

ООО «РК Проект»

«Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями» по ул.
Краснодонской Центрального района города Сочи на земельном участке
с кадастровым номером 23:49:0202014:1400

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

2 этап строительства

25-12/22-ПЗУ.2

Том 2.2

2023 г.

ООО «РК Проект»

«Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями» по ул.
Краснодонской Центрального района города Сочи на земельном участке
с кадастровым номером 23:49:0202014:1400

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

2 этап строительства

25-12/22-ПЗУ.2

Том 2.2

Главный инженер проекта

Свиркин В.А.

Директор

Кузнецов С.Д.

2023 г.

Содержание тома

Том	Обозначение	Наименование	Примечание
		Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
2.2		Схема планировочной организации земельного участка	
		Титульный лист	
		Содержание тома	1
		Текстовая часть	1-10
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ			
		Общие данные. Ситуационный план.	1
		Схема планировочной организации земельного участка. М 1:1000 Схема этапов строительства	2
		Разбивочный план. М 1:1000	3
		План организации рельефа. М 1:1000. Конструкции покрытий	4
		План благоустройства и озеленения территории. М 1:1000	5
		План земляных масс	6
		Сводный план инженерных сетей. М 1:1000	7
		Схема расположение машино-мест	8

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						25-12/22-ПЗУ.2.С		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Текстовая часть		
ГИП		Сvirкин			08.23			
Разраб.		Политов			08.23			
Н.контролер		Морозов			08.23			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						ООО «РК Проект»		

Содержание текстовой части

Содержание текстовой части.....	1
а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	2
а 1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.....	3
б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	4
в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	4
г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	7
д) Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.....	7
е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	7
ж) Описание решений по благоустройству территории.....	8
л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	10

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

						25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Текстовая часть		
ГИП		Сvirкин			08.23			
Разраб.		Политов			08.23			
Н.контролер		Морозов			08.23			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	10
						ООО «РК Проект»		

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

Объект проектирования “Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями” расположен по ул. Краснодонской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202014:1400, площадью 61599м² (2 этап строительства).

Участок строительства относится:

- по схематической карте климатического районирования для строительства – к климатическому подрайону IV Б;
- по схематической карте зон влажности – к влажной зоне;
- по схематической карте распределения среднего за год числа дней с переходом температуры воздуха через 0°С - менее 60.

Средняя многолетняя годовая температура составляет 14,3 °С. Во внутригодовом ходе температуры проявляется четко выраженная сезонность, обусловленная различными типами атмосферной циркуляции (таблица 3.1).

Наименьшие за год температуры воздуха наблюдаются в январе месяце. Средняя месячная температура января составляет 6,1 °С, средняя из минимальных 3,4 °С, абсолютный минимум минус 14°С.

Самым жарким месяцем является август, среднемесячная температура которого составляет 23,5°С, хотя в отдельные годы средняя месячная температура воздуха в июле бывает выше, чем в августе. Абсолютный максимум температуры воздуха в июле равен 39,4°С.

Заморозки в среднем бывают со второй декады декабря по первую декаду марта. Самые ранние заморозки в районе наблюдались в конце ноября, а самые поздние – в третьей декаде апреля.

Снежный покров наблюдается редко и отличается неустойчивостью.

Средняя высота снежного покрова из наибольших декадных высот составляет 3 см.

Скорости и направления движения воздушных масс испытывают сильное воздействие расположенной здесь горной системы. Главный Кавказский хребет экранирует побережье от холодных вторжений воздуха с северо-востока и отклоняет на северо-запад воздушные потоки, поступающие с моря по господствующим западному и юго-западному направлениям.

Средняя годовая сумма осадков из года в год изменяется от 1000 мм.

Климат побережья формируется под влиянием двух основных физико-географических факторов: теплового эффекта Черного моря и защитного эффекта Главного Кавказского хребта, отгораживающего побережье от холодного воздействия континентальных воздушных масс. Основные черты климата участка изысканий – 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 Черного моря характеризуется периодической неустойчивостью, связанной с

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ			2

вторжением холодных воздушных масс. Последнее обстоятельство следует учитывать при освоении новых территорий. Черное море расположено в зоне взаимодействия холодных воздушных потоков, идущих с северо-запада и северо-востока, и теплых субтропических воздушных масс, идущих с юга и юго-запада. В связи с этим атмосферная циркуляция изменяется по сезонам и ярко выражена неоднородность климатических и погодных условий в различных частях бассейна. Зимой над морем устанавливается область низкого давления, что способствует преобладанию в это время года северо-восточных ветров с материка. Однако в течение зимы неоднократно возникают сильные штормовые ветры западных и юго-западных румбов. После дождя с берега в море устремляются дождевые потоки, неся глину, песок, гравий, гальку.

Так как осадки на побережье выпадают в течение всего года, паводки здесь частые и непродолжительные.

Расчетная глубина сезонного промерзания грунтов не приводится, ввиду отсутствия отрицательных среднемесячных температур.

Неблагоприятные инженерно-геологические процессы и явления на участке, расположенном на первой надпойменной террасе реки Сочи - в период изысканий не наблюдаются.

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории комплексного развития, имеет неправильную геометрическую форму.

Согласно инженерно-геологическим изысканиям абсолютные отметки в пределах изысканий изменяются от 48,10 до 52,80 м (по устьям скважин).

Согласно топографической основе, минимальная отметка рельефа 47.86 м, максимальная 53.46 м.

В границах территории земельного участка расположены производственно-складские предприятия, административные здания, пустыри, сети инженерно-технического обеспечения существующих зданий, строений, сооружений (электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения). Строения не используются, находятся в аварийном состоянии. Существующие здания, строения, сооружения и подводящие к ним сети в пределах проектируемого земельного участка - планируются к демонтажу.

Также в границах земельного участка расположены транзитные сети газоснабжения, которые подлежат выносу за границы земельного участка 23:49:0202014:1400 в рамках отдельных проектных документаций. В отношении существующего ливневого коллектора предусмотрена реконструкция, ремонт в рамках отдельной проектной документации, согласованной с эксплуатирующей организацией.

Жилой микрорайон сформирован в границах красных линий, установленных функционально-планировочными осями магистральных улиц городского и районного значения в Проекте планировки.

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

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист
	Подпись и дата					
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ
						3

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист
	Подпись и дата					
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ
						3

газоснабжения, которые подлежат выносу за границы земельного участка 23:49:0202014:1400 в рамках отдельных проектных документаций. В отношении существующего ливневого коллектора предусмотрена реконструкция, ремонт в рамках отдельной проектной документации, согласованной с эксплуатирующей организацией.

Жилой микрорайон сформирован в границах красных линий, установленных функционально-планировочными осями магистральных улиц городского и районного значения в Проекте планировки.

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

Согласно ГПЗУ, проектируемый земельный участок:

1. Полностью расположен во II зоне округа горно-санитарной охраны курорта;
2. Полностью расположен в территории исторического поселения регионального значения;
3. Полностью расположен в зоне “ОГП-О” оползневых процессов;
4. Полностью расположен в 3 поясе реки Водозабора на речке Сочи (правобережного);
5. Полностью расположен в зоне “ОГП-Р” процессов береговой речной эрозии;
6. Частично (54469м²) расположен в водоохранной зоне р. Сочи;
7. Частично (20708м²) расположен в прибрежной защитной полосе “ПР” р. Сочи;
8. Часть участка (47м²) расположена в охранной зоне ВЛ 6кв ТП С-197 до ТП Д-579.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Обоснование границ санитарно-защитных зон для проектируемых зданий, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 - не требуется.

В отношении проектируемого объекта, разработка санитарно-защитных зон, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 - не требуется.

в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка

Планировочная организация проектируемого земельного участка выполнена в строгом соответствии с:

- Формой и размерами земельного участка;
- Требованиями Градостроительного плана земельного участка и установленных для данной территориальной зоны градостроительных регламентов;
- Проектируемый Земельный участок находится в границах Проекта планировки территории: “Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи”, утвержденного в установленном порядке администрацией города Сочи 30.12.2022 №4448 и полностью соответствует его решениям, а также ТЭП и методиками их расчета.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	- Формой и размерами земельного участка; - Требованиями Градостроительного плана земельного участка и установленных для данной территориальной зоны градостроительных регламентов; - Проектируемый Земельный участок находится в границах Проекта планировки территории: “Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), прилегающей к улице Красnodонской в Центральном внутригородском районе города Сочи”, утвержденного в установленном порядке администрацией города Сочи 30.12.2022 №4448 и полностью соответствует его решениям, а также ТЭП и методиками их расчета.					
						25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ		Лист
								4
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			

- Существующей застройкой, расположенной на смежных земельных участках;
- Существующего рельефа местности;
- Результатами инженерно - геологических и инженерно- геодезических изысканий;
- Требования рационального размещения инженерных сетей на площадке;
- Противопожарными и санитарно – гигиеническими требованиями;
- Заданием на проектирование;

По решению застройщика, на проектируемом ЗУ строительство предусматривается в 2 Этапа.

