

ООО «ИнСтройПроект»

«Гостиничный комплекс «Кавказ» на земельном участке с
кадастровым номером 23:49:0304007:1204, расположенный по адресу:
г. Сочи, Хостинский район, ул. Шоссейная, 2»

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка

42-05-20-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	25/08-22		28.10.22

г. Краснодар 2022 г.

ООО «ИнСтройПроект»

«Гостиничный комплекс «Кавказ» на земельном участке с
кадастровым номером 23:49:0304007:1204, расположенный по адресу:
г. Сочи, Хостинский район, ул. Шоссейная, 2»

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка

42-05-20-ПЗУ

Том 2

Директор



Морозов П.А.

г. Краснодар 2022 г.

Номер тома		Обозначение				Наименование				Примечание		
Инв. № подл.	Взам. инв. №	Полп. и лата				42-05-20-ПЗУ.С	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов	ООО «ИнСтройПроект»	
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата							
ГИП		Сvirкин			10.22							
Разраб.		Политов			10.22							
Н. контр.		Морозов			10.22							

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Коп.уч.	Лист
N док.	Подпись	Дата

42-05-20-ПЗУ.ГЧ

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междоусебные) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;
 к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения;
 л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения;

Графическая часть

1. Ситуационный план. М 1:5000
2. Схема планировочной организации земельного участка. М1:500
3. План организации рельефа и ливнеотводов
4. План покрытий. М1:500
5. Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500
6. Разбивочный чертеж

42-05-20-ПЗУ.С

Лист

2

Номер тома		Обозначение		Наименование		Примечание	
1		42-05-20-ПЗ		Раздел 1 "Пояснительная записка"		Корр.	
2		42-05-20-ПЗУ		Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"		Корр.	
3				Раздел 3 "Архитектурные решения"			
3.1		42-05-20-АР1		Раздел 3.1. "Архитектурные решения" Корпус 1. Блок 1.			
3.2		42-05-20-АР2		Раздел 3.2. "Архитектурные решения". Корпус 1. Блок 2.			
3.3		42-05-20-АР3		Раздел 3.3. "Архитектурные решения". Корпус 2.			
4				Раздел 4 "Конструктивные и объемно-планировочные решения"			
4.1		42-05-20-КР1		Раздел 3.1. "Конструктивные и объемно-планировочные решения". Корпус 1. Блок 1.			
4.2		42-05-20-КР2		Раздел 3.2. "Конструктивные и объемно-планировочные решения". Корпус 1. Блок 2.			
4.3		42-05-20-КР3		Раздел 3.3. "Конструктивные и объемно-планировочные решения". Корпус 2.			
4.4		42-05-20-КР4		Раздел 3.4. "Конструктивные и объемно-планировочные решения". Противооползневые мероприятия.		Корр.	
5				Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений":			
5.1		42-05-20-ИОС1		Подраздел 5.1 "Система электроснабжения";			
5.2		42-05-20-ИОС2		Подраздел 5.2 "Система водоснабжения";			
5.3		42-05-20-ИОС3		Подраздел 5.3 "Система водоотведения";			
5.4		42-05-20-ИОС4		Подраздел 5.4 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети";			
5.5		42-05-20-ИОС5		Подраздел 5.5. "Сети связи".			
5.7		42-05-20-ИОС7		Подраздел 5.7 "Технологические решения".			
6		42-05-20-ПОС		Раздел 6 "Проект организации строительства"			
7		42-05-20-ООС		Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»			
8		42-05-20-ПБ		Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»			
9		42-05-20-ОДИ		Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»			
10		42-05-20-ЭЭ		Раздел 10_1 «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»			
12		42-05-20-ТБЭ		Раздел 12 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»			

Корректировка раздела заключается в следующем:

- Добавлены новые подпорные стены. Откорректировано благоустройство в местах расположения этих стен
- Откорректирована подъездная дорога в районе Корпуса 1
- Добавлен лист "Разбивочный чертеж" с координатами строительных осей и подпорных стен

а. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Участок проектирования расположен в Хостинском районе г. Сочи по ул. Шоссейной.

Границами проектируемой территории являются:

- с Северной – смежный участок, кадастровым номером 23:49:0304007:1195.
- с Восточной и юго-восточной – смежные участки, с кадастровыми номерами 23:49:0304007:1197, 23:49:0304007:1196, 23:49:0304007:1205, 23:49:0304007:1200, 23:49:0304007:4, 23:49:0304007:2.
- с Юго-Западной – дорога районного значения (ул. Шоссейная),
- с Западной – смежный участок 23:49:0304007:1198.

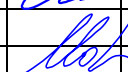
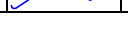
На карте климатического районирования СП 131.13330.2012 (СНиП 23-01-99*)

«Строительная климатология» г. Б. Сочи отнесен к IV-Б зоне, выделяясь в южный район Черноморской провинции, и располагается на широте $43^{\circ}50'$, что необходимо учесть при расчете уровня солнечной радиации.

Основные черты климата – жаркое, влажное лето, теплая зима, затяжная прохладная весна, теплая осень, приближают этот район к средиземноморской климатической зоне. Но, в отличие от нее, зимний период на побережье характеризуется периодической неустойчивостью, связанной с вторжением холодных воздушных масс. Последнее обстоятельство следует учитывать при освоении новых территорий.

Климатические характеристики:

- нормативное значение веса снегового покрова - 1,2 кПа;
- нормативное значение ветрового давления – 0,38 кПа;
- нормативная глубина сезонного промерзания грунта – 0,8 м;
- температура наружного воздуха, обеспеченностью 0,92:

Инв. №подл.	Полп. и дата	Взам. инв. №	Последнее обстоятельство следует учитывать при освоении новых территорий.								
			Климатические характеристики: ■ нормативное значение веса снегового покрова - 1,2 кПа; ■ нормативное значение ветрового давления – 0,38 кПа; ■ нормативная глубина сезонного промерзания грунта – 0,8 м; ■ температура наружного воздуха, обеспеченностью 0,92:								
								42-05-20-ПЗУ.ТЧ			
			Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Текстовая часть		
			ГИП		Свиркин			10.22			
			Разработал		Полиотов			10.22			
											
			Н. контр.		Морозов			10.22	ООО «ИнСтройПроект»		

- наиболее холодных суток – -5°C;
- наиболее холодной пятидневки – -2°C;
- абсолютно минимальная – -13°C.

Зона влажности по карте НИИСФ – влажная (комплексный показатель $K > 9$).

Сейсмичность площадки строительства, в соответствии с СП 14.13330.2014 (приложение А*), определена в 8 баллов. Категория грунтов по сейсмическим свойствам - II (вторая).

Из неблагоприятных факторов следует отметить возможность возникновения оползневых процессов при проведении земляных работ. Рассматриваемый участок хорошо инсолируется и проветривается.

Большая часть растений находятся в хорошем или удовлетворительном состоянии. Из-за отсутствия ухода за насаждениями в течение длительного времени посадки сильно загущены, кустарники бесконтрольно разрослись, местами появились куртины самосева древесно-кустарниковой растительности, розы переплелись с окружающими живыми изгородями, перегородив пешеходные дорожки, несколько старых деревьев погибли.

Все зеленые зоны покрыты травянистой растительностью.

Из занесённых в Красные книги РФ и Краснодарского края видов древесно-кустарниковой растительности на обследуемом участке отсутствует.

Департаментом лесопаркового хозяйства города Сочи согласован план дендрообследования участка, представленный в 25052020-ИЭИ «Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий». По дендрообследованию произведен расчет ущерба и посчитана стоимость компенсационных мероприятий.

Фрагмент лестничного марша, расположенный в зоне объекта культурного наследия регионального значения "Памятное место, где в годы ВОВ находились госпитали № 1777,3212,3244,3804,1941-1945 гг" Приказ №72-кн Администрация Краснодарского края от 21.11.2017 не демонтируется и защищается согласно раздела 42-05-20-ПОС временным сборно-разборным покрытием из ж/б плит трех-кратной оборачиваемости по песчаной подготовке для обеспечения сохранности плодородно-растительных слоев и существующих объектов.

