытие): 5037.29 м² (100%) в т.ч.:

Инва. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	240501-П-ПЗУ1-ПЗ	Лист
						9

-площадь озелененной территории по грунту-3520.46 м²
 -площадь озелененной территории на стилобате-1516.83 м² (32%, что соответствует требованию не более 75%)

Сбор бытовых отходов, а также смета с территории строительства осуществляется в мусоросборные контейнеры, расположенные на контейнерной площадке, с асфальтобетонным покрытием, для раздельного сбора мусора. Площадь контейнерной площадки -12.60 м.кв. Контейнерные площадки поз. 8,9 размещены на санитарном разрыве от жилых домов, не менее 8 м. Согласно Техническому заданию, вывоз крупногабаритного мусора осуществляется специализированным транспортом, самостоятельно, жильцами дома. Для защиты от внешнего воздействия предусмотрен навес. На каждой контейнерной площадке проектом предусмотрено по 4 контейнера для раздельного сбора мусора.

з) ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОБОСНОВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПРИНЦИПАЛЬНОЙ СХЕМЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗОН, ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ОСНОВНОГО, ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО, ПОДСОБНОГО, СКЛАДСКОГО И ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Не требуется.

и) ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЕ И ВНУТРЕННИЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ МЕЖЦЕХОВЫЕ) ГРУЗОПЕРЕВОЗКИ, - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Не требуется.

к) ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (ПРИ НАЛИЧИИ ТАКИХ КОММУНИКАЦИЙ) - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Не требуется.

л) ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

На территорию земельного участка, с кадастровым номером 90:25:060103:2993, предусмотрен один въезд/выезд, с ул. Мухина, с северной стороны участка.

Для пожарных автомобилей обеспечен проезд с двух продольных сторон многоэтажного жилого дома шириной 6.0 м с учетом отступа от внутреннего края проезда до стены здания менее 8 м и более 10 м, отступления от требований нормативных документов в части устройства пожарных проездов подтверждено в документах предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ.

Отступление от требований СП 4.13130.2013, в части:

- расстояние от внутреннего края проезда до стены здания предусмотрено менее 8 и более 10м (высота здания более 28 м)

- тупиковый проезд заканчивается разворотной площадкой, размером менее 15.0x15.0 м, обосновываются в соответствии с п. 8.1 СП 4.13130.2013, отступления от требований нормативных документов в части устройства пожарных проездов, подъездов и обеспечения деятельности пожарных подразделений на объекте защиты подтверждено в документах предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ (далее -план тушения пожара). См раздел 9.2, шифр 240501-П-ПТП.

Движение автомобилей осуществляется по проездам, шириной 6.0 м. Въезд в подземную парковку (паркинг) размещен с юго-восточной стороны проектируемого участка, через криволинейную рампу.

Инва. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
---------	--------------	--------------

					240501-П-ПЗУ1-ПЗ	Лист
						10
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Движение пешеходов реализовано по благоустройству на абс. отм. 158.30, 150.80, к корпусу 1 (поз.1), связь между уровнями обеспечивается при помощи наружных лестниц, лифтов (поз.10). Входы в секции жилого дома осуществляются со стилобата на абс. отм. 135.50. Пространство двора, входы во встроенные помещения (секции 1,2) и индивидуальные входы в сити-хаусы (секции 3,4) расположены на абс. отм. 125.60. Уровни соединяются при помощи, наружных лестниц, лифтов (поз.10). К секции 4, жилого дома примыкает физкультурно-оздоровительный центр, с подогреваемым бассейном (поз.2), вход обеспечен с абс. отм. 126.65. Уклоны, по пешеходной части, соответствуют требованиям СП 59.13330.2220, продольный уклон не более 50 промилле, поперечный от 5-20 промилле.

Со стороны массандровского парка размещается пешеходная зона, совмещенная с пожарным проездом, площадки для детей и взрослых.

НА ОСНОВАНИИ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКАЗЧИКА ПРОЕКТОМ ПРЕДУСМОТЕНО ВЫПОЛНЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ДОМ РФ «ЗЕЛЕННЫЕ СТАНДАРТЫ»

Учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях и в структуре городского округа.

Доступность инфраструктуры:

- амбулаторно-поликлинические учреждения – 1000 м от здания;
- общеобразовательных организаций или дошкольных образовательных организаций в радиусе до 700 м от здания;

Общественный транспорт:

- остановка общественного транспорта, в радиусе 500м от здания;

Спортивные и детские игровые площадки:

Проектом предусмотрены игровые и спортивные площадки для детей, с резиновым покрытием. Для взрослых предусмотрены игровые и спортивные площадки, с набивным и резиновым покрытием.

Декоративные растения:

Проектом озеленения выполнено устройство газонов с подсыпкой почвы слоем до 0,2м.

Доступная среда для маломобильных групп граждан:

Беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения обеспечено по тротуарам, шириной не менее 2.0 м, к доступным входам в здание. Пешеходные коммуникации имеют непрерывную связь с транспортными и пешеходными коммуникациями, остановочными пунктами, расположенными за границами проектируемого земельного участка. Поперечный уклон пешеходных путей составляет от 5 до 20 ‰. Продольный -до 50 ‰.

Перепад высот бортовых камней вдоль газонов и озелененных площадок, используемых для рекреации, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,015 м.

В местах перепадов высот между уровнями благоустройства, предусмотрены наружные лестницы, лифты.

Покрытие прохаживаемой части пешеходных дорожек, тротуаров, съездов, пандусов и лестниц запроектировано из твердых материалов.

Парковка для велосипедов:

Проектом предусмотрено: 14 вело-мест (7 стоек по 2 места), на специально отведенных стоянках, в непосредственной близости от входа в жилые и встроенные помещения.

Личное пространство:

Индв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист
			240501-П-ПЗУ1-ПЗ					
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата			11	

Со стороны массандровского парка размещается пешеходная зона, совмещенная с пожарным проездом, площадки для детей и взрослых.

Инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	240501-П-ПЗУ1-ПЗ			

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

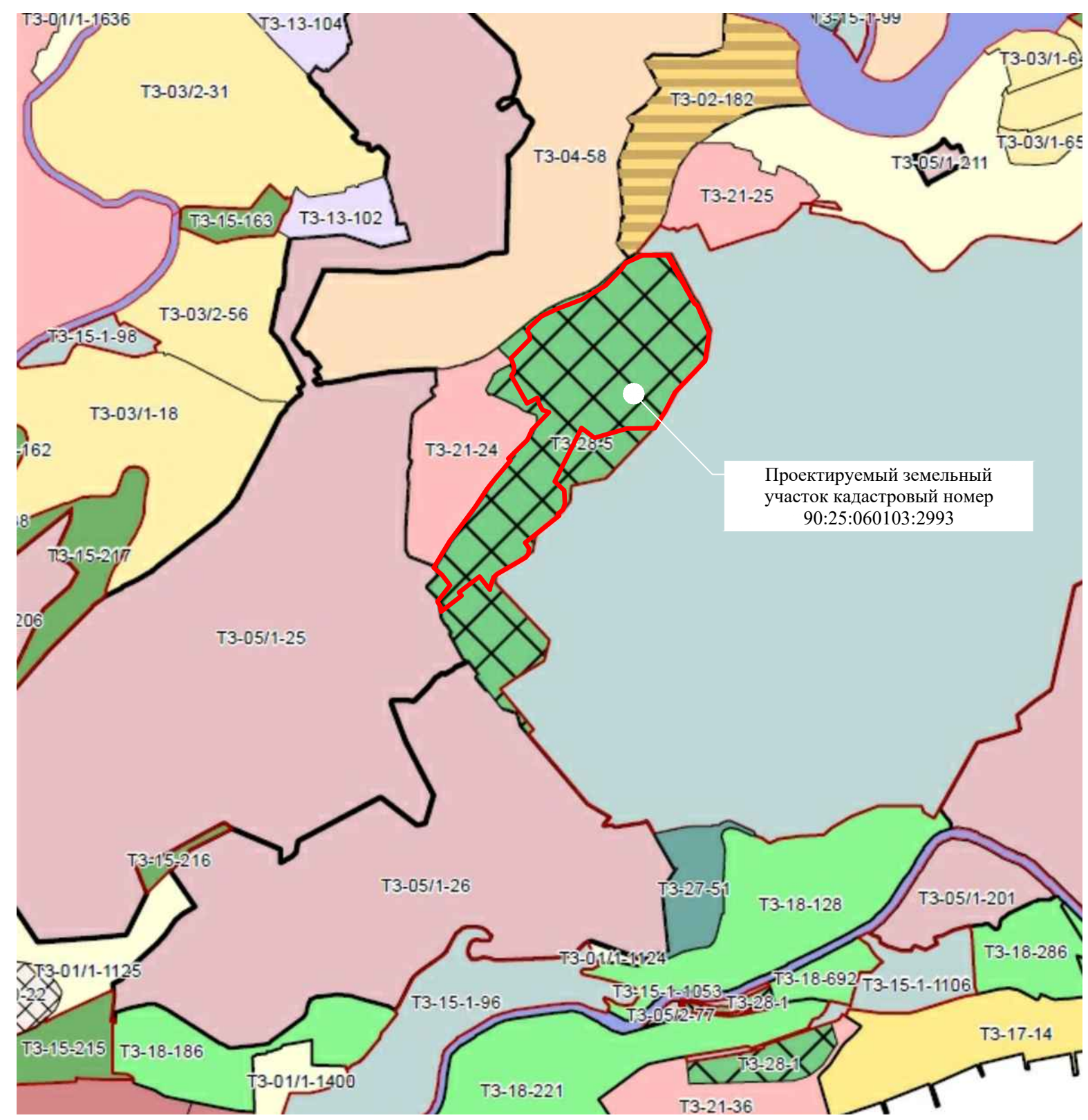
Согласовано			

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						240501-П-ПЗУ1-ПЗ			
	Изм.	Колуч	Лист	№док.	Подп.	Дата			
	Разраб.	Редькина					Стадия	Лист	Листов
	Проверил	Яковлев					П	1	7
	Н.контр.	Щербонос					ООО «ВМП Проект»		
	Графическая часть								



Фрагмент карты градостроительного зонирования (в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО Ялта Республики Крым)



- Территориальные зоны:
- T3-01 -зона индивидуальной жилой застройки
 - T3-02 -зона малоэтажной жилой застройки
 - T3-03 -зона среднетажной жилой застройки
 - T3-04 -зона многоэтажной жилой застройки
 - T3-05 -зона многофункциональной застройки
 - T3-13 -зона инженерной инфраструктуры
 - T3-15 -зона зеленых насаждений специального назначения
 - T3-15-1 -зона зеленых насаждений общего пользования
 - T3-18
 - T3-21 -зона объектов обороны и безопасности
 - T3-28 -иная зона



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- Граница проектируемого земельного участка, кадастровый номер 90:25:060103:2993
 - Граница этапов строительства
 - Проектируемые здания, сооружения
 - Граница проектируемого стилобата
 - Остановка общественного транспорта (R=500 м)
 - Общеобразовательные организации и дошкольные организации (R=700м)
 - Амбулаторно-поликлинические учреждения (R=1000м)

Примечание:

Согласно Градостроительного плана земельного участка № RU9121000020240549, с кадастровым номером 90:25:060103:2993;

- Проектируемый земельный участок полностью расположен в границах Зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории в кадастровых границах муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым - 90:25-6.352, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет - 31985 кв.м;
- Так же проектируемый земельный участок полностью расположен в границах зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории (Зона №3 - территории жилой застройки, территории многофункциональной застройки, территории курортно-санаторной и спортивно-туристической деятельности, территории научно-исследовательской деятельности, производственные территории, коммунально-складские территории).