2 Этап строительства включает в себя:

Многоквартирные жилые дома с подземной встроенно-пристроенной автостоянкой, состоящий из четырех литеров - жилые здания Литер 1,2,3, подземная автостоянка Литер 5

Градостроительный расчет проектируемой территории

Согласно ТЭП, для 2 Этапа строительства:

- Численность населения составляет 2748 чел
- Количество квартир составляет 1258 шт

Таблица 1. Ведомость соблюдения нормативных градостроительных требований в границах 2 этапа строительства.

	Показатель	Норматив	Проект	Примечания
1.	Площадки для спорта (2м2/чел)	5496 м2	5517м2	
2.	Площадки для игр детей (0.7м2/чел)	1923,6м2	1928м2	
3.	Площадки для хозяйственных целей (0.3м2/чел)	824,4м2	834м2	
4.	Площадки для отдыха (0.1м2/чел)	274,8м2	378м2	
5	Автостоянки (расчет в соответствии с Проектом планировки). Из них:	1109шт	1117 шт*	
	Для жителей из расчета: Число квартир x 0.75	944шт	946шт	
	Гостевые из расчета: 60 парковок на 1000 жителей	165шт	171шт	

* Проектными решениями предусмотрено 1117 м/мест для 2 этапа:

- 590 м/мест предусмотрено в границах 2 этапа (488 м/мест постоянного хранения в Литерах 1,2,3,5, 102 м/мест гостевые наземного хранения, в т.ч. 91 м/мест для МГН, из них 21 м/мест для МГН группы мобильности М4), 458 м/мест для постоянного хранения в соответствии с утвержденной ДПТ располагаются в Автостоянке Литер 13 на з/у с кад. № 23:49:0000000:12480.

- 69 м/мест, в том числе 21 м/мест для МГН, гостевые наземного хранения расположены в границах 1 этапа строительства.

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

ВСЕГО запроектировано расположение машиномест в границах 2 этапа - 590 м/мест (в Литерах 1,2,3,5 – 488 м/мест; наземного хранения – 102 м/мест, в том числе 91 м/мест для МГН, из них для МГН группы мобильности М4 – 21 м/мест.

Примечания:

1. Все площадки размещены на расстояниях от окон жилых и общественных зданий, установленных в СП 42.13330.2016:

Детские игровые – 12м

Для отдыха взрослого населения – 10м

Для занятий физкультурой 10-40м

Для хозяйственных целей – 20м (на расстояниях менее 20м размещаются площадки для сушки белья)

2. Ввиду того, что все наземные плоскостные автостоянки, размещенные на территории проектируемого земельного участка, являются “гостевыми” – расстояние от них до жилых домов и площадок дворового благоустройства – не нормируется согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Таблица 2. Соответствие установленным градостроительным регламентам по земельному участку (1,2 этап строительства).

№	Наименование	Норма	Проект
1	Коэффициент использования территории	2.4	2,38
2	Максимальный % застройки	30%	29,3
3	Минимальный % озеленения	25%	25,0
4	Максимальная высота зданий	76м	70,9

Примечание:

В соответствии с ПЗЗ, на территории МО город-курорт Сочи, площадь застройки в ТЭП ЗУ приведена только для надземных частей зданий. Полная площадь застройки (включающая в себя также подземную часть, выходящую за абрис проекции зданий), приведена в разделе “Пояснительная записка”.

Проектируемые 2БКТП представляют собой электроподстанции, которые являются комплектными, поставляются в готовом виде (в виде трансформаторов, укрытых в защитных кожухах) и, соответственно, не занимают площадь и не содержат признаки капитального строения, не имеют фундамента и, следовательно, не включаются ни в Общую площадь, ни в Площадь застройки (являются некапитальными сооружениями).

Габариты всех обычных парко-мест – 5.3м x 2.5м, что соответствует приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 июля 2021 г. N П/0316 "Об установлении минимально допустимых размеров машиноместа".

Габариты специализированных парко-мест для инвалидов на коляске – 6.0м x 3.6м.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ	Лист
							6

г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Таблица 3. Техничко-экономические показатели земельного участка (1,2 этап строительства).

Наименование	Единиц	Показатель	%
1. Площадь земельного участка	м2	61599	100
2. Площадь застройки	м2	18018	29,3
2.1. 1 этап строительства	м2	11329	-
2.2.1. Многоквартирный жилой дома (Литер 4)	м2	3513	-
2.2.2. Подземная автостоянка (Литер 6)	м2	686	
2.2.3. Этажерка на 104 м/м	м2	3370	-
2.2.4. Этажерка на 144 м/м	м2	3760	-
2.2. 2 этап строительства	м2	6689	-
2.1.1. Многоквартирный жилой дома (Литер 1)	м2	2006	-
2.1.2. Многоквартирный жилой дома (Литер 2)	м2	1964	-
2.1.3. Многоквартирный жилой дома (Литер 3)	м2	1951	-
2.1.4. Подземная автостоянка (Литер 5)	м2	768	
3. Площадь твердых покрытий	м2	28136	45,7
4. Площадь озеленения	м2	15445	25,0

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

Инженерная подготовка территории жилого комплекса – это комплекс инженерных мероприятий по обеспечению пригодности территории для различных видов строительства и создание оптимальных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий для жизни населения. К основным вопросам инженерной подготовки территории относятся: организация поверхностного стока, защита территорий от затопления, подтопления, понижение уровня грунтовых вод, борьба с оврагообразованием, эоловыми процессами, оползнями, селями, искусственное орошение и т.д. Инженерная защита территории выполняется в соответствии с требованиями СП116.13330.2012 СНиП 22-02-2003 (Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов), а именно:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ						
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	

- выполняется регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории, устройства системы поверхностного водоотвода, предотвращение инфильтрации воды в грунт и эрозионных процессов;

- не допускается длительный простой котлована и замачивание его атмосферными осадками;

- все работы нулевого цикла проводить в сухое время года и в кратчайшие сроки.

В процессе работ нулевого цикла предусматривается постоянный геологический надзор с освидетельствованием грунтов и составлением Актов на скрытые работы.

Учитывая сложное геологическое и тектоническое строение участка, а также техногенные нагрузки в период строительства и эксплуатации, проектом предусматривается геотехнический мониторинг и прогнозирование опасных явлений и процессов в период строительства и эксплуатации объекта

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Отметки полов жилого здания и автомобильных дорог определены в результате проработки организации рельефа. План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей с максимальным приближением к существующим черным отметкам рельефа, с учетом:

а) природных условий;

б) строительных и технологических требований;

в) размещения транспортных путей;

г) условий организации стока поверхностных вод.

Вертикальная планировка поверхности покрытий проездов и площадок запроектирована с переменным уклоном от зданий. Проектом принято решение выполнить вертикальную планировку и запроектировать подпорные стены, для того чтобы избежать проектирование длинных пандусов. Рабочие отметки по подпорным стенам даны в листе ПЗУ-4.

Отвод поверхностных вод решен закрытой системой с дальнейшим выпуском в дождевую канализацию после предварительной очистки в проектируемом ЛОС.

Организация рельефа вертикальной планировкой см. чертеж лист ПЗУ-4.

За относительную отметку 0.000 Литера 1,2 принята абсолютная отметка 49.80

За относительную отметку 0.000 Литера 3 принята абсолютная отметка 49.90

ж) Описание решений по благоустройству территории

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ				8

Проектом предусматривается благоустройство территории – это совокупность проектно-строительных мероприятий, направленных на создание комфортных условий среды жизнедеятельности человека. Включает в себя: инженерную подготовку и оборудование территории, обеспечение транспортного обслуживания населения, создание многофункциональной системы зеленых насаждений – одно из важнейших мероприятий проекта ЖК.