Абсолютные отметки рельефа изменяются с от 26.00 до 67.00.

В границах участка проектируемого объекта присутствуют объекты капитального строительства – существующее здание с кадастровым номером №23:49:0304005:1699,

Инв. №подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №	
фрагмент лестничного марша, расположенный в зоне объекта культурного наследия регионального значения "Памятное место, где в годы ВОВ находились госпитали № 1777,3212,3244,3804,1941-1945 гг" Приказ №72-кн Администрация Краснодарского края от 21.11.2017 не демонтируется и защищается согласно раздела 42-05-20-ПОС временным сборно-разборным покрытием из ж/б плит трех-кратной оборачиваемости по песчаной подготовке для обеспечения сохранности плодородно-растительных слоев и существующих объектов. Абсолютные отметки рельефа изменяются с от 26.00 до 67.00. В границах участка проектируемого объекта присутствуют объекты капитального строительства – существующее здание с кадастровым номером №23:49:0304005:1699,						42-05-20-ПЗУ.ТЧ	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата		

подпорная стена с кадастровым номером №23:49:0304005:1777, которая не демонтируется и не попадает под пятно застройки.

На участке присутствуют существующие подпорные стены, которые будут демонтированы собственными силами заказчика до начала строительства за свой счет.

Присутствуют сети инженерно-технического обеспечения, перенос которых, предусматривается отдельным проектом.

На участке присутствуют следующие виды инженерных сетей, попадающих под пятно застройки:

- Сети МУП г.Сочи «Водоканал»;
- Сети МУП г.Сочи «Сочитеплоэнерго».

На участке присутствуют следующие виды инженерных сетей, не попадающие под пятно застройки:

- Кабели связи ОАО «Ростелеком»;
- Кабель 0.4кВ ПАО «Кубаньэнерго».

Строительство и ввод в эксплуатацию объекта предусматривается в 3 этапа:

1 ЭТАП:

- 1.Устройство Ст-1, Ст-2;
- 2.Возведение здания Корпуса №2;
- 3.Устройство Ст-8;

2 ЭТАП:

- 1.Устройство Ст-6, Ст-3;
- 2.Возведение здания Корпуса №1 блок 1;

3 ЭТАП:

1. Возведение здания Корпуса №1 блок 2;
2. Устройство Ст-5, Ст-9.

б. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Необходимости в устройстве санитарно-защитных зон в данном объекте нет в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

В пределах границ земельного участка:

- проходит водовод от насосной станции "Дон" до санатория "Красный Штурм", который не пересекается с объектом проектирования.

Постановление администрации г. Сочи от 16.09.2014 №1880 «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки территории Хостинского

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. №подл.							
						42-05-20-ПЗУ.ТЧ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата		

района города Сочи» Приказ Минрегион развития РФ № 31.05.2012 от №65-ОИ. Водовод от насосной станции «Дон» до санатория «Красный Штурм» (проект планировки и межевания).

- II-я зона округа горно-санитарной охраны курорта - весь;
- территория исторического поселения регионального значения - весь;
- зона «ВД» - водоохранная зона Черного моря (частично);
- зона «ОГП-О»- зона оползневых процессов – весь;
- санитарно-защитная зона Водовод от насосной станции «Дон» до санатория «Красный штурм» – частично.
- находится в границах объекта культурного наследия регионального значения "Памятное место, где в годы ВОВ находились госпитали № 1777,3212,3244,3804,1941-1945 гг" Приказ №72-кн Администрация Краснодарского края от 21.11.2017.
- Границы полос воздушных подходов аэродрома Сочи утверждены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 15.02.2018 № 123-П
- входит зону охраны лечебно-оздоровительных объектов в соответствии с Правилами землепользования и застройки гор ода-кур орта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 Санаторий "Голубая горка" 300 м, Санаторий "Кавказ" 300 м, Санаторий "Мыс Видный" 300 м, Санаторий "Аврора" 300 м,
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Святого Преображения Господня, 1910-е годы», Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, ул. Шоссейная, 9. Регламентный участок 2 – (частично 117,5 кв.м.)

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

Схема планировочной организации земельного участка разработана на основе градостроительного плана земельного участка № RU233090000-000000000017909 от 14.06.2018 г.

Проектируемый участок расположен в зоне РК – зона лечебно-оздоровительных учреждений.

Данная зона характеризуется следующими предельными параметрами, установленными градостроительным планом:

- площадь застройки - не более 40% от площади земельного участка;

Инв. №подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Схема планировочной организации земельного участка разработана на основе градостроительного плана земельного участка № RU233090000-000000000017909 от 14.06.2018 г.					
			Проектируемый участок расположен в зоне РК – зона лечебно-оздоровительных учреждений.					
Данная зона характеризуется следующими предельными параметрами, установленными градостроительным планом:								
■ площадь застройки - не более 40% от площади земельного участка;								
						42-05-20-ПЗУ.ТЧ		Лист
								4
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата			

- минимальная площадь озеленения - не менее 30% от площади земельного участка;
- минимальный отступ от границ земельного участка - 5 м;
- максимально допустимая высота здания до конька крыши: нежилых – 33 м;
- коэффициент использования территории (КИТ) - НР.

Проектируемый объект удовлетворяет требованиям градостроительного плана, и имеет площадь застройки – 18,55 %; площадь озеленения – 57,13%; высоту здания Корпуса 1 Блок 1– 31,97 м; Корпус 1 Блок 2 – 16,80 м; корпуса 2 – 31,97 м.

г. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

№№ п/п	Наименование показателя	Значение	
		м2	%
1	Площадь участка	28090	100
2	Площадь застройки в том числе:	5210.54	18.55
2.1	Проектируемая	3751.00	
2.2	Существующая (корпус с КН 23:49:0304005:1699)	659.80	
2.3	Существующая (подпорная стена с КН 23:49:0304005:1777)	9.20	
2.4	Подпорные стены проектируемые	771.60	
2.5	Инженерные сооружения (ЛОС1, ЛОС2)	18.94	
3	Площадь покрытий	6832.76	24.32
3.1	Проектируемая	3280.06	
3.2	Существующая	3552.70	
4	Площадь озеленения	16046.70	57.13
4.1	Проектируемая	4923.30	
4.2	Существующая	11123.40	

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

д. обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

Для защиты капитальных сооружений в пределах проектируемого комплекса от воздействия опасных геологических процессов проектом предусматривается:

- организация рельефа;
- мероприятия по предварительной инженерной подготовке территории;
- комплекс мероприятий и сооружений (дренажи, ливнестоки и т.д.) по регулированию временных и постоянных водотоков, организации и отводу поверхностного стока;
- не допускать формирования отвалов грунта на склоне;
- в процессе строительства не допускать длительного простоя открытых траншей и котлованов под фундаментами и их замачивания атмосферными и техногенными водами;
- гидроизоляция фундаментов проектируемых зданий и сооружений;
- возведение подпорных стен различных конструкций и зданий на свайном основании с обязательным устройством застенного дренажа;
- при подрезке склона решения по вертикальной планировке ведутся с учетом потенциальной возможности образования оползневых масс грунта;
- соответствующий тип и конструкция фундаментов.

Все работы по инженерной защите территории выполнены в соответствии с положениями СП 116.13330.2012.

В соответствии с приложением А СП 47.13330.2012, инженерно-геологические условия территории оцениваются как сложные (III) на основании геоморфологических факторов - склоны, геологических факторов - более четырех слоев, выклинивание слое, полускальные грунты трещиноватые, опасные геологические процессы имеют широкое распространение.

Организация нормативных уклонов, проектных отметок входов и окружающего здание рельефа требует устройство подпорных стен. Стены выполняют функции удерживающих сооружений на период строительства и последующей эксплуатации для защиты здания и котлована от образования оползневых процессов, обеспечивают общую устойчивость склона в целом. Для устройства стен проектом предусмотрены буронабивные сваи различного диаметра.

