



Индивидуальный предприниматель Васильковский А. В.
Юридический адрес: г. Севастополь, ул. Гоголя, 8, офис 14
Фактический адрес: г. Севастополь, ул. Гоголя, 8, офис 14
ОГРН / ИНН – 315920400067762 / 920455330497
р/с 4080281014007000058 в ПАО "РНКБ Банк", БИК 043510607
СРО Проект СИТИ СРО-П-180-06022013, +7 (978) 89-18-082

Заказчик: ООО «Таласса», в лице директора Арутюнова А. Р.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

«Реконструкция объекта незавершенного строительства (кад. номер 91:02:001017:1568) в гостинично-рекреационный комплекс (с встроенными апартаментами) с надстройкой этажей и обустройством внутреннего пространства по адресу: г. Севастополь, в районе парка Победы»

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

10-04-2021 – ПЗУ

Том 2

г. Севастополь
2021 г.



Индивидуальный предприниматель Васильковский А. В.
Юридический адрес: г. Севастополь, ул. Гаголя, 8, офис 14
Фактический адрес: г. Севастополь, ул. Гаголя, 8, офис 14
ОГРН / ИНН – 315920400067762 / 920455330497
р/с 4080281014007000058 в ПАО "РНКБ Банк", БИК 043510607
СРО Проект СИТИ СРО-П-180-06022013, +7 (978) 89-18-082

Заказчик: ООО «Таласса», в лице директора Арутюнова А. Р.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

«Реконструкция объекта незавершенного строительства (кад. номер 91:02:001017:1568) в гостинично-рекреационный комплекс (с встроенными апартаментами) с надстройкой этажей и обустройством внутреннего пространства по адресу: г. Севастополь, в районе парка Победы»

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

10-04-2021 – ПЗУ

Том 2

Директор
ГИП
Архитектор

