



Заказчик: ООО «ДжидиСи»

***Реконструкция пансионата «Геолог» под
туристический апарт-отель по адресу:
Республика Крым, г. Ялта, на землях Гурзуфского
поселкового совета***

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2.

Схема планировочной организации земельного участка.

19-01-ПЗУ

1	1/20		12.03.20
2	1/20		12.03.20
3	1/20		12.03.20
4	1/20		12.03.20
5	1/20		12.03.20
6	1/20		12.03.20
7	1/20		12.03.20
8	1/20		12.03.20
9	1/20		12.03.20
10	1/20		12.03.20
11	1/20		12.03.20
12	1/20		12.03.20
13	1/20		27.03.20
14	1/20		27.03.20
15	1/20		27.03.20
16	1/20		27.03.20

ООО «ТЕКТОНИКА ЛТД»



Свидетельство о допуске СРО-ТТ-014-05082009 от 17.07.2017 г., ИНН № 9102053135, Россия, Республика Крым, г. Симферополь, ул. К. Маркса 33/Толстого 10.
(0652) 51-16-15

Заказчик: ООО «ДжидиСи»

***Реконструкция пансионата «Геолог» под
туристический апарт-отель по адресу:
Республика Крым, г. Ялта, на землях Гурзуфского
поселкового совета***

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2.

Схема планировочной организации земельного участка.

19-01-ПЗУ

Директор

О. В. Рычков

Главный инженер проекта

И. И. Арясов

Перв. примен.

Справ №

Схема планировочной организации земельного участка реконструируемого пансионата «Геолог» под туристический апартамент-отель по адресу: Республика Крым, г. Ялта, на землях Гурзуфского поселкового совета, разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, действующими строительными, технологическими и санитарными нормами и правилами, предусматривает мероприятия, обеспечивающие пожарную безопасность объекта, защиту населения и устойчивую работу объекта в чрезвычайных ситуациях, защиту окружающей природной среды при его эксплуатации и отвечает требованиям законодательства «Об основах градостроительства в Российской Федерации».

Главный инженер проекта



Арясов /

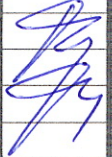
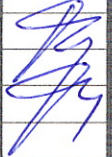
Подп. и дата.

Инв. № дубл.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						19-01-ПЗ		
						Реконструкция пансионата «Геолог» под туристический апартамент-отель по адресу: Республика Крым, г. Ялта, на землях Гурзуфского поселкового совета.		
Изм	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
		Рычков				П	1	1
Утвердил		Арясов И.И				Пояснительная записка		
Разработ						ООО "Тектоника ЛТД"		

Разрешение		Обозначение	19-01-ПЗУ			
1/20		Наименование объекта строительства	Реконструкция пансионата «Геолог» под туристический апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Ялта, на землях Гурзуфского поселкового совета			
Изм.	Лист	Содержание изменений		Код	Примечание	
1	ГЧ, Л. 2	Замена корпуса К на корпус И. Корпус К исключен из проекта, на его место перемещен корпус И.		3		
2	ГЧ, Л. 2	Устройство детской игровой площадки. В замен игровой площадки на кровле корпуса К размещена новая игровая площадка на месте перемещенного корпуса И.		3		
3	ГЧ, Л. 2	Устройство площадки для отдыха. Размещена новая площадка для отдыха между корпусами И и В.		3		
4	ГЧ, Л. 2	Размещение площадки с ГРП. Запроектировано устройство площадки для размещения ГРП.		3		
5	ГЧ, Л. 2	Размещение площадки для контейнеров ТБО. Запроектировано устройство площадки для размещения контейнеров ТБО.		3		
6	ГЧ, Л. 2	Перенос существующей КТП. Запроектировано устройство площадки для размещения существующей КТП.		3		
7	ГЧ, Л. 2	Корректировка ТЭП. В связи с внесенными изменениями выполнена корректировка ТЭП.		3		
8	ГЧ, Л. 3	Корректировка разбивочного плана. В связи с внесенными изменениями выполнена корректировка разбивочного плана.		3		
9	ГЧ, Л. 4	Корректировка вертикальной планировки. В связи с внесенными изменениями выполнена корректировка вертикальной планировки.		3		
10	ГЧ, Л. 5	Корректировка картограммы и баланса земляных масс. В связи с внесенными изменениями выполнена корректировка картограммы и баланса земляных масс.		3		
11	ГЧ, Л. 6	Корректировка сводного плана инженерных сетей. В связи с внесенными изменениями выполнена корректировка сводного плана инженерных сетей.		3		
12	ГЧ, Л. 2	Корректировка количества сносимых деревьев. В связи с внесенными изменениями выполнена корректировка количества сносимых деревьев.		3		
13	ГЧ, Л. 1	Нанесение охранный зоны особо охраняемой природной территории: Памятник природы "Урочище "Гора Болгатура".		4		
14	ГЧ, Л. 2	Добавлено примечание о несоответствии баланса территории в связи с наличием нависающих частей зданий и сооружений.		4		
15	ГЧ, Л. 2	Корректировка размещения ТП для соблюдения отступа 15м от корпуса Г.		4		
16	ГЧ, Л. 2	Корректировка размещения контейнеров ТБО для соблюдения отступа 20м от корпуса А.		4		
Изм.внес	Агеев О.М.	ООО "Тектоника ЛТД"			Лист	Листов
Составил	Агеев О.М.				4	
ГИП	Арясов И.И.					

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3
	Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»	
19-01-ПЗУ.СП	Справка ГИПа	3
19-01-ПЗУ.СГ	Справка о внесении изменений	4
19-01-ПЗУ.С	Содержание тома	5
	Текстовая часть	
19-01-ПЗУ.ПЗ	1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	6
	2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	7
	3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	8
	4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	9
	5. 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	9
	6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой	10
	7. Описание решений по благоустройству территории	10
	8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	12
	Графическая часть	
19-01-ПЗУ.л1	Ситуационная схема	14
19-01-ПЗУ.л2	Схема планировочной организации земельного участка	15
19-01-ПЗУ.л3	Разбивочный план	16
19-01-ПЗУ.л4	План организации рельефа	17
19-01-ПЗУ.л5	План земляных масс	18
19-01-ПЗУ.л6	Сводный план инженерных сетей	19

19-01-ПЗУ.С

Изм.	Колыч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Агеев			
ГИП		Арясов			

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ООО «ТЕКТОНИКА ЛТД»		

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

Реконструкция пансионата «Геолог» под туристический апарта-отель планируется осуществлять на землях Гурзуфского поселкового совета по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Геологов, 7. Земельный участок с кадастровым номером 90:25:030104:897, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – туристическое обслуживание.

Согласно СП 131.13330.2012 «Строительная климатология» площадка строительства относится к IV Б климатическому району. Среднегодовая температура составляет +13,0°C. Средняя температура января составляет +3,8°C. Средняя температура июля составляет +23,7°C. Нормативная глубина промерзания - 0,8 м.

Согласно СП 20 13330 2011 "Нагрузки и воздействия" в проекте приняты следующие основные нормативные нагрузки: - снеговые для II района - 1,0 кПа (100 кг/м²); - скоростной напор ветра - для III района 0,50 кПа (50 кг/м²).