В целях избегания подтопления проектом разработан отвод ливневых и поверхностных вод лотками с последующим сбросом (после очистки дождевых вод) в существующую ливневую канализацию. Отвод поверхностных вод выполнен со скоростями, исключаящими возможность эрозии почвы.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подп.	

						42-05-20-ПЗУ.ТЧ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Для очистки ливневых вод с площади проезжей части и стоянок автомобильного транспорта предусматривается установка двух ЛОС №1 и ЛОС№2

В подземной части предусмотрен дренаж, с подключением в существующую ливневую сеть канализации.

В проекте, отметка 0,000 чистого пола 1-го этажа назначена с учетом исключения возможности подтопления.

Проектом предусмотрен застенный дренаж с водоотводящими патрубками Ø100 мм. с шагом 1,5 м. в забирочной стене. Перед забирочными стенами предусматривается водоотводящий лоток.

Для предотвращения оползневых процессов на участке проектирования предусмотрено устройство организованного отвода ливневых вод с поверхности.

е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Рельеф участка, отведенного под строительство гостиничного комплекса в Хостинском районе г. Сочи по ул. Шоссейной крутой, и имеет перепад отметок с юго-запада на северо-восток, со средним уклоном от 250‰.

Ввиду значительного перепада рельефа в пределах участка – Корпус 1 (Блок 1 и Блок 2) запроектированы каждый в виде отдельностоящей части здания, каждый с собственным входом, разделены между собой деформационно-усадовчными швами, включая фундамент, каждый из блоков имеет свою наименьшую планировочную отметку земли и высоту, и обеспечен требуемым количеством путей эвакуации. Корпус 2 выполнен отдельным зданием на собственных планировочных отметках.

Для обеспечения нормативного уклона на проездах и площадях, была произведена выемка и подсыпка грунта в необходимых местах. На пешеходных покрытиях предусмотрено устрой устройство наружных лестниц по грунту.

На данном участке предусмотрены проезды к Корпусу 1 проектируемого комплекса с существующего проезда и через существующую часть проектируемого участка с улицы Шоссейной, ширина проезда 3,5 м; к 2 корпусу проектируемого комплекса с существующего проезда, ширина проезда 3,5 м. Поперечный профиль односкатный и имеет уклон 2%. Так же предусмотрено в местах пересечения тротуара с проездами для а/м понизить высоту тротуара с 15 см до 2.5 см для удобства доступа маломобильных групп населения.

На данном участке проектируется водоотвод комбинированным способом. Открытый водоотвод представляет собой сеть бетонных лотков сечением 20×20 см, в местах пересечения лотков а/м перекрывается решеткой. Закрытый водоотвод представляет собой сеть ливневых коллекторов: d300 мм. Предусмотрены

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

						42-05-20-ПЗУ.ТЧ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата		

дождеприёмные колодцы для сбора дождевых вод из лотков и дальнейшем направлении их в ЛОС и далее к точке подключения.

Проектные отметки по углам здания определены с учетом отмотки (по верх нее), также определен ноль здания в абсолютной отметке – для Корпуса 1 - 46,50 м; для корпуса 2 — 53,00 м.

Основной целью данного проекта является, создание рельефа, который бы отвечал нормативным требованиям, но с максимальным сохранением естественного.

ж. Описание решений по благоустройству территории.

Дорожно-тропиночная сеть является неотъемлемым элементом архитектурно-планировочного решения территории. Планировка новой дорожно-тропиночной сети определена пешеходными путями жителей и с учетом существующей дорожной сети в сложившейся застройке. Проектируемая дорожная сеть обеспечит необходимую связь входов с функциональными зонами.

По периметрам проектируемых зданий устраивается отмотка и тротуар.

На участке проектирования размещены малые архитектурные формы, такие как уличная скамья, урна. Скамьи и урны расположены вблизи входов в здание, вдоль пешеходных путей, около зеленных насаждений.

Территория освещается уличными фонарями, которые расположены вдоль пешеходных путей, в группах со скамьей и у входов в здание.

В границах проектируемой территории расположена хозяйственная площадка для раздельного сбора твердых бытовых отходов. Используется существующая хозяйственная площадка, расположенная вдоль проезда к проектируемым зданиям, напротив существующего корпуса. Также используется проектируемая хозяйственная площадка в левом верхнем углу проектируемого участка, примыкает к проектируемому проезду.

Зеленые насаждения являются важной и неотъемлемой частью планировки дворов и играют огромную роль, улучшая микроклимат среды, повышая эстетические свойства. Элементами озеленения двора являются: газоны, цветники, деревья кустарники. При озеленении территории проектирования использовались в первую очередь виды и сорта растений, произрастающих в данном регионе, что позволит подчеркнуть своеобразие и уникальность местной флоры и предотвратить нежелательные биологические инвазии. Предпочтения отданы редким или находящимся под угрозой исчезновения растениям субтропического ассортимента, выращенным в питомниках.

Выбор растений для озеленения основан на целесообразности последовательного достижения ими наивысшего декоративного эффекта в течение круглого года. Желателен к высадке ассортимент растений, устойчивый к недостаточному увлажнению почвы,

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

						42-05-20-ПЗУ.ТЧ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата		

стойкий к зимним температурам без специальных укрытий и к возможным климатическим аномалиям, т. е. не требующий сложного ухода в период эксплуатации проектируемого объекта. Также учитывались аллергенные свойства используемых растений.

Озеленение осуществляется в едином стиле и подбиралось экономически эффективным, т. е. состоит из многолетних, адаптированных к данным экологическим нишам растений, не требующих ежегодного дополнения.

3. зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения.

Отсутствует. Проектируемый объект непроизводственного назначения.

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

Проектируемый объект непроизводственного назначения.

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

Проектируемый объект непроизводственного назначения.

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

Решения транспортных коммуникаций приняты в составе решений по планировочной организации земельного участка и основаны на:

- необходимости обеспечения подъезда к объекту проектирования пожарных машин;
- необходимости обеспечения величин продольных и поперечных уклонов пешеходных путей в пределах нормативных значений;
- требованиях обеспечения безопасного движения пешеходов по участку проектирования; топографических условиях площадки строительства.
- характер использования территории;

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

						42-05-20-ПЗУ.ТЧ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата		

Инв. №полп.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Для корпуса 1: $44 \cdot 0,05 = 3$ машино-места

Для корпуса 2: $35 \cdot 0,05 = 2$ машино-места

Итого количество машино-мест для инвалидов - **5**.

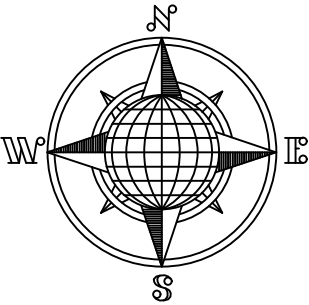
Требуемое количество машино-мест – **79**, в том числе **5** м/места для людей с инвалидностью.

Вместимость подземной автостоянки Корпуса 1 составляет 82 машино-места (в т. ч. 4 машино-места для МГН) и 4 парковочное место у главного входа, что обеспечивает нормативный показатель.

Вместимость подземной автостоянки Корпуса 2 составляет 67 машино-мест (в т. ч. 4 машино-места для МГН) и 5 парковочных мест у главного входа, что обеспечивает нормативный показатель.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №					
						42-05-20-ПЗУ.ТЧ					Лист
											11
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата						

Ситуационный план. М 1:5000



Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Ситуационный план. М 1:5000	
2	Схема планировочной организации земельного участка . М 1:500	
3	План организации рельефа и ливнестоков. М 1:500	
4	План покрытий. М 1:500	
5	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500	
6	Разбивочный чертеж	

Примечание.

Ближайшая к проектируемому объекту пожарная часть - "Пожарная часть №7" расположена по адресу: микрорайон Хоста, улица Глазунова, 9А/1, расстояние 2,15 км.