Проектом предусматривается благоустройство территории – это совокупность проектно-строительных мероприятий, направленных на создание комфортных условий среды жизнедеятельности человека. Включает в себя: инженерную подготовку и оборудование территории, обеспечение транспортного обслуживания населения, создание многофункциональной системы зеленых насаждений – одно из важнейших мероприятий проекта ЖК.

Для обеспечения нормальных санитарных условий проектом предусмотрено устройство стоянок для автомашин с асфальтобетонным покрытием и пешеходных дорожек.

Пешеходные дорожки запроектированы с возможностью проезда механических инвалидных колясок. Уклоны пешеходных дорожек, которыми

могут воспользоваться инвалиды на креслах-колясках, составляют:

- продольный- не более 5%;
- поперечный- не более 2%.

Пешеходные пути имеют твердую, не допускающую скольжения поверхность и запроектированы из тротуарной плитки. В местах пересечения различных покрытий рекомендуется укладка утопленного бортового камня для безопасного движения пешеходов и движения инвалидов.

Система зеленых насаждений формируется для оздоровления окружающей жизненной среды, наилучшей организации массового отдыха населения, обогащения внешнего облика жилого образования. Ландшафтная архитектура участвует в формировании своеобразного облика общественного центра, усиливая его композиционное качество.

Озеленение территории должно обеспечивать защиту жилых домов и озеленённых территорий от шума и пыли, для чего используют рядовые посадки деревьев вдоль улиц.

Санитарная очистка проектируемой территории направлена на содержание в чистоте селитебных территорий, охрану здоровья населения от вредного влияния бытовых отходов, их своевременный сбор, удаление и эффективное обезвреживание для предотвращения возникновения инфекционных заболеваний, а также для охраны почвы, воздуха и воды от загрязнения.

Вывоз мусора должен осуществляться на мусоросортировочный комплекс с дальнейшей переработкой, утилизацией и захоронением отходов производства и потребления, место расположения которого определено проектом генерального плана муниципального образования.

Инт. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ	Лист
							9

На территории ЖК предусматриваются контейнерные площадки раздельного накопления ТКО, расположенные на соответствующих расстояниях от нормируемых объектов в строгом соответствии с СанПиН 2.1.3684-21.

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Транспортной связью является улично-дорожная сеть по ул. Краснодонской. согласно утвержденной ДПТ, с целью повышения безопасности участников дорожного движения, повышения пропускной способности автомобильной дороги, а также создания необходимых условий для развития транспортной инфраструктуры, проектом планировки территории предусмотрен, как перенос существующей дороги ул. Краснодонская, так и расширение такой дороги с двух полос движения до четырех полос, с выделением крайних полос под организацию движения общественного транспорта.

Проектом предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с планировочной структурой города и прилегающей к нему территории, обеспечивающая удобные быстрые и безопасные связи со всеми функциональными зонами.

Сеть автомобильных дорог запроектирована с учетом подъезда к жилым зданиям, а также противопожарных требований.

Пожарные проезды запроектированы шириной 6,0 метров.

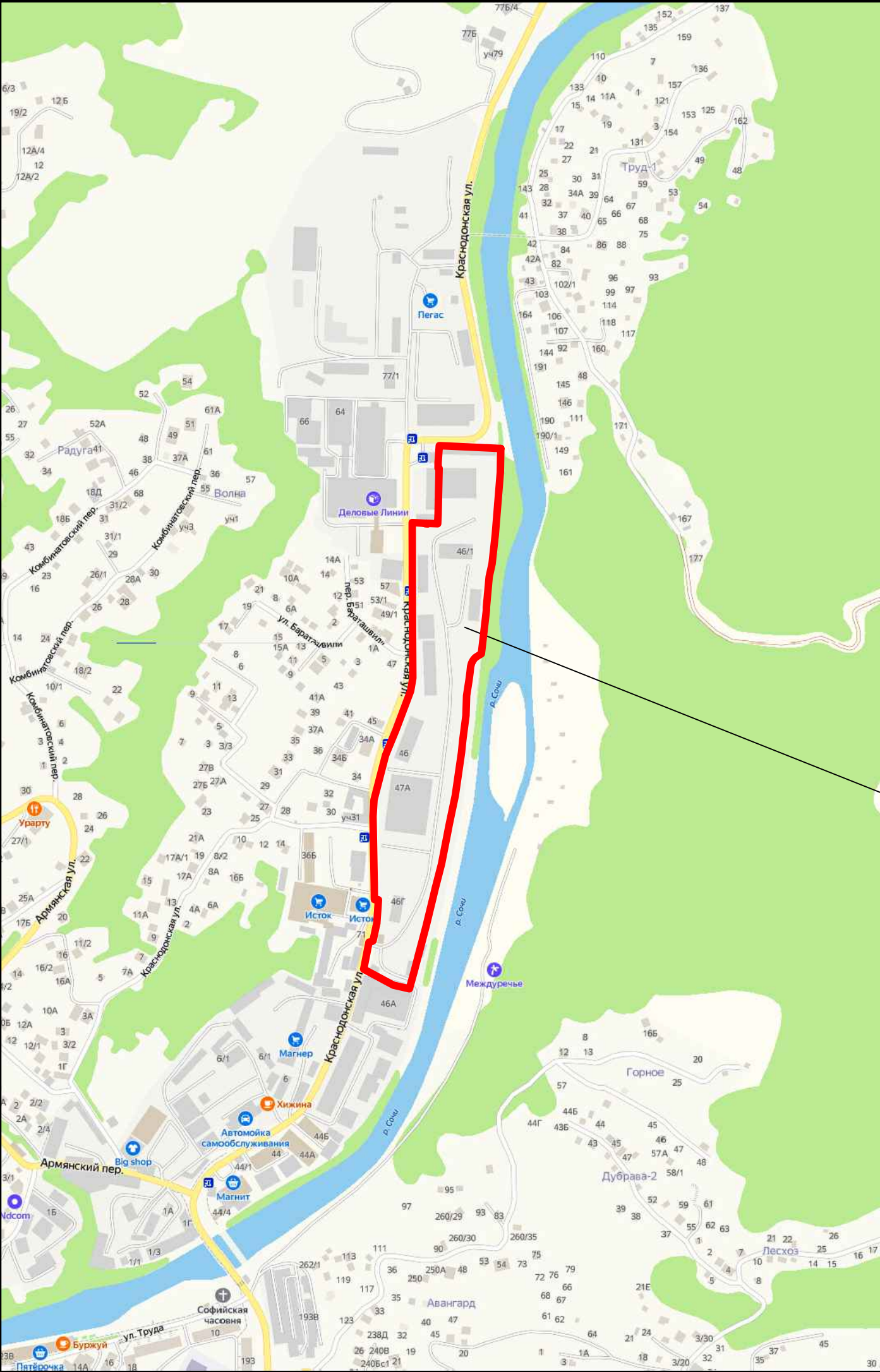
Поперечные профили дорог приняты городского типа с покрытием из асфальтобетона.

Радиусы закругления по кромке проезжей части проезда на примыкании к проектируемой улице и внутри двора приняты до 6,0 м.

Покрытие дорог принято из расчета эксплуатации их в период строительства объекта и после окончания строительства.