					240501-П-ПЗУ 1				
					«Жилой комплекс», расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина» (Этап 1) расположенный на земельном участке с кадастровым номером 90:25:060103:2993».				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Жилой комплекс. Секции 1.1-1.4 с пристроенным СПА и подземной парковкой	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Редькина				11.24		П	1	
Проверил	Яковлев				11.24				
Н.контроль	Щербанос				11.24	Ситуационный план М 1:2000	ООО "ВМП Проект"		

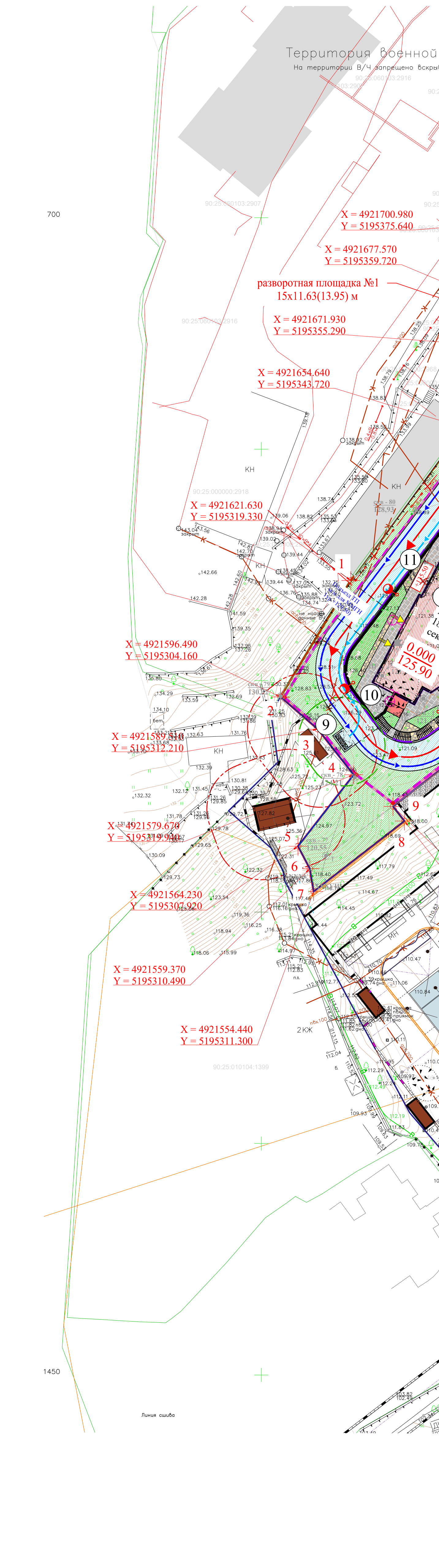
Инв. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №. Согласовано

номер на плане	Наименование	Примечание
1	Жилый комплекс. Секции 1.1-1.4 с пристраиваемой подземной парковкой	1 этап
2	Пристроенный СПА, общей площадью-842,37 кв.м.	1 этап
3	Закрытый навесной выход из подземного паркинга	1 этап
4	Закрытый навесной выход из подземного паркинга	1 этап
5	Игровая и спортивная площадка для детей, площадью-370,0 кв.м.	1 этап
6	Игровая и спортивная площадка для взрослых, площадью-369,0 кв.м.	1 этап
7	Открытая стоянка на 7 м/м	1 этап
8	Котельная площадка для раздельного сбора мусора, площадью-12,6 кв.м.	1 этап
9	Котельная площадка для раздельного сбора мусора, площадью-12,6 кв.м.	1 этап
10	Наружные лифты, лестницы	1 этап
11	Ветропокровы	1 этап
12	Площадка для размещения дизель-генераторной установки, площадью-17,0 кв.м.	1 этап

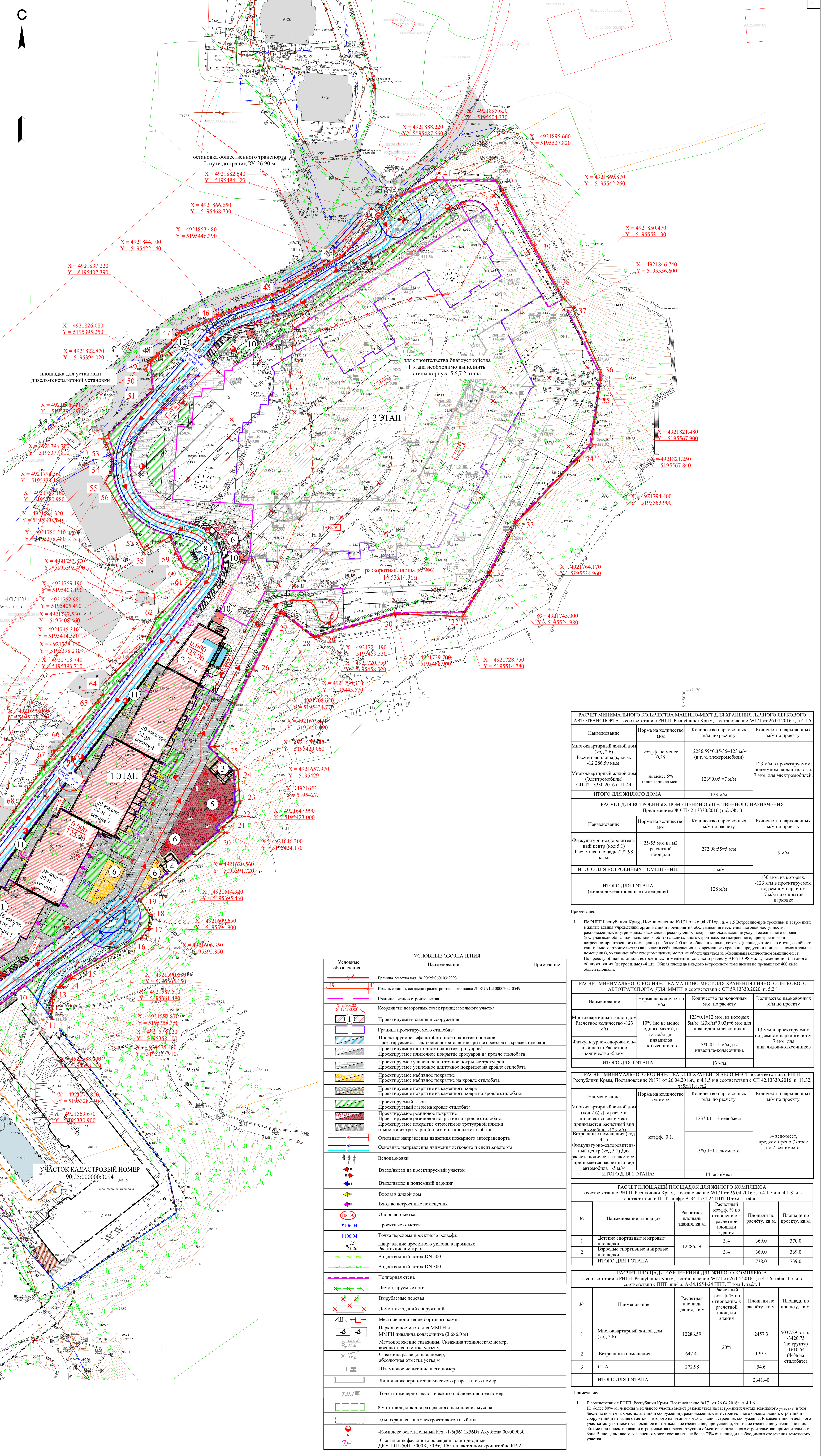
КОДЕКС ПИП	НАИМЕНОВАНИЕ	ПОКАЗАТЕЛИ
1	Площадь участка в границах земельного участка, кв.м, в т.ч.:	31985,00
1.1	Площадь участка 1 этап, кв.м	15475,75
1.2	Площадь участка 2 этап, кв.м (2 этап разрабатывается отдельным проектом)	16509,25
2	Площадь застройки, кв.м, в том числе:	2911,85
2.1	Жилого дома, корпус 1, кв.м (без стилобата)	2636,30
2.2	Оздоровительного центра (СПА) с открытым ландшафтным бассейном, корпус 2, кв.м.	275,55
3	Коэффициент застройки, %	21
4	Площадь покрытия из асфальтобетонного покрытия, кв.м	3293,65
5	Площадь тротуаров из тротуарной плитки, кв.м	1147,55
6	Площадь уклонных проездов, тротуаров из тротуарной плитки, кв.м	1003,55
7	Площадь отмостки, кв.м	47,42
8	Площадь покрытия из натурального камня, кв.м	169,22
9	Площадь резинового покрытия, кв.м	68,30
10	Площадь газона, кв.м	3189,23
11	Площадь озелененной территории (газон+набеговое покрытие+настильный асфальт)	3426,75
11.1	Нашада эксплуатационной кровли (стилобата), в т.ч.:	3644,98
11.1.1	Площадь покрытия из асфальтобетонного покрытия, кв.м	149,47
11.1.2	Площадь тротуаров из тротуарной плитки, кв.м	1176,83
11.1.3	Площадь уклонных проездов, тротуаров из тротуарной плитки, кв.м	599,64
11.1.4	Площадь отмостки, кв.м	108,50
11.1.5	Площадь покрытия из натурального камня, кв.м	127,33
11.1.6	Площадь резинового покрытия, кв.м	164,50
11.1.7	Площадь газона, кв.м	506,20
11.1.8	Площадь газона, кв.м	812,51
12	Площадь озелененной территории на эксплуатируемой кровле (газон+набеговое покрытие)	1610,54
12.1	Площадь озелененной территории по тротуару и на эксплуатируемой кровле (стилобата) (газон+набеговое покрытие)	5037,29
13	Площадь застройки, кв.м по СП 4.13.30.2022, в том числе:	6556,83
13.1	Жилого дома, корпус 1, кв.м (без стилобата)	6281,28
13.2	Оздоровительного центра (СПА) с открытым ландшафтным бассейном, корпус 2, кв.м.	275,55

Расчетные показатели отношения площади застройки к площади территории, коэффициент откоса в соответствии с РИПТ Республики Крым, Постановление №171 от 26.04.2016г., п. 4.1 для многоквартирной жилой застройки (многоэтажной), зона В не более -0,4
ЭТАП 1 29118531985,00-0,1

Расчетный показатель максимальной допустимой коэффициента использования территории определяется как отношение расчетной площади застройки (в соответствии с нормативными актами) к площади участка.
Коэффициент использования территории, в соответствии с РИПТ Республики Крым, Постановление №171 от 26.04.2016г., п. 4.2 для многоквартирной жилой застройки (многоэтажной), зона В не более -1,7
Коэффициент использования территории: Расчетная площадь застройки
ЭТАП 1 122865931985,00-0,38