Условные обозначения

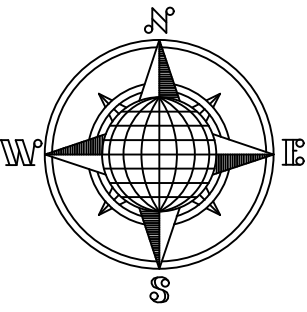
Обозначения	Наименование
1	2
	Граница земельного участка

42-05-20-ПЗУ

Гостиничный комплекс "КАВКАЗ" на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304007:1204, расположенный по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Шоссейная, 2.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка. Корректировка 2	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Свиркин			10.22		П	1	
Разраб.		Политов			10.22				
Н. контр.		Морозов			10.22	Ситуационный план. М 1:5000	ООО "ИнСтройПроект"		

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



Обозначения	Наименование
	Граница участка
	Красная линия - постановление администрации г. Сочи от 16.09.2014 №1880 "Об утверждении документации по планировке территории "Проект планировки территории Хостинского района города Сочи"
	Граница допустимого размещения зданий
	Граница этапов строительства
	Объект культурного наследия (приказ администрации КК от 21.11.2017 №72-кн)
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Церковь Святого Преображения Господня, 1910-е годы", Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, ул. Шоссейная, 9. Регламентный участок 2- (частично 117,5 кв.м.)
	Санитарно-защитная зона. Водовод от насосной станции "Дон" до санатория "Красный Штурм" (частично 1147 кв. м.)
	Проектируемые здания
	Пожарные проезды, их ширина и расстояния до здания
	Покрытие на проездах и открытых парковках Тип 1
	Покрытие на тротуарах и площадках Тип 2
	Покрытие на эксплуатируемой кровле Тип 3
	Озеленение
	Схема движения транспортных средств на строительной площадке
	Планировочная стена
	Противопожарная стена
	Площадка для сбора мусора
	7 п/м
	Парковочное место
	Уличный фонарь на опоре
	Скамья с урной
	Топиарная форма
	Зеленые насаждения

Баланс территории

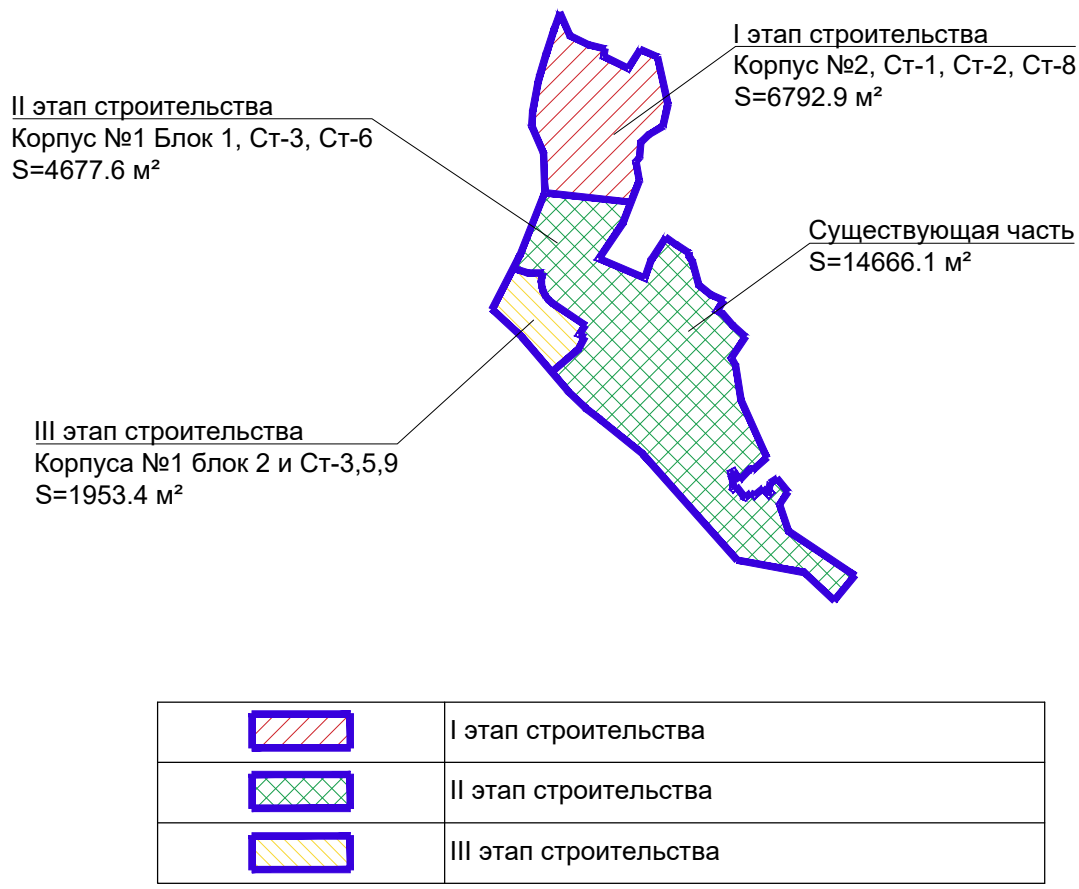
№	Наименование	Площадь, м²	%
1	Площадь участка	28090	100
2	Площадь застройки, в том числе	5210.54	18.55
2.1	Проектируемая	3751.00	
2.2	Существующая (корпус с КН 23:49:0304005:1699)	659.80	
2.3	Существующая (подпорная стена с КН 23:49:0304005:1777)	9.20	
2.4	Подпорные стены проектируемые	771.60	
2.5	Инженерные сооружения (ЛОС1, ЛОС2)	18.94	
	Площадь покрытий	6832.76	24.32
3.1	Проектируемая	3280.06	
3.2	Существующая	3552.70	
4	Площадь озеленения	16046.70	57.13
4.1	Проектируемая	4923.30	
4.2	Существующая	11123.40	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ на план е	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	номеров	застройки		общая нормируемая	здания	всего		
					здания	всего					
										здания	всего
①	Корпус 1. Блок 1	10	1	405	405	1810.5	1810.5	-	-	76198.27	76198.27
②	Корпус 1. Блок 2	3	1	-	-	388.3	388.3	-	-	5206.95	5206.95
③	Корпус 2	10	1	333	333	1552.2	1552.2	-	-	59792.50	59792.50
④	Существующий корпус	5	1	-	-	659.8	659.8	-	-	-	-

Примечания:
1. Система высотных отметок - Балтийская. За условную отметку 0,00 принята отметка чистого пола первых этажей.
2. Ливневые стоки с участка отводятся по рельефу в водоотводные лотки, дренажную систему, дождеприемные колодцы и далее в ливневую канализацию.
3. В местах пересечения тротуара с проезжей частью дороги необходимо понижение бортового камня до 3 см длиной 1,2 м.
4. Проектные отметки по углам здания относятся к верху откоса.
5. Подключение к ливневой сети за пределами чертежа.

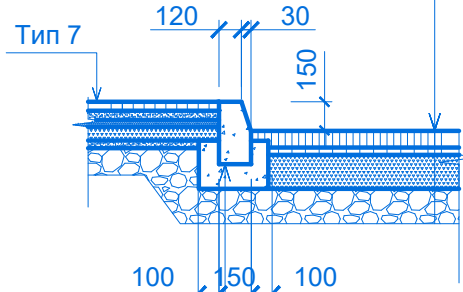
Этапы строительства



	I этап строительства
	II этап строительства
	III этап строительства

Тип 1
Автомобильные проезды, Парковки

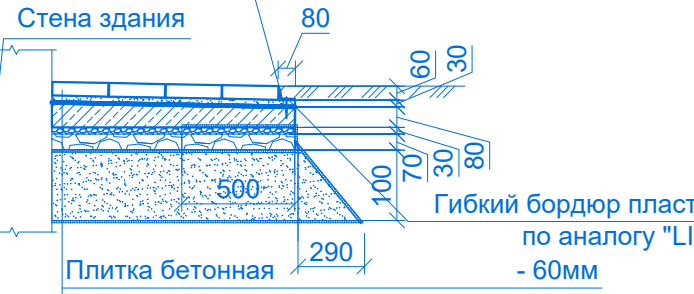
Покрытие из бетона В 25, по ГОСТ 26633-91 - 0.16м
Сварная арм. рулонн. сетка С 4Вр1-200
по ГОСТ 23279-85
Щебень М600 по ГОСТ 8267 - 93 - 0.20м
Уплотненный грунт