Климат субтропический, с очень мягкой зимой и жарким летом. Уровень влажности воздуха в районе составляет в среднем за год 73%. Среднее годовое количество осадков составляет 471.4мм. Средняя годовая скорость ветра 1.6м/с. Прочный снежный покров не образуется из-за оттепелей с дождями, продолжительность залегания снежного покрова составляет 11 дней, более устойчивый снежный покров отмечается выше на горных склонах амфитеатра.

Главные климатические показатели данного района по обобщенным данным метеорологических исследований следующие:

- заморозки первые осенние – 1-я декада декабря;
- заморозки последние весенние – середина марта;
- безморозный период – 259 дней;
- сумма осадков, мм:
 - среднегодовая норма осадков – 628;
 - в период с температурой выше 10oC – 260;

Почвы в районе практически не промерзают.

Участок изысканий представляет естественный склон с углами наклона поверхности до 40,8%. Средняя высотная отметка составляет 105,3 метров над уровнем моря. Перепад высот в пределах площадки работ – 56,3м. Абсолютные отметки поверхности земли, по данным высотной привязки, изменяются от +72,85м. до +121,45м. На участке проектирования имеются строения малой этажности, инженерные коммуникации. На территории участка произрастают обычные и ценные породы деревьев, кустарниковые растения, горно-луговые и горностепные травы. В фаунистическом отношении район располагает несколькими видами пресмыкающихся, грызунов, более 20 видов птиц.

Участок проектирования представляет собой спланированную территорию ступенчатого вида, с малоэтажными жилыми и хозяйственными постройками, которые, в настоящее время не эксплуатируются. Проезжая часть в пределах участка имеет асфальтовое покрытие. Территория объекта проектирования несколько раз подвергалась значительным перепланировкам, ввиду этого участок приобрел ступенчатый вид.

Через территорию участка проектирования проходят подземные и воздушные сети газо- и электроснабжения. Техногенная нагрузка обусловлена наличием различных надземных и подземных коммуникаций, зданий и сооружений, а также близостью к местной автодорожной сети.

19-01-ПЗУ.ПЗ

Изм.	Коллч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	19-01-ПЗУ.ПЗ		
						Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Агеев				П	1	6
ГИП		Арясов				ООО «ТЕКТОНИКА ЛТД» г. Симферополь		

Копировал:

В непосредственной близости с объектом проектирования находятся жилые дома и постройки, с комплексом надземных и подземных коммуникаций.

Рельеф сформирован оползневыми и эрозионными процессами, в настоящее время осложнен техногенным вмешательством (планировочными работами, отвалами насыпных грунтов и строительного мусора, подрезками склона, устройством подъездных дорог). Исследуемый район работ относится к южнобережной геоморфологической области Главной гряды Крымских гор. В структурном отношении Южный берег соответствует зоне Ялтинскому опусканию с резко контрастными новейшими движениями. На формирование рельефа оказывают большое влияние эрозионные, абразионные и гравитационные (оползневые) процессы. По почвенному районированию Крыма, на участке изысканий выделяются маломощные коричневые горные щебенистые почвы.

В границах объекта исследования протекает ручей без названия (Хаста-Дере), протяженностью менее 10 км. Ручей имеет ливнево-паводковый водный режим, связанный с ливневыми осадками и осенне-весенним снеготаянием. Русло ручья в пределах земельного участка канализовано в подземный бетонный лоток, проходящий под площадкой бывшего гаража, не канализованный участок русла засорен строительным и бытовым мусором помещено в закрытый лоток.

На исследуемом участке к неблагоприятным физико-геологическим процессам и явлениям относятся оползни, абразия, эрозия, высокая сейсмичность и возможное внешнее техногенное влияние на объект. Исследуемый участок по сложности инженерно-геологических условий относится к третьей (сложной) категории.

В соответствии с Постановлением ГС Республики Крым №390-1/14, согласно картами общего сейсмического районирования ОСР-2004 ДБН В.1.1-12:2006, фоновая (средняя) сейсмичность участка для уровня риска «А» составляет 8 баллов.

2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

В пределах границ земельного участка проектируемого объекта предусмотрены следующие санитарно-защитные зоны и разрывы:

- Проектируемые ТП-2х1000кВА (4шт) -15 м.
- Проектируемые ЛОС ливневых стоков -15 м.
- Проектируемые автостоянки до 10 мест - 10 м.

Проектируемый объект располагается на расстоянии 413 м от уреза воды Черного моря. Частично (южная граница участка) располагается в границах водоохранной зоны Черного моря, которая Согласно 65 статьи Водного кодекса РФ составляет 500,0 м.

Согласно письма Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым от 11.12.2018 г. № 01-03/9229 (Приложение 9), на исследуемой территории объекты культурного наследия федерального, регионального и местного значения, объекты культурного наследия, которые подлежат государственной охране в порядке, определенном федеральными законами РФ, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, зоны охраны объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия - отсутствуют.

Согласно письма Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым от 26.11.2018 г. № 13062/1 (Приложение 7) исследуемый участок не располагается в границах особо охраняемых территорий местного значения. Исследуемый земельный участок частично располагается в границах памятника природы «Урочище «Гора Болгатура», являющегося особо охраняемой территорией регионального значения Республики Крым.

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

Изм.	Колоч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

19-01-ПЗУ.ПЗ

Лист

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

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» проекта выполнен с учетом требований следующих нормативных документов и исходных данных:

1. Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года №87 «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию».

2. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);

3. Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым утвержденные решением №4 от 13.07.2018.

4. ФЗ №123 Технический регламент о требованиях пожарной безопасности;

5. СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.

6. СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги.

7. СП 82.13330.2016 Благоустройство территорий (актуализированная редакция СНиП III-10-75);

8. Градостроительный план земельного участка № RU 357290007-01.2.10.00504;

9. Задание на проектирование.

Участок расположен по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Гурзуф, ул. Геологов, 7. В соответствии с ЕГРН кадастровый номер 90:25:030104:897, категория земель – земли населенных пунктов. В соответствии с ГПЗУ разрешенное использование – туристическое обслуживание.

В соответствии с действующей градостроительной документацией «Генеральный план г. Ялта» земельный участок по функциональному назначению - рекреационные учреждения.

Проектом предусмотрена реконструкция пансионата «Геолог» под туристический апарта-отель.

Состав проектируемых зданий и сооружений:

- | | |
|---|--|
| 1. Корпус А. | 12.5. Парковка на 8 м/м. |
| 2. Корпус Б. | 12.6. Парковка на 8 м/м. |
| 3. Корпус В. | 13. Газораспределительный пункт. |
| 4. Корпус Г. | 14.1. Трансформаторная подстанция. |
| 5. Корпус Д. | 14.2. Трансформаторная подстанция. |
| 6. Корпус Е. | 14.3. Трансформаторная подстанция. |
| 7. Корпус Ж. | 15. Локальные очистные сооружения. |
| 8. Корпус И. | 16. Главный въезд на территорию. |
| 10. Корпус Л. | 17. Вспомогательный въезд на территорию. |
| 11. Игровая площадка "Детский городок". | 18. Вспомогательный вход на территорию. |
| 12.1. Парковка на 9 м/м. | 19. Узел учета газа. |
| 12.2. Парковка на 3 м/м. | 20. Площадка для контейнеров ТБО. |
| 12.3. Парковка на 4 м/м. | 21. КТП. |
| 12.4. Парковка на 3 м/м. | 22. Площадка отдыха. |
| | 23. Открытый бассейн. |

Проектируемый объект представляет собой комплекс зданий с переменной этажностью - 2-8 этажей с подземными паркингами. Расположение блоков зданий продиктовано сложным характером рельефа, и большим количеством произрастающих на территории участка ценных пород деревьев. Размещение блоков зданий на территории участка обусловлено наличием свободных от деревьев площадок, а также за счет демонтируемых морально и физически устаревших зданий, и сооружений.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Колоч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	-------	------	--------	-------	------

19-01-ПЗУ.ПЗ

Лист

Движение и стоянка личного автотранспорта на территории комплекса ограничены, это обеспечивается с помощью перехватывающих паркингов в подземных этажах корпусов, в которых размещается 120 машины.