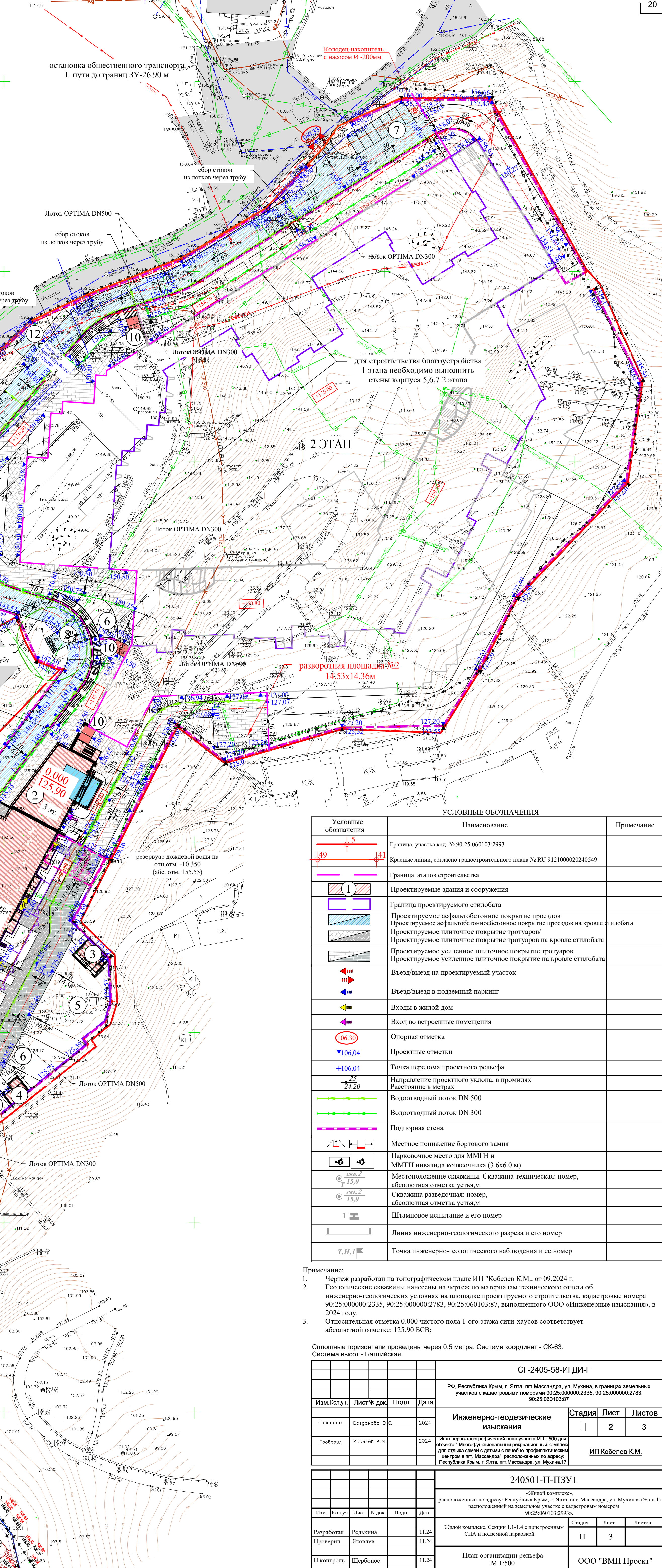


Имя	Подпись	Дата
Исполнитель		
Проверен		



№	Наименование	Норма на количество м/м	Количество парковочных м/м по расчету	Количество парковочных м/м по проекту		
РАСЧЕТ МИНИМАЛЬНОГО КОЛИЧЕСТВА МАШИНО-МЕСТ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ЛИЧНОГО ЛЕГКОГО АВТОТРАНСПОРТА						
Многоквартирный жилой дом (код 2.6)	коэф. не менее 0,35	12286,59*0,35=4300,81	123	123		
Расчетная площадь, кв.м	-12286,59 кв.м					
Многоквартирный жилой дом (Электромобили)	не менее 5% общего числа мест	123*0,05=6,15	7	7		
ИТОГО ДЛЯ ЖИЛОГО ДОМА: 123 м/м						
РАСЧЕТ ДЛЯ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ						
Физкультурно-оздоровительный центр (код 5.1)	25-55 м/м на м2 расчетной площади	272,98*5=1364,9	5	5		
ИТОГО ДЛЯ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ: 5 м/м						
ИТОГО ДЛЯ 1 ЭТАПА (жилой дом+встроенные помещения): 128 м/м						
Примечание:						
1. По РИПТ Республики Крым, Постановление №171 от 26.04.2016г., п. 4.1.5 Встроенно-пристроенные и встроенные в жилые здания учреждения, организации и предприятия обслуживания населения жилищного назначения, расположенные внутри жилых кварталов и реализующих товары или оказывающих услуги общественного спроса (в случае если общая площадь такого объекта капитального строительства (встроенного, пристроенного и встроенно-пристроенного помещения) не более 400 кв.м, а общей площадью, которая площадью отдельного стоящего объекта капитального строительства включает в себя помещения для временного хранения продукции и иные вспомогательные помещения), указанные объекты (помещения) несут не обеспечивая необходимого количества машино-мест. По проекту общая площадь встроенных помещений, согласно разделу АР-713.98 м.кв., помещения бытового обслуживания (встроенные) - 4 шт. Общая площадь каждого встроенного помещения не превышает 400 кв.м. общей площадью.						
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ						
5	Граница участка кат. № 90:25:000000:3094					
49	Красные линии, согласно градостроительному плану № РИ.012.000020:04549					
41	Граница этапов строительства					
49	Координаты поворотных точек границ земельного участка					
1	Проектируемое здание и сооружение					
1	Проектируемое покрытие стилобата					
1	Проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов					
1	Проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов на кровле стилобата					
1	Проектируемое плиточное покрытие тротуаров					
1	Проектируемое плиточное покрытие тротуаров на кровле стилобата					
1	Проектируемое усиленное плиточное покрытие тротуаров					
1	Проектируемое усиленное плиточное покрытие на кровле стилобата					
1	Проектируемое набивное покрытие					
1	Проектируемое набивное покрытие на кровле стилобата					
1	Проектируемое покрытие из натурального камня					
1	Проектируемое покрытие из натурального камня на кровле стилобата					
1	Проектируемый газон					
1	Проектируемый газон на кровле стилобата					
1	Проектируемое резиново-каучуковое покрытие					
1	Проектируемое резиново-каучуковое покрытие на кровле стилобата					
1	Проектируемое покрытие отмостки из тротуарной плитки					
1	Проектируемое покрытие отмостки из тротуарной плитки					
1	Основные направления движения пожарного транспорта					
1	Основные направления движения легкового и спецтранспорта					
1	Ветропокровы					
1	Выезд/въезд на проектируемый участок					
1	Выезд/въезд в подземный паркинг					
1	Входы в жилой дом					
1	Вход во встроенные помещения					
1	Опорная отметка					
1	Проектные отметки					
1	Точка перепада проектного рельефа					
1	Направление проектного уклона, в промехах					
1	Расстояние в метрах					
1	Водоотводный лоток DN 500					
1	Водоотводный лоток DN 300					
1	Подпорная стена					
1	Демонтируемые егги					
1	Вырубные деревья					
1	Демонтаж зданий сооружений					
1	Местное понижение бортового камня					
1	Парковочное место для ММГП и ММГП инвалида колясочника (3,6х6,0 м)					
1	Местоположение сваевышки. Связки технические: номер, абсолютная отметка устьем					
1	Сваевышка разведочная: номер, абсолютная отметка устьем					
1	Штамповое испытание и его номер					
1	Линия инженерно-геологического разреза и его номер					
1	Точка инженерно-геологического наблюдения и ее номер					
1	8 м от площадки для раздельного накопления мусора					
1	10 м охранная зона электросетевого хозяйства					
1	Комплекс осветительных люкс-1 (656) 156Вт АзурФона 00-009030					
1	Системами фасадного освещения светодиодный ДКУ 1011-50Ш 5000К, 50Вт; IP65 на настенном кронштейне КР-2					
Примечание:						
1. Чертеж разработан на топографическом плане ИП "Кобелев К.М.", от 09.2024 г.						
2. Геологические скважины нанесены на чертеж по материалам технического отчета об инженерно-геологических условиях на площадке проектируемого строительства, кадастровые номера 90:25:000000:2335, 90:25:000000:2783, 90:25:000000:2783, выполненные ООО "Инженерные изыскания", в 2024 году.						
3. Относительная отметка 0,0000 точки 1-ого этажа связи-ухов соответствует абсолютной отметке: 125,90 БСВ.						
4. Все растительные, расположенные на проектируемом земельном участке, подлежат вырубке.						
240501-П-ПЗУ1						
№	Исполнитель	Подпись	Дата	Исполнитель	Подпись	Дата
1	Исполнитель			Исполнитель		
2	Проверен			Проверен		
3	Исполнитель			Исполнитель		
Жилой комплекс. Секции 1.1-1.4 с пристраиваемой подземной парковкой						
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500						
ООО "ВМП Проект"						

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
номер на плане	Наименование	Примечание
1	Жилой комплекс. Секции 1.1-1.4 с пристроенной подземной парковкой	1 этап
2	Пристроены СПА, общей площадью -842.37 м.кв.	1 этап
3	Закрытый павильон выход из подземного паркинга	1 этап
4	Закрытый павильон выход из подземного паркинга	1 этап
5	Игровая и спортивная площадка для детей, площадью-370.0 м.кв.	1 этап
6	Игровая и спортивная площадка для взрослых, площадью -369.0 м.кв.	1 этап
7	Открытая стоянка на 7 м/м	1 этап
8	Контейнерная площадка для раздельного сбора мусора, площадью -12.6 м.кв.	1 этап
9	Контейнерная площадка для раздельного сбора мусора, площадью -12.6 м.кв.	1 этап
10	Наружные лифты, лестницы	1 этап
11	Велопарковки	1 этап
12	Площадка для размещения дизель-генераторной установки, площадью-17.0 м.кв	1 этап



Территория военной части
На территории В/Ч запрещено обскрывать люки.

Условные обозначения	Наименование	Примечание
— 5 —	Граница участка кат. № 90:25:060103:2993	
— 49 — 41 —	Красные линии, согласно градостроительного плана № RU 121000020240549	
— 1 —	Граница этапов строительства	
▭ 1 ▭	Проектируемые здания и сооружения	
▭ 2 ▭	Граница проектируемого стилобата	
▭ 3 ▭	Проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов	
▭ 4 ▭	Проектируемое асфальтобетонное покрытие тротуаров на кровле стилобата	
▭ 5 ▭	Проектируемое плиточное покрытие тротуаров/ тротуаров на кровле стилобата	
▭ 6 ▭	Проектируемое усиленное плиточное покрытие тротуаров	
▭ 7 ▭	Проектируемое усиленное плиточное покрытие на кровле стилобата	
▶▶▶▶	Въезд/выезд на проектируемый участок	
▶▶▶▶	Въезд/выезд в подземный паркинг	
▶▶▶▶	Входы в жилой дом	
▶▶▶▶	Вход во встраиваемые помещения	
○ 06.30	Опорная отметка	
▼ 106.04	Проектные отметки	
▲ 106.04	Точка перелома проектного рельефа	
↘ 25	Направление проектного уклона, в промиях	
↘ 24.20	Расстояние в метрах	
— 150 —	Водоотводный лоток DN 500	
— 150 —	Водоотводный лоток DN 300	
— 150 —	Подпорная стена	
▭ 1 ▭	Местное понижение бортового камня	
▭ 1 ▭	Парковочное место для ММГП и ММГП инвалида колясочника (3.6x6.0 м)	
○ СКВ. 2	Местоположение скважины. Скважина техническая: номер, абсолютная отметка устья, м	
○ СКВ. 2	Скважина разведочная: номер, абсолютная отметка устья, м	
▭ 1 ▭	Штамповое испытание и его номер	
— 1 —	Линия инженерно-геологического разреза и его номер	
Т.Н.1	Точка инженерно-геологического наблюдения и ее номер	