Конструктивные поперечные профили дорог приведены на чертеже лист ПЗУ-4.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ			10



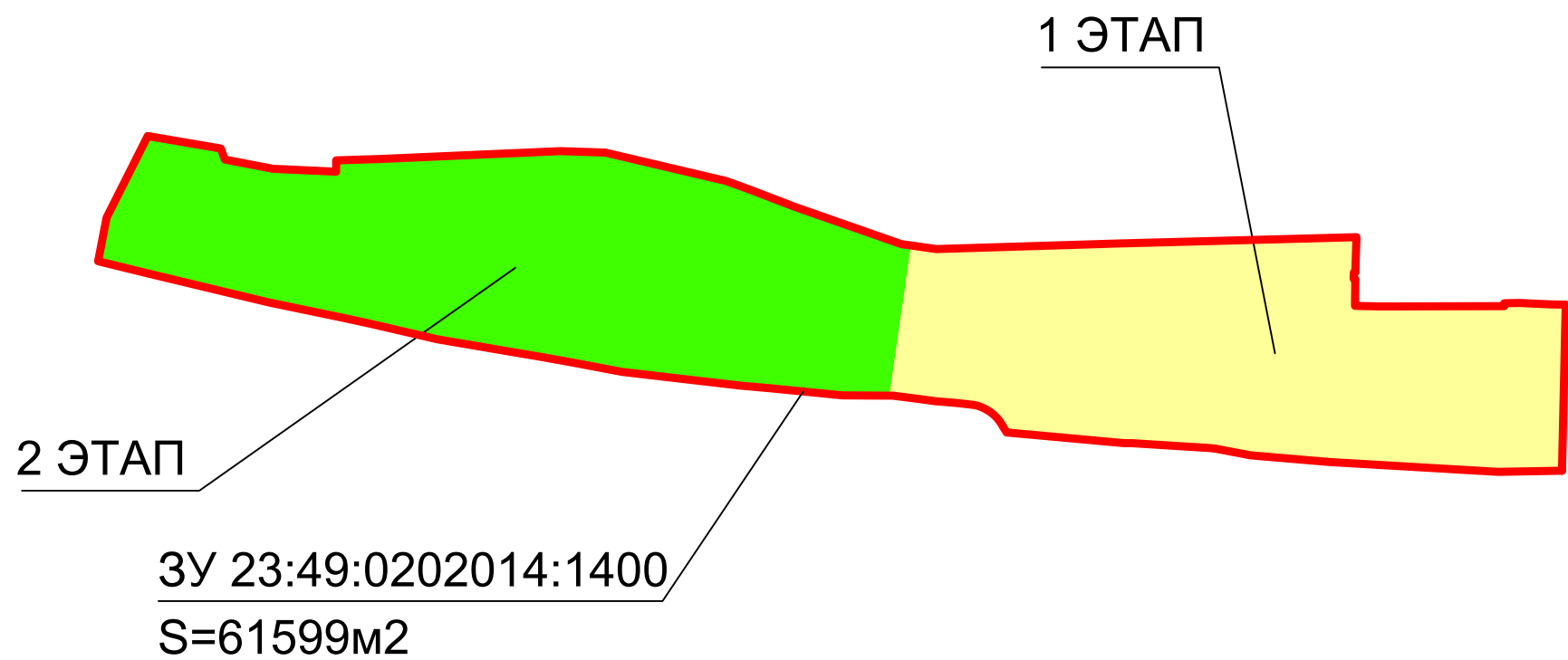
ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ КОМПЛЕКТА МАРКИ ПЗУ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационный план.	
2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:1000 Схема этапов строительства	
3	Разбивочный план. М 1:1000	
4	План организации рельефа. М 1:1000. Конструкции покрытий	
5	План благоустройства и озеленения территории. М 1:1000	
6	План земляных масс	
7	Сводный план инженерных сетей. М 1:1000	
8	Схема расположение машино-мест	

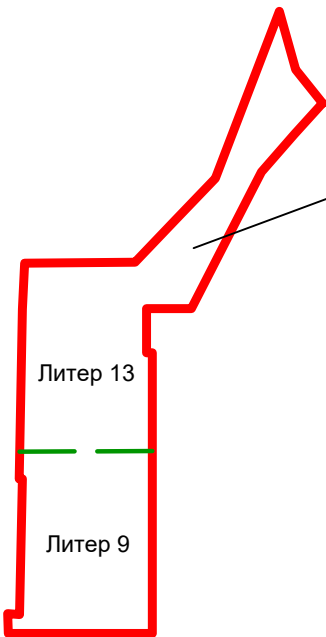
Проектируемая территория

						25-12/22-ПЗУ.2			
						«Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями» по ул. Краснодарской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202014:1400.			
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	2 этап строительства	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Свиркин			08.23		П	1	7
Разраб		Политов			08.23	Общие данные. Ситуационный план	ООО "РК Проект"		
Н.контр.		Морозов			08.23				

СХЕМА ЭТАПОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

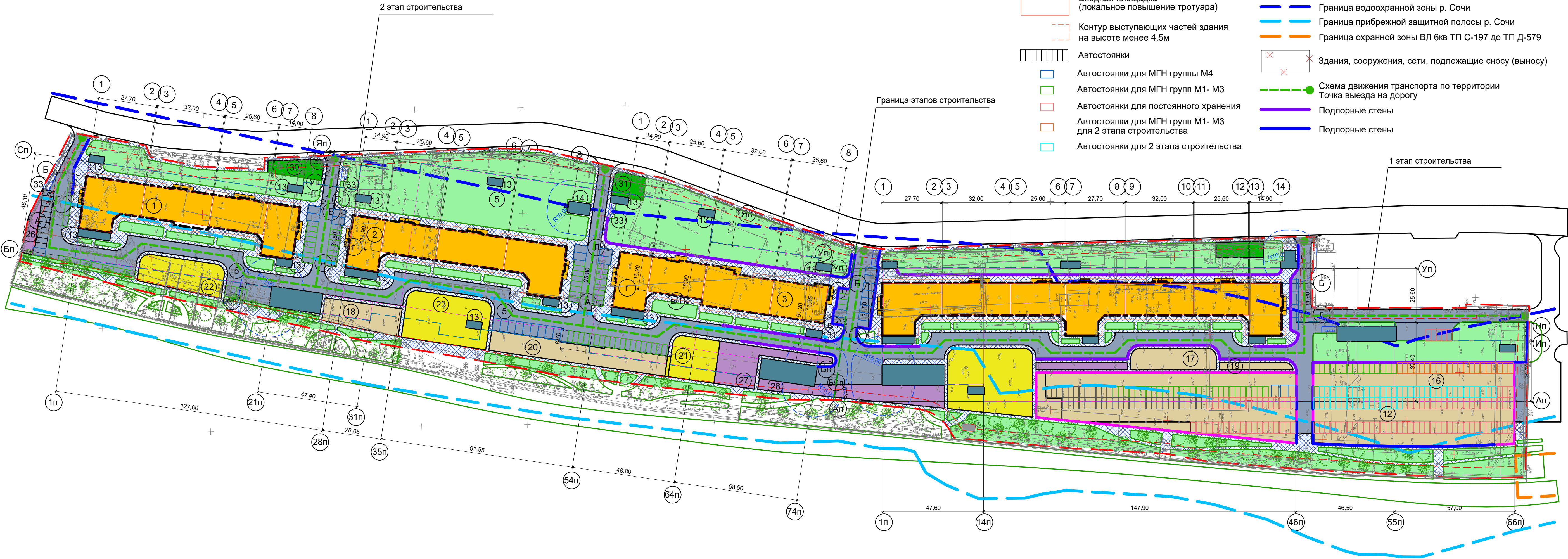


3У 23:49:0000000:12480
S=12400м2



ЭКСПЛИКАЦИЯ

- Граница земельного участка
- Граница застройки согласно ГПЗУ (отступ - 5м от границы ЗУ)
- Граница этапов строительства
- Контур здания подземной автостоянки
- Жилые здания
- Здания автостоянок
- Коммунальная инфраструктура
- Озеленение
- Проектируемые дороги и проезды
- Входная площадка (локальное повышение тротуара)
- Контур выступающих частей здания на высоте менее 4.5м
- Автостоянки
- Автостоянки для МГН группы М4
- Автостоянки для МГН групп М1- М3
- Автостоянки для постоянного хранения
- Автостоянки для МГН групп М1- М3 для 2 этапа строительства
- Автостоянки для 2 этапа строительства
- Существующий/проектируемый проезд согласно ДПТ
- Этажерка в металлоконструкциях
- уровень земли - автостоянка
- 2 ярус- спортплощадка
- Площадка для спорта
- Площадка для игр детей
- Площадка для отдыха
- Площадка для хозяйственных целей
- Тротуары
- Граница водоохранной зоны р. Сочи
- Граница прибрежной защитной полосы р. Сочи
- Граница охранной зоны ВЛ 6кв ТП С-197 до ТП Д-579
- Здания, сооружения, сети, подлежащие сносу (выносу)
- Схема движения транспорта по территории
- Точка выезда на дорогу
- Подпорные стены
- Подпорные стены



ВЕДОМОСТЬ зданий и сооружений

№ на ГП	Наименование и обозначение	Этажность	застройки (надземная часть)	Площадь, м2		Строительн. объем, м3
				общая	общая (надземная часть)	
1	Жилое здание Литер 1	13-17-20	2006	31187,92	—	111029
2	Жилое здание Литер 2	14-17-20	1964	33459,31	—	117940
3	Жилое здание Литер 3	14-17-20	1951	32768,5	—	115931
5	Подземная автостоянка Литер 5	1	768	17032,06	—	74720
7	Рампа выезда из подземной автостоянки Литер 5	1	—	—	—	—
8	Рампа выезда из подземной автостоянки Литер 5	1	—	—	—	—
13	Эвакуационный выход из подземной автостоянки	—	—	—	—	—
14	2БКТП (некапитальное сооружение)	—	—	—	—	—