У Блока Б размещена открытая площадка с бассейном для посетителей комплекса и их детей. В западной части участка, в районе Блоков Ж и Е, расположена зона отдыха с детской игровой площадкой.

Ко всем корпусам предусмотрены пожарные подъезды шириной не менее 4,2 м. Тупиковые проезды обеспечены разворотными площадками размером не менее 15х15 м.

Для доступа маломобильных групп населения (МГН) в корпуса предусмотрены специальные парковочные места в подземных паркингах. Кроме того, на открытых гостевых парковках предусмотрены специальные места для автотранспорта МГН.

Технические и планировочные решения по компоновке плана земельного участка приняты с учетом:

1. Рельефа местности.
2. Существующих коммуникаций и их охранных зон.
3. Необходимости организации заезда пожарной техники на территорию.
4. Требований санитарно-технических, противопожарных и других норм.

7.1; 14.1

4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Таблица 1 - Техничко-экономические показатели земельного участка.

ТЭП по генплану (баланс территории)				
№	Наименование	Кол-во	Ед.изм.	%
1	Площадь участка	33437	м2	100
2	Площадь застройки	9541,61	м2	28,5
3	Площадь водного зеркала	563,2	м2	1,7
4	Площадь проездов	6086,75	м2	18,2
5	Площадь тротуаров	5564,01	м2	16,6
6	Площадь отмостки	210,76	м2	0,6
7	Площадь озеленения	12676,67	м2	37,9
8	Площадь подпорных стен	1069,44	м2	3,2

Примечание:

Баланс территории по пунтам 2-8 составляет 106,8%. Превышение баланса вызвано наличием нависающих частей зданий и сооружений: площадь застройки пересекается с площадью твердых покрытий; площадь покрытия дорожек детской площадки, размещенных на опорах, пересекается с площадью озеленения.

5. 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.

В соответствии с материалами инженерно-геологических изысканий на исследуемом участке к неблагоприятным физико-геологическим процессам и явлениям относятся оползни, абразия, эрозия, высокая сейсмичность и возможное внешнее техногенное влияние на объект.

Участок проектирования по сложности инженерно-геологических условий (геоморфологических – один геоморфологический элемент; геологических – четыре ИГЭ грунтов; инженерно-геологические процессы – высокая сейсмичность, подтопление,

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата

19-01-ПЗУ.ПЗ

Лист

эрозия, склоновые процессы) относится к III категории сложности, согласно таблица Г1 приложения Г СП 47.133330.2016.

В геоморфологическом отношении район проектирования приурочен к правому борту и тальвегу долины реки Хоста. Участок находится в пределах, оползневого склона, четвертичного возраста, средней крутизны, юго-восточной экспозиции, расположенного у юго-восточного подножья горы Балгатур.

В сейсмическом отношении участок изысканий относится к сейсмически опасным районам. В соответствии с картой ОСР-2015-А и СП 14.13330.2014, фоновая (средняя) сейсмичность участка для уровня риска «А» составляет 8 баллов при повторяемости 1 раз в 500 лет с вероятностью 0,90 не превышения этой величины в ближайшие 50 лет.

Для защиты территории от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод вертикальная планировка решена путем организации стока по лоткам проездов с дальнейшим сбросом в локальные очистные сооружения.

Для обеспечения защиты территории от последствий опасных геологических процессов проектом предусмотрены:

- инженерная защита территории;
- устройство водонесущих коммуникаций в бетонных лотках;
- комплексная организация поверхностного стока по всей территории, с отводом в единую систему канализации, исключая сброс воды на рельеф;
- обустройство дренажей в пределах проектируемых сооружений;
- мероприятия по осушению и стабилизации оползня №1150 (в пределах территории проектируемого строительства);
- глубина заложения фундамента с учетом расчетной высоты предельно устойчивого вертикального откоса (подрезанного склона);
- реконструкция подпорных стен с восстановлением и организацией застенных дренажей;

6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Проект организации рельефа выполнен в проектных горизонталях.

Вертикальная планировка решена путем организации стока по лоткам проездов с дальнейшим сбросом в локальные очистные сооружения.

Планировка участка предусматривает максимальный уклон поверхности тротуаров и площадок до 50 промилле. Максимальный уклон тротуаров, по которым возможно передвижение МГН составляет 5%. Уклон съездов с тротуаров на проезжую часть составляет не более 1:12.

В связи с высокой сложностью рельефа на участке запроектированы подпорные стены ПС-1 - ПС-83. Подпорные стены имеют общую длину 2535,0 м. Максимальная высота надземной части подпорных стен 8,0 м. Вдоль подпорных стен, со стороны тротуара, при перепаде высот более 0,45 м предусмотрены металлические ограждения высотой 0,9 м. Общая длина ограждений вдоль подпорных стен и площадок составляет 1846,0 м.

7. Описание решений по благоустройству территории.

Благоустройство территории включает устройство покрытия пожарных проездов из асфальтобетона, тротуары выполняются из бетонной тротуарной плитки, бортовые камни выполняются бетонными по ГОСТ 6665-91; свободные от застройки и покрытий территории отведены под озеленение, с максимальным сохранением существующих зеленых насаждений.

На участке предусмотрено устройство площадок для отдыха, игр детей. На площадках устанавливаются перголы, скамьи и урны для мусора, игровые снаряды.

Вдоль подпорных стен и площадок, со стороны тротуара, при перепаде высот более 0,45 м предусмотрены металлические ограждения общей высотой 0,9 м.

По периметру территории проектируемого объекта предусмотрено устройство ограждения высотой 2,2 м. Ограждение выполнено из деревянных панелей высотой 2м.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Колоч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

19-01-ПЗУ.ПЗ

Лист

Панели закреплены между кирпичными столбами, усиленными сердечниками из профилированных труб квадратного сечения. В качестве фундамента предусмотрены бетонные столбы и монолитный пояс.

На территории участка произрастают обычные и ценные породы деревьев, кустарниковые растения, горно-луговые и горностепные травы. Перечень зеленых насаждений по состоянию и статусу приведен в следующей таблице.