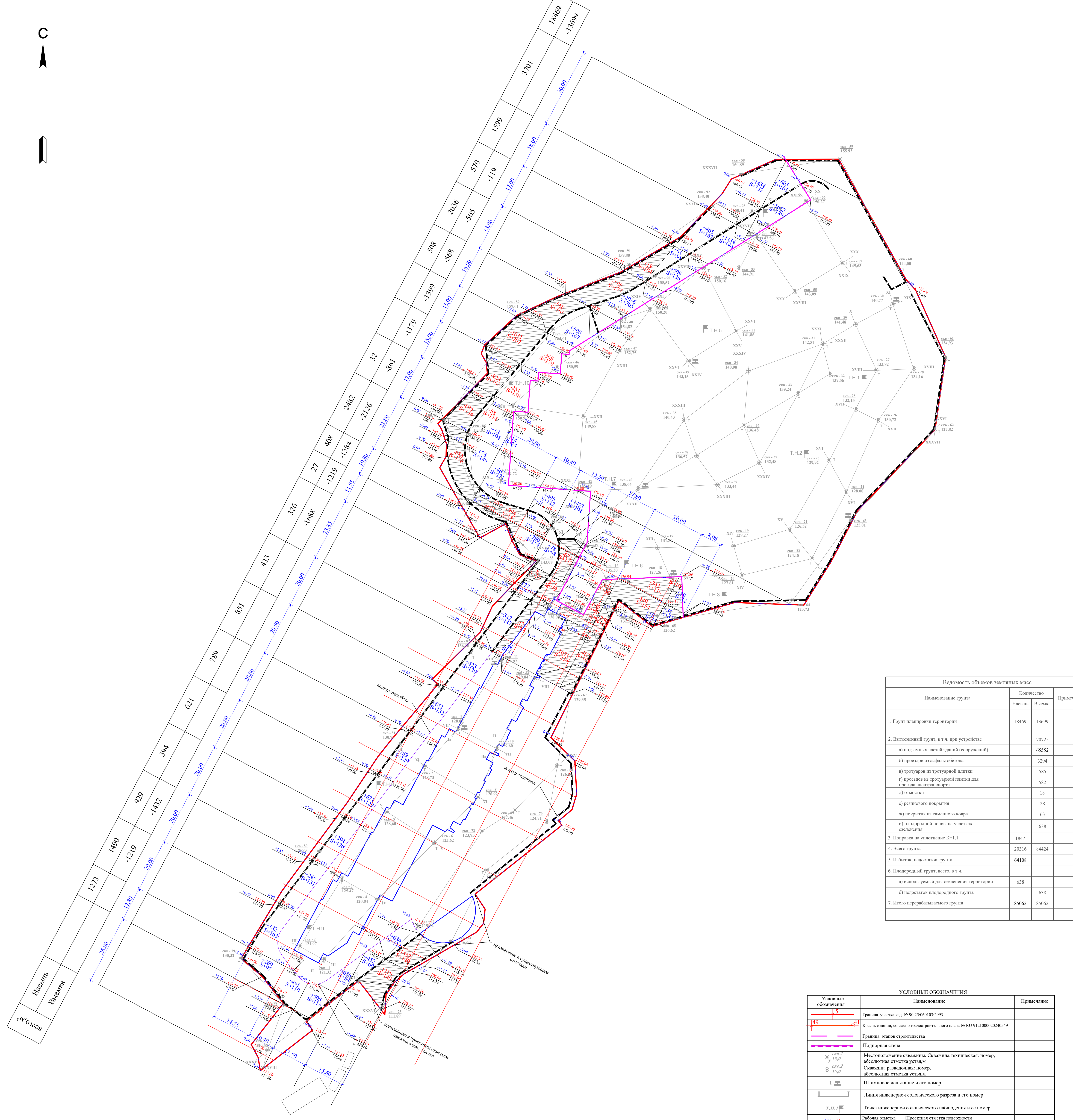
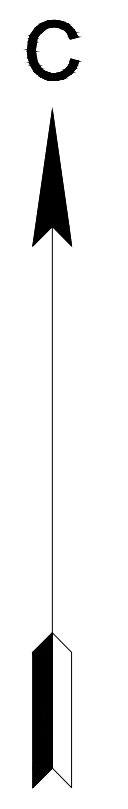
Примечание:
1. Чертеж разработан на топографическом плане ИП "Кобелев К.М.", от 09.2024 г.
2. Геологические скважины нанесены на чертеж по материалам технического отчета об инженерно-геологических условиях на площадке проектируемого строительства, кадастровые номера 90:25:000000:2335, 90:25:000000:2783, 90:25:060103:87, выполненного ООО «Инженерные изыскания», в 2024 году.
3. Относительная отметка 0.000 чистого пола 1-ого этажа шести-этажей соответствует абсолютной отметке: 125.90 БСВ;

Сплошные горизонталы проведены через 0.5 метра. Система координат - СК-63. Система высот - Балтийская.

СГ-2405-58-ИГДИ-Г			
РФ, Республика Крым, г. Ялта, пгт Массандра, ул. Мухоморова, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 90:25:000000:2335, 90:25:000000:2783, 90:25:060103:87			
Изм. Кол.ч.	Лист № док.	Подп.	Дата
Составил	Богданова О.Д.		2024
Проверил	Кобелев К.М.		2024
Инженерно-геодезические изыскания		Стадия	Лист
		П	2
			3
ИП Кобелев К.М.			

240501-П-ПЗУ1			
«Жилой комплекс», расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухоморова (Этап 1) расположенный на земельном участке с кадастровым номером 90:25:060103:2993»			
Изм. Кол.ч.	Лист № док.	Подп.	Дата
Разработал	Редькина		11.24
Проверил	Яковлев		11.24
Н.Контроль	Щербанов		11.24
Жилой комплекс. Секции 1.1-1.4 с пристроенным СПА и подземной парковкой		Стадия	Лист
		П	3
План организации рельефа М 1:500		ООО "ВМП Проект"	

УЧАСТОК КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР
90:25:000000:3094



Ведомость объемов земляных масс			
Наименование грунта	Количество		Примечание
	Насыпн	Выемка	
1. Грунт планировки территории	18469	13699	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве		70725	
а) подземных частей зданий (сооружений)		65552	
б) проездов из асфальтобетона		3294	
в) тротуаров из тротуарной плитки		585	
г) проездов из тротуарной плитки для проезда спецтранспорта		582	
д) отмостки		18	
е) резиновой покрытия		28	
ж) покрытия из каменного ковра		63	
з) плодородной почвы на участках озеленения		638	
3. Погрузка на уклонение К=1,1		1847	
4. Всего грунта	20316	84424	
5. Избыток, недостаток грунта		64108	
6. Плодородный грунт, всего, в т.ч.			
а) используемый для озеленения территории		638	
б) недостаток плодородного грунта		638	
7. Итого перерабатываемого грунта	85062	85062	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ		
Условные обозначения	Наименование	Примечание
	Граница участка када. № 90:25:060103:2993	
	Красные линии, согласно градостроительного плана № ВУ 911/91100002040549	
	Граница этапов строительства	
	Подпорная стена	
	Местоположение скважины. Скважина техническая: номер, абсолютная отметка устья, м	
	Скважина разведочная: номер, абсолютная отметка устья, м	
	Штамповое испытание и его номер	
	Линия инженерно-геологического разреза и его номер	
	Точка инженерно-геологического наблюдения и ее номер	
	Рабочая отметка	Проектная отметка поверхности существующая отметка земли, уменьшенная на толщину растительного слоя -0,20м
	Объем выемки	
	Объем насыпи	
	Разбивочный размер	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Согласно техническому отчету по материалам инженерно-экологическим изысканиям, выполненных ООО "Инженерные изыскания", Шифр: 2080-ИЭИ-Т.1 и 2080-ИЭИ-Т.2 по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы протоколов лабораторных исследований почвы, отобранной на территории, предназначенной для строительства объекта: «Многофункциональный жилищно-рекреационный комплекс в пгт. Массандра», по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухоморова, в границах земельных участков с кадастровым номером 90:25:060103:2993 относятся к категории «чистая».

Исследованные грунты поверхностного слоя из приюток с глубиной 0,0 - 0,2 м. Согласно ведомости результатов (Шифр проекта: 2080-ИЭИ-Т.2. Приложение М, том 4.1.2) в грунтах не обнаружены патогенные микроорганизмы, энтерококки, личинки и яйца гельминтов, цисты простейших, а также личинки и куколки санитарных мух. Согласно требованиям СанПиН 1.2.3685-21 в санитарно-эпидемиологическом отношении категория загрязнения грунтов, отобранных на суше, является **чистой**.

Класс опасности относится к V классу опасности для окружающей природной среды.

Содержание безионизера определялось в пробах грунта 0,0 - 0,2 м. Исследование показало, что по данному показателю уровень загрязнения является допустимым.

По степени загрязнения тяжелыми металлами и мыльным категория загрязнения грунтов по всей территории обследования, характеризуется как «допустимая», согласно СанПиН 1.2.3685-21. Рекомендовано использование без ограничений, исключая объекты повышенного риска, использование под любые культуры с контролем качества пищевой продукции. Оценка степени загрязнения грунтов приведена в таблице 5.2.3-13 (Шифр проекта: 2080-ИЭИ-Т.1 Том 4.1.1).

По результатам инженерно-экологического рекогносцировочного обследования установлено, что почвенный покров отсутствует. Территория представлена текучим грунтом - супыликом бурым, тяжелым, с включением щебня и арессы осадочных пород до 15-35%, отдельными валунами и глыбами. В таких типах грунта генетические горизонты выделить невозможно. Для рекультивации и дальнейшего использования не рекомендуются.

Рекомендации по использованию почв в соответствии с п. 5.1 (таб. 3) СанПиН 2.1.7.1287-03 [22] (без учета рекомендаций использования грунтов по физико-механическим свойствам):

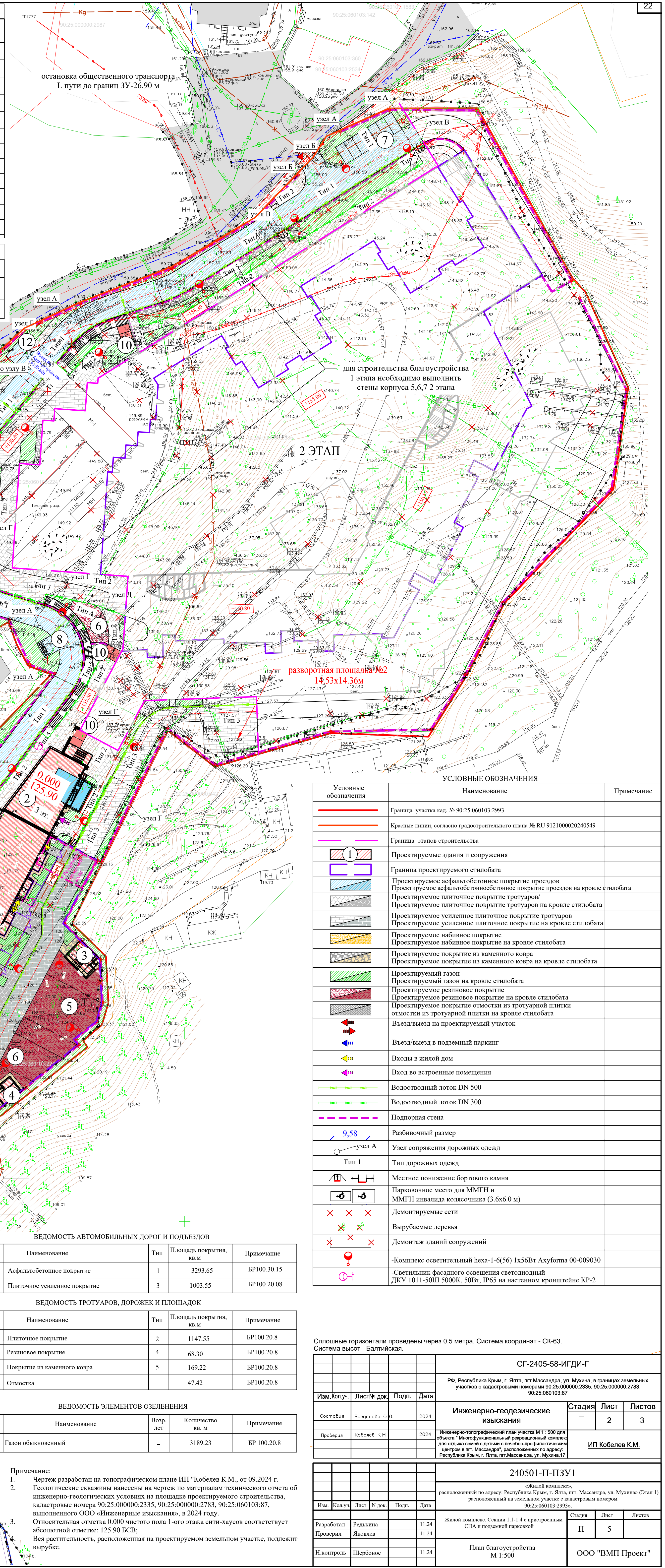
- почва, относящаяся к категории «опасная», подлежит ограниченному использованию под отсыпкой выемок и котлованов с перекрытием слоем чистого грунта не менее 0,5 м;
- почва, относящаяся к категории «допустимая», может использоваться без ограничений, исключая объекты повышенного риска (детские и образовательные учреждения, спортивные игровые, детские площадки жилой застройки, площадки отдыха, зоны рекреации, зоны санитарной охраны водоемов, прибрежные зоны, санитарно-защитные зоны);
- почва, относящаяся к категории «чистая», может использоваться без ограничений.