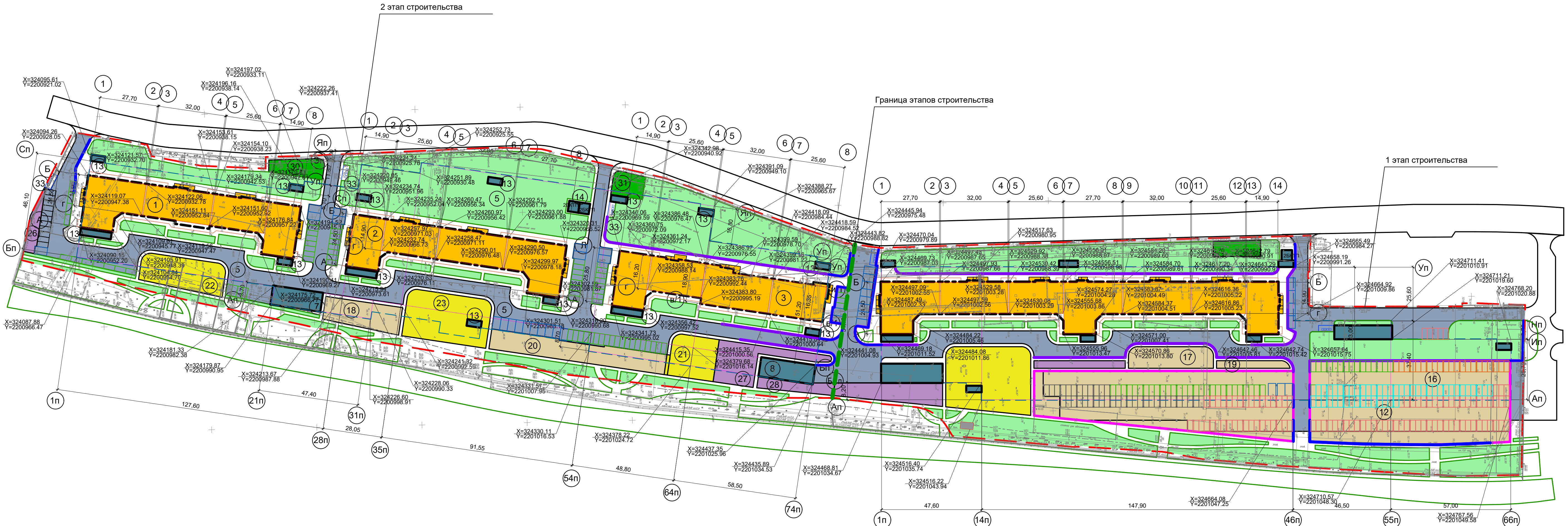
ВЕДОМОСТЬ площадок благоустройства

№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь м2
16	Площадка для спорта (2 этап)	3756
17	Площадка для спорта (2 этап)	405
18	Площадка для спорта (2 этап)	444
19	Площадка для спорта (2 этап)	122
20	Площадка для спорта (2 этап)	790
21	Площадка для игр детей (2 этап)	454
22	Площадка для игр детей (2 этап)	578
23	Площадка для игр детей (2 этап)	896
26	Площадка для хозяйств (2 этап)	133
27	Площадка для хозяйств (2 этап)	516
28	Площадка для хозяйств (2 этап)	185
30	Площадка для отдыха (2 этап)	205
31	Площадка для отдыха (2 этап)	173
33	Контейнерная площадка раздельного накопления ТКО	21

Примечание:

- Благоустройство территорий, указанное за границами проектируемого ЗУ - показано условно и не входит в объем работ по проектированию и строительству ЖК. Также эта территория не учитывается при подсчете баланса территории.
- Поз. 16,17,19 предназначена для 2 этапа строительства. Устройство данных площадок выполняется одновременно с благоустройством 1 этапа.
- Поз. 12 расположена в границах 1 этапа.

						25-12/22-ПЗУ.2		
						«Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями» по ул. Красноводской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202014:1400.		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	2 этап строительства	Стадия	Лист
ГИП		Свиркин			08.23		П	2
Разраб		Политов			08.23	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:1000 Схема Этапов строительства	000 "РК Проект"	
Н.контр.		Морозов			08.23			



- ЭКСПЛИКАЦИЯ
- Граница земельного участка
 - Контур здания подземной автостоянки
 - Жилые здания
 - Здания автостоянок
 - Жилые здания
 - Озеленение
 - Существующий/проектируемый проезд согласно ДПТ
 - Проектируемые дороги и проезды
 - Этажерка в металлоконструкциях
 - Площадка для спорта
 - Площадка для игр детей
 - Площадка для отдыха
 - Площадка для хозяйственных целей
 - Автостоянки
 - Координаты осей зданий в МСК
 - Подпорные стены
 - Подпорные стены

Примечание:
1. Все неуказанные условные обозначения - см. л. 2

						25-12/22-ПЗУ.2		
						«Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями» по ул. Краснодарской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23-49-0202014-14.00.		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	2 этап строительства	Стация	Лист
ГИП		Смиркин			08.23		П	3
Разраб		Политов			08.23			
						Разбивочный план М 1:1000	ООО "РК Проект"	
Н.контр.		Морозов			08.23			

Асфальтобетон плотный м/з типБ, маркилл,
ГОСТ 9128-97 -0,04м

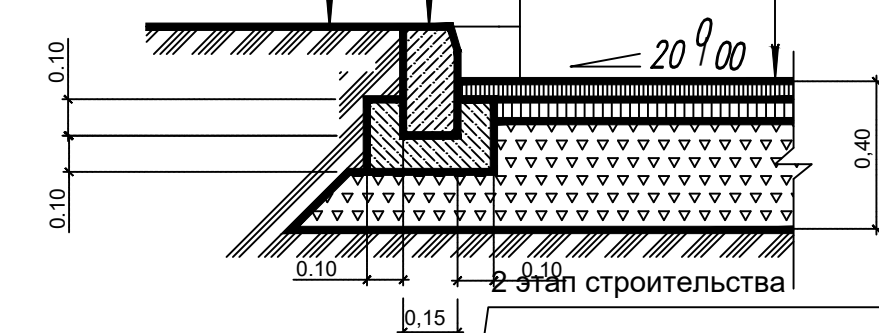
Розлив битума БНД 90/130 расходом 0,3л/м2
Асфальтобетон плотный м/з типБ, маркуи,
ГОСТ 9128-97 -0,06м

Розлив битума БНД 90/130 расходом 0,7л/м ²	
Щебень фр.20-40 мм, М600, уложенный по способу заклинки	-0,30м

Уплотненный грунт

Переменн

БР100.30.15 по
ГОСТ 17608-91
Бетон кл. В15 по
ГОСТ 26633-91



Тротуарная плитка (брусчатка) ГОСТ 17608-91-0,10м

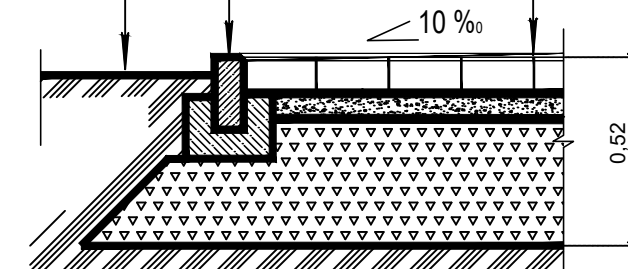
Сухая цементно-песчаная (1/10) смесь - 0.07м

Щебень фр. 20-40 мм, марки 300, уложенный по способу заливки по ГОСТ 8267-93* - 0,35м

Уплотненный грунт

Пепелени

БР100.20.08 по
ГОСТ 17608-91
Бетон кл. В15 по
ГОСТ 26633-91



Модульное покрытие из синтетического каучука "MONDO"
SPORTFLEX FOCA

Бетон В 22.5 марка по морозостойкости F100
армированный сеткой d5 с шагом 150x150 h=0,12 м