Бортовой бетонный камень ГОСТ 6665-91 БР 100.30.15
Бетон кл. В 15 ГОСТ 26633-91

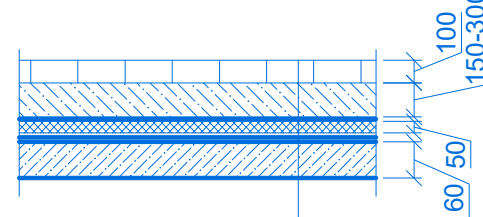
Тип 2
Отмоски, тротуары

якорный штифт из пластика l=250мм
Стена здания
Плитка бетонная
Сухая цементно-песчаная смесь с дорожной сеткой 4ВР-1 яч. 50х50 - 30мм
Бетонная подготовка под уклон - 80мм
Щебень для расклин. фр. 5-10мм - 30мм
Щебень фр.40-70 - 70 мм
Песок среднезернистый - 100 мм
Армирующая сетка



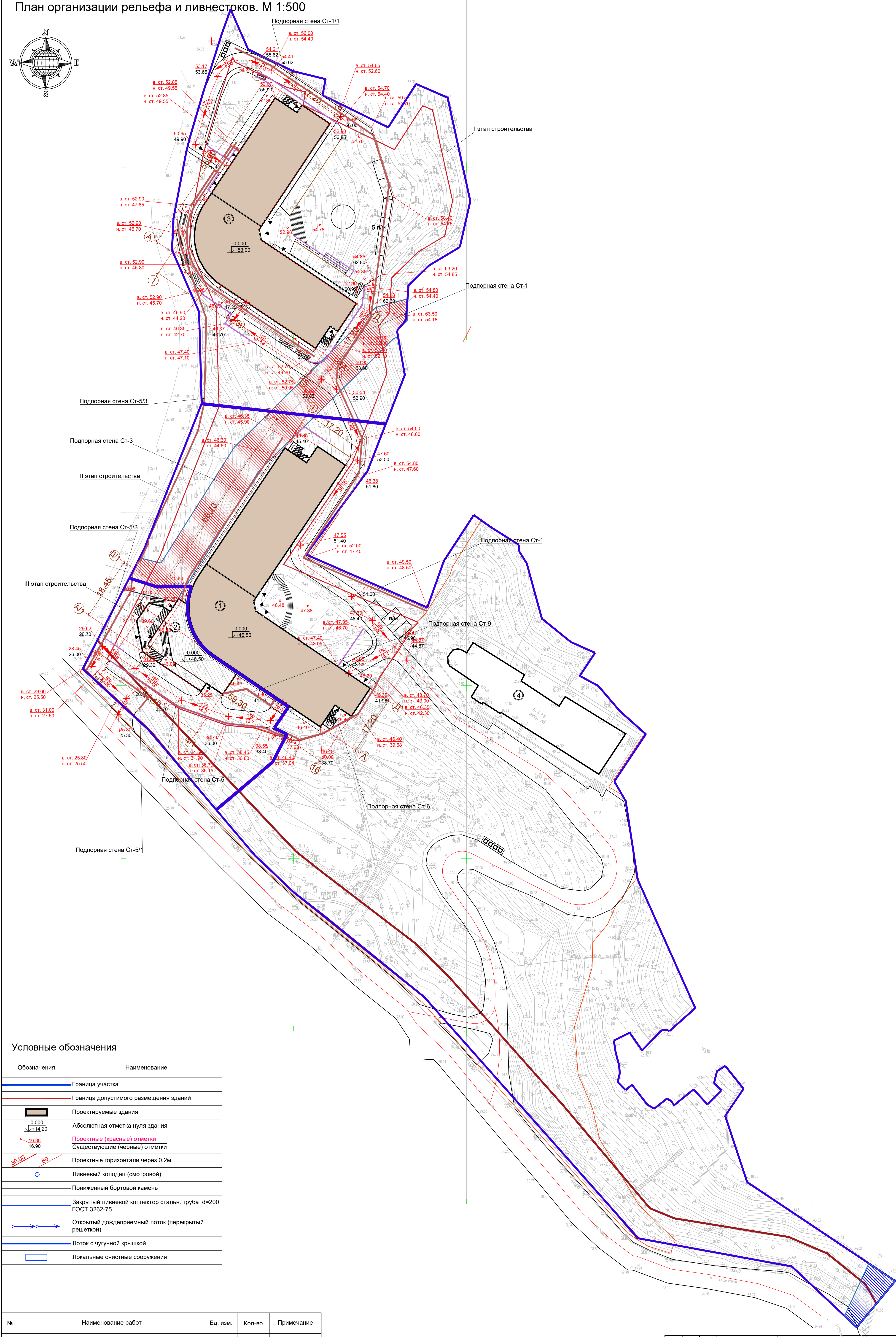
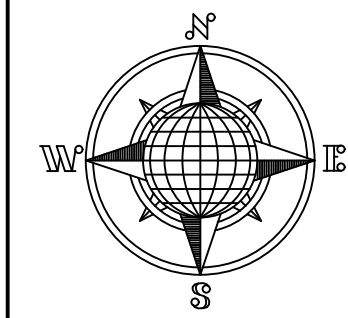
Тип 3
Эксплуатируемая кровля

Плитка под камень - 100мм
Бетонное покрытие (разуклонка) - 100-250 мм
Сетка сварная СВР 100*100
Полиэтиленовая пленка ПЭ
Утеплитель ПЕНОПЛЕКС - 50 мм
Гидроизоляция рулонная наплавляемая ТЕХНОНИКОЛЬ в два слоя по праймеру
Ж. б. плита перекрытия



						42-05-20-ПЗУ				
						Гостиничный комплекс "КАВКАЗ" на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304007:1204, расположенный по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Шоссейная, 2.				
Изм.	Коп.	учЛист	№ док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка. Корректировка 2		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Смирнов			10.22			П	2	000 "ИнстройПроект"
Разраб.		Политов			10.22					
Н. контр.		Морозов			10.22	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500				