12.1

Спецификация зеленых насаждений по состоянию

Наименование	Статус	Состояние	Кол-во
Айлант	снос	уд.	2
Айлант	сохранение	уд.	5
Акация	снос	уд.	2
Бирючина блестящая	снос	уд.	44
Володушка	снос	уд.	19
Володушка	сохранение	уд.	1
Дуб пушистый	сохранение	уд.	1
Жимолость	снос	уд.	19
Жимолость	сохранение	уд.	10
Калина вечнозеленая	снос	уд.	7
Каштан конский	сохранение	уд.	5
Кедр гималайский	сохранение	уд.	73
Кедр гималайский	снос	уд.	32
Кедр гималайский	санация	неуд.	2
Кипарис вечнозеленый	снос	уд.	279
Кипарис вечнозеленый	сохранение	уд.	376
Кипарис вечнозеленый	санация	неуд.	9
Крушина вечнозеленая	снос	уд.	19
Крушина вечнозеленая	сохранение	уд.	5
Лавр благородный	сохранение	уд.	2
Лавр благородный	снос	уд.	48
Лавровишня лекарственная	снос	уд.	41
Магнолия	сохранение	уд.	1
Магнолия	снос	уд.	1
Можжевельник высокий	сохран.(Красн.кн.)	уд.	1
Пальма обычная	посадка	нов.	11
Пихта	снос	уд.	3
Платан восточный	снос	уд.	2
Самшит	снос	уд.	10
Самшит бордюрный	снос	уд.	42
Сосна крымская	сохранение	уд.	60
Сосна крымская	снос	уд.	18
Сосна крымская	санация	неуд.	2

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

19-01-ПЗУ.ПЗ

Лист

Изм. Колуч Лист № док. Подп. Дата

Спирея	сохранение	уд.	8
Тис ягодный	сохран.(Красн.кн.)	уд.	1
Тополь	снос	уд.	1
Трахикарпус Форчуна	сохранение	уд.	12
Трахикарпус Форчуна	снос	уд.	8
Туя	снос	уд.	6
Туя	сохранение	уд.	6
Фисташка туполистая	сохран.(Красн.кн.)	уд.	2
Фисташка туполистая	снос (Красн.кн.)	уд.	1
Форзиция	снос	уд.	10
Ясень обыкновенный	сохранение	уд.	64
Ясень обыкновенный	снос	уд.	98
Ясень обыкновенный	санация	неуд.	1
			1370

Проектные решения схемы планировочной организации земельного участка:

- обеспечивают безопасность путей движения и доступность здания для МГН,
- обеспечивают своевременное получение информации, позволяющей ориентироваться в пространстве,
- не ограничивают условия жизнедеятельности других групп населения,
- обеспечивают эффективность эксплуатации зданий.

8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

На участке запроектированы транспортные коммуникации и автостоянки. Для проведения аварийно-спасательных работ, по участку запроектированы пожарные подъезды шириной не менее 4,2 м, отстоящий от здания на расстояние от 5 до 8 м. Тупиковые проезды завершаются разворотными площадками размером не менее 15х15 м.

Движение общественного автотранспорта по территории не предусмотрено.

Внешний подъезд осуществляется по существующей улично-дорожной сети – с внутриквартального проезда по ул. Геологов. Второй въезд на участок организован со стороны улицы 60 лет СССР. Дополнительный пешеходный вход на участок организован с улицы Строителей.

Необходимое кол-во мест для парковки автомашин проектируемой застройки обеспечивается за счет проектируемых и существующих автостоянок в зоне пешеходной доступности не более 800 м (см. СП 42.13330.2016. п. 11.32).

Расчет необходимого кол-ва м/мест:

В соответствии с заданием на проектирование на участке предусмотрено размещение следующих корпусов: 8 этажей – 7 шт., 7 этажей – 1 шт. В соответствии с архитектурными решениями в корпусах предусмотрено 542 апартаментов. Вместимость корпусов составляет 703 места.

Согласно СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", (табл. Ж.1) и согласно «СП 257.1325800.2016 Здания гостиниц. Правила проектирования», (п. 5.15), для функционирования проектируемой застройки, с учетом звездности не более 3, необходимо следующее количество парковочных мест:

- для проживающих в апартаментах $542/100*20=109$ м/мест (с округлением в большую сторону).

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Колоч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

19-01-ПЗУ.ПЗ

Лист

Для автотранспорта МГН согласно СП 59.13330.2016 (п. 5.2.1) должно быть выделено 10% м/мест: $109/10=11$ м/мест (с округлением в большую сторону).

Согласно документа «Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым» утвержденного решением №4 от 13.07.2018. (табл. 11.1) для функционирования проектируемой застройки необходимо следующее количество парковочных мест:

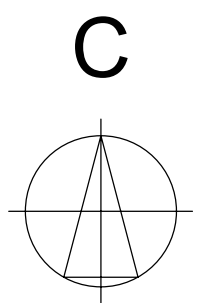
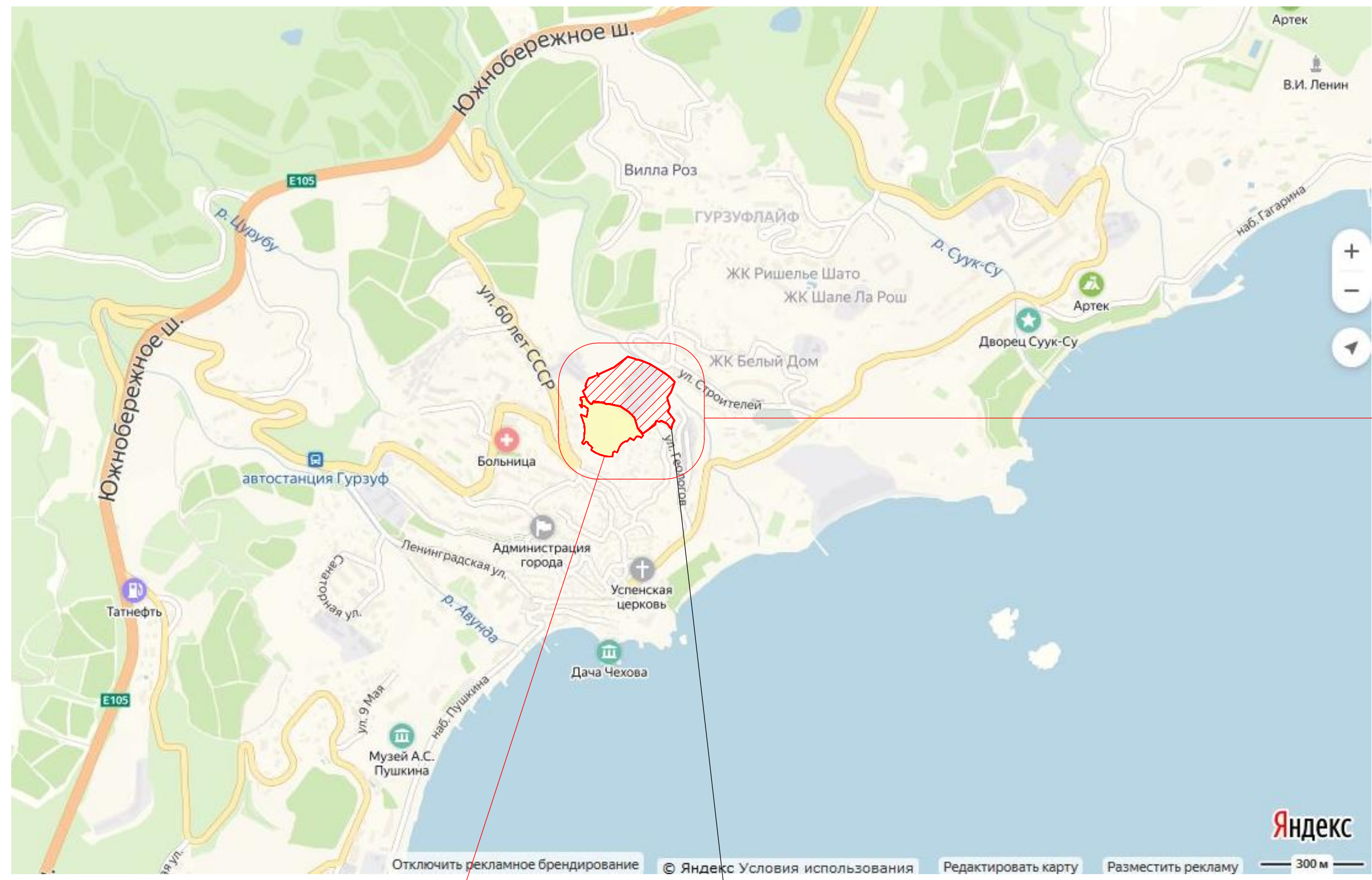
- для проживающих в апартаментах $703/5=141$ м/мест (с округлением в большую сторону).