Гидроизоляция двойной полиэтиленовой пленкой

Песок ГОСТ 8736-93 $h=0,10$ м

Щебень фр. 20-40 мм, марки 600, уложенный по способу заклинки ГОСТ 8269.0-97 $h=0,10$ м

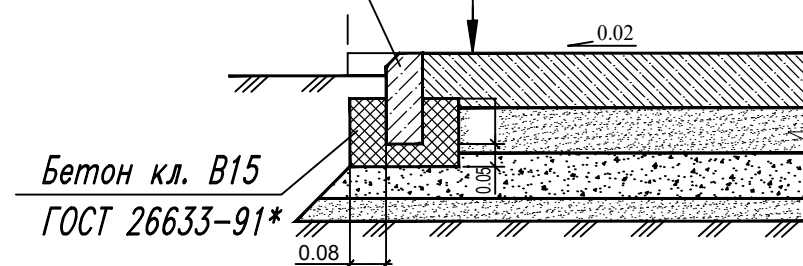
Геотекстиль Геоспан ТН 20

Песчаная подготовка $h=0,05$ м

Уплотненный местный грунт ρ_{37}

Камень бортовой бетонный
БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91

Бетон кл. В15
ГОСТ 26633-91*



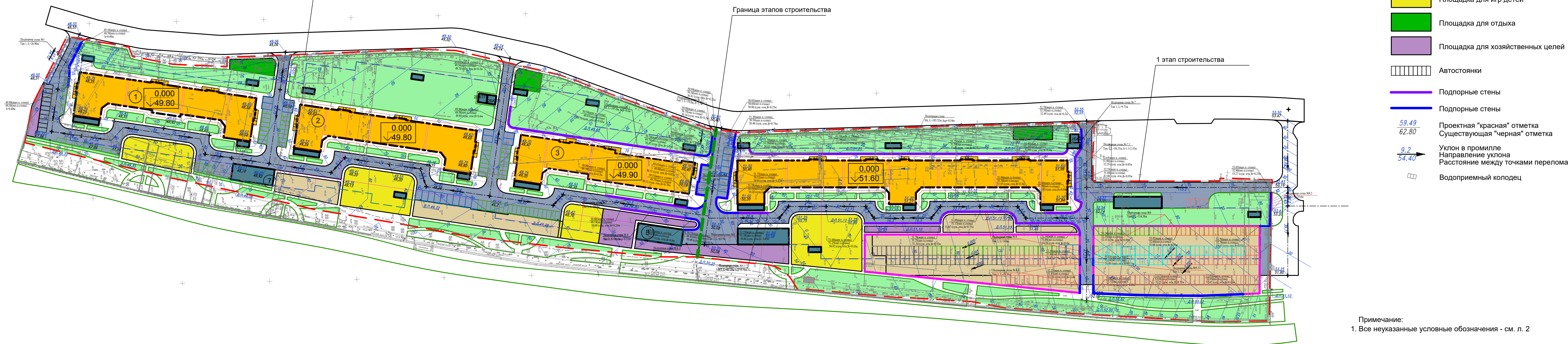
Наливное покрытие	$H=0.03$ м
-------------------	------------

Цементно песчаная стяжка

Бетон В 15, H=0.125 м, сетка d=6

Песок	$H=0.10\text{м}$
-------	------------------

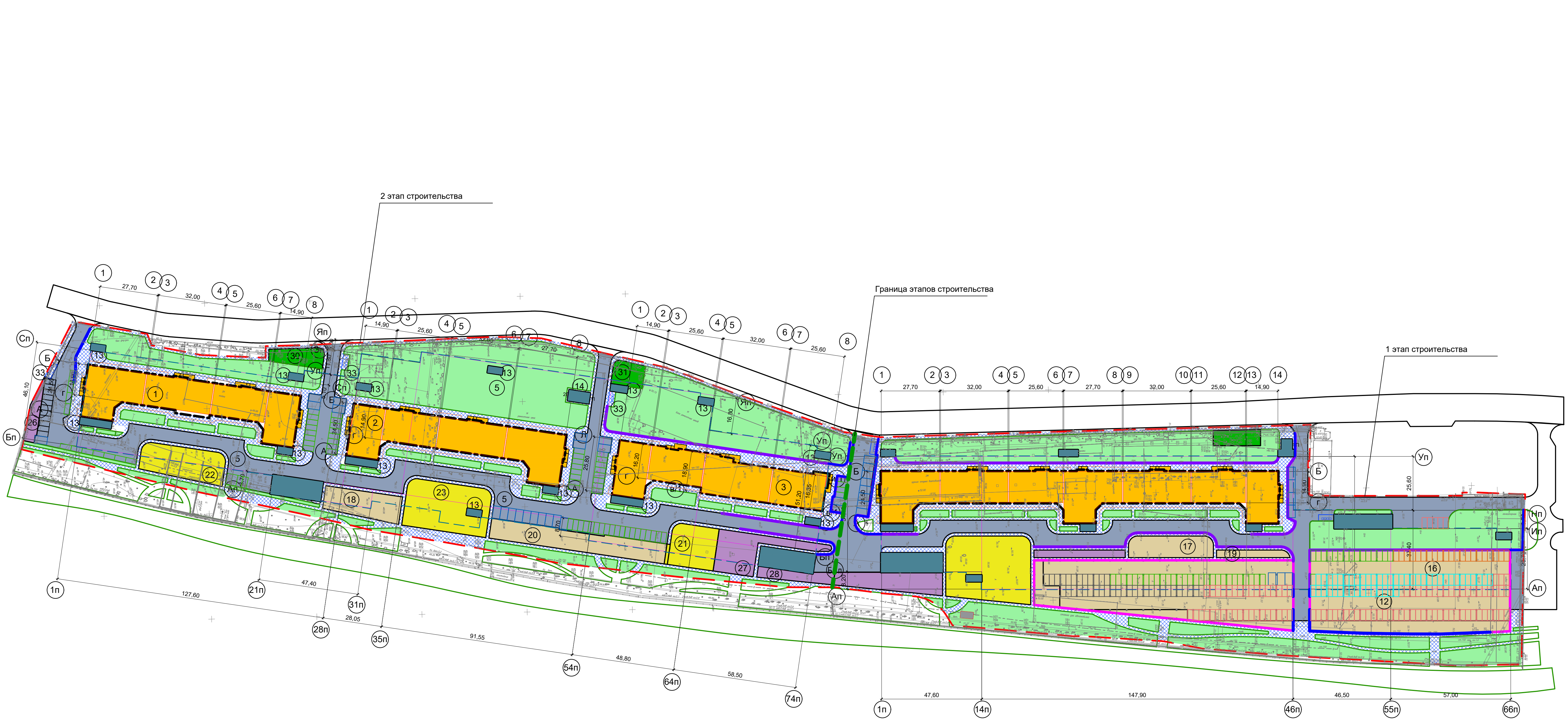
уплотненный щебнем а



	Граница земельного участка
	Контур здания подземной автостоянки
	Жилые здания
	Здания автостоянок Коммунальная инфраструктура
	Озеленение
	Существующий/проектируемый проезд согласно ДПТ
	Проектируемые дороги и проезды
	Этажерка в металлоконструкциях уровень земли - автостоянка 2 ярус- спортплощадка
	Площадка для спорта
	Площадка для игр детей
	Площадка для отдыха
	Площадка для хозяйственных целей
	Автостоянки
	Подпорные стены
	Подпорные стены
$\frac{59.49}{62.80}$	Проектная "красная" отметка Существующая "черная" отметка
$\frac{9.2}{54.40}$ →	Уклон в промилле Направление уклона Расстояние между точками перелома
	Водоприемный колодец

Примечание:
1. Все неуказанные условные обозначения - см. л. 2

						25-12/22-ПЗУ.2
						«Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями» по ул. Красноводской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23/04:0202014:14.00.
Изм. Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата		
ГИП	Свириденко			08.23		
					2 этап строительства	Стадия
Разраб	Политов			08.23		Лист
						Листов
					П	4
Н.компр.	Морозов			08.23	План организации рельефа Конструкции покрытий М 1:1000	000 "РК Проект"



- ЭКСПЛИКАЦИЯ
- Граница земельного участка
 - Контур здания подземной автостоянки
 - Жилые здания
 - Здания автостоянок
Коммунальная инфраструктура
 - Озеленение
 - Существующий/проектируемый проезд согласно ДПТ
 - Проектируемые дороги и проезды
 - Этажерка в металлоконструкциях
уровень земли - автостоянка
2 ярус- спортплощадка
 - Площадка для спорта
 - Площадка для игр детей
 - Площадка для отдыха
 - Площадка для хозяйственных целей
 - Автостоянки
 - Тротуары