План организации рельефа и ливнестоков. М 1:500



Условные обозначения

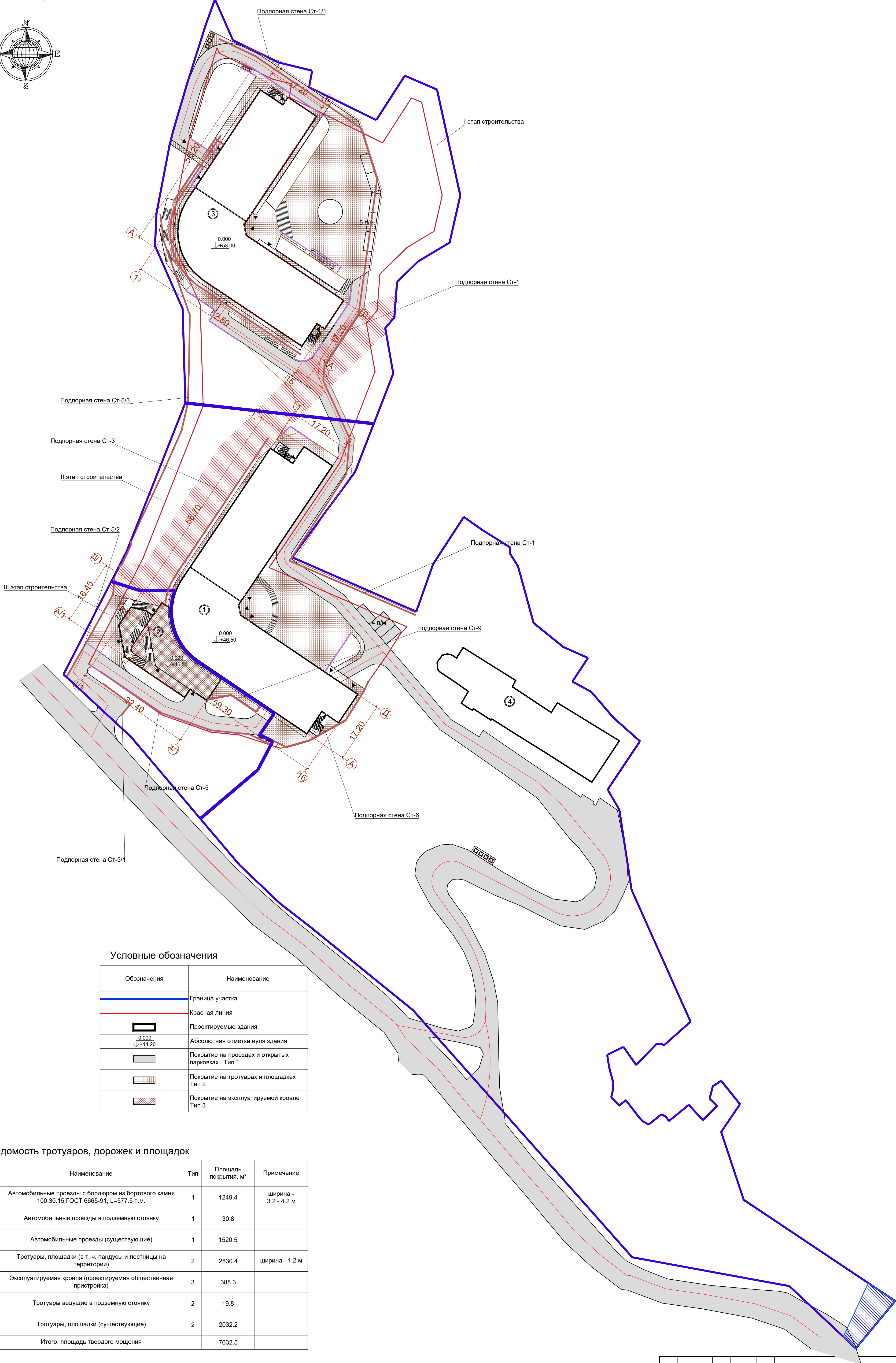
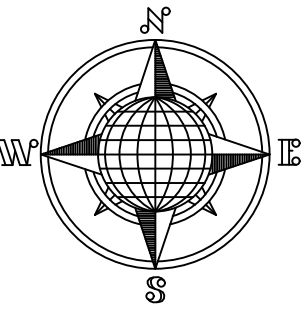
Обозначения	Наименование
	Граница участка
	Граница допустимого размещения зданий
	Проектируемые здания
	Абсолютная отметка нуля здания
	Проектные (красные) отметки
	Существующие (черные) отметки
	Проектные горизонтали через 0.2м
	Ливневый колодец (смотровой)
	Пониженный бортовой камень
	Закрытый ливневой коллектор стальной труба d=200 ГОСТ 3262-75
	Открытый дождеприемный лоток (перекрытый решеткой)
	Лоток с чугунной крышкой
	Локальные очистные сооружения

№	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Закрытый ливневой коллектор стальной труба d=200 ГОСТ 3262-75	п. м.	215.0	
2	Открытый дождеприемный лоток (перекрытый решеткой)	п. м.	222.0	
3	Лоток с чугунной крышкой	п. м.	67.0	
4	Устройство ливневого колодца	шт.	4	
6	Устройство ливневого колодца перепадного	шт.	1	
7	Устройство локальных очистных сооружений, 3*11 м	шт.	1	

Примечания.

- Система высотных отметок - Балтийская. За условную отметку 0,00 принята отметка чистого пола первых этажей.
- Ливневые стоки с участка отводятся по рельефу в водоотводные лотки, дренажную систему, дождеприемные колодцы и далее в ливневую канализацию.
- В местах пересечения тротуара с проезжей частью дороги необходимо понижение бортового камня до 3 см длиной 1,2 м.
- Проектные отметки по углам здания относятся к верху отмости.
- Подключение к ливневой сети за пределами чертежа.

				42-05-20-ПЗУ		
				Гостиничный комплекс "КАВКАЗ" на земельном участке с КН 23:49:0304007:1204, расположенный по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Шоссейная, 2.		
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
ГИП	Смирин	10.22				
Разраб.	Политов	10.22				
				Схема планировочной организации земельного участка. Корректировка 2		
				План организации рельефа и ливнестоков. М 1:500		
Н. контр.	Морозов	10.22				
				Стадия	Лист	Листов
				П	3	
				ООО "Инстройпроект"		



Условные обозначения

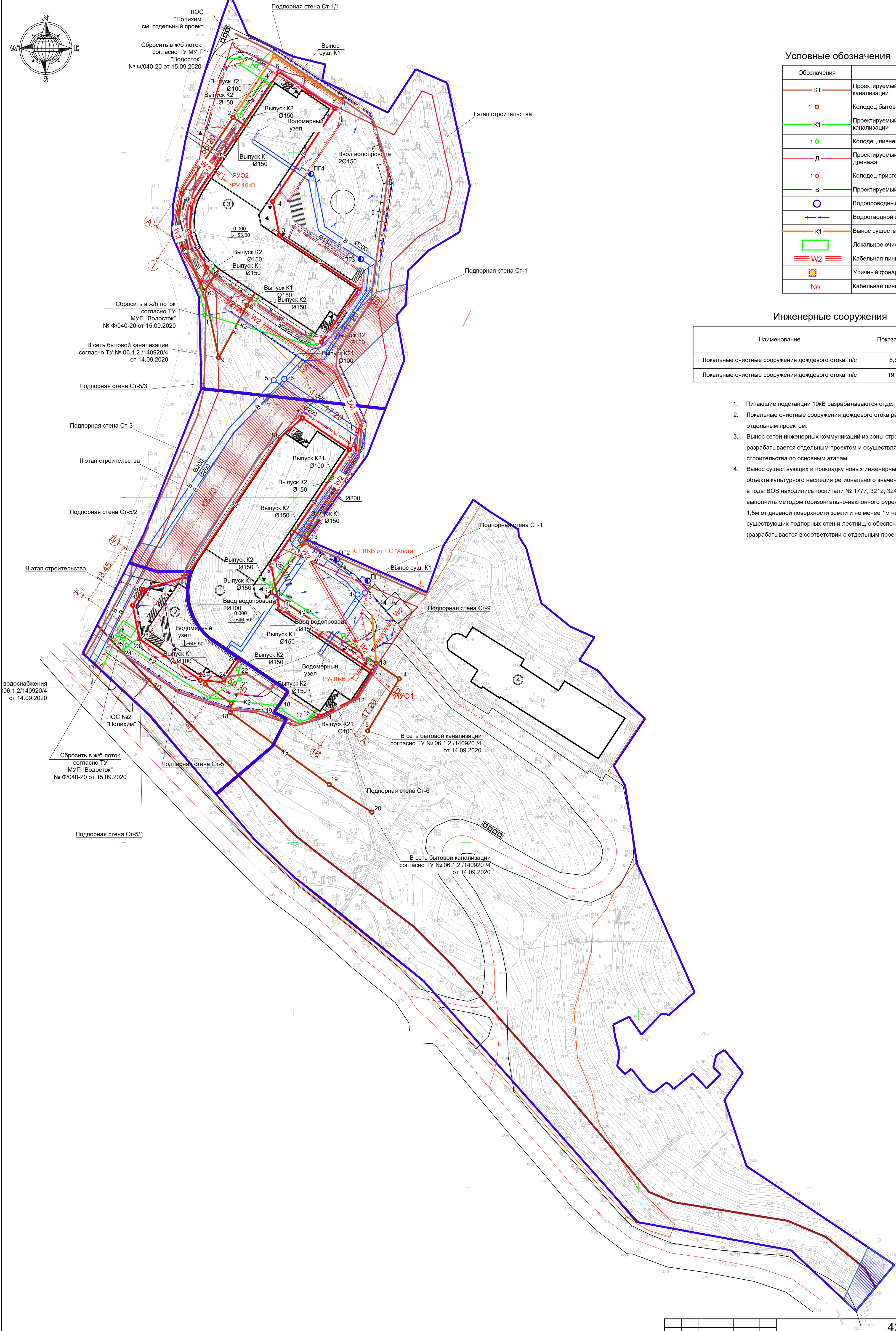
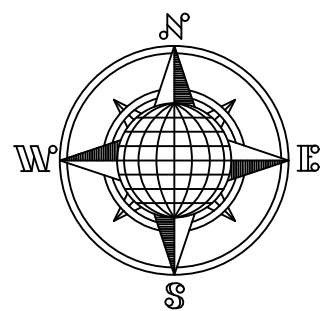
Обозначения	Наименование
	Граница участка
	Красная линия
	Проектируемые здания
	Абсолютная отметка нуля здания
	Покрытие на проездах и открытых парковках Тип 1
	Покрытие на тротуарах и площадках Тип 2
	Покрытие на эксплуатируемой кровле Тип 3