- Примечание:
- Чертеж разработан на топографическом плане ИИ "Кобелев К.М.", от 09.2024 г.
 - Проектные отметки приняты по плану организации рельефа лист 3 и к.
 - Из-за сложной конфигурации земельного участка территория работана на проекционные фигуры. Площадь, размеры фигур указаны на плане. Работы проведены от границы участка.
 - При выполнении земляных работ рабочие отметки должны быть откорректированы в местах устройства корыта под дорожью одежку проездов, тротуаров в соответствии с конструкциями, приведенными на листе 7 "Конструкция дорожных сооружений. Детали".
 - Толщина растительного слоя, подлежащая отсыпке на газонах -0,20 м.

СФ-2405-58-ИГДИ-Г					
РФ, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухоморова, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 90:25:060103:2993, 90:25:060103:2994, 90:25:060103:2995					
Изм.	Кол.	Листы док.	Изд.	Дата	
Составил	Барышников О.В.			2024	
Проверил	Кобелев К.М.			2024	
Инженерно-геодезические изыскания					Стадия
«ЖИИ» компания, расположенная по адресу Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухоморова (Стр.1) расположенной на земельном участке с кадастровым номером 90:25:060103:2993-1					Лист
Инженерно-геодезические изыскания М.Г. «ВМПИ» объекта «Многофункциональный жилищно-рекреационный комплекс в пгт. Массандра» (расположен по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухоморова, 2)					Листов
					2
					3
240501-П-ПЗУ1					
«ЖИИ» компания, расположенная по адресу Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухоморова (Стр.1) расположенной на земельном участке с кадастровым номером 90:25:060103:2993-1					
Изм.	Кол.	Лист	Изм.	Векст.	Дата
Разработал	Редкина			11.24	
Проверил	Яковлев			11.24	
И.н.контр.	Щербанов			11.24	
План земельных масс М 1:500					Формат А0
					ООО "ВМПИ Проект"

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
номер на плане	Наименование	Примечание
1	Жилой комплекс. Секции 1.1-1.4 с пристроенной подземной парковкой	1 этап
2	Пристроены СПА, общей площадью-842.37 м.кв.	1 этап
3	Закрытый павильон выход из подземного паркинга	1 этап
4	Закрытый павильон выход из подземного паркинга	1 этап
5	Игровая и спортивная площадка для детей, площадью-370.0 м.кв.	1 этап
6	Игровая и спортивная площадка для взрослых, площадью -369.0 м.кв.	1 этап
7	Открытая стоянка на 7 м/м	1 этап
8	Контейнерная площадка для раздельного сбора мусора, площадью -12.6 м.кв.	1 этап
9	Контейнерная площадка для раздельного сбора мусора, площадью -12.6 м.кв.	1 этап
10	Наружные лифты, лестницы	1 этап
11	Велопарковки	1 этап
12	Площадка для размещения дизель-генераторной установки, площадью-17.0 м.к.в	1 этап

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЭЛЕМЕНТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА (МАФ)					
Поз.	Условные обозначения	Наименование	Габариты	Кол-во, шт.	Производитель
1		Урна	450x450x600мм.	13	ООО "Красивый город" Арт. 1677
2		Скамья	455x2265x450мм.	14	ООО "Красивый город" Арт. 1624.1



Территория военной части
На территории В/Ч запрещено вскрывать люки

разворотная площадка №1
15x11.63(13.95) м

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ		
Условные обозначения	Наименование	Примечание
	Граница участка кат. № 90:25:060103:2993	
	Красные линии, согласно градостроительного плана № RU 9121000020240549	
	Граница этапов строительства	
	Проектируемые здания и сооружения	
	Граница проектируемого стилобата	
	Проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов	Проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов на кровле стилобата
	Проектируемое плиточное покрытие тротуаров/	Проектируемое плиточное покрытие тротуаров на кровле стилобата
	Проектируемое усиленное плиточное покрытие тротуаров	Проектируемое усиленное плиточное покрытие тротуаров на кровле стилобата
	Проектируемое усиленное плиточное покрытие на кровле стилобата	
	Проектируемое набивное покрытие	Проектируемое набивное покрытие на кровле стилобата
	Проектируемое покрытие из каменного ковра	Проектируемое покрытие из каменного ковра на кровле стилобата
	Проектируемое покрытие из каменного ковра на кровле стилобата	
	Проектируемый газон	Проектируемый газон на кровле стилобата
	Проектируемое резиновое покрытие	Проектируемое резиновое покрытие на кровле стилобата
	Проектируемое покрытие отмостки из тротуарной плитки	Проектируемое покрытие отмостки из тротуарной плитки на кровле стилобата
	Въезд/выезд на проектируемый участок	
	Въезд/выезд в подземный паркинг	
	Входы в жилой дом	
	Вход во встроеныя помещения	
	Водоотводный лоток DN 500	
	Водоотводный лоток DN 300	
	Подпорная стена	
	Разбивочный размер	9,58
	Узел сопряжения дорожных одежд	узел А
	Тип дорожных одежд	Тип 1
	Местное понижение бортового камня	
	Парковочное место для ММГН и ММГН инвалида колясочника (3.6x6.0 м)	
	Демонтируемые сети	
	Вырубаемые деревья	
	Демонтаж зданий сооружений	
	-Комплекс осветительный hexa-1-6(56) 1x56Вт Ахуформа 00-009030	
	-Светильник фасадного освещения светодиодный ДКУ 1011-50Ш 5000К, 50Вт, IP65 на настенном кронштейне КР-2	

ВЕДОМОСТЬ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ И ПОДЪЕЗДОВ				
Условное обозначение	Наименование	Тип	Площадь покрытия, кв.м	Примечание
	Асфальтобетонное покрытие	1	3293.65	БР100.30.15
	Плиточное усиленное покрытие	3	1003.55	БР100.20.08

ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК				
Условное обозначение	Наименование	Тип	Площадь покрытия, кв.м	Примечание
	Плиточное покрытие	2	1147.55	БР100.20.8
	Резиновое покрытие	4	68.30	БР100.20.8
	Покрытие из каменного ковра	5	169.22	БР100.20.8
	Отмостка		47.42	БР100.20.8

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ				
Условное обозначение	Наименование	Возр. лет	Количество кв. м	Примечание
	Газон обыкновенный	-	3189.23	БР 100.20.8

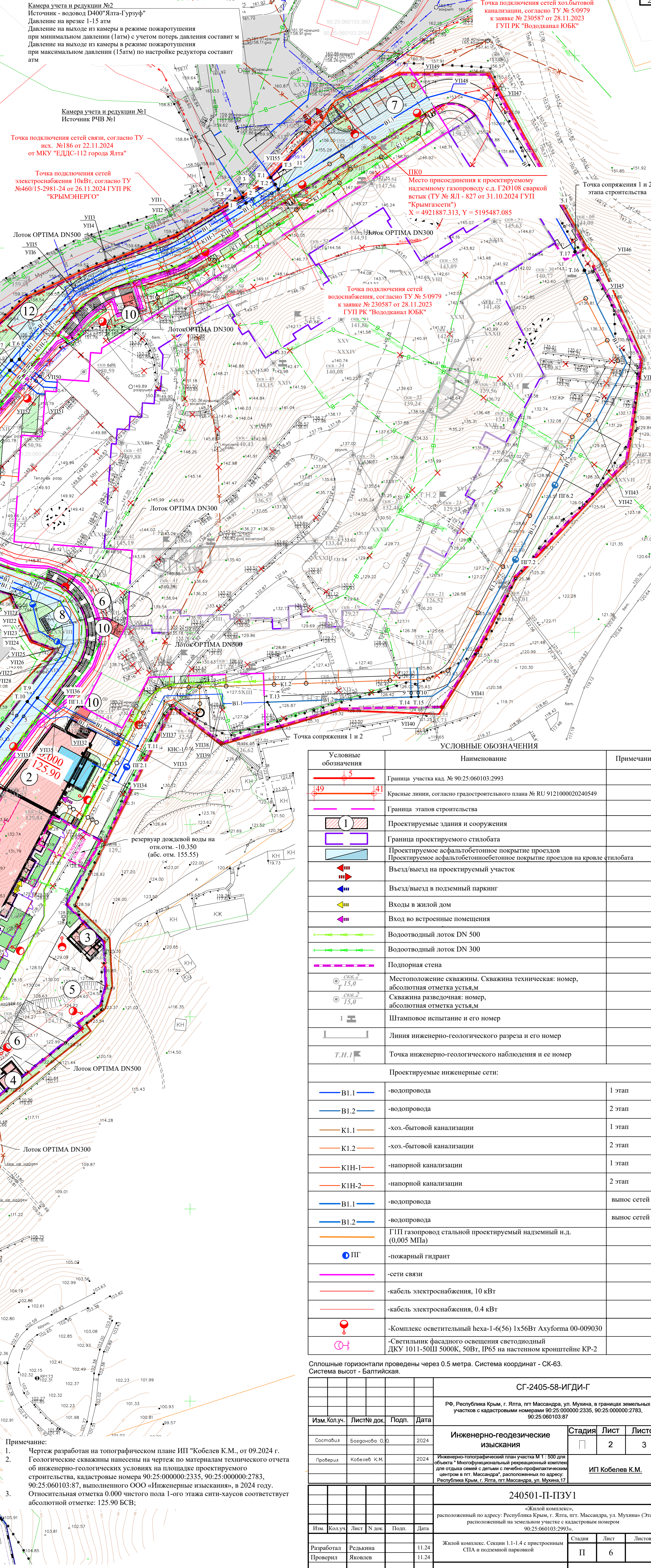
Примечание:
1. Чертеж разработан на топографическом плане ИП "Кобелев К.М.", от 09.2024 г.
2. Геологические скважины нанесены на чертеж по материалам технического отчета об инженерно-геологических условиях на площадке проектируемого строительства, кадастровые номера 90:25:000000:2335, 90:25:000000:2783, 90:25:060103:87, выполненного ООО «Инженерные изыскания», в 2024 году.
3. Относительная отметка 0.000 чистого пола 1-ого этажа сити-хауса соответствует абсолютной отметке: 125.90 БСВ;
4. Вся растительность, расположенная на проектируемом земельном участке, подлежит вырубке.