Примечание:
1. Все неуказанные условные обозначения - см. л. 2

						25-12/22-ПЗУ.2			
						«Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями» по ул. Краснодарской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202014:14:00.			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	2 этап строительства	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Свиркин			08.23		П	5	
Разраб		Политов			08.23	План благоустройства и озеленения территории М 1:1000	ООО "РК Проект"		
Н.контр.		Морозов			08.23				

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Позиция	Наименование грунта	Количество, м3		Примечание
		Насыпь	Выемка	
1	Грунт планировки территории	45127	17514	ПЗУ
2	Вытесненный грунт	-	76674	
в т.ч. при устройстве:				
	а) подземных частей зданий	-	59972	ЮК
	б)автодорожных покрытий	-	16702	ПЗУ
	в)подземных сетей и водоотводных сооружений	-	-	
	г)плодородной почвы на уч-ах озеленения	-	-	
3	Поправка на уплотнение	4513	-	
	Всего пригодного грунта	49640	94188	
4	Избыток грунта	44548	-	
5	Грунт, подлежащий удалению	-	-	
6	Плодородный грунт, всего,	-	-	
в т. ч.:				
	а) используемый для озеленения территории	-	-	
	б) недостаток плодородного грунта	-	-	
7	Итого перерабатываемого грунта	94188	94188	

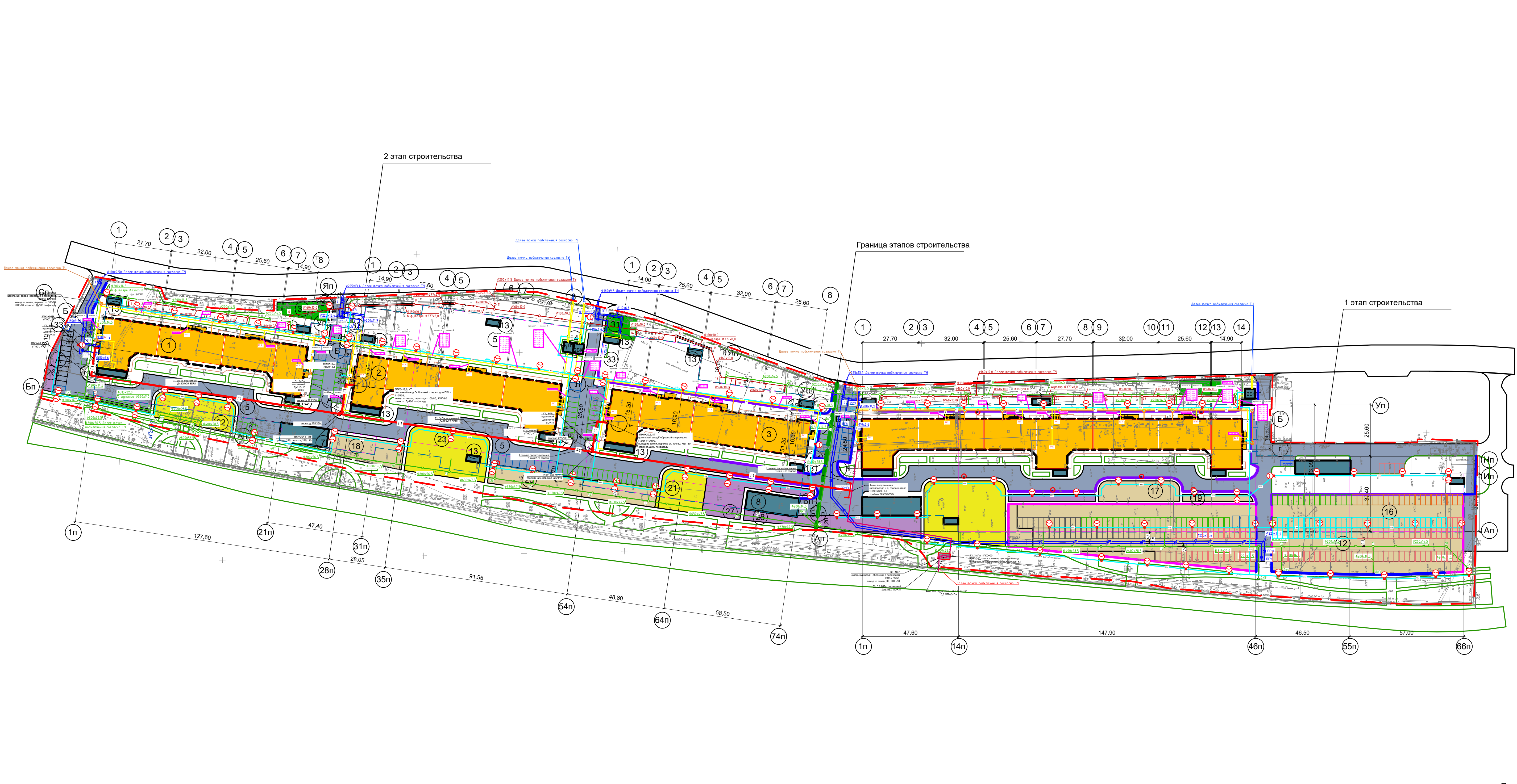
- рабочая отметка - -0.30 37.75 38.05
- Линия нулевых работ
- проектная отметка
- фактическая отметка
- Площадь выемки

План земляных масс выполнен методом подсчета объемов земляных работ по квадратам. Сетка квадратов привязана к геодезической. Объем земляных масс посчитан с учетом толщины дорожной одежды.

Примечание:
1. Все неуказанные условные обозначения - см. л. 2

					25-12/22-ПЗУ.2		
					«Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями» по ул. Красноводской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202014:14.00.		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	2 этап строительства	Стадия
ГИП		Свирикин			08.23		Лист
Разраб		Политов			08.23		Листов
Н.контр.		Морозов			08.23	План земляных масс М 1:1000	000 "РК Проект"