Для автотранспорта МГН согласно СП 59.13330.2016 (п. 5.2.1) должно быть выделено 10% м/мест: $141/10=15$ м/мест (с округлением в большую сторону).

На участке в подземных автостоянках размещено 121 м/мест. На открытых гостевых парковках предусмотрено размещение 35 м/мест. В подземных автостоянках и на открытых гостевых парковках предусмотрено размещение $8+7=15$ м/мест для МГН.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			19-01-ПЗУ.ПЗ						
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Ситуационная схема

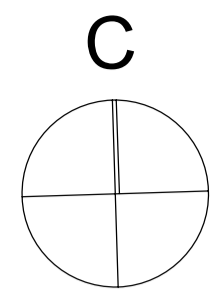


Особо охраняемая природная территория "Памятник природы "Урочище "Гора Болгатура".

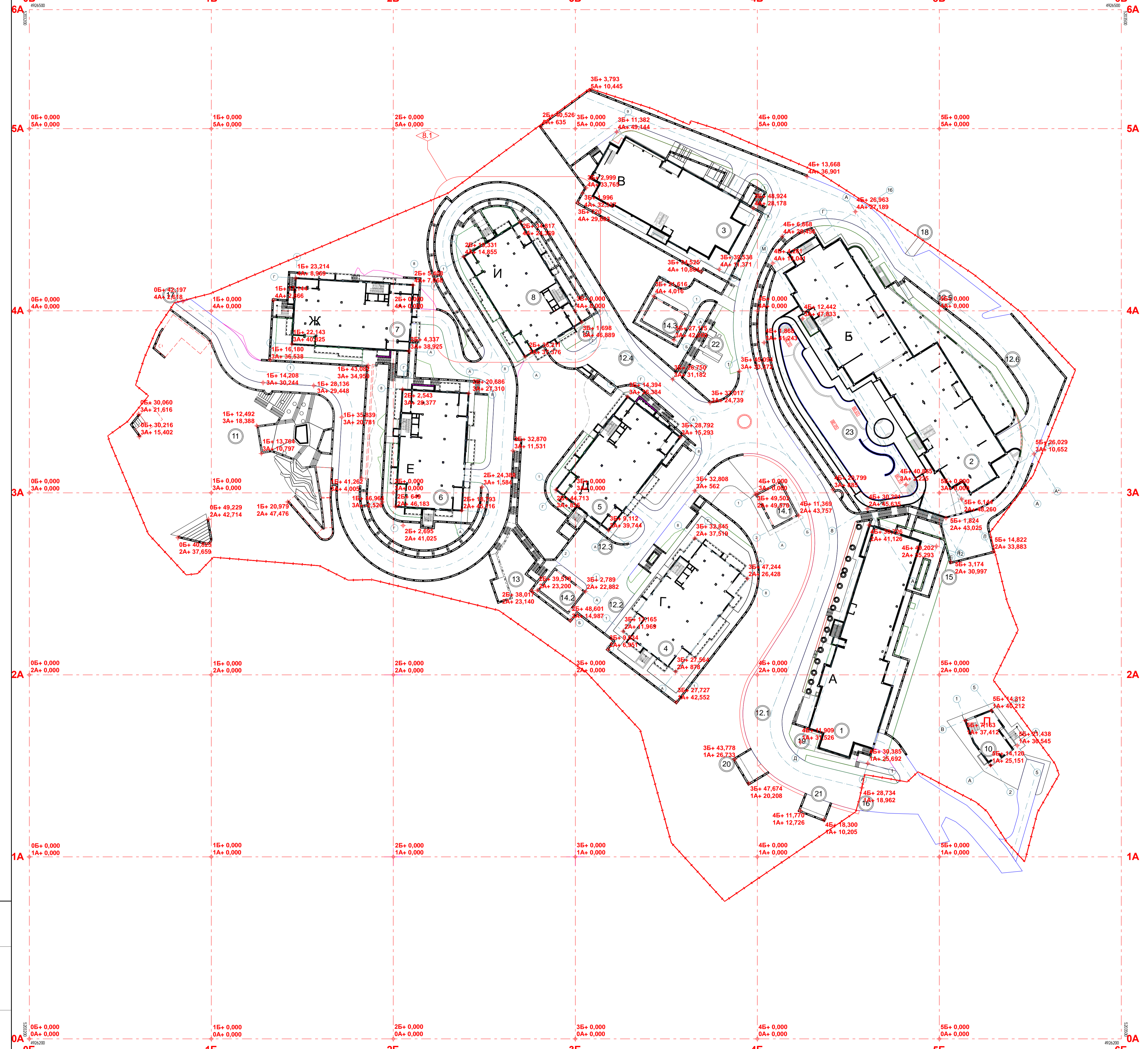
Участок проектируемого объекта

				19-01-ПЗУ			
13	1	зам.		27.03.20	Реконструкция пансионата «Геолог» под туристический апартамент-отель по адресу: Республика Крым, г. Ялта, на землях Гурзуфского поселкового совета		
изм.	кол.	лист.	№ док.	подпись			дата
ГИП		Арясов И.И.			Схема планировочной организации земельного участка		
Разработал		Агеев О.М.					
Проверил		Арясов И.И.			Ситуационная схема		
					стадия	лист	листов
					П	1	
					ООО «ТЕКТОНИКА ЛТД» г. Симферополь		

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

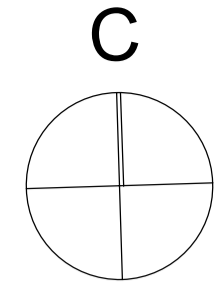


Экспликация зданий и сооружений		
№ по ГП	Наименование	Примечания
1	Корпус А	
2	Корпус Б	
3	Корпус В	
4	Корпус Г	
5	Корпус Д	
6	Корпус Е	
7	Корпус Ж	
8	Корпус И	
10	Корпус Л	
11	Игровая площадка "Детский городок"	
12.1	Парковка на 9 м/м	
12.2	Парковка на 3 м/м	
12.3	Парковка на 4 м/м	
12.4	Парковка на 3 м/м	
12.5	Парковка на 8 м/м	
12.6	Парковка на 8 м/м	
13	Газораспределительный пункт	
14.1	Трансформаторная подстанция	
14.2	Трансформаторная подстанция	
14.3	Трансформаторная подстанция	
15	Локальные очистные сооружения	
16	Главный въезд на территорию	
17	Вспомогательный въезд на территорию	
18	Вспомогательный вход на территорию	
19	Узел учета газа	
20	Площадка для контейнеров ТБО	
21	КТП	
22	Площадка отдыха	
23	Открытый бассейн	



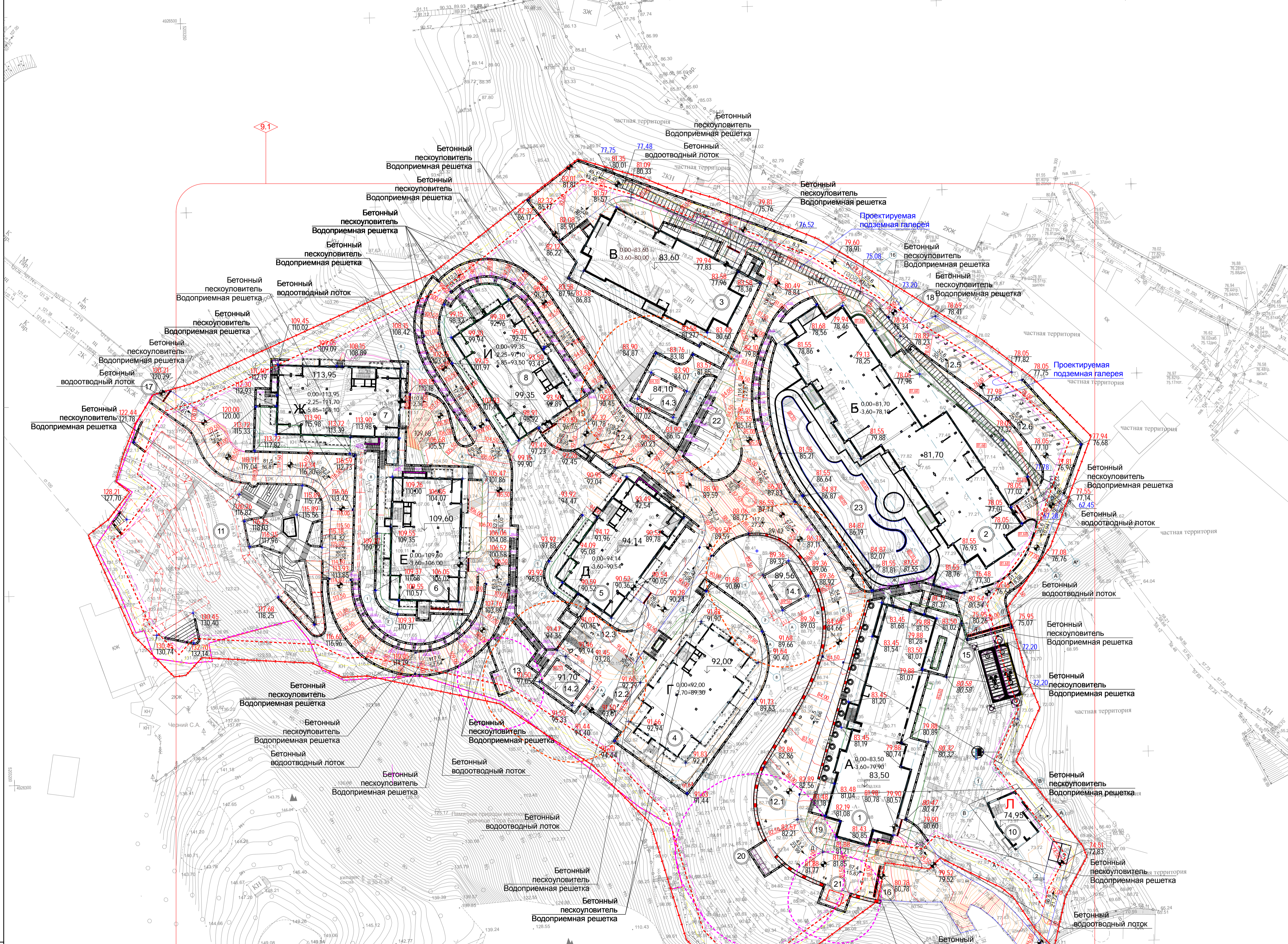
		19-01-ПЗУ			
8	1	зам.	32.03.20	Реконструкция пансионата «Геолог» под туристический апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Ялта, на землях Гурзуфского поселкового совета	
изм.	кол.	лист/подк.	подпись дата		
ГИП	Арясов И.И.			стадия	лист
				П	3
Разработал	Ареев О.М.			ООО «ТЕКТНИКА ЛТД» г. Симферополь	
Проверил	Арясов И.И.			Разбивочный план	

Имя, № подл., Подпись и дата, Взам. инв. №



Экспликация зданий и сооружений		
№ по ГП	Наименование	Примечания
1	Корпус А	
2	Корпус Б	
3	Корпус В	
4	Корпус Г	
5	Корпус Д	
6	Корпус Е	
7	Корпус Ж	
8	Корпус И	
10	Корпус Л	
11	Игровая площадка "Детский городок"	
12.1	Парковка на 9 м/м	
12.2	Парковка на 3 м/м	
12.3	Парковка на 4 м/м	
12.4	Парковка на 3 м/м	
12.5	Парковка на 8 м/м	
12.6	Парковка на 8 м/м	
13	Газораспределительный пункт	
14.1	Трансформаторная подстанция	
14.2	Трансформаторная подстанция	
14.3	Трансформаторная подстанция	
15	Локальные очистные сооружения	
16	Главный въезд на территорию	
17	Вспомогательный въезд на территорию	
18	Вспомогательный вход на территорию	
19	Узел учета газа	
20	Площадка для контейнеров ТБО	
21	ИТП	
22	Площадка отдыха	
23	Открытый бассейн	