УЧАСТОК КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР
90:25:000000:3094

Сплошные горизонтали проведены через 0.5 метра. Система координат - СК-63. Система высот - Балтийская.		СГ-2405-58-ИГДИ-Г		
		РФ, Республика Крым, г. Ялта, пгт Миссацара, ул. Мухомова, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 90:25:000000:2335, 90:25:000000:2783, 90:25:060103:87		
Изм. Кол.ч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Стадия
				Лист
				Листов
Составил	Богданова О.Д.		2024	Инженерно-геодезические изыскания
Проверил	Кобелев К.М.		2024	ИП Кобелев К.М.
240501-П-ПЗУ1				
«Жилой комплекс», расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт Миссацара, ул. Мухомова (Этап 1) расположенный на земельном участке с кадастровым номером 90:25:060103:2993»				
Разработал	Редькина		11.24	Жилой комплекс. Секции 1.1-1.4 с пристроенной СПА и подземной парковкой
Проверил	Яковлев		11.24	Стадия Лист Листов
Н.Контроль	Щербанос		11.24	План благоустройства М 1:500
				ООО "ВМП Проект"

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

номер на плане	Наименование	Примечание
1	Жилой комплекс. Секции 1.1-1.4 с пристроенной подземной парковкой	1 этап
2	Пристроенный СПА, общей площадью-842.37 м.кв.	1 этап
3	Закрытый павильон выход из подземного паркинга	1 этап
4	Закрытый павильон выход из подземного паркинга	1 этап
5	Игровая и спортивная площадка для детей, площадью-370.0 м.кв.	1 этап
6	Игровая и спортивная площадка для взрослых, площадью -369.0 м.кв.	1 этап
7	Открытая стоянка на 7 м/м	1 этап
8	Контейнерная площадка для раздельного сбора мусора, площадью -12.6 м.кв.	1 этап
9	Контейнерная площадка для раздельного сбора мусора, площадью -12.6 м.кв.	1 этап
10	Наружные лифты, лестницы	1 этап
11	Велопарковки	1 этап
12	Площадка для размещения дизель-генераторной установки, площадью-17.0 м.кв	1 этап



Камера учета и редукции №2
Источник - водовод D400 "Ялта-Гурзуф"
Давление на входе в камеру в режиме пожаротушения при минимальном давлении (1атм) с учетом потерь давления составит м
Давление на выходе из камеры в режиме пожаротушения при максимальном давлении (13атм) по настройке редуктора составит атм

Камера учета и редукции №1
Источник ГЧВ №1

Точка подключения сетей связи, согласно ТУ исх. №186 от 22.11.2024 от МКУ "ЕДДС-112 города Ялта"

Точка подключения сетей электроснабжения 10кВт, согласно ТУ №460/15-2981-24 от 26.11.2024 ГУП РК "КРЫМЭНЕРГО"

Точка подключения сетей водоснабжения, согласно ТУ № 5/0979 к заявке № 230587 от 28.11.2023 ГУП РК "Водокаanal ЮБК"

Точка подключения сетей хозяйственной канализации, согласно ТУ № 5/0979 к заявке № 230587 от 28.11.2023 ГУП РК "Водокаanal ЮБК"

Место присоединения к проектируемому надземному газопроводу с.д. Г.20108 сваркой встык (ТУ № ЯЛ - 827 от 31.10.2024 ГУП "Крымгазсети")
X = 4921887.313, Y = 5195487.085

Точка сопряжения 1 и 2 этапа строительства

Территория Военной части
На территории В/Ч запрещено вкапывать люки.

Условные обозначения	Наименование	Примечание
— 5 —	Граница участка кат. № 90:25:060103:2993	
— 49 — 41 —	Красные линии, согласно градостроительного плана № RU 9121000020240549	
— 1 —	Граница этапов строительства	
— 1 —	Проектируемые здания и сооружения	
— 1 —	Граница проектируемого стилобата	
— 1 —	Проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов	
— 1 —	Проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов на кровле стилобата	
— 1 —	Въезд/выезд на проектируемый участок	
— 1 —	Въезд/выезд в подземный паркинг	
— 1 —	Входы в жилой дом	
— 1 —	Вход во вспомогательные помещения	
— 1 —	Водоотводный лоток DN 500	
— 1 —	Водоотводный лоток DN 300	
— 1 —	Подпорная стена	
— 1 —	Местоположение скважины. Скважина техническая: номер, абсолютная отметка устья,м	
— 1 —	Скважина разведочная: номер, абсолютная отметка устья,м	
— 1 —	Штамповое испытание и его номер	
— 1 —	Линия инженерно-геологического разреза и его номер	
— 1 —	Точка инженерно-геологического наблюдения и ее номер	
Проектируемые инженерные сети:		
— В1.1 —	-водопровода	1 этап
— В1.2 —	-водопровода	2 этап
— К1.1 —	-хоз.-бытовой канализации	1 этап
— К1.2 —	-хоз.-бытовой канализации	2 этап
— КИ1-1 —	-напорной канализации	1 этап
— КИ1-2 —	-напорной канализации	2 этап
— В1.1 —	-водопровода	вынос сетей
— В1.2 —	-водопровода	вынос сетей
— ГП —	ГП газопровод стальной проектируемый надземный н.д. (0,005 МПа)	
— ПГ —	-пожарный гидрант	
— С —	-сети связи	
— К —	-кабель электроснабжения, 10 кВт	
— К —	-кабель электроснабжения, 0,4 кВт	
— 1 —	-Комплекс осветительный hexa-1-6(56) 1x56Вт Ахуформа 00-009030	
— 1 —	-Светильник фасадного освещения светодиодный ДКУ 1011-50П 5000К, 50Вт, IP65 на настенном кронштейне КР-2	

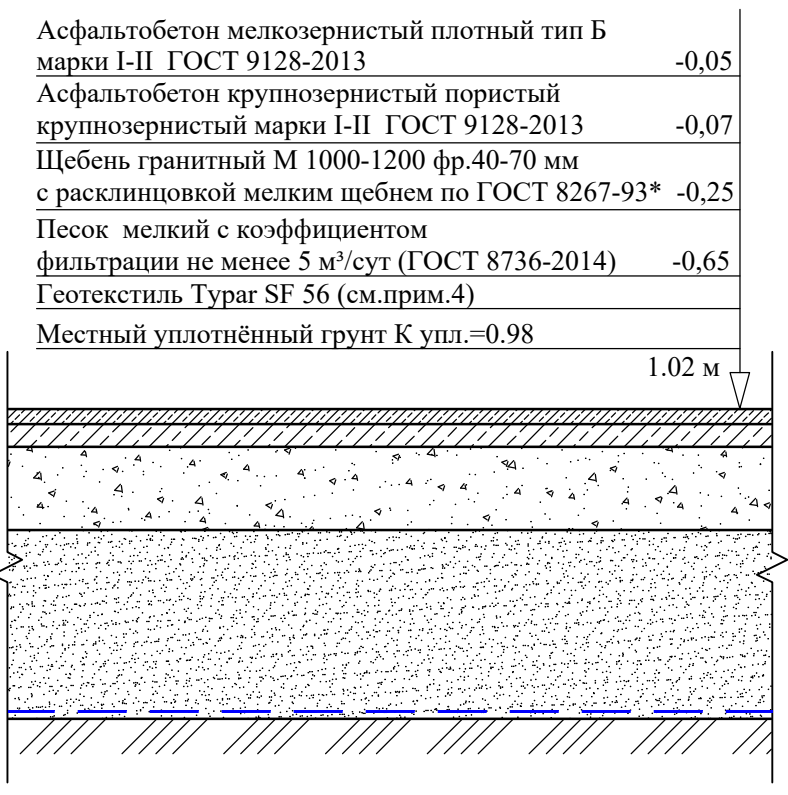
Сплошные горизонталы проведены через 0.5 метра. Система координат - СК-63. Система высот - Балтийская.

Инженерно-геодезические изыскания				Стадия	Лист	Листов	
Изм.	Колуч.	Лист № док.	Подп.	Дата	П	2	3
Составил	Боеваева О.Д.			2024			
Проверил	Кобелев К.М.			2024			
ИП Кобелев К.М.							
240501-П-ПЗУ1							
«Жилой комплекс», расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, п/гт Массандра, ул. Мухоморова (Этап 1) расположенный на земельном участке с кадастровым номером 90:25:060103:2993.							
Изм.	Колуч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Редькина			11.24	П	6	
Проверил	Яковлев			11.24			
Н.Контроль	Щербанос			11.24			
Сводный план сетей М 1:500					ООО "ВМП Проект"		
Формат А1							

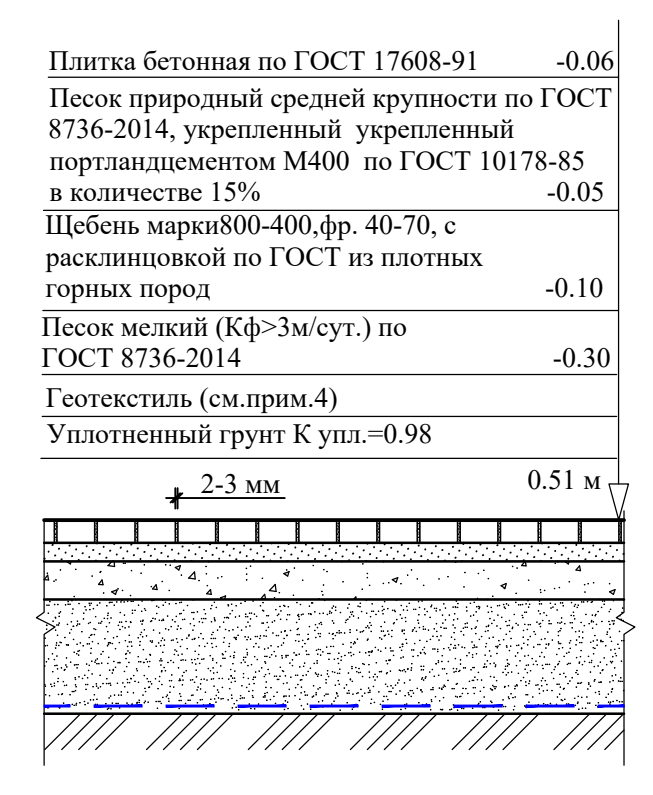
Примечание:
1. Чертеж разработан на топографическом плане ИП "Кобелев К.М.", от 09.2024 г.
2. Геологические скважины нанесены на чертеж по материалам технического отчета об инженерно-геологических условиях на площадке проектируемого строительства, кадастровые номера 90:25:000000:2335, 90:25:000000:2783, 90:25:060103:87, выполненного ООО «Инженерные изыскания», в 2024 году.
3. Относительная отметка 0.000 чистого пола 1-ого этажа сити-хаусов соответствует абсолютной отметке: 125.90 БСВ;