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
1	Автомобильные проезды с бордюром из бортового камня 100.30;15 ГОСТ 6665-91, L=577.5 п.м.	1	1249.4	ширина - 3.2 - 4.2 м
2	Автомобильные проезды в подземную стоянку	1	30.8	
3	Автомобильные проезды (существующие)	1	1520.5	
4	Тротуары, площадки (в т. ч. пандусы и лестницы на территории)	2	2830.4	ширина - 1.2 м
5	Эксплуатируемая кровля (проектируемая общественная пристройка)	3	388.3	
6	Тротуары ведущие в подземную стоянку	2	19.8	
7	Тротуары, площадки (существующие)	2	2032.2	
Итого: площадь твердого мощения			7632.5	

						42-05-20-ПЗУ		
						Гостиничный комплекс "КАВКАЗ" на земельном участке с КН 23:49:0304007:1204, расположенный по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Шоссейная, 2.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка. Корректировка 2	Стадия	Лист
ГИП	Смиркин				10.22		П	4
Разраб.	Полигов				10.22	План покрытий. М 1:500	ООО "Инстройпроект"	
Н. контр.	Морозов				10.22			

Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500



Условные обозначения

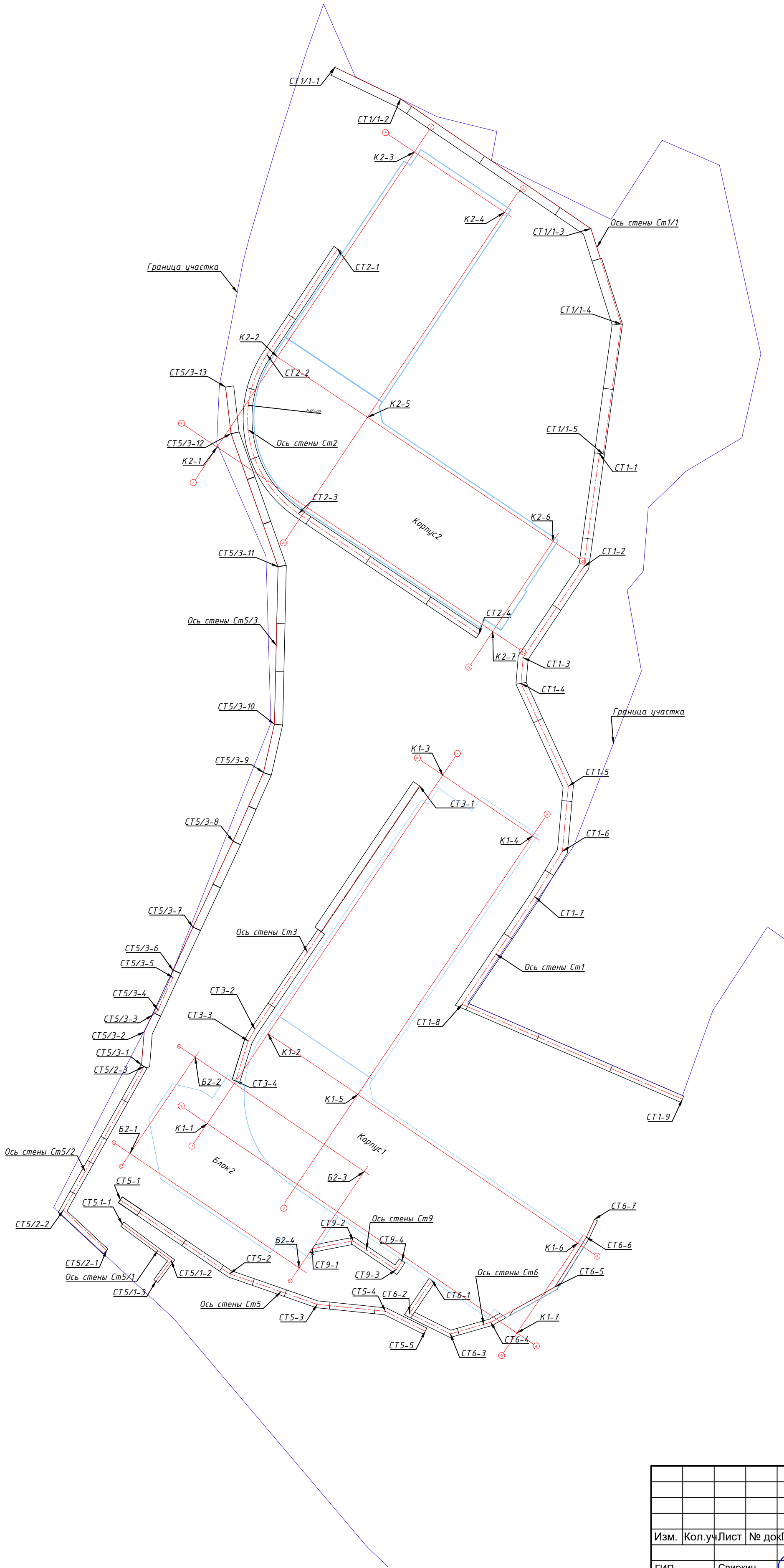
Обозначения	Наименование
K1	Проектируемый трубопровод хоз-бытовой канализации
1	Колодец бытовой канализации
K1	Проектируемый трубопровод ливневой канализации
1	Колодец ливневой канализации
Д	Проектируемый трубопровод пристенного дренажа
1	Колодец пристенного дренажа
В	Проектируемый хоз-питьевой водопровод
В	Водопроводный колодец
	Водоотводный лоток крытый
K1	Вынос существующей K1
	Локальное очистное сооружение (ЛОС)
W2	Кабельная линия 10 кВ в трубе
	Уличный фонарь на опоре
No	Кабельная линия в траншее

Инженерные сооружения

Наименование	Показатель	Площадь застройки, м2
Локальные очистные сооружения дождевого стока, л/с	6,6	5,5
Локальные очистные сооружения дождевого стока, л/с	19,6	13,44

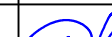
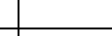
- Питающие подстанции 10кВ разрабатываются отдельным проектом.
- Локальные очистные сооружения дождевого стока разрабатываются отдельным проектом.
- Вынос сетей инженерных коммуникаций из зоны строительства разрабатывается отдельным проектом и осуществляется до начала строительства по основным этапам.
- Вынос существующих и прокладку новых инженерных сетей в границах объекта культурного наследия регионального значения "Памятное место, где в годы ВОВ находились госпитали № 1777, 3212, 3244, 3804, 1941-1945 гг" выполнить методом горизонтально-наклонного бурения на глубине не менее 1,5м от дневной поверхности земли и не менее 1м ниже основания существующих подпорных стен и лестниц, с обеспечением их сохранности (разрабатывается в соответствии с отдельным проектом).