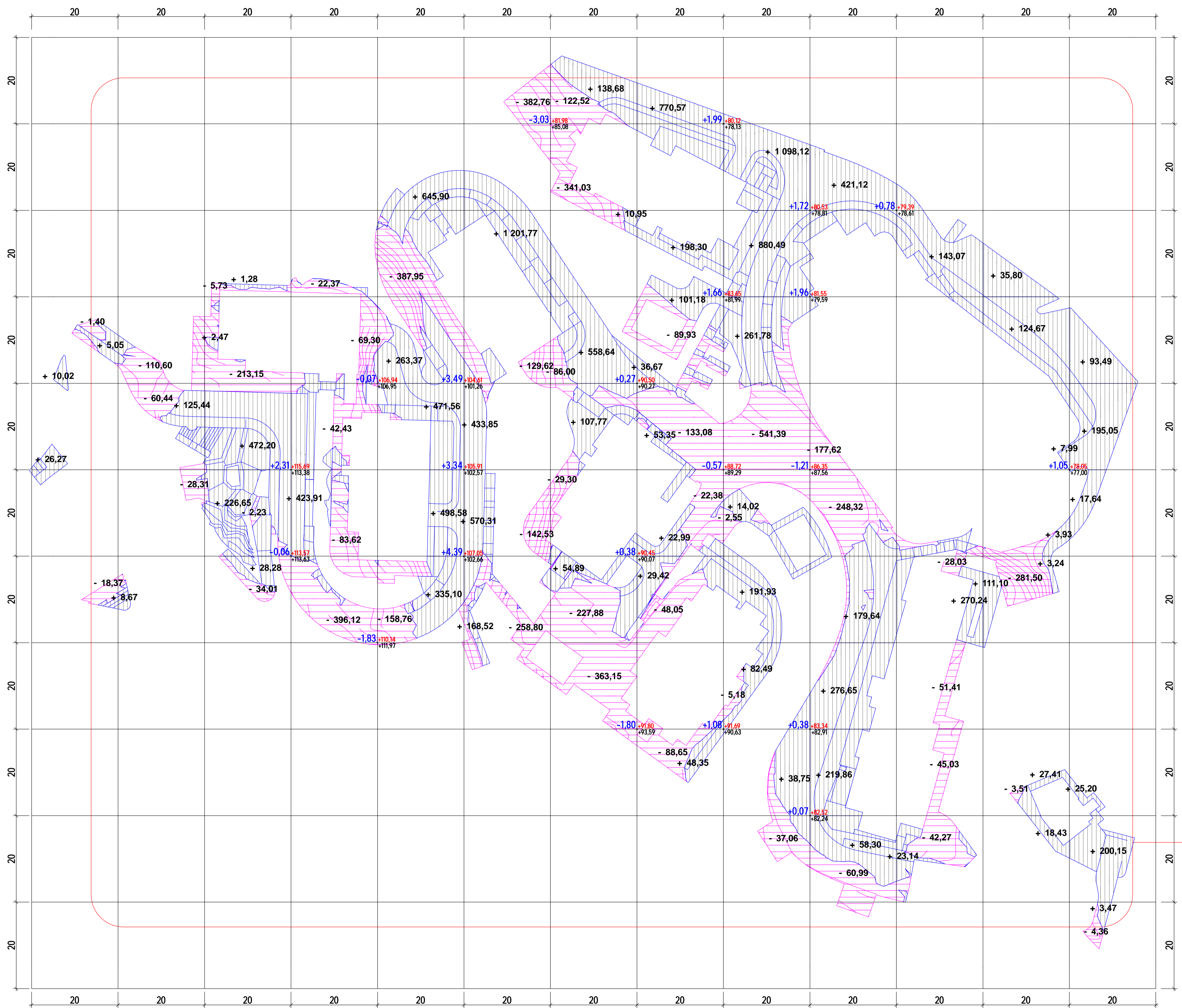
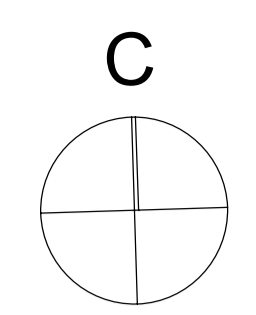
Условные обозначения	
	Граница участка по землеотводу
	Граница благоустройства
	Проектируемые подпорные стены
	10,00 20,00 уклон в промиллях длина в м
	260,00 260,00 точка перелома уклонов
	260,00 260,00 проектные горизонталы
	откос



Спецификация элементов дождеприемников				
Наименование	Кол-во	Длина м (А)	Ширина м (В)	Высота м
Бетонный пескоуловитель (колодец) с решёткой щелевой чугунной кл.Е (габариты уточнить расчетом)	33	0,51	0,38	0,44
Дождеприемный колодец секционный с решёткой щелевой чугунной кл.Е (габариты уточнить расчетом)	10	0,64	0,51	0,65
Лоток бетонный водоотводный с чугунной (щелевой) решеткой кл.Е (габариты уточнить расчетом)	35	1	0,38	0,36
Лоток водоотводный бетонный с решёткой щелевой чугунной кл. Е (габариты уточнить расчетом)	19	1	0,64	0,61

19-01-ПЗУ		Реконструкция пансионата «Геолог» под туристический апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Ялта, на землях Гурзуфского поселкового совета	
9	1	зам.	12.03.20
изм.	кол.	лист	№подк.
ГИП	Арясов И.И.	стадия	лист
Разработал	Ареев О.М.	П	4
Проверил	Арясов И.И.	ООО «ТЕКНИКА ПТД» г. Симферополь	

Имя, № подл., Подпись и дата, Взам. инв. №



Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	13 078,93	5 629,67	
2. Вытесненный грунт, в т. ч. при устройстве:		46 784,73	
а) подземных частей зданий и сооружений		32 282,83	
б) подземных частей подпорных стен		9 578,97	
в) автодорожных покрытий		3 103,61	
г) покрытий площадок и тротуаров		1 819,32	
3. Засыпка под фундаменты	380,42		
4. Обратная засыпка пазух котлованов зданий и подп.стен	17 573,53		
5. Засыпка демонтируемых зданий и сооружений	5 894,03		
6. Поправка на уплотнение (7% от поз.1,3-5, насыпь)	2 584,88		
Всего пригодного грунта	39 511,79	52 414,40	
7. Избыток пригодного грунта (вывоз а отвал)	12 902,61		
8. Плодородный грунт, всего, в т. ч.:		2 691,14	
а) используемый для озеленения территории	1 588,85		
в) избыток плодородного грунта (рекультивация земель)	1 102,29		
9. Итого перерабатываемого грунта	55 105,54	55 105,54	

- 1) Недостатки минерального грунта компенсируются пригодным грунтом от срези возвышенностей в южной части участка;
- 2) Картограмма земляных масс выполнена без учета срези плодородного слоя грунта.
- 3) Толщина плодородного слоя принята - 0,3 м.
- 4) Объемы срези плодородного слоя грунта и грунта вытесненного подземными частями зданий и сооружений приведены в ведомости объемов земляных масс.

Условные обозначения

--- линия нулевых работ —+— граница объемов работ

+76,3 объем грунта, [м³] -0,00 красная и черная отметки, [м]

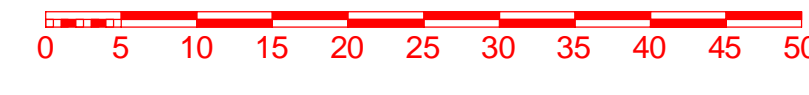
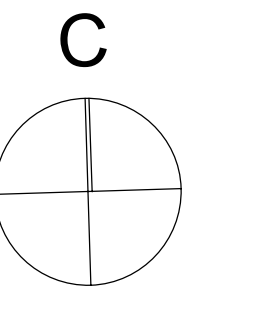
площадь насыпи площадь срези

Насыпь	Итого [м³]	+ 42,36	+ 133,10	+ 730,88	+ 424,71	+ 2 214,52	+ 2 374,45	+ 870,93	+ 1 260,84	+ 2 567,58	+ 1 155,56	+ 436,45	+ 332,55	+ 535,01	Всего [м³]	+ 13 078,93
Выемка	Итого [м³]	- 18,40	- 200,72	- 255,11	- 621,16	- 539,40	- 913,70	- 1 169,87	- 382,10	- 586,18	- 486,93	- 166,74	- 285,01	- 4,36	Всего [м³]	- 5 629,67

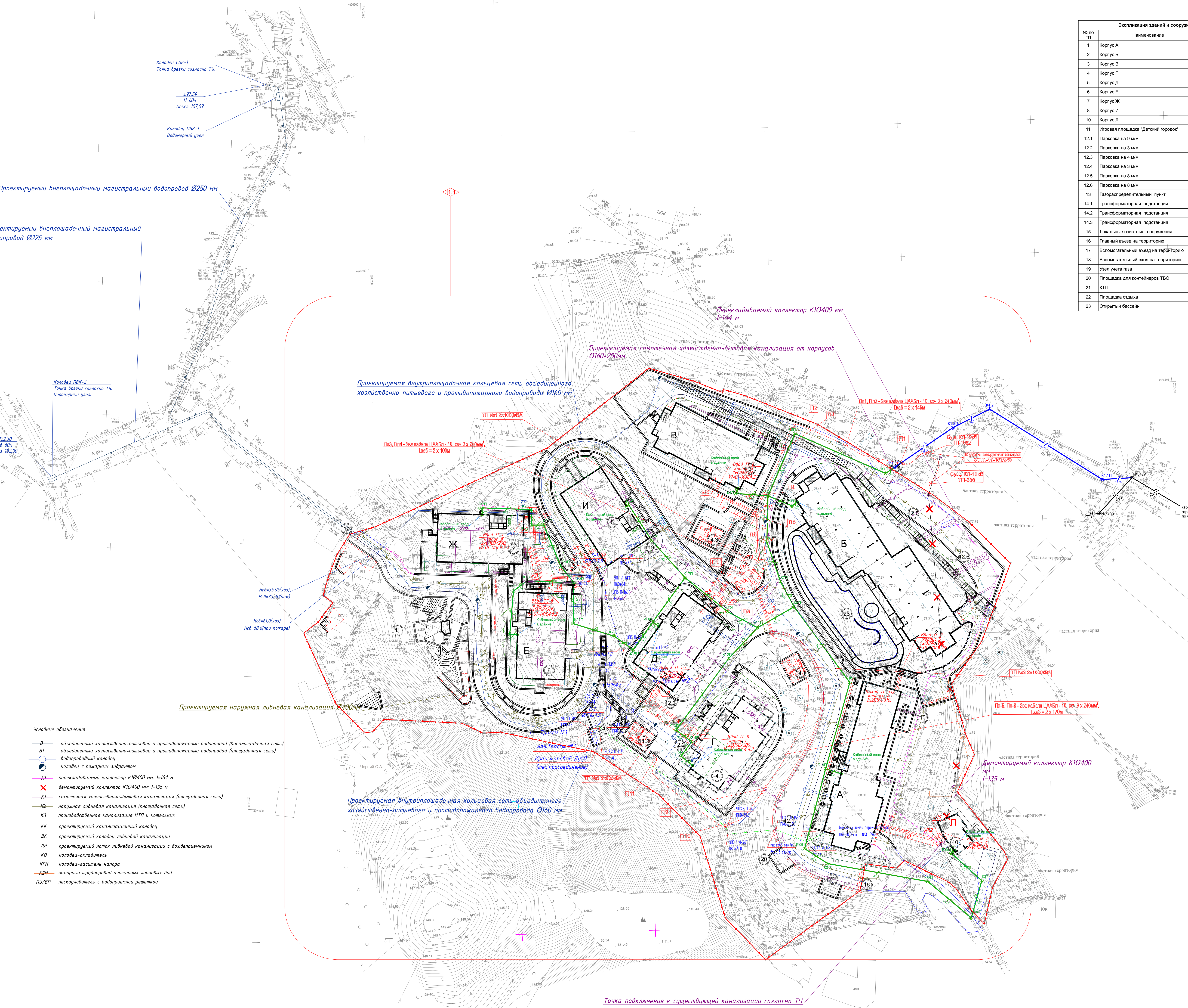
				19-01-ПЗУ		
10	2	зам.		Реконструкция пансионата «Геолог» под туристический апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Ялта, на землях Гурзуфского поселкового совета		
изм.	кол.	лист	Недок.	подпись	дата	
ГИП	Арясов И.И.			Схема планировочной организации земельного участка		стадия лист листов П 5
Разработал	Ареев О.М.			План земляных масс		ООО «ТЕКТОНИКА ЛТД» г. Симферополь
Проверил	Арясов И.И.					

Имя, № подл., Подпись и дата, Взам. инв. №

Экспликация зданий и сооружений		
№ по ГП	Наименование	Примечания
1	Корпус А	
2	Корпус Б	
3	Корпус В	
4	Корпус Г	
5	Корпус Д	
6	Корпус Е	
7	Корпус Ж	
8	Корпус И	
10	Корпус Л	
11	Игровая площадка "Детский городок"	
12.1	Парковка на 9 м	
12.2	Парковка на 4 м	
12.3	Парковка на 4 м	
12.4	Парковка на 3 м	
12.5	Парковка на 6 м	
12.6	Парковка на 8 м	
13	Газораспределительный пункт	
14.1	Трансформаторная подстанция	
14.2	Трансформаторная подстанция	
14.3	Трансформаторная подстанция	
15	Локальные очистные сооружения	
16	Главный въезд на территорию	
17	Вспомогательный въезд на территорию	
18	Вспомогательный въезд на территорию	
19	Узел учета газа	
20	Площадка для контейнеров ТБО	
21	КТП	
22	Площадка отдыха	
23	Открытый бассейн	



- Условные обозначения**
- Граница участка по землепользованию
 - Граница благоустройства
 - Граница работ по 1-й очереди
 - Проектируемые подпорные стены
 - Красные (проектные) отметки
 - Черные (существующие) отметки
 - Здания и сооружения подлежащие сносу
 - Коммуникации подлежащие переносу
 - Проектируемые канализационные сети
 - Проектируемые водопроводные сети
 - Проектируемые электрические сети
 - Проектируемые слаботочные сети
 - Проектируемые тепловые сети



- Условные обозначения**
- В — объединенный хозяйственно-питьевой и противопожарный водопровод (внеплощадочная сеть)
 - В1 — объединенный хозяйственно-питьевой и противопожарный водопровод (площадочная сеть)
 - Водопроводный колодец
 - Колодец с пожарным гидрантом
 - К1 — переключательный коллектор К10400 мм: I=164 м
 - К2 — демонтируемый коллектор К10400 мм: I=135 м
 - К3 — сантехническая хозяйственно-бытовая канализация (площадочная сеть)
 - К4 — наружная ливневая канализация (площадочная сеть)
 - К5 — производственная канализация ИТП и котельных
 - КК — проектируемый канализационный колодец
 - КЛ — проектируемый колодец ливневой канализации
 - ДР — проектируемый лоток ливневой канализации с дождеприемником
 - КО — колодец-охладитель
 - КГН — колодец-гаситель напора
 - К2Н — напорный трубопровод очищенных ливневых вод
 - ПУ/ВР — пескоуловитель с водоприемной решеткой

19-01-ПЗУ			
11	1	зам.	12.03.20
изм.	кол.	лист_№докум.	подпись_дата
ГенПл	Арсов И.И.		
Разработал	Арсов О.М.		
Проверил	Арсов И.И.		
Сводный план инженерных сетей		стадия	лист
		П	6
ООО «ТЕКТОНИКА ПТД» г. Симферополь			