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

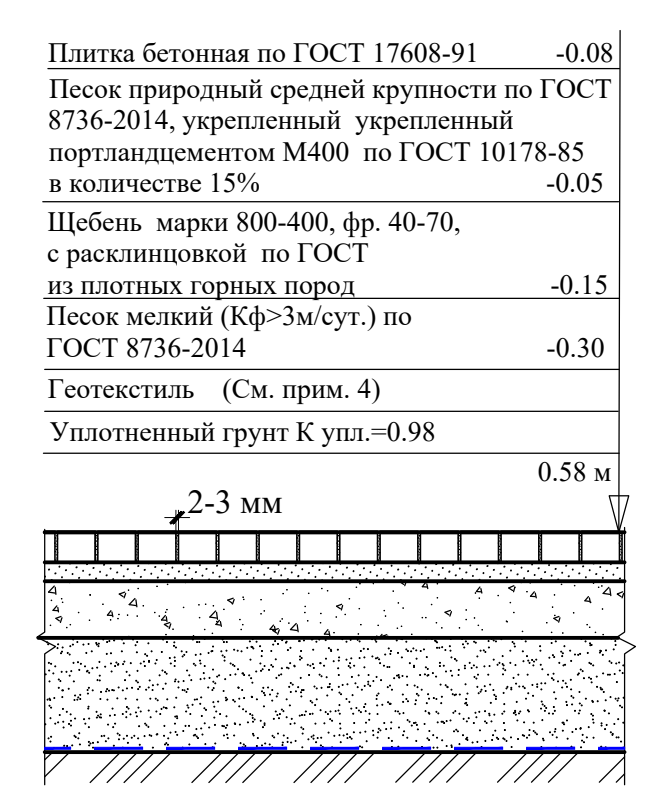
ТИП 1
АСФАЛЬТОБЕТОННОЕ
ПОКРЫТИЕ ПРОЕЗДОВ



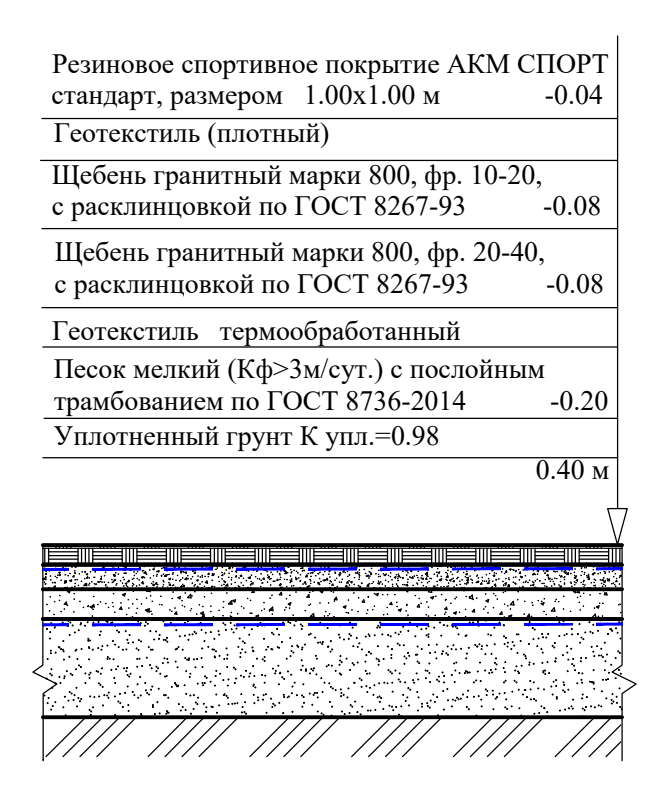
ТИП 2
ПОКРЫТИЕ ТРОТУАРОВ И
ПЛОЩАДОК БЕТОННОЙ ПЛИТКОЙ



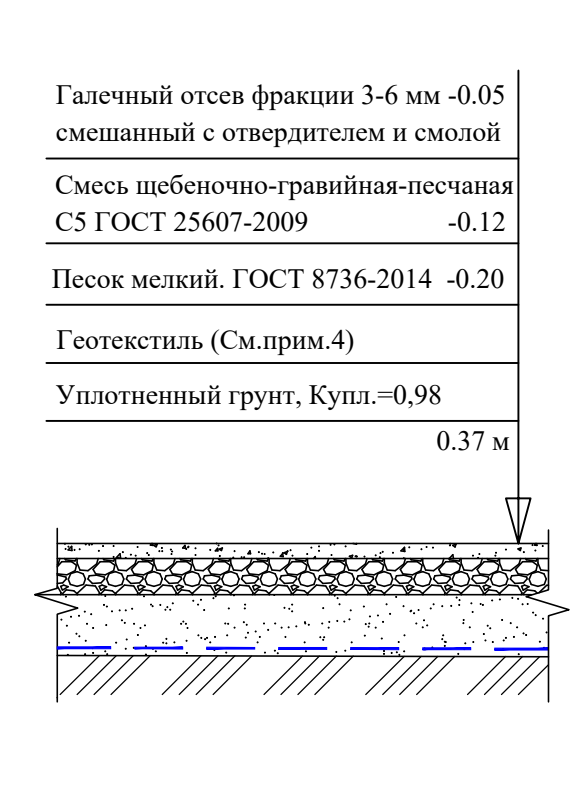
ТИП 3
ПОКРЫТИЕ ПРОЕЗДОВ, ТРОТУАРОВ БЕТОННОЙ
ПЛИТКОЙ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ПРОЕЗДА
ПОЖАРНОГО ТРАНСПОРТА



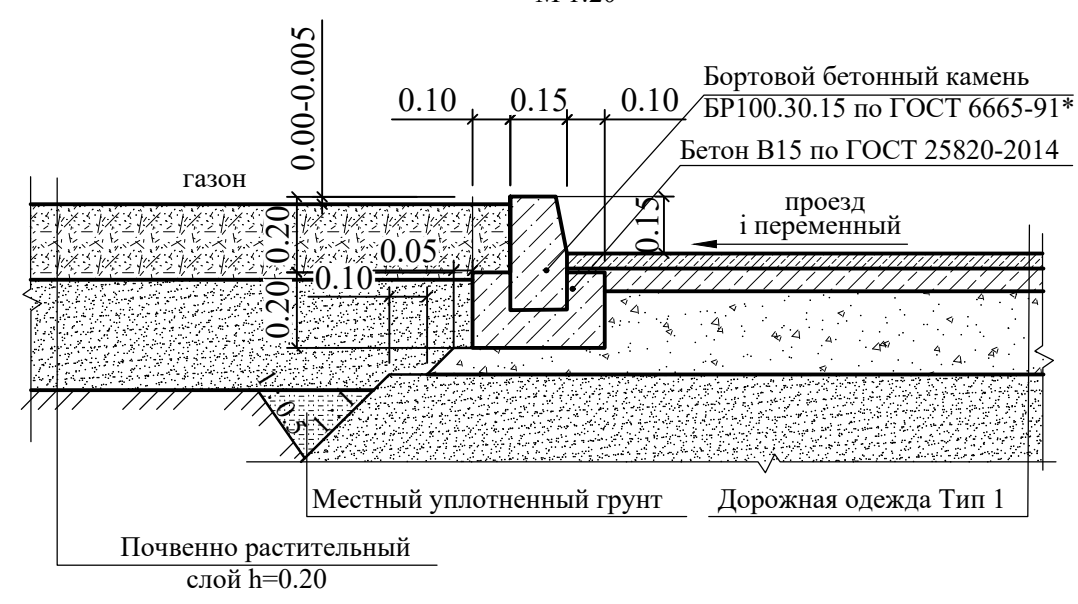
ТИП 4
РЕЗИНОВОЕ ПОКРЫТИЕ ПЛОЩАДОК ПО ШЕБНЮ
(СПОРТИВНАЯ ПЛОЩАДКА)



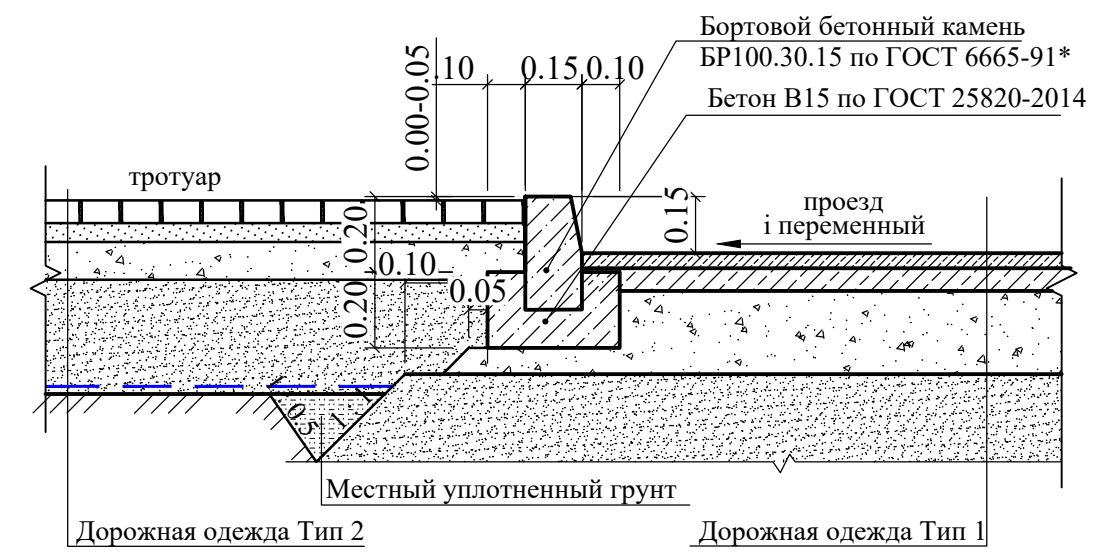
ТИП 5
ПОКРЫТИЕ ТРОТУАРА
ИЗ "КАМЕННОГО КОВРА"



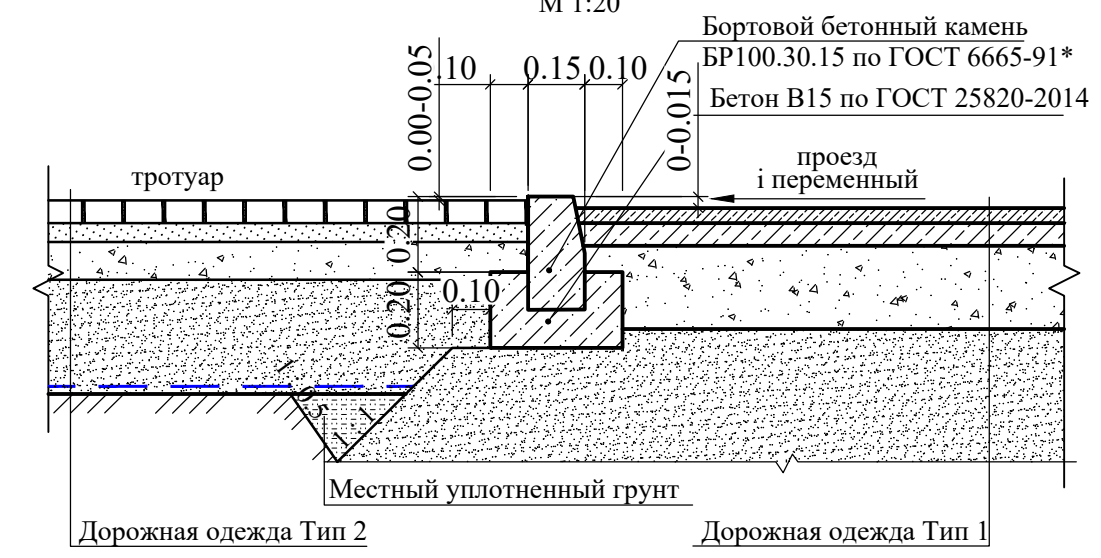
Узел А
ДЕТАЛЬ УСТРОЙСТВА БОРТОВОГО КАМНЯ
М 1:20