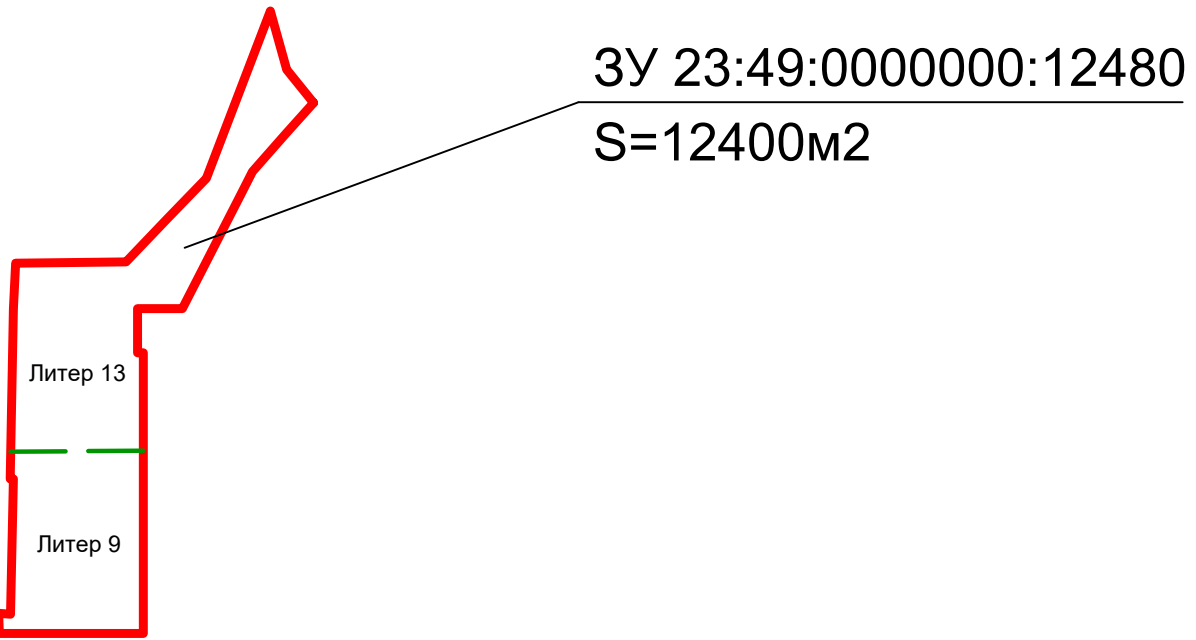
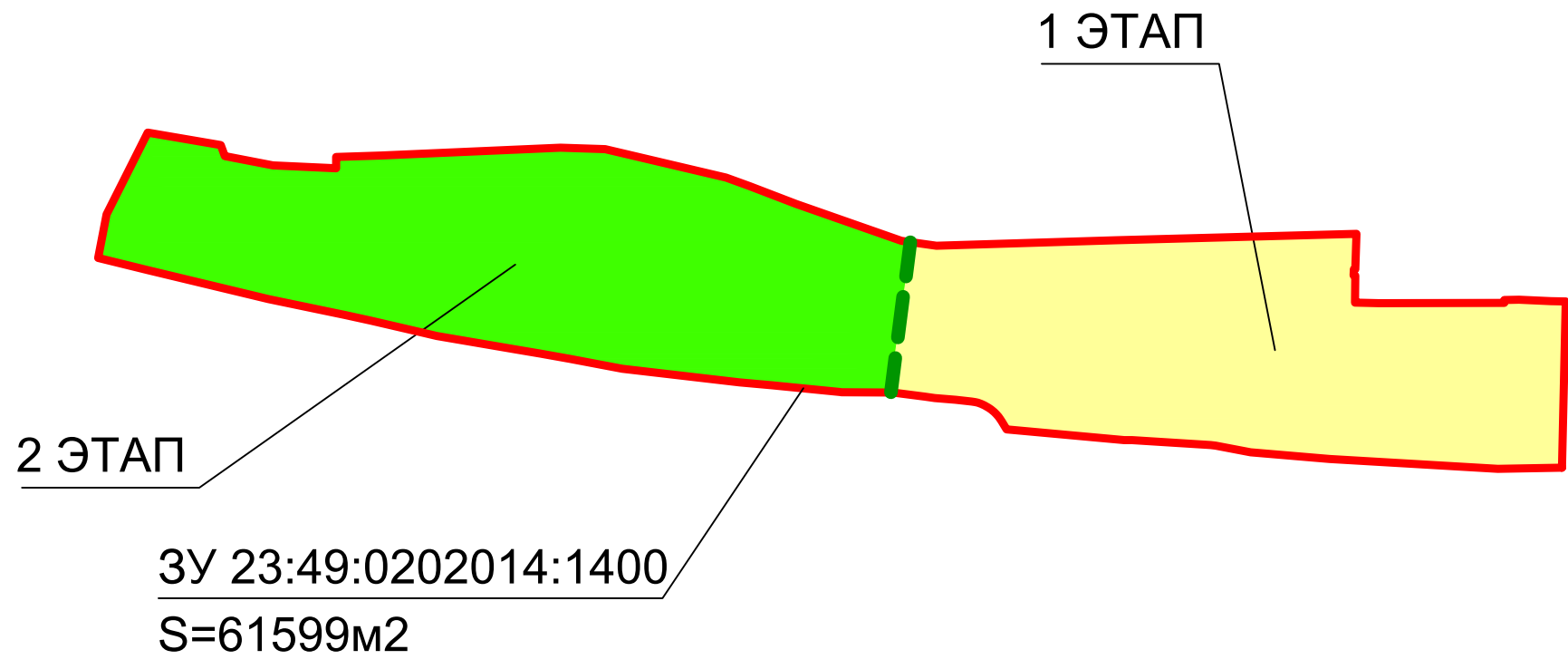


- ЭКСПЛИКАЦИЯ
- Граница земельного участка
 - Контур здания подземной автостоянки
 - Жилые здания
 - Здания автостоянок
Коммунальная инфраструктура
 - Озеленение
 - Существующий/проектируемый проезд согласно ДПТ
 - Проектируемые дороги и проезды
 - Этажерка в металлоконструкциях
уровень земли - автостоянка
2 ярус- спортплощадка
 - Площадка для спорта
 - Площадка для игр детей
 - Площадка для отдыха
 - Площадка для хозяйственных целей
 - Автостоянки
 - Подпорные стены
 - Подпорные стены
 - Проектная "красная" отметка
Существующая "черная" отметка
 - Уклон в промилле
Направление уклона
Расстояние между точками перелома
 - Водоприемный колодец
 - Сети электроснабжения
 - Сети наружного освещения
 - Водоснабжение В1
 - Бытовая канализация К1
 - Ливневая канализация К2
 - Сети связи
 - Пожарный гидрант
 - Локальное очистное сооружение
 - Лоток поверхностного водоотвода
 - Сети газоснабжения
 - ГРПШ

Примечание:
1. Все неуказанные условные обозначения - см. л. 2

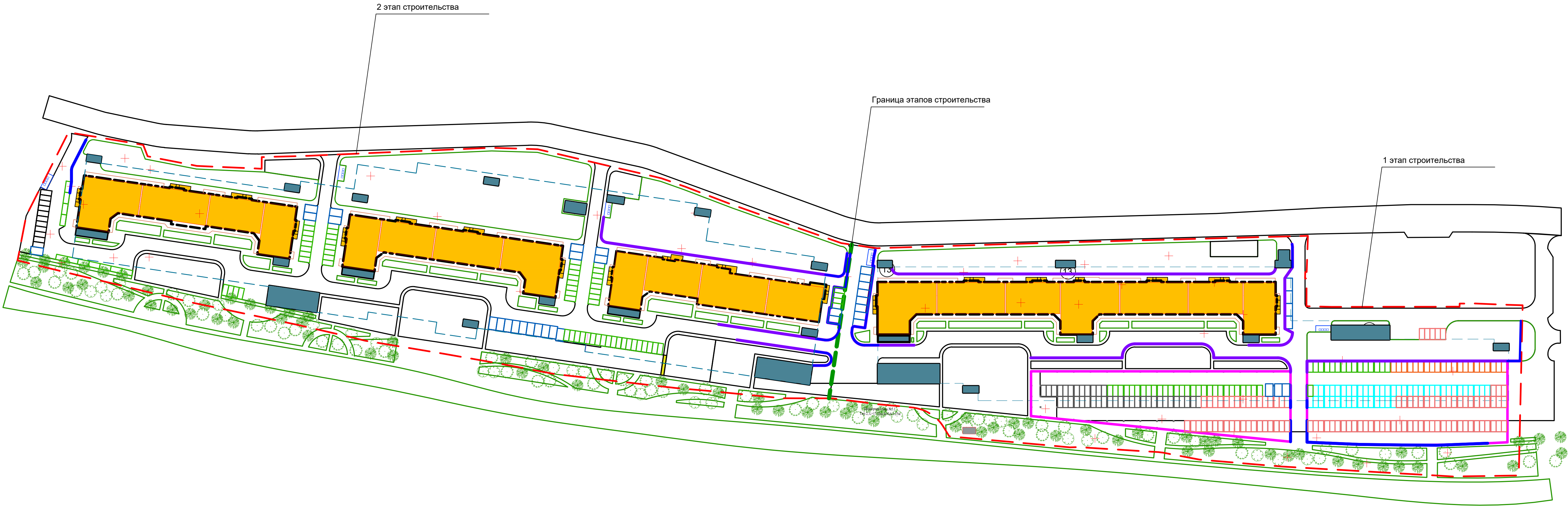
						25-12/22-ПЗУ.2			
						«Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями» по ул. Краснодарской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202014:14.00.			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	2 этап строительства	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Свиркин			08.23		П	7	
Разраб		Политов			08.23	Сводный план инженерных сетей М 1:1000	000 "РК Проект"		
Н.контр.		Морозов			08.23				

СХЕМА ЭТАПОВ СТРОИТЕЛЬСТВА



ЭКСПЛИКАЦИЯ

- Автостоянки
- Автостоянки для МГН группы М4
- Автостоянки для МГН групп М1- М3
- Автостоянки для постоянного хранения
- Автостоянки для МГН групп М1- М3 для 2 этапа строительства
- Автостоянки для 2 этапа строительства



										25-12/22-ПЗУ.2
										«Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями» по ул. Красноводской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202014:1400.
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	2 этап строительства		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Свиркин			08.23			П	8	
Разраб		Политов			08.23	Схема расположение машино-мест		ООО "РК Проект"		
Н.контр.		Морозов			08.23					