				42-05-20-ПЗУ.ГЧ		
				Гостиничный комплекс "КАВКАЗ" на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304007:1204, расположенный по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Шоссейная, 2.		
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
ГИП	Свиркин	10.22				
Разраб.	Политов	10.22				
				Схема планировочной организации земельного участка. Корректировка 2		
				Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500		
Н. контр.	Морозов	10.22				
				Стадия	Лист	Листов
				П	5	
				ООО "ИнстройПроект"		



Координаты опорных точек. Система координат местная г.Сочи.					
№	X	Y	№	X	Y
СТ1/1			СТ5/3		
СТ1/1-1	36135.644	69683.570	СТ5/3-1	35977.439	69652.879
СТ1/1-2	36130.640	69693.961	СТ5/3-2	35982.656	69653.299
СТ1/1-3	36110.069	69724.170	СТ5/3-3	35985.344	69654.622
СТ1/1-4	36094.900	69728.965	СТ5/3-4	35986.152	69655.494
СТ1/1-5	36074.310	69726.118	СТ5/3-5	35991.306	69657.876
СТ1			СТ5/3-6	35992.378	69657.904
СТ1-1	36074.397	69725.517	СТ5/3-7	35999.271	69661.042
СТ1-2	36056.425	69723.031	СТ5/3-8	36012.889	69667.39
СТ1-3	36042.042	69713.412	СТ5/3-9	36023.815	69672.231
СТ1-4	36037.955	69713.085	СТ5/3-10	36031.465	69673.965
СТ1-5	36021.629	69720.575	СТ5/3-11	36056.43	69674.536
СТ1-6	36011.311	69719.654	СТ5/3-12	36077.557	69667.071
СТ1-7	36004.104	69715.267	СТ5/3-13	36084.955	69666.197
СТ1-8	35987.029	69703.723	СТ6		
СТ1-9	35971.988	69738.673	СТ6-1	35943.263	69698.933
СТ2			СТ6-2	35938.01	69695.382
СТ2-1	36106.844	69683.974	СТ6-3	35934.781	69701.875
СТ2-2	36090.096	69672.77	СТ6-4	35936.618	69708.287
СТ2-3	36064.849	69677.777	СТ6-5	35942.223	69718.468
СТ2-4	36045.723	69706.368	СТ6-6	35950.117	69723.434
СТ3			СТ6-7	35952.929	69724.743
СТ3-1	36021.686	69696.977	СТ9		
СТ3-2	35983.063	69670.864	СТ9-1	35948.284	69679.989
СТ3-3	35981.232	69669.787	СТ9-2	35949.532	69686.446
СТ3-4	35974.898	69667.815	СТ9-3	35944.937	69693.244
СТ5			СТ9-4	35946.35	69694.199
СТ5-1	35956.035	69649.513	Корпус1 Блок 1		
СТ5-2	35944.302	69666.866	К1-1	35968.135	69663.306
СТ5-3	35939.465	69680.738	К1-2	35982.384	69672.94
СТ5-4	35938.352	69691.563	К1-3	36023.391	69700.665
СТ5-5	35935.207	69697.885	К1-4	36013.758	69714.914
СТ5/1			К1-5	35972.751	69687.189
СТ5/1-1	35952.180	69649.811	К1-6	35949.17	69722.065
СТ5/1-2	35946.427	69657.584	К1-7	35934.921	69712.432
СТ5/1-3	35942.339	69654.559	Корпус2		
СТ5/2			К2-1	36075.409	69664.87
СТ5/2-1	35948.007	69647.349	К2-2	36089.706	69674.432
СТ5/2-2	35954.388	69640.483	К2-3	36122.208	69696.168
СТ5/2-3	35977.662	69653.541	К2-4	36112.646	69710.465
Корпус 1 Блок2			К2-5	36080.144	69688.729
Б2-1	35963.389	69651.044	К2-6	36060.465	69718.154
Б2-2	35978.674	69661.378	К2-7	36046.168	69708.592
Б2-3	35960.526	69688.219			
Б2-4	35945.242	69677.885			

Координаты опорных точек. Система координат МСК23.					
№	X	Y	№	X	Y
СТ1/1			СТ5/3		
СТ1/1-1	309901.23	2209314.55	СТ5/3-1	309743.80	2209280.10
СТ1/1-2	309895.98	2209324.82	СТ5/3-2	309749.00	2209280.64
СТ1/1-3	309874.69	2209354.53	СТ5/3-3	309751.66	2209282.03
СТ1/1-4	309859.41	2209358.96	СТ5/3-4	309752.44	2209282.92
СТ1/1-5	309838.90	2209355.62	СТ5/3-5	309757.54	2209285.42
СТ1			СТ5/3-6	309758.61	2209285.47
СТ1-1	309901.54	2209314.71	СТ5/3-7	309765.43	2209288.78
СТ1-2	309895.85	2209325.72	СТ5/3-8	309778.89	2209295.45
СТ1-3	309876.36	2209353.42	СТ5/3-9	309789.70	2209300.55
СТ1-4	309859.38	2209358.35	СТ5/3-10	309797.31	2209302.46
СТ1-5	309838.99	2209355.03	СТ5/3-11	309822.25	2209303.63
СТ1-6	309776.07	2209347.66	СТ5/3-12	309843.55	2209296.67
СТ1-7	309768.97	2209343.10	СТ5/3-13	309850.97	2209295.97
СТ1-8	309752.17	2209331.16	СТ6		
СТ1-9	309736.30	2209365.74	СТ6-1	309708.53	2209325.32
СТ2			СТ6-2	309703.36	2209321.65
СТ2-1	309872.43	2209314.27	СТ6-3	309699.98	2209328.06
СТ2-2	309855.95	2209302.67	СТ6-4	309701.66	2209334.52
СТ2-3	309830.59	2209307.07	СТ6-5	309707.02	2209344.83
СТ2-4	309810.79	2209335.20	СТ6-6	309714.80	2209349.98
СТ3			СТ6-7	309717.58	2209351.36
СТ3-1	309786.98	2209325.24	СТ9		
СТ3-2	309748.99	2209298.21	СТ9-1	309714.00	2209306.50
СТ3-3	309747.18	2209297.09	СТ9-2	309715.09	2209312.99
СТ3-4	309740.90	2209294.97	СТ9-3	309710.34	2209319.68
СТ5			СТ9-4	309711.73	2209320.66
СТ5-1	309722.48	2209276.22	Корпус1 Блок 1		
СТ5-2	309710.33	2209293.29	К1-1	309734.24	2209290.30
СТ5-3	309705.17	2209307.04	К1-2	309748.26	2209300.27
СТ5-4	309703.80	2209317.84	К1-3	309788.60	2209328.96
СТ5-5	309700.50	2209324.08	К1-4	309778.63	2209342.98
СТ5/1			К1-5	309738.29	2209314.28
СТ5/1-1	309718.62	2209276.43	К1-6	309713.88	2209348.59
СТ5/1-2	309712.68	2209284.06	К1-7	309699.87	2209338.62
СТ5/1-3	309708.66	2209280.94	Корпус2		
СТ5/2			К2-1	309841.46	2209294.42
СТ5/2-1	309714.50	2209273.86	К2-2	309855.52	2209304.32
СТ5/2-2	309721.04	2209267.15	К2-3	309887.50	2209326.82
СТ5/2-3	309744.00	2209280.76	К2-4	309877.60	2209340.89
Корпус 1 Блок2			К2-5	309845.62	2209318.38
Б2-1	309729.79	2209277.93	К2-6	309825.24	2209347.33
Б2-2	309744.83	2209288.62	К2-7	309811.18	2209337.43
Б2-3	309726.04	2209315.02			
Б2-4	309711.01	2209304.33			

						42-05-20-ПЗУ			
						Гостиничный комплекс "КАВКАЗ" на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304007:1204, расположенный по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Шоссейная, 2.			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка. Корректировка 2	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Свиркин			10.22		П	6	
Разраб.		Политов			10.22				
						Разбивочный чертеж	ООО "ИнСтройПроект"		
Н. контр.		Морозов			10.22				