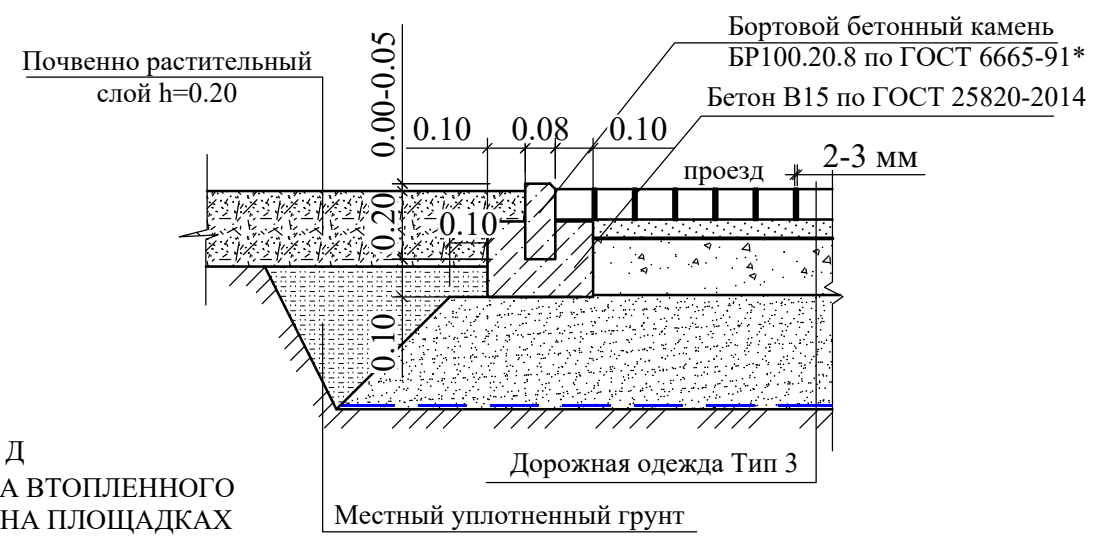
Узел Б
ДЕТАЛЬ УСТРОЙСТВА БОРТОВОГО КАМНЯ
М 1:20



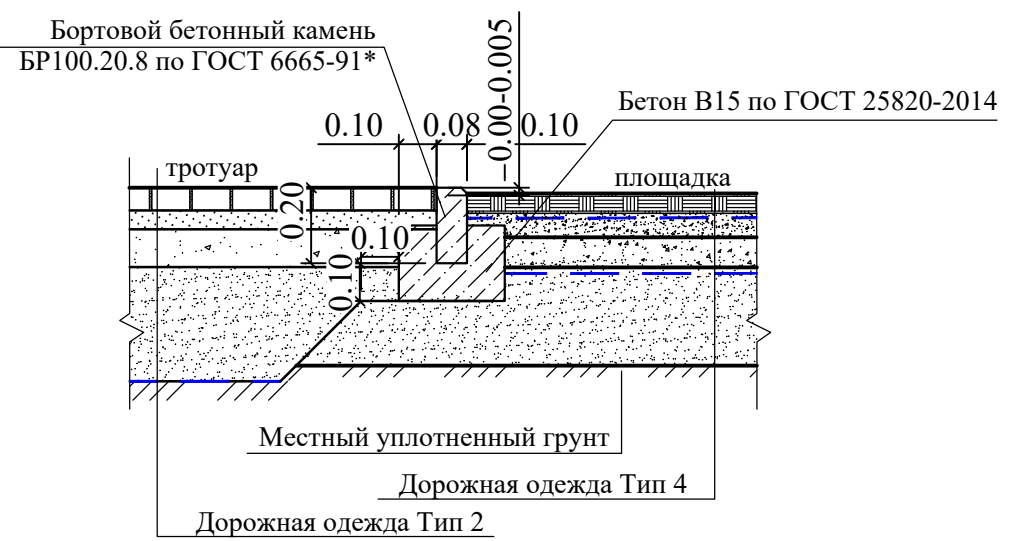
Узел В
ДЕТАЛЬ УСТРОЙСТВА БОРТОВОГО КАМНЯ
НА ПУТИ ПЕРЕДВИЖЕНИЯ ММГН
М 1:20



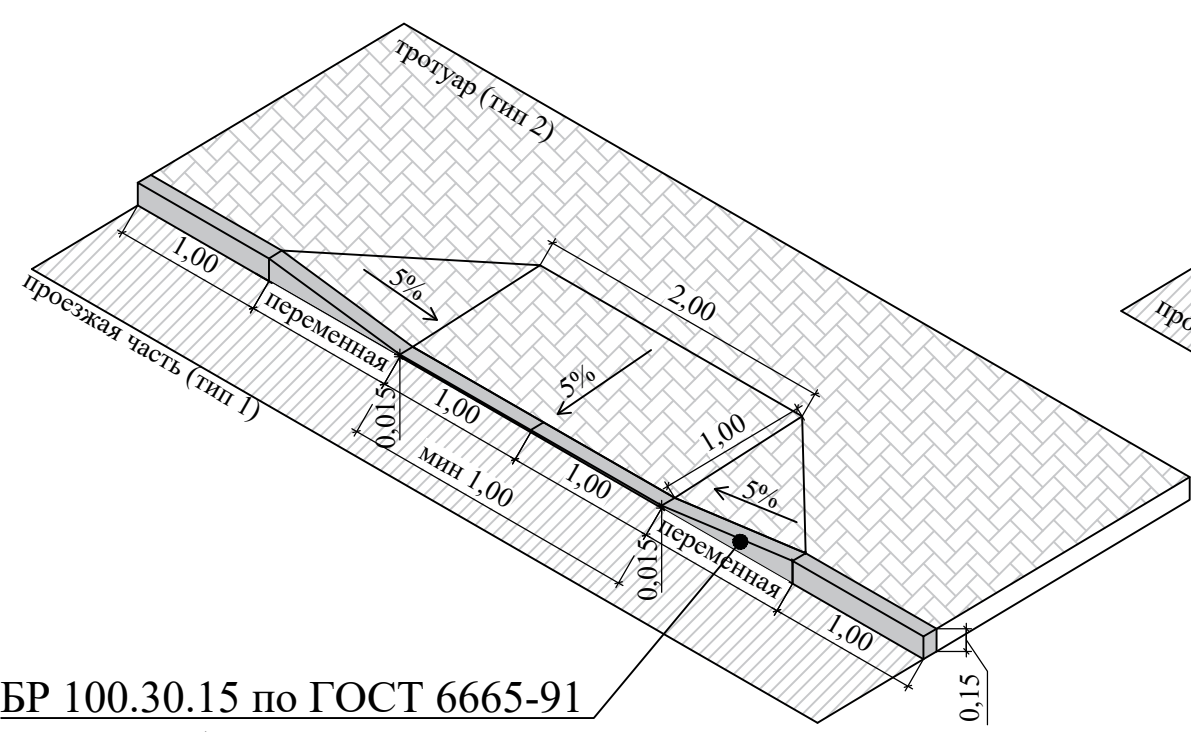
УЗЕЛ Г
ДЕТАЛЬ УСТРОЙСТВА ВТОПЛЕННОГО БОРТОВОГО
КАМНЯ НА ПЛОЩАДКАХ И ПРОЕЗДАХ С
ВОЗМОЖНОСТЬЮ ПРОЕЗДА СПЕЦТРАНСПОРТА
М 1:20



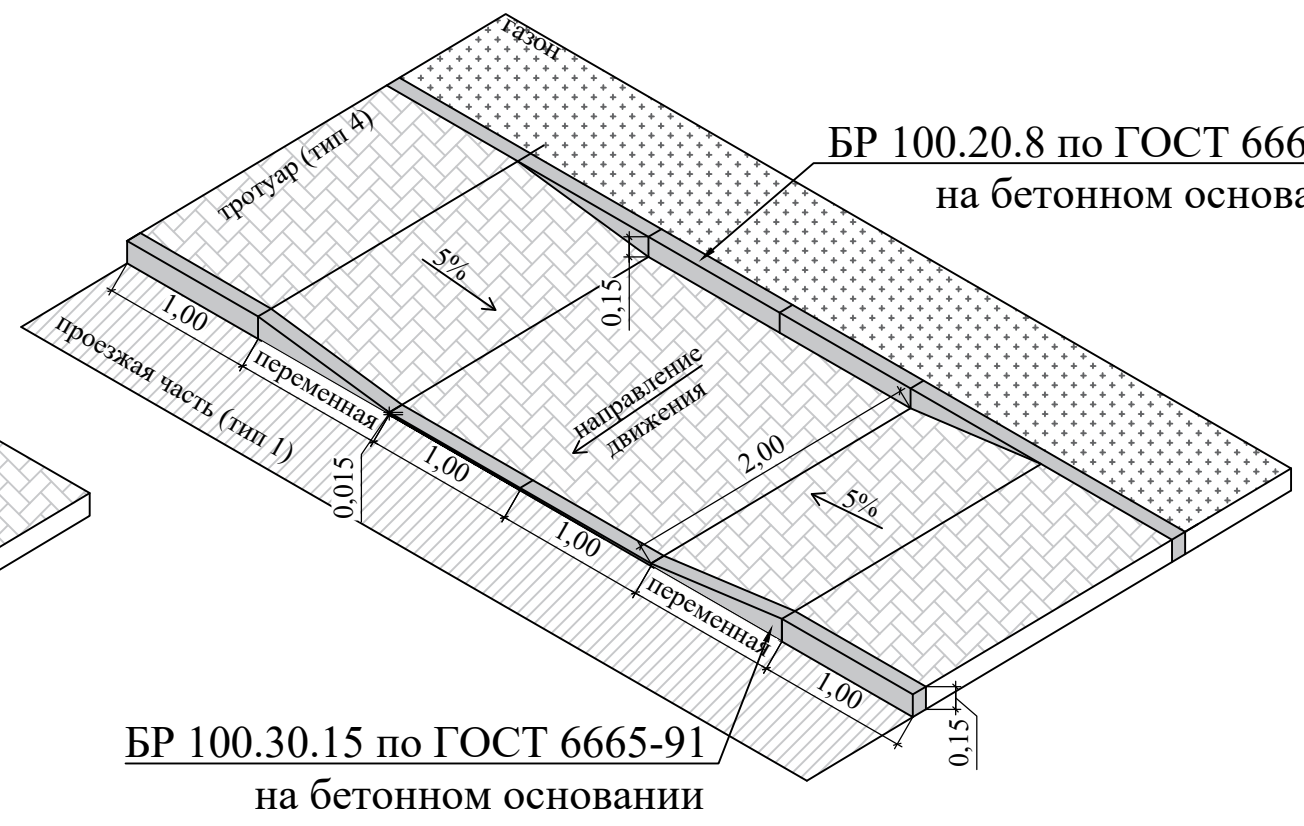
УЗЕЛ Д
ДЕТАЛЬ УСТРОЙСТВА ВТОПЛЕННОГО БОРТОВОГО
КАМНЯ НА ПЛОЩАДКАХ С РЕЗИНОВЫМ ПОКРЫТИЕМ
М 1:20



БР 100.30.15 по ГОСТ 6665-91
на бетонном основании



БР 100.20.8 по ГОСТ 6665-91
на бетонном основании



Примечания:

1. Данный чертеж смотреть совместно с листом 3 н.к.
2. Ширина понижения бортового камня L принимается по месту в соответствии с шириной тротуара.
3. Производитель тротуарной плитки уточняется Заказчиком.
4. Производитель геотекстиля уточняется Заказчиком.
5. Покрытие спортивных площадок разрабатывается специализированной организацией по выбору Заказчика. Конструкцию и технологию укладки покрытия спортивных площадок уточнить в соответствии с рекомендациями выбранного производителя.

					240501-П-ПЗУ 1				
					«Жилой комплекс», расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина» (Этап 1) расположенный на земельном участке с кадастровым номером 90:25:060103:2993».				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Жилой комплекс. Секции 1.1-1.4 с пристроенным СПА и подземной парковкой	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Редькина				11.24		П	7	
Проверил	Яковлев				11.24	Конструкции дорожных одежд Узлы сопряжения М1:20	ООО "ВМП Проект"		
Н.контроль	Щербанос				11.24				

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