Саморегулируемая организация - Ассоциация
«ПРОЕКТИРОВЩИКИ КРЫМА»
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций:
СРО-П-196-14022018

Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕРТИКАЛЬ АРХ»
Регистрационный номер в реестре: 110

Заказчик – ООО «Специализированный застройщик «Ярд»

Реконструкция главного корпуса пансионата в туристический апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Набережная, д.18

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации участка

05-21-П-ПЗУ

Том 2

2021

Саморегулируемая организация - Ассоциация
«ПРОЕКТИРОВЩИКИ КРЫМА»
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций:
СРО-П-196-14022018

Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕРТИКАЛЬ АРХ»
Регистрационный номер в реестре: 110

Реконструкция главного корпуса пансионата в туристический апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Набережная, д.18

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации участка

05-21-П-ПЗУ

Том 2

Директор **Шулык П.П.**

Главный архитектор проекта **Налобин О.Е.**

2021

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2

Обозначение	Наименование	Примечание
05-21-С	Содержание тома 2	1
05-21-СП	Состав проектной документации	1-2
05-21	Справка ГАПа	1
05-21-ТЧ	Текстовая часть	1-15
05-21-ГЧ	Графическая часть	1-7
	Ситуационный план.	1
	План демонтируемых сооружений и покрытий. М 1:500	2
	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	3
	План организации рельефа. М 1:500	4
	План земляных масс. М 1:500	5
	Ведомость проездов, тротуаров, площадок и газона.	6
	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500	7

Согласовано:

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

05-21-С

Директор	Шулык	
ГАП	Налобин	
Разраб.	Шулык	

Содержание тома 2

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО «ВЕРТИКАЛЬ АРХ»

Содержание

Введение

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;
2. 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;
3. 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);
4. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;
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;
6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой;
7. Описание решений по благоустройству территории;
8. 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;
9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, для объектов непроизводственного назначения;

Введение.

Настоящий раздел выполнен в соответствии с требованиями документов: - Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утверждённое постановлением Правительства РФ от 16.02.2008г. № 87, п. 12;

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 (с Изменениями N 1, 2)*

- СП 118.13330.2012. Общественные здания и сооружения;

- СП 257.1325800.2016. Здания гостиниц. Правила проектирования;

- СП 31-114-2004 Правила проектирования жилых и общественных зданий для строительства в сейсмических районах;

- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности № 123-ФЗ от 22 июля 2008 года;

- Пожарная безопасность зданий и сооружений. СНиП 21-01-97;*

- Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы. СП 1.13130.2020;

- СП 2.13130.2020. Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты;

- СП 4.13130.2020. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям;

- СП 59.13330.2012. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения;

- СП 51.13330.2011. Защита от шума;

- СП 52.13330.2011. Естественное и искусственное освещение;

- СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003 (с Изменением N 1)

«Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утверждённый постановлением Правительства Российской Федерации № 985 от 04 июля 2020г.»

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Участок площадью 0,5710 га, отведенный под реконструкцию в туристический апарт-отель на 224 апартамента, расположен в южной части г. Алушта по улице Набережная, 18, в прибрежной части города, непосредственно вблизи моря. Место реализации проекта характеризуется уже сложившейся развитой курортной инфраструктурой, наличием развитой системы транспортных коммуникаций, близостью рекреационных и жилых зон города.

Границами участка являются:

- с запада – территория пансионата «Дубна», земельный участок к адастровый номер 90:15:010109:517. Вид разрешенного использовани я – туристическое обслуживание. На земельном участке расположены несколько корпусов пансионата и парковая зона с площадками отдыха;
- с севера - земельный участок кадастровый номер 90:15:010109:1195. Вид разрешенного использования – общественное питание. На территории расположены несколько малоэтажных зданий – корпусов мини пансионата;
- с северо-востока – территория отеля «Гранд Палас», земельный участок кадастровый номер 90:15:010109:284. Вид разрешенного использования – гостиничное обслуживание. На земельном участке расположено 9-ти этажное здание отеля.
- с востока – земельный участок реконструируемого туристического апарт-отеля ограничен общего-родской набережной.

Климат южного берега Крыма, в который входит рассматриваемый участок, умеренно-теплый, полувлажный, относится к средиземноморскому типу. Согласно существующим схемам физико-географического районирования, участок проектирования входит в Горный Крым, Крымскую южнобережную субсредиземноморскую область, Западный район. Согласно СП 131.13330.2012 исследуемая территория относится к IV климатическому району, IV-Б климатологическому подрайону.

Характеристика основных метеоэлементов приводится по данным метеостанции «Ялта» и СП 131.13330.2012 «Строительная климатология». Среднегодовая температура воздуха по многолетним наблюдениям составляет от +13оС до +18оС.

Температура воздуха (многолетняя среднемесячная).

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
«Симеиз - Курорт»	4,2	3,8	6,4	10,5	15,6	20,3	24,1	24,4	20,0	15,4	10,1	6,6
г.Ялта	3,9	3,9	5,9	10,4	15,8	20,5	23,9	23,6	19,1	14,0	9,4	6,2

Среднее количество осадков, (мм)

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
84	65	46	35	36	42	37	36	44	39	68	96	628

Повторяемость ветра разных направлений, (%)

С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
8,6	13,3	15,6	8,1	8,1	9,0	21,4	15,9	5,4

Скорость ветра по месяцам, (м/с)

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
2,7	2,6	2,4	2,1	2,0	2,0	2,0	2,2	2,3	2,4	2,3	2,5	2,3

Абсолютный минимум температуры воздуха за многолетний период от -5,5оС до -13°С, а абсолютный максимум от +39 оС до +40 оС.

Согласно существующим схемам физико-географического районирования, участок изысканий входит в Горный Крым, Крымскую южнобережную субсредиземноморскую область, Западный район. Согласно СП 131.13330.2012 исследуемая территория относится к IV климатическому району, IV-Б климатологическому подрайону.

Область представляет собой наклонное низкогорье, изрезанное долинами рек, балками и оврагами. Влияние моря определяет климатические условия.

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

-среднегодовая температура воздуха +12,9°С;

-средняя температура июля + 23,2°С;

-средняя температура января + 3,9°С;

-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 10°С – 260;

-коэффициент увлажнения:

Почвы в районе практически не промерзают, согласно СП 22.13330.2016 п.5.5.3.

В настоящий момент, на участке расположен объект капитального строительства – существующее 4-х этажное (в том числе 1 подземный) здание пансионата. Территория представляет собой террасированный техногенно-преобразованный склон, с выполненной ранее подрезкой грунта и строительством подпорной стены, вдоль здания пансионата. Участок благоустроен, к зданию выполнен проезд с покрытием из асфальтобетона, вокруг здания выполнено плиточное мощение. Спуск к набережной осуществляется по существующей наружной лестнице. На участке имеется площадка для отдыха, выполнено наружное освещение, имеется большое количество деревьев и кустарников. На территории проектирования находиться большое количество подземных и наземных коммуникаций.

Основной въезд, в настоящий момент, осуществляется с южной стороны участка по внутриквартальному проезду, имеющему выезд непосредственно на набережную.

Согласно градостроительному плану земельного участка № 02.16.2-10/442 выданного 23.12.2020г, объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на участке проектирования отсутствуют.

Рельеф участка очень сложный, с ранее выполненным террасированием. Перепад по участку существующего рельефа от 4,7 до 31,4 – 26,7м с понижением в сторону моря.

На данной территории проектом предлагается полностью демонтировать существующее здание пансионата и лестницу с подпорными стенами, ведущую к набережной, и построить новое современное здание туристического апарт-отеля, благоустроить территорию, раз-местить площадки для отдыха и занятий спортом. Предполагается строительство апарт-отеля, состоящего из трех сейсмических блоков, имеющих самостоятельные выходы непосредственно наружу, на прилегающую территорию. Реконструируемый апарт-отель состоит из трех блоков переменной этажности: этажность БЛОК 1 – 14 эт., этажность БЛОК 2 – 1 эт. этажность БЛОК 3 – 3 эт.

Объект расположен на генплане с учетом противопожарных расстояний от зданий и сооружений, расположенных на соседних участках.

2. 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.

Территория проектирования, согласно Градостроительного плана земельного участка № 02.16.2 – 10/442, выданного Управлением Градостроительства и Архитектуры Администрации г. Алушты 23.12.2020г., находится в водоохраной зоне Черного моря 500м.

Все требования, предусмотренные статьей 56 Земельного Кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ об ограничении прав на земельный участок, расположенных в границах водоохранных зонах в проекте соблюдены. Проектные решения обеспечивают охрану Черного моря от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и требованиями в области охраны окружающей среды.

Движение легкового транспорта по участку осуществляется по проезду с твердым покрытием, стоянка транспорта на участке не предусмотрена. Поверхностные стоки от запроектированного проезда собираются в лоток с решеткой, проходях механическую очистку от песка и попадания мусора, и через дождеприемные колодцы, отводятся внутриплощадочной сетью К2. Проектное решение по дальнейшему подключению внутриплощадочных сетей к городским сетям разрабатывается отдельным томом.

3. 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).

Планировочная организация земельного участка выполнена с учетом требований, в соответствии с параметрами и ограничениями, указанными в Градостроительном плане земельного участка № 02.16.2 – 10/442, выданного Управлением Градостроительства и Архитектуры Администрации г. Алушты 23.12.2020г.

Согласно сведениям ГПЗУ по плану зонирования территории г. Алушта, участок, отведенный под строительство, находиться в территориальной зоне объектов санаторно-курортного назначения Р-3 (01), с видом разрешенного использования – туристическое обслуживание.

Планировочными ограничениями, влияющими на размещение зданий на отведенном участке, являются:

– 3 м от границы участка до основного строения с западной и северной стороны.

– 0 м от границы участка до основного строения с восточной и южной стороны.

Ограничение величины площади застройки при коэффициенте застройки не более 0,8 и ограничение этажности при коэффициенте плотности застройки не более 4,5.

При решении схемы планировочной организации земельного участка учитывались санитарные и противопожарные разрывы от зданий, расположенных на соседних участках, наиболее рациональные пешеходные и транспортные связи, обеспечение инсоляции жилых помещений, учитывалась необходимость визуальной ориентации части апартаментов на Черное море.

Специализированный транспорт (пожарная машина) имеет доступ к проектируемому объекту. Согласно специальных технических условий на проектирование противопожарной защиты объекта, согласованных с ГУ МЧС по РК, пожарная машина имеет подъезд к зданию проектируемого апарт-отеля по проездам с твердым покрытием. Минимальные противопожарные расстояния между проектируемым зданием II степени огнестойкости, С0 класса конструктивной пожарной опасности и ближайшими проектируемыми и существующими зданиями и сооружениями удовле-творяют требованиям п.4.3, табл.1 СП 4.13130.2013, п.3.1.9 СТУ, а именно: противопожарные рас-стояния между проектируемым зданием II степени огнестойкости, С0 класса конструктивной пожарной опасности, класса функциональной пожарной опасности Ф1.2 и другими существующими зданиями, и сооружениями окружающей застройки, вне зависимости от их степени огнестойкости и классов конструктивной и функциональной пожарной опасности, составляют не менее 15 м (п.4.3, табл.1 СП 4.13130.2013).

В местах сокращения противопожарных расстояний от границ объекта защиты, обращенного к смежным зданиям в качестве противопожарной преграды, предусматривается одним из нижеприведенных способов:

– предусмотреть стену на этажах здания в сторону противопожарного разрыва глухой с расстоянием до оконных проемов не менее 6 м;

– устройством противопожарных сухотрубов (водяной завесы) с установкой дренчерных оросителей на наружной стене здания в осях12-13/Е и Е-Д/13, с расходом воды не менее 1 л/с на погонный метр. Подключение выполнить к сети внутреннего хозяйственно-питьевого водопровода с установкой обратного клапана. Включение и выключение сухотруба осуществляется в ручном режиме. При этом, размещение механизма ручного управления водяной завесой предусматривается в доступном месте, обеспечивающем возможность запуска установки, как персоналом объекта защиты, так и представителями пожарной охраны. Время работы установки – не менее 30 минут. Крепление сухотруба к стене здания осуществляется с учетом всех нагрузок (п.3.1.9 СТУ).

4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Номер п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь участка в границах отвода	га	0,5710	
2	Площадь застройки	$м^2$	2 829,4	
3	Площадь покрытий	$м^2$	830,6	
4	Площадь озеленения	$м^2$	2 385*	
5	Коэффициент застройки (Кз)		0,50**	
6	Коэффициент плотности застройки (Кпз)		2,8**	
7	Расчетная площадь здания (по п.2 РНГП)	$м^2$	11 925,4	
8	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн)		0,5***	
9	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента исполь-зования территории (Кисп)		2,00***	
10	Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания (Коз)	%	20***	
11	Парковочные места в паркинге, в том числе	шт.	60	
12	для МНГП	шт.	6	
13	Количество номеров	шт.	224	

* площадь площадок, размещаемых на участке на металлических опорах, включена по балансу территории в площадь озеленения, так как площадки размещаются на перекрытиях по метал-лическим конструкциям, над землей, в разных уровнях, связаны лестницами между собой и имеют ограждения, проектом предусмотрено озеленить существующую подпорную стену, про-ходящую вдоль проезда за зданием, на всю длину и всю высоту.

** соответствуют требованиям ГПЗУ.

*** соответствуют требованиям РНГП, не превышают предельные показатели для зоны Обще-ственно-деловая застройка в условиях реконструкции.

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.

Согласно отчету, об инженерно-геологических изысканий выполненного в 2020г., участок проектирования по сложности инженерно-геологических условий (геоморфологических – один геоморфологический элемент; геологических – три ИГЭ; инженерно-геологические процессы – высокая сейсмичность, склоновые процессы, эрозионные процессы) относится к III категории сложности, согласно таб. Г1 приложения Г СП 47.13330.2016.

В геоморфологическом отношении район работ относится к низкогорьям с древнеоползневыми формами рельефа на таврическом флише с отпрепарированными интрузивными массивами.

Согласно существующим схемам физико-географического районирования, участок проектирования входит в Горный Крым, Крымскую южнобережную субсредиземноморскую область, Западный район. Согласно СП 131.13330.2012 исследуемая территория относится к IV климатическому району, IV-Б климатологическому подрайону.

Почвы в районе практически не промерзают, согласно СП 22.13330.2016 п.5.5.3.

На исследуемой территории, в пределах СГК-I-V выделено четыре инженерно-геологических элемента и три слоя.

Из специфических грунтов (согласно п.6.7 СП 47.13330.2016 и СП 11-105-97 часть III) на участке изысканий выделяются грунты насыпного слоя, а также элювий коренных пород.

Учитывая давность и характер образования насыпных грунтов, согласно СП 11-105-97. Часть III таб.9.1 грунты не относятся к самоуплотнённым.

Согласно таблице Б22 СП 25100-2020 грунты площадки изысканий имеют хлоридно-сульфатный тип засоления. Степень засоления варьирует в пределах 0,160-0,174%, учитывая это, степень засоления грунта классифицируется как "незаселённый".

По результатам выполненных буровых работ, водовмещающими являются грунты ИГЭ-3 и частично, верхняя зона грунтов ИГЭ-4, в скважине №8 грунтовые воды приурочены к контактной зоне грунтов ИГЭ-2 и ИГЭ-4.

Региональным водоупором выступают плотные, слаботрещиноватые, невыветрелые слои ИГЭ-4.

По результатам химических анализов подземные воды преимущественно слабоминерализованные и пресные с минерализацией 0,8-1,7 г/л, преимущественно многокомпонентные сульфатные и многокомпонентные гидрокарбонатные.

По жесткости грунтовые воды, согласно классификации Аленкина О.А, относятся к очень жестким (10-15 мг-экв\л).

Химический анализ грунтовых вод свидетельствует, что согласно СП 28.13330.2017, пробы воды из скважин неагрессивные к портландцементам бетона марки по водонепроницаемости W4-W12 (приложение В, таблица В3), относительно содержания сульфатов.

Химический анализ грунтовых вод свидетельствует, что согласно СП 28.13330.2017, пробы воды из скважин неагрессивные к портландцементам бетона марки по водонепроницаемости W4-W8 (приложение В, таблица В4), относительно воздействия жидких сульфатных сред, содержащих бикарбонаты.

Согласно таблице, Х.3. приложения Х СП 28.13330.2017 степень агрессивного воздействия подземных вод и грунтов, по содержанию суммарной концентрации сульфатов и хлоридов к металлическим конструкциям – неагрессивная.

Согласно СП 11-105-97 ч. II приложения И исследуемая территория относится ко II области (по наличию процесса подтопления – потенциально подтопляемые), к II-Б1 району (по условиям развития процесса – потенциально подтопляемые в результате ожидаемых техногенных воздействий (планируемое строительство гидротехнических сооружений, проектируемая промышленная и гражданская застройка с комплексом водонесущих коммуникаций, вырубка лесов и т.п.), к II-Б2-2 участку (по времени развития процесса – периодическое быстрое повышение уровня).

В сейсмическом отношении участок изысканий относится к сейсмически опасным районам. В соответствии с картой ОСР-2015-А и СП 14.13330.2018, 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.

Согласно СП 14.13330.2018 грунты исследуемой территории относятся к II категории по сейсмическим свойствам.

По результатам проведения инженерно-геофизических исследований для объекта исследований уточнена сейсмичность методом сейсмических жесткостей. Расчетная сейсмичность участка для уровня риска «А» (ОСР-2015), с учетом максимального приращения сейсмической интенсивности (0,35 балла) составляет 8 баллов в целочисленном значении.

Согласно таблице 5.1 СП 115.13330.2016 т изысканий относительно проявлений землетрясений, относится к категории «весьма опасные».

В настоящие время, четвертичные накопления находятся в устойчивом состоянии, что подтверждается расчетами устойчивости склона по всем плоскостям смещения, для грунтов, находящихся в естественном состоянии.

По результатам расчетов, выполненных по линии скольжения на профиле А-А`, для грунтов, находящихся водонасыщенном состоянии с разгрузкой на подпорную стену, а также на верхнюю террасу проектируемого котлована, имеет Ку>1,15, однако при водонасыщении грунтов, с учетом сейсмичности, Ку составляет <1,15, что свидетельствует об отсутствии необходимого запаса устойчивости.

По результатам расчетов, склон, просчитанный на нижнюю террасу котлована проектируемого сооружения на низ проектируемой подрезки, при всех просчитанных условиях имеет Ку>1,15, что свидетельствуют об достаточном запасе устойчивости.

Согласно таблице 5.1 СП 115.13330.2016 категории опасности природных процессов на участке изысканий следующие:

Сейсмичность – весьма опасные;

Эрозионные процессы – умеренно опасные.

Склоновые процессы – умеренно опасные.

Для защиты строительных конструкций от вышеперечисленных опасных геологических процессов в разделе 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения» учтены рекомендации, указанные отчете по результатам инженерно-геологических изысканий и разработаны различные мероприятия.

В частности:

1. *Основанием проектируемого сооружения служат грунты ИГЭ-1, 2, 3, 4.*
2. *Учтена высокая сейсмичность площадки проектирования;*
3. *Учитывая комплекс выполненных расчетов устойчивости склона, выполнена инженерная защита склонов, с обустройством застенного дренажа, дренажных окон, а также водосборного и водоотводного лотка согласно СП 116.13330.2012;*
4. *Приняты во внимание возможность вывала и обвала грунтов при подрезке выше установленного значения, а также при водонасыщении грунтов.*
5. *Учтена коррозионные свойства грунтов и грунтовых вод при проектировании фундамента здания;*
6. *Строительные работы будут вестись в соответствии с правилами строительства в оползневых районах.*
7. *Приняты во внимание необходимость комплексной организации поверхностного стока по всей территории, с отводом в единую систему канализации, исключающую сброс воды на рельеф;*
8. *Выполнена ревизия, а при необходимости – ремонт, всех водонесущих и водоотводящих коммуникаций, расположенных с нагорной стороны склона;*
9. *Выполнено обустройство дренажей в пределах проектируемых сооружений;*
10. *Насыпные грунты из-за склонности к неравномерным осадкам и рыхлого сложения при устройстве котлованов подлежат удалению с территории;*
11. *В период строительства будет вестись геологический контроль и при необходимости вноситься изменения в проект.*

Планировочные отметки территории проектируемого туристического *апарт-отеля приближены к естественным, и назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа вблизи существующей подпорной стены, идущей вдоль здания и укрепляющей нагорную часть участка. Избыточный грунт из-под фундаментов зданий и корыт мощений подлежит вы-возу с территории, складирование и создание навалов грунта на строительной площадке не допускается.*

6. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ.

Вертикальная планировка участка проектируемого апарт-отеля решается в увязке с существующими высотными отметками по границам участка. Планировочные отметки приближены к естественным, и назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа вблизи существующей подпорной стены, идущей вдоль здания, и укрепляющей нагорную часть участка. Отвод талых и дождевых вод с территории осуществляется по спла-нированной поверхности проезда с твердым покрытием из бетонной плитки в бетонный лоток с решеткой, расположенный по центру проезда, с последующей очисткой дождевых вод от нефте-продуктов и в приемные решетки ливневой канализации. Вокруг здания выполнена отмостка шириной 1м для защиты фундаментов от атмосферных осадков.

Дорожное покрытие запроектировано с двухскатным профилем (с уклоном от здания и существующей подпорной стены к центру в лоток) с продольными уклонами с значениями в приделах от 10 - до 100 промилле, и поперечным уклоном - 20 промилле.

Все входы в здание, приямки накрыты козырьками, которые защищают он атмосферных осадков.

Рельеф нагорной части участка, расположенный за существующей подпорной стеной, в западной его части, со стороны смежной границы с территорией пансионата «Дубна», не изменяется, так как в этой зоне расположено много существующих деревьев и кустарников. Площадки для отдыха и занятий спортом выполнены террасами в разных уровнях, которые связаны лестницами между собой, располагаются не на рельефе, а на самостоятельных опорах и перекрытиях по металлическим конструкциям.

Движение легкового транспорта по участку осуществляется по проезду с твердым покрытием, стоянка транспорта на участке не предусмотрена. Поверхностные стоки от запроектированного проезда собираются в лоток с решеткой, проходях механическую очистку от песка и попадания мусора, и через дождеприемные колодцы, отводятся внутриплощадочной сетью К2. Проектное решение по дальнейшему подключению внутриплощадочных сетей к городским сетям разрабатывается отдельным томом.

7. ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ.

Благоустройство участка выполнено с учетом требований Решения Алуштинского городского совета Республики Крым от 22 декабря 2017г. №33/211 «Об утверждении правил благоустройства территории муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым».

Благоустройство территории проектируемого апарт-отеля включает следую-щие мероприятия: создание проездов с возможностью пешеходного движения, площадок для отдыха, озеленение территории, установка осветительных приборов для ночного освещения территории в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.1.3049.13.

На участке омплекса запроектирована площадка для мусорных контейнеров. Проектируемая площадка предусмотрена с учетом раздельного накопления отходов и размещена при въезде на территорию с учетом отступов от здания отеля и соседних зданий не менее чем на 8м согласно требования п.4 СанПиН 2.1.3684-21.

Количество контейнеров для установки на площадке рассчитано от нормы объёма ТБО на 1 человека в год - 1000 л/год, согласно рекомендуемого приложения К СП 42.13330.2016 табл. К1. Объём ТБО в год на проектируемый объект составляет: 638 чел. х 1000 л/год = 638 000 л/год. Объём ТБО в день вывоза составляет: 638 000 л/год / 365 = 1748 л/день (при вывозе мусора не реже 1 раза в день). Исходя из объема стандартного контейнера 800 л определяем их количество: 1748 л. / 800 л = 2шт. Поскольку сбор мусора предполагается раздельным установлено еще четыре дополнительных контейнера для различного вида твердых отходов: стекло, пластик, металл, бумага.

Площадка контейнерного типа, накрыта навесом от атмосферных осадков, огорожена профнастилом с трех сторон, между установленными контейнерами предусмотрено расстояние

не менее 0,3м. Контейнеры для сбора ТБО применяются оцинкованные или металлические, окрашенные с крышкой. Контейнеры должны иметь маркировку. Контейнерная площадка и подъезд к ней имеет твердое покрытие и обеспечивает свободный и удобный подъезд спецавтотранспорта.

Проектом предусмотрено:

- благоустройство территории апарт-отеля – создание проезда к зданию, устройство площадок для отдыха, установка опор наружного освещения;
- покрытие проезда выполнено из твердых материалов (мелкоштучная бетонная плитка по усиленному основанию с возможностью проезда легкового транспорта и пожарной машины), ровным, шероховатым, без зазоров, не создающим вибрацию при движении, а также предотвращающим скольжение;
- максимальный продольный уклон путей движения не превышает 10%, а поперечный составляет максимум 2%;
- площадки для отдыха и занятий спортом выполнены террасами в разных уровнях, которые связаны лестницами между собой, располагаются не на рельефе, а на самостоятельных опорах и перекрытиях по металлическим конструкциям;
- на площадках предусматривается установка специального оборудования для возможности игр и занятий спортом. В частности, на детских площадках возможно установить не большие по размеру игровые комплексы, качели и песочницы, на площадках для занятий спортом для взрослых предполагается установка уличных тренажеров и отдельных малогабаритных спортивных снарядов (кольцо с сеткой для баскетбола, стол для настольного тенниса);
- в зонах отдыха предполагается установить скамьи и урны.
- озеленение предполагается выполнить только в качестве посева газона тех участков территории, которая будет разрыта в процессе строительства. Новая посадка деревьев и кустарников не предполагается из-за стесненности условий и в виду того, что на территории много существующих ценных пород деревьев и кустарников, которые сохраняются.

Площадь площадок, размещаемых на участке, включена по балансу территории в площадь озеленения, так как площадки размещаются на перекрытиях по металлическим конструкциям, над уровнем земли, в среднем на 0,5 м в разных уровнях, связаны лестницами между собой и имеют ограждения. Такое решение продиктовано сложным рельефом участка и необходимостью максимально сохранить существующие ценные зеленые насаждения.

8. 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.

Схема планировочной организации участка проектируемого апарт-отеля сложилась исходя из градостроительных требований региональных норм проектирования, транс-портных условий, расположения существующей застройки, прилегающей к участку.

Основной въезд на участок осуществляется с южной стороны по внутриквартальному проезду, имеющему выезд непосредственно на набережную. Территория условно разделена на две зоны: зона основного здания и зона рекреации и отдыха, на которой расположены площадки для отдыха и занятий спортом.

Исходные расчетные показатели для параметров здания, площадок определены в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым 26 апреля 2016 года № 171.

*Согласно п.4 части I по принятой в документе классификации в зависимости от урбанизации территории и особенностей системы расселения на территории Республики Крым участок проектирования находиться **в зоне В – зона развития рекреационного потенциала**.*

Согласно таблице 1 п.4.1.3 расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории для данного типа застройки (общественно-деловая застройка (застройка апартаментами, апарт-отелями, комплексами апартаментов и т.п.) в условиях реконструкции должен составлять не более 0,8.

Площадь участка – 5 710кв.м.

Площадь застройки –2 829,4 кв.м.

Следовательно: 2 829,4 кв.м. / 5 710кв.м.=0,50

Согласно п.4.1.4. определен Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории в таблице 2, должен составлять не более 2,0 (для зоны В в условиях реконструкции), и который рассчитан как отношение расчетной площади здания (общая площадь квартир, номеров/апартаментов, торговой площади и т.п.) к площади участка.

Площадь участка – 5 710кв.м.

Расчетная площадь (по РНГП)– 11 925,4 кв.м.

Следовательно: 11 925,4 кв.м. / 5 710 кв.м.=2,00

Согласно п. 4.1.5. региональных градостроительных норм определен Расчетный коэффициент обеспеченности объекта капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машиномест (парко-мет), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания.

Для определения обеспеченности объекта реконструкции капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), учитываем требования РНГП Республики Крым от 26 апреля 2016 года №171 (с изменениями на 26 ноября 2020 года). При реконструкции объектов капитального строительства, расчетный коэффициент

обеспеченности объектов капитального строительства жилого назначения нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, должен составлять не менее 0,2 к расчетной площади апартаментов (11 925,4 кв.м. расчетная площадь апартаментов х 0.2 = 2 385,1 кв.м. площадь парко-мест). При этом допускается размещение части парковочных мест в пределах пешеходной доступности, не более 400 метров, за границами земельного участка и за границами иных земельных участков, указанных в пункте 4.1.5 РНГП РК №171, но не более чем 10% от требуемой площади парковочного пространства, что составляет 2 385.1 кв.м. х 10% = 238,51 кв.м.

Проектом предусмотрено организация парковочного пространства во внутреннем паркинге общей площадью 2 148,4 кв.м. Размещение внутреннего паркинга предусмотрено на отм. -12.600 площадью 709,2 кв.м. и отм. -3,900 площадью 1 439,20 кв.м. Общее количество парковочных мест во внутреннем паркинге объекта составляет 60 м/м, в том числе 6 м/м для инвалидов.

Согласно п 4.1.6. региональных градостроительных нормативов Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания по таблице 4 составляет не менее 20%.

Расчетная площадь (по РНГП) – 11 925,4 кв.м.
Следовательно: 11 925,4 * 0,20 = 2 385кв.м.

В проекте площадь озеленения соответствует требуемому значению. Площадь площадок, размещаемых на участке, включена по балансу территории в площадь озеленения, так как площадки размещаются на перекрытиях по металлическим конструкциям, над землей, в разных уровнях, связаны лестницами между собой и имеют ограждения, проектом предусмотрено озелененить существующую подпорную стену, проходящую вдоль проезда за зданием, на всю длину и всю высоту. Такое решение продиктовано сложнымрельефом участка и необходимостью максимально сохранить существующие зеленые насаждения.

Согласно п 4.1.7. определен Расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания. Для проектируемого объекта в условиях реконструкции объекта капитального строительства должен составлять не менее 1%.

Расчетная площадь (по РНГП) – 11 925,4 кв.м.
Следовательно, площадь, необходимая для размещения детских спортивных и игровых площадок составляет: 11 925,4 кв.м. х 0,01 = 119,25 кв.м. (в проекте - 120,0 кв.м. (51,4 кв.м. – игровая детская площадка и 68,6 кв.м. – детская спортивная площадка)

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

Для проектируемого объекта в условиях реконструкции объекта капитального строительства должен составлять не менее 1%.

Расчетная площадь (по РНГП) – 11 925,4 кв.м.

Следовательно, площадь, необходимая для размещения спортивных и игровых площадок для взрослых составляет: 11 925,4 кв.м. х 0,01 = 119,25 кв.м. (в проекте – 120,0 кв.м. (70 кв.м. – площадка для занятий спортом для взрослого населения и 50 кв.м. – площадка для отдыха (игровая) для взрослого населения)

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

Транспортная схема участка проектируемого апарт-отеля – тупиковая (с возможностью разворота легкового транспорта и пожарной машины). Основной въезд на тер-риторию осуществляется по внутриквартальному проезду с южной стороны участка, дополни-тельный въезд в паркинг с отдельными боксами для машин, расположенный в нижнем цокольном этаже, непосредственно с набережной. По основному проезду осуществляется заезд в паркинг, расположенный в верхнем цокольном этаже здания, на отм. -3,300. Паркинг имеет два рассре-доточенных въезда – выезда. Первый с торцевой стороны здания отеля по наклонному пандусу, второй, с продольной стороны здания, в глубине участка.

Проезд предусмотрен с покрытием из тротуарной бетонной плитки по усиленному осно-ванию, и совмещен с тротуаром. Расположение проезда вдоль здания выполнено с соблюдением нормативных расстояний и минимальной необходимой ширины, и радиусов поворота для проезда легкового транспорта.

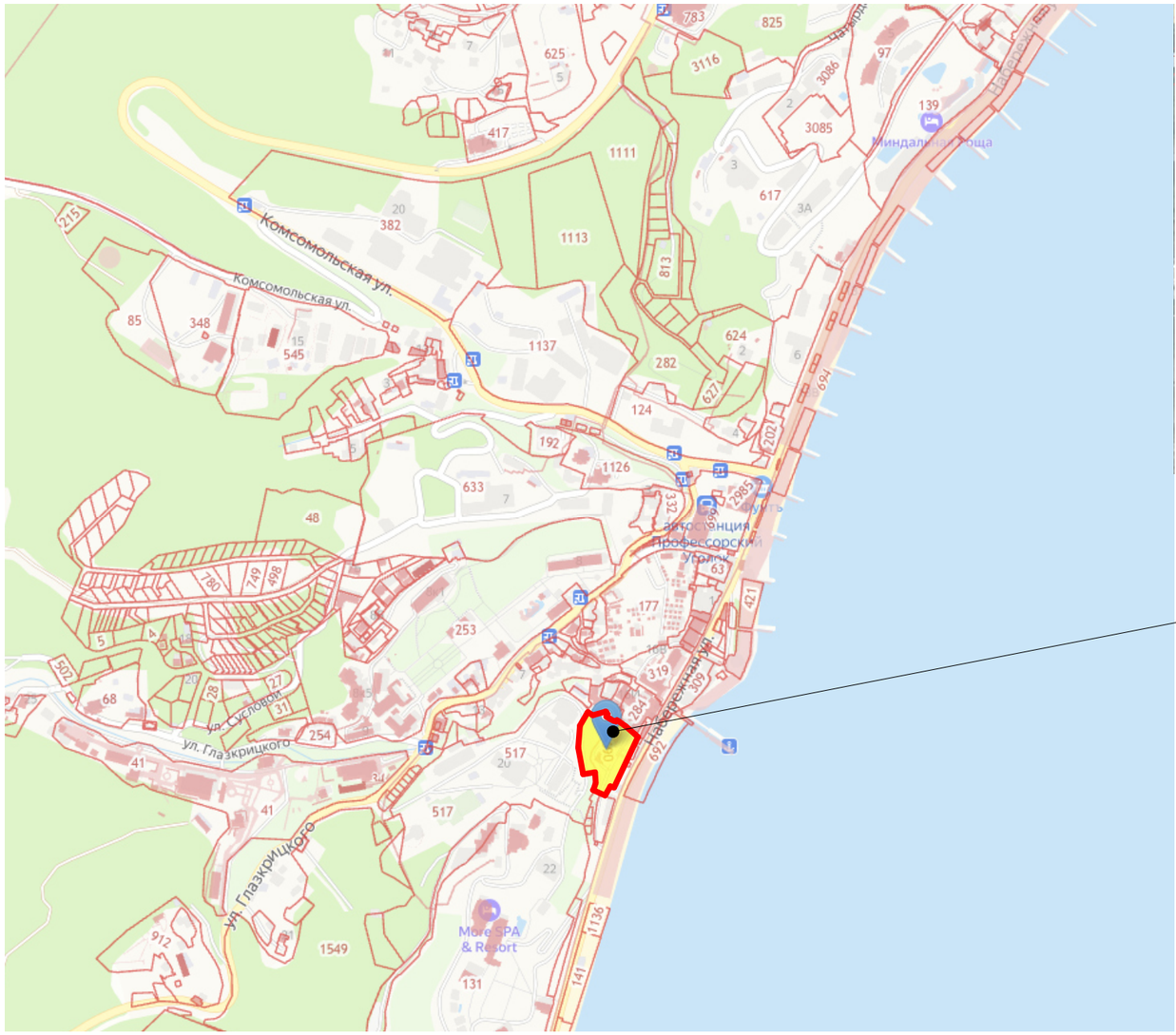
Открытая парковка легковых машин на территории не предусмотрена, все парковочные места предусмотрены в подземных паркингах. Паркинги расположены в двух уровнях: в верхнем цокольном этаже на отм. -3,300, и в нижнем на отм. -4,800.

Исходные показатели для расчета необходимого минимального количества парковочных мест определены в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проекти-рования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым 26 апреля 2016 года № 171, расчет необходимого количества парковочных мест приведен в п. 8 текстовой части настоящего раздела.

Специализированный транспорт (пожарная машина) имеет доступ к проектируемому объ-екту, согласно специальных технических условиях на проектирование объекта, согласованных с ГУ МЧС по РК. Противопожарный разрыв от сущ. здания минипансионата и отступления от требований технических регламентов в части пожарной безопасности согласованы в рамках разработки специальных технических условий с ГУ МЧС по РК. Подъезд пожарной техники к зданию отеля обеспечен по эксплуатируемой кровле террасы, и в уровне набережной. В обеих уровнях пожарная машина имеет возможность маневрирования разворота на площадке 12х12м.

С

Ситуационный план

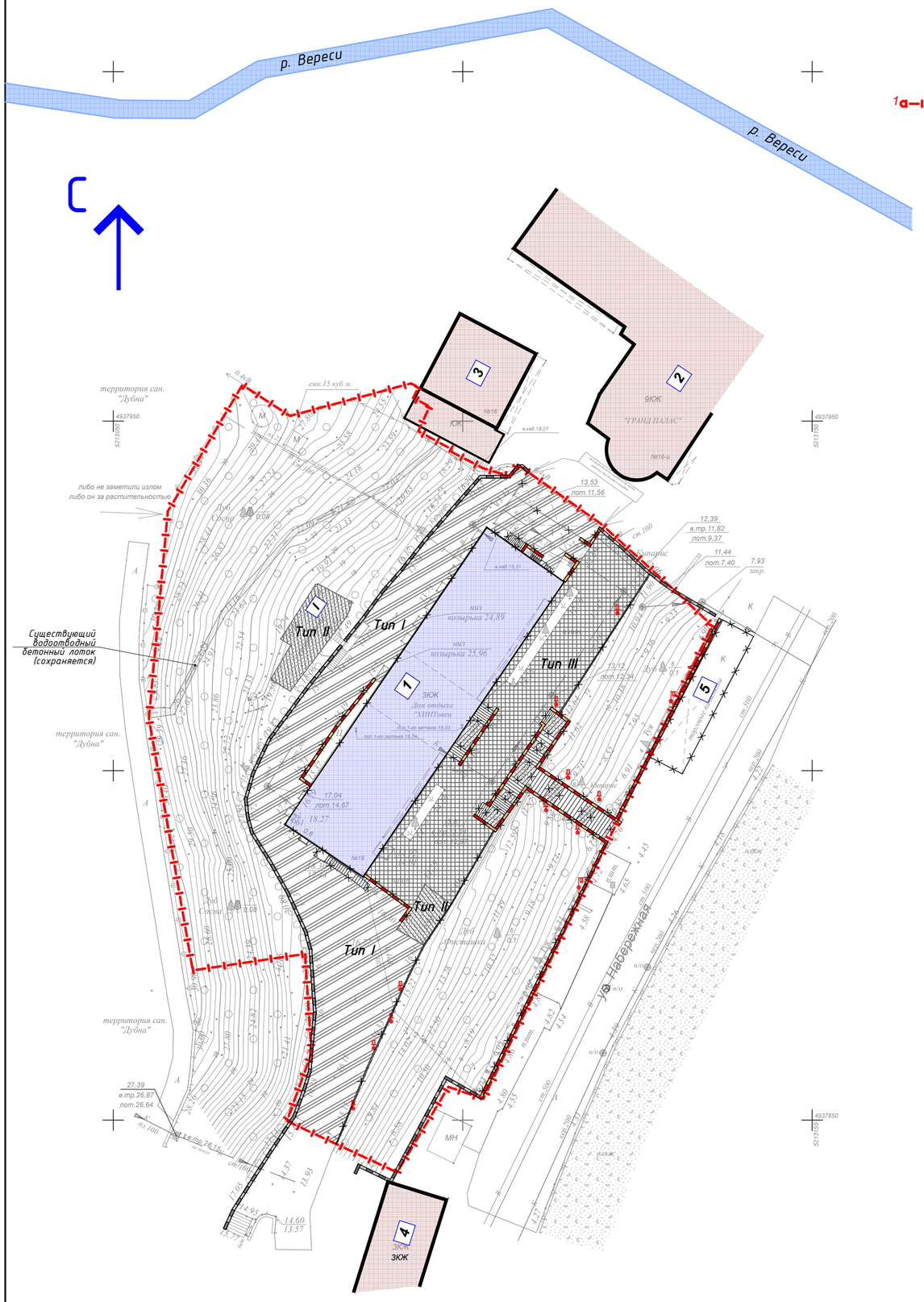


Участок реконструируемого туристического апарт-отеля, площадью 0,5710га

						05-21-П-ПЗУ		
						Реконструкция главного корпуса пансионата в туристический апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Набережная, д.18		
Изм.	*Колуч.*	*Лист*	*№Док.*	*Подп.*	*Дата*			
						Реконструкция нежилого здания	*Стадия*	*Лист*	*Листов*
							П	*1*	*7*
Директор		*Шулык*				*Ситуационный план*	*ООО "ВЕРТИКАЛЬ АРХ"*		
ГАП		*Налобин*							
Разраб.		*Шулык*							

Формат А3

План демонтируемых сооружений и покрытий.



Условные обозначения

Границы

1—I—I—I—I—I—o2 — Граница участка проектирования с кадастровым номером 90:15:010109:690

Здания

- Существующее здание пансионата, подлежащее реконструкции
- Существующие здания и сооружения на соседних участках
- Сооружения (НТО) подлежащие сносу или разборке
- Существующие подпорные стены
- Существующие подпорные стены, крыльца, подлежащие демонтажу
- Существующие наружные лестницы, подлежащие демонтажу
- Существующие опоры наружного освещения, подлежащие демонтажу

Типы покрытий, подлежащие демонтажу

- Тип I — Существующее дорожное покрытие из асфальтобетона
- Тип II — Существующее покрытие из цементобетона
- Тип III — Существующее покрытие тротуарное из бетонной плитки

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Примечание
1	Существующее здание пансионата	Реконструкция
2	Здание общественнонго назначения - отель"Гранд Палас"	Существующее
3	Здание общественнонго назначения - мини-пансионат	Существующее
4	Здание общественнонго назначения	Существующее
5	Нестационарные торговые объекты	Демонтируются

Экспликация площадок

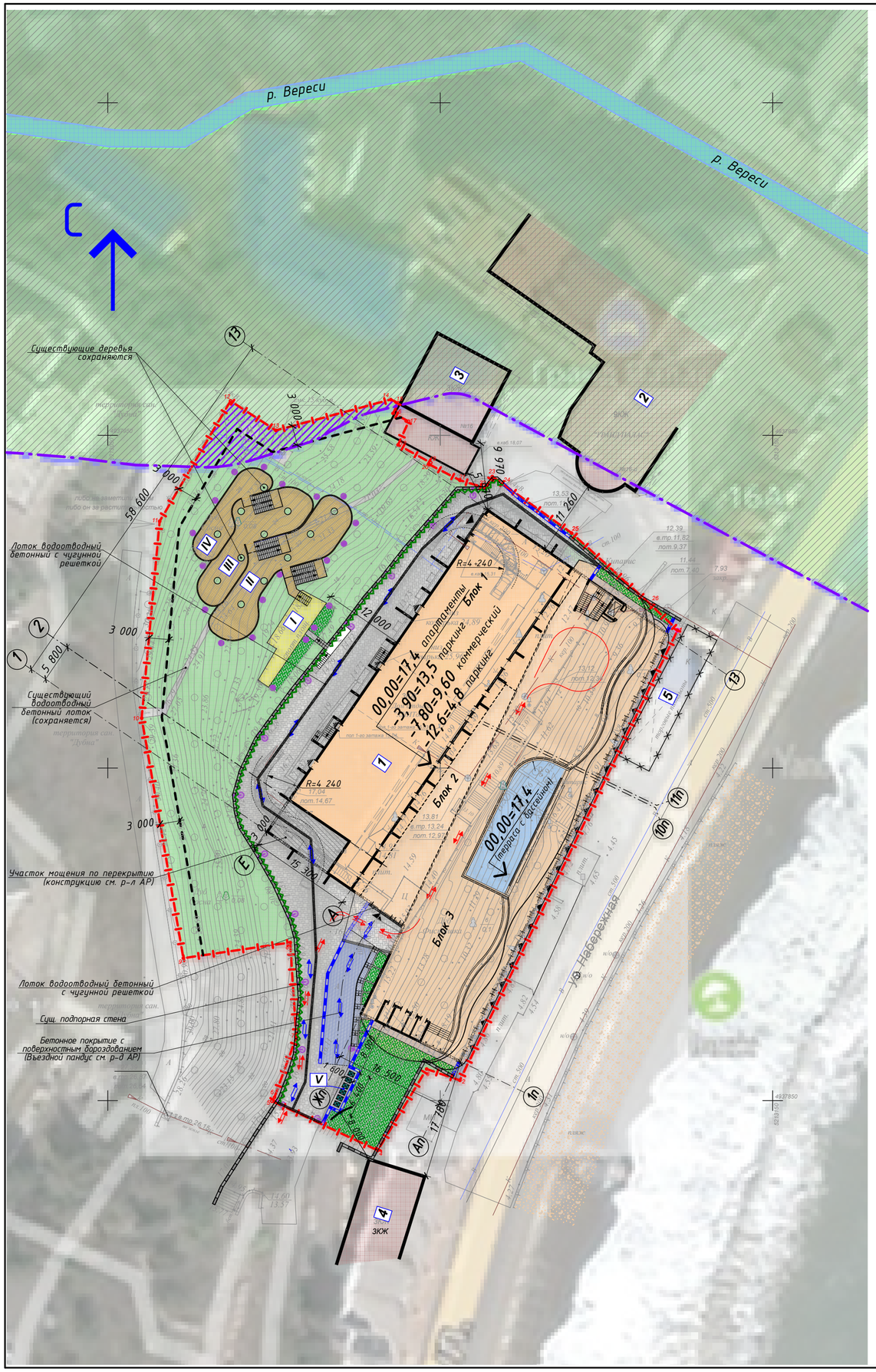
Номер на плане	Наименование и обозначение	Площадь, $м^2$	Примечание
1	Площадка детская игровая (существующая)	78,0	Реконструкция

Типы покрытий проездов, тротуаров и площадок, подлежащие демонтажу

Поз		Элементы покрытия	Толщ. слоя, см	Тип	Площадь покрытия, $м^2$	Примечание
Существующее дорожное покрытие из асфальтобетона ($h_{общ.}$ - 40см.)						
1	1	покрытие из мелкозернистого асфальтобетона (тип Б марка II по ГОСТ 9128-2013), h=4см;	4,0	I	954,1	
	2	покрытие из крупнозернистого асфальтобетона (тип Б марка II по ГОСТ 9128-2013), h=6см;	6,0			
	3	основание из щебня М1200-100 ФР 40-70 ГОСТ 8267-93	30,0			
Существующее покрытие из цементобетона ($h_{общ.}$ - 20см.)						
2	1	покрытие из монолитного цементобетона кл.В-7,5, F-200 h = 10см;	10,0	II	155,1	
	2	подстилающий слой из каменного отсева, h=10см;	10,0			
Существующее покрытие тротуарное из бетонной плитки ($h_{общ.}$ - 12,5см.)						
3	1	покрытие из мелкоштучной фигурной цементной плитки h=3,5см;	3,5	III	514,7	
	2	песчано-цементная смесь (цемента 12%) h общ=9см	9,0			

Изм.	Колуч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	05-21-П-ПЗУ		
						Реконструкция главного корпуса пансионата в туристический апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Набережная, д.18		
						Реконструкция нежилого здания	Стадия	Лист	Листов
							П	2	7
Директор		Шулык				План демонтируемых сооружений и покрытий. М 1:500	ООО "ВЕРТИКАЛЬ АРХ"	
ГАП		Налобин						
Разраб.		Шулык						

Формат А2



Условные обозначения

- Номер по ведомости зданий и сооружений
- Номер по ведомости площадок
- Основные входы/въезды в здания
- Движение легкового транспорта по участку
- Движение пожарной машины по участку

Границы

- Граница участка проектирования с кадастровым номером 90:15:010109:690
- Линия ограничения застройки согласно ГПЗУ
- Граница охранной зоны существующей реки

Охранные зоны

- Охранная зона существующей реки
- Охранная зона существующей реки в пределах участка проектирования 113,2 м²

Здания

- Проектируемый объект капитального строительства (туристический апарт-отель)
- Существующие здания и сооружения на соседних участках
- Сооружения (НТО) подлежащие сносу или разборке

Элементы благоустройства

- Проектируемые подпорные стены
- Существующие подпорные стены
- Существующая подпорная стена с озеленением (на всю высоту)
- Лоток водоотводный бетонный с чугунной решеткой
- Тип I — Проектируемые проезды и тротуары из цементной плитки с возможностью проезда легкового транспорта и пожарной машины
- Тип II — Бесшовное резиновое покрытие площадки для детской игровой площадки (реконструкция)
- Проектируемые площадки на опорах из металлоконструкций с покрытием из деревянного настила
- Тип III — Проектируемая отмостка вокруг зданий из цементно-песчаного раствора
- Тип IV — Проектируемые газоны
- Существующие участки озеленения, деревья лиственных и хвойных пород

Фонари наружного освещения

- Светильники уличные, h=2000мм, ("шляпа")
- Светильники уличные, направленного освещения, h=1200 мм

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Примечание
1	Здание реконструируемого туристического апарт-отеля	Реконструкция
2	Здание общественнонго назначения - отель"Гранд Палас"	Существующее
3	Здание общественнонго назначения мини-пансионат	Существующее
4	Здание общественнонго назначения	Существующее
5	Нестационарные торговые объекты	Демонтируются

Экспликация площадок

Номер на плане	Наименование и обозначение	Площадь, м²	Примечание
I	Площадка детская игровая (существующая)	51,4	Реконструкция
II	Площадка детская для занятий спортом	68,6	Новое строительство
III	Площадка для занятий спортом взрослого населения	70,0	Новое строительство
IV	Площадка для отдыха (игровая) взрослого населения	50,0	Новое строительство
V	Площадка для мусорных кнтейнеров с раздельным накоплением мусора	10,24	Новое строительство
	Всего	250,24	

Технико-экономические показатели земельного участка строительства

Номер п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примеча-ние
1	Площадь участка в границах отвода	га	0,5710	
2	Площадь застройки	м²	2 829,4	
3	Площадь покрытий	м²	830,6	
4	Площадь озеленения	м²	2 385*	
5	Коэффициент застройки (Кз)		0,50**	
6	Коэффициент плотности застройки (Кпз)		2,8**	
7	Расчетная площадь здания (по п.2 РНГП)	м²	11 925,4	
8	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн)		0,5***	
9	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)		2,00***	
10	Расчетный коэфициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания (Коз)	%	20***	
11	Количество парковочных мест в паркинге, в т.ч.	шт.	60	
12	для МНГП	шт.	6	
13	Количество номеров	шт.	224	

Примечания к ТЭП:
*площадь площадок, размещаемых на участке на металлических опорах, включена по балансу территории в площадь озеленения, так как площадки размещаются на перекрытиях по металлическим конструкциям, над землей, в разных уровнях, связаны лестницами между собой и имеют ограждения, проектом предусмотрено озеленить существующую подпорную стену, проходящую вдоль проезда за зданием, на всю длину и всю высоту.
** соответствуют требованиям ГПЗУ.
*** соответствуют требованиям РНГП, не превышают предельные показатели для зоны Общественно-деловая застройка в условиях реконструкции.

Примечание: Ведомость проездов, тротуаров, площадок и газона с указанием конструкции покрытий см. л.6.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Директор		Шулык			
ГАП		Налобин			
Разраб.		Шулык			

05-21-П-ПЗУ

Реконструкция главного корпуса пансионата в туристический апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Набережная, д.18

Стадия	Лист	Листов
П	3	7

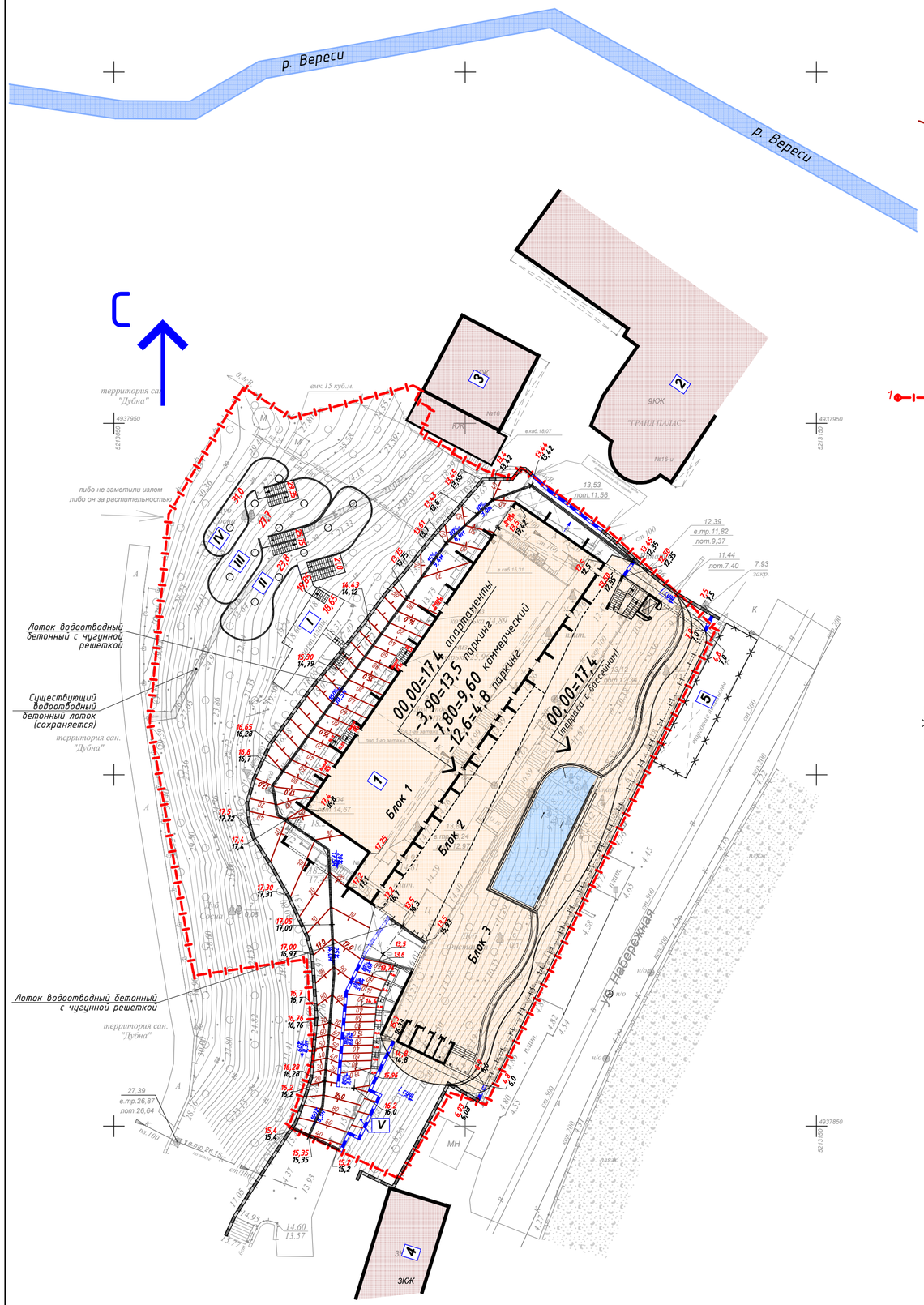
Реконструкция нежилого здания

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500

ООО "ВЕРТИКАЛЬ АРХ"

Формат А2

План организации рельефа



Условные обозначения

15,0 — Проектные горизонтали с сечением рельефа через 0,1м

17,3‰ / 16,21м — Уклоноуказатель, где Уклон / Длина участка

15,95 / 15,72 — Проектная отметка / Фактическая отметка рельефа

Границы

1—2 — Граница участка проектирования с кадастровым номером 90:15:010109:690

Здания

Проектируемый объект капитального строительства (туристический апарт-отель)

Существующие здания и сооружения на соседних участках

Сооружения (НТО) подлежащие сносу или разборке

Элементы благоустройства

Проектируемые подпорные стены

Существующие подпорные стены

Лоток водоотводный бетонный с чугунной решеткой

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Примечание
1	Здание реконструируемого туристического апарт-отеля	Реконструкция
2	Здание общественнонго назначения - отель"Гранд Палас"	Существующее
3	Здание общественнонго назначения - мини-пансионат	Существующее
4	Здание общественнонго назначения	Существующее
5	Нестационарные торговые объекты	Демонтируются

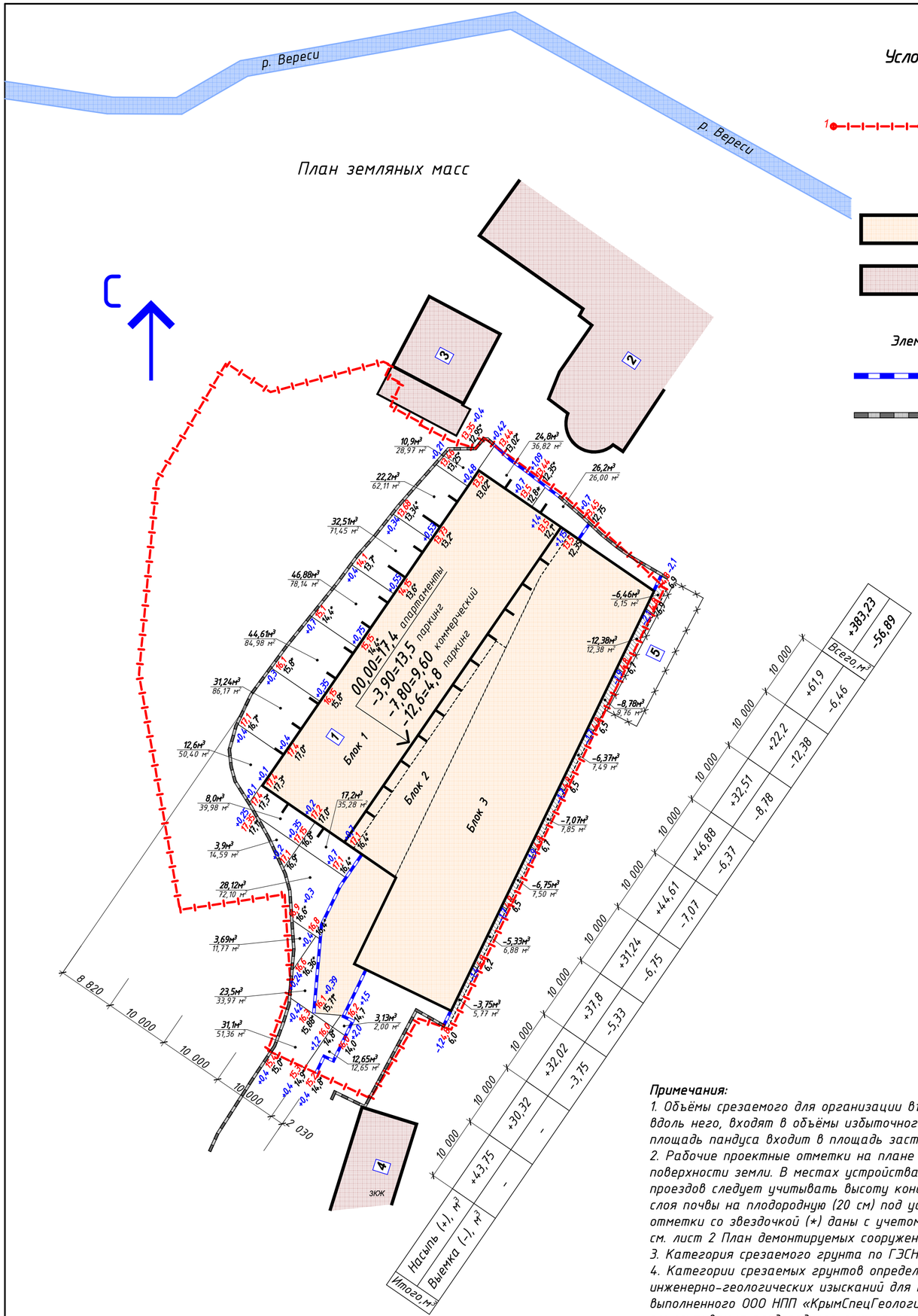
Экспликация площадок

Номер на плане	Наименование и обозначение	Площадь, м²	Примечание
I	Площадка детская игровая (существующая)	51,4	Реконструкция
II	Площадка детская для занятий спортом	68,6	Новое строительство
III	Площадка для занятий спортом взрослого населения	70,0	Новое строительство
IV	Площадка для отдыха (игровая) взрослого населения	50,0	Новое строительство
V	Площадка для мусорных кнтейнеров с раздельным накоплением мусора	10,24	Новое строительство
	Всего	250,24	

Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	05-21-П-ПЗУ		
						Реконструкция главного корпуса пансионата в туристический апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Набережная, д.18		
						Реконструкция нежилого здания	Стадия: П	Лист: 4 / Листов: 7
Директор		Шулык				План организации рельефа. М 1:500	ООО "ВЕРТИКАЛЬ АРХ"	
ГАП		Налобин						
Разраб.		Шулык						

Формат А2

План земляных масс



Условные обозначения

Границы

Граница участка проектирования с кадастровым номером 90:15:010109:690

Здания

Проектируемый объект капитального строительства (туристический апарт-отель)

Существующие здания и сооружения на соседних участках

Элементы благоустройства

Проектируемые подпорные стены

Существующие подпорные стены

разница отметок

+0,4 | 13,35 — проектная отметка
13,25 — фактическая отметка рельефа

Граница нулевых работ

Выемка

Насыпь (+), м³	Выемка (-), м³	Итого, м³
+43,75	-	+43,75
+30,32	-	+30,32
+32,02	-3,75	+28,27
+37,8	-5,33	+32,47
+31,24	-6,75	+24,49
+44,61	-7,07	+37,54
+46,88	-6,37	+40,51
+32,51	-8,78	+23,73
+22,2	-12,38	+9,82
+61,9	-6,46	+55,44
+383,23	-56,89	Всего, м³

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Примечание
1	Здание реконструируемого туристического апарт-отеля	Реконструкция
2	Здание общественнонго назначения - отель"Гранд Палас"	Существующее
3	Здание общественнонго назначения - мини-пансионат	Существующее
4	Здание общественнонго назначения	Существующее
5	Нестационарные торговые объекты	Демонтируются

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество: площадь, м² Насыпь(+)	площадь, м² Выемка(-)	объём, м³ Насыпь(+)	объём, м³ Выемка(-)	Примечание
1. Грунт планировки территории	798,73	63,78	383,23	56,89	
2. Вытесненный грунт,				340,53	
в т. ч. при устройстве:					
а) подземных частей зданий (сооружений)					
б) автодорожных покрытий, в том числе:				299,33	
покрытие проездов 751,5х0,38				285,57	
покрытия спортплощадки 51,5х0,16				8,24	
отмостка вокруг здания 27,6х0,20				5,52	
в) подземных сетей					
г) водоотводных сооружений					
д) на участках озеленения 206,0 х 0,20				41,2	
3. Грунт для устройства земляного полотна					
автодорог					
4. Грунт для устройства земляного полотна					
ж.д. путей					
5. Грунт для устройства высоких полов					
зданий и обвалований сооружений					
6. Поправка на уплотнение (остаточное					
разрыхление грунта) - 10%			38,32	39,74	
7. Итого перерабатываемого грунта			421,55	437,16	
8. Избыток минерального грунта			15,61		
9. Плодородный грунт всего					
в т. ч. :					
а) используемый для озеленения территории					
б) недостаток плодородного грунта				(-41,2)	
БАЛАНС			437,16	437,16	

Примечания:

1. Объёмы срезаемого для организации въездного пандуса в паркинг, а так же тротуара вдоль него, входят в объёмы избыточного грунта из под фундаментов здания, так как площадь пандуса входит в площадь застройки по балансу территории.
2. Рабочие проектные отметки на плане земляных масс даны по верху спланированной поверхности земли. В местах устройства газонов, корыт под устройство покрытий проездов следует учитывать высоту конструкции покрытия (см. лист 6 и высоту замены слоя почвы на плодородную (20 см) под устройство газонов. Рабочие существующие отметки со звездочкой (*) даны с учетом снятия демонтируемых покрытий см. лист 2 План демонтируемых сооружений и покрытий.
3. Категория срезаемого грунта по ГЭСН 2001-01 - 35г.
4. Категории срезаемых грунтов определены на основании Технического отчета об инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации, выполненного ООО НПП «КрымСпецГеология» в 2020г. Согласно указанному отчету, рекультивация плодородного грунта на участке не предусматривается.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Директор		Шулык			
ГАП		Налобин			
Разраб.		Шулык			

05-21-П-ПЗУ

Реконструкция главного корпуса пансионата в туристический апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Набережная, д.18

Реконструкция нежилого здания

Стадия	Лист	Листов
П	5	7

План земляных масс. М 1:500

ООО "ВЕРТИКАЛЬ АРХ"

Формат А2

Ведомость проездов, тротуаров, площадок и газона

Поз		Элементы покрытия	Толщ. слоя, см	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
Тротуар с покрытием из цветной бетонной брусчатки (с учётом нагрузки 16т на ось), $h_{общ.}$=38см						
1	1	Плитка бетонная цветная, ГОСТ 17608-91	10	I	751,5	
	2	Песок, обработанный цементом, М10, ГОСТ 23558	3			
	3	Монолитный бетон класса В15 по ГОСТ 7473-2010, армированный сеткой Вр4 ячейкой 50х50	10			
	4	Щебень М1200-100 ФР 40-70 с расклинцовкой ГОСТ 8267-93	15			
	5	Уплотнённый грунт				
Площадки с бесшовным резиновым покрытием, $h_{общ.}$=16см						
2	1	Покрытие крамб	1,5	II	51,5	
	2	Грунтовка				
	3	Монолитный цементобетон кл.В-7,5, F-200 (с укладкой конструктивной арматурной сетки с шагом 15см х 15см из арматуры класса Вр-I Ø5мм ГОСТ 6727-80), h = 10см;	5			
	4	Щебенистые смеси, фр. 5-20, ГОСТ 25607-94, 600кг/см²	10			
	5	Уплотнённый грунт				
Отмостка здания из цементобетона $h_{общ.}$=20см						
3	1	Покрытие из монолитного цементобетона кл.В-7,5, F-200 (с укладкой конструктивной арматурной сетки с шагом 15см х 15см из арматуры класса Вр-I Ø5мм ГОСТ 6727-80), h = 10см;	10	III	27,6	
	2	Подстилающий слой из каменного отсева, h=10см;	10			
	3	Уплотнённый грунт				
Газон $h_{общ.}$=20см						
4	1	Газон устойчивый к вытаптыванию, h=0,20м	20	IV	204,0	

Примечания:

1. Площадь площадок, размещаемых на участке на металлических опорах, включена по балансу территории в площадь озеленения, так как площадки размещаются на перекрытиях по металлическим конструкциям, выше уровня земли, связаны лестницами между собой и имеют ограждения.
2. Площадь бетонного покрытия въездного пандуса в паркинг, а так же тротуара вдоль него, включена в площадь застройки по балансу территории. Конструкцию см. р-л АР.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата

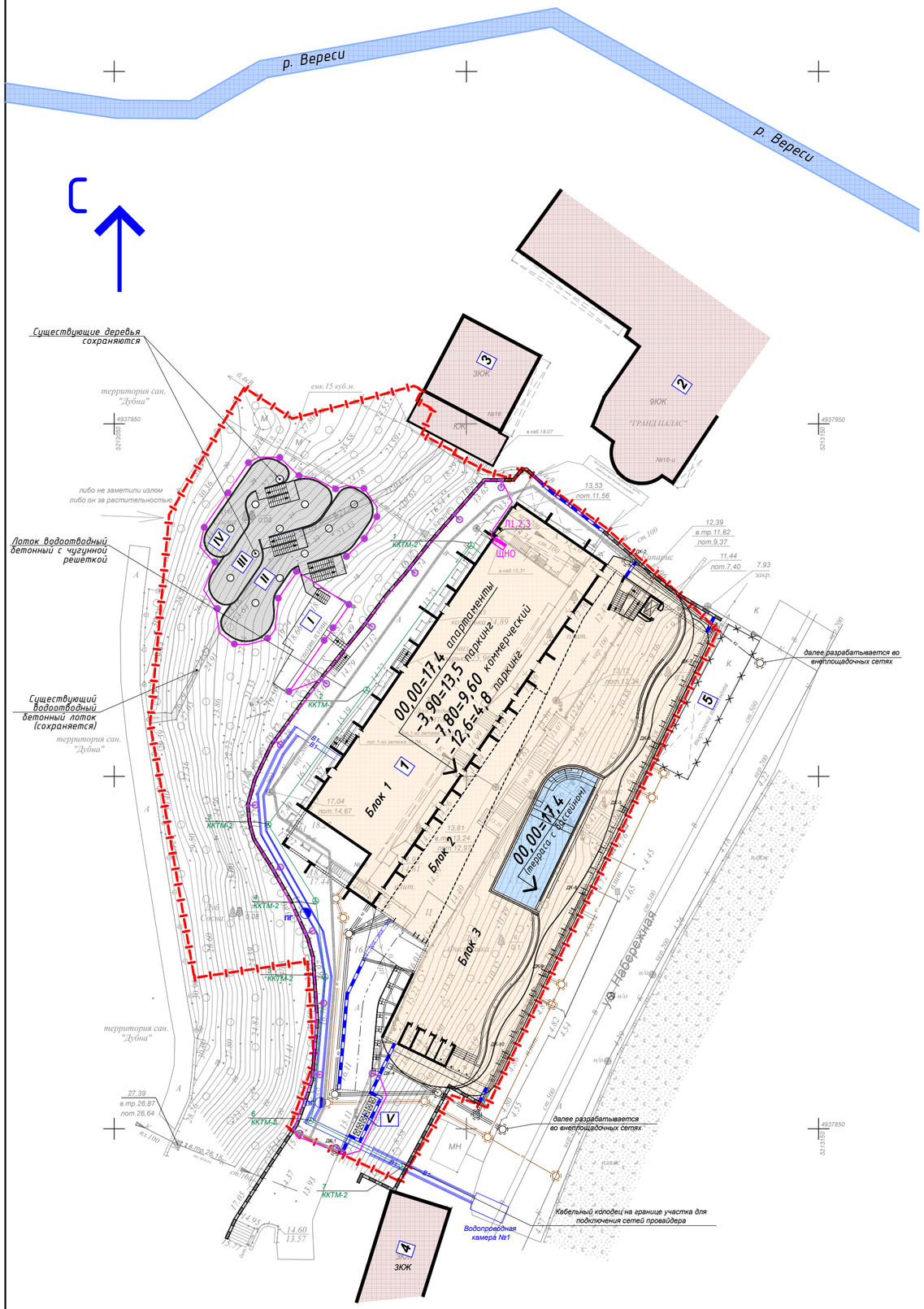
05-21-П-ПЗУ

Реконструкция главного корпуса пансионата в туристический апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Набережная, д.18

Реконструкция нежилого здания	Стадия	Лист	Листов
	П	6	7
Ведомость проездов, тротуаров, площадок и газона	ООО "ВЕРТИКАЛЬ АРХ"	

Директор	Шулык	
ГАП	Налобин	
Разраб.	Шулык	

Формат А4



Условные обозначения

1 — Номер по ведомости зданий и сооружений

I — Номер по ведомости площадок

Границы

1а—I—I—I—I—I—о2 — Граница участка проектирования с кадастровым номером 90:15:010109:690

Здания

Проектируемый объект капитального строительства (туристический апарт-отель)

Существующие здания и сооружения на соседних участках

Сооружения (НТО) подлежащие сносу или разборке

Элементы благоустройства

Проектируемые подпорные стены

Существующие подпорные стены

Лоток водоотводный бетонный с чугунной решеткой

В1 — хозяйственно-питьевой водопровод

К1 — т/д хозяйственно-бытовой канализации

К2 — т/д отвода дождевых вод

кабельная канализация сетей связи

1 / ККТМ-2 — кабельный колодец, где 1 колодца и ККТМ-2 тип колодца

Светильники уличные, h=2000мм, ("шляпа")

Светильники уличные, направленного освещения, h=1200 мм

Сборка наружного освещения (ЩНО)

Прокладка кабеля в земле

Повторный контур заземления

Гильза из хризотилцементной трубы d100 длиной 3м (5шт)

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Примечание
1	Здание реконструируемого апарт-отеля	Реконструкция
2	Здание общественнонго назначения - отель"Гранд Палас"	Существующее
3	Здание общественнонго назначения - мини-пансионат	Существующее
4	Здание общественнонго назначения	Существующее
5	Нестационарные торговые объекты	Демонтируются

Экспликация площадок

Номер на плане	Наименование и обозначение	Площадь, м²	Примечание
I	Площадка детская игровая (существующая)	51,4	Реконструкция
II	Площадка детская для занятий спортом	68,6	Новое строительство
III	Площадка для занятий спортом взрослого населения	70,0	Новое строительство
IV	Площадка для отдыха (игровая) взрослого населения	50,0	Новое строительство
V	Площадка для мусорных кнтейнеров с раздельным накоплением мусора	10,24	Новое строительство
	Всего	250,24	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	05-21-П-ПЗУ		
						Реконструкция главного корпуса пансионата в туристический апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Набережная, д.18		
						Реконструкция нежилого здания	Стадия: П	Лист: 7 / Листов: 7
Директор		Шулык				Сводный план инженерных сетей. М 1:500.	ООО "ВЕРТИКАЛЬ АРХ"	
ГАП		Налобин						
Разраб.		Шулык						

Формат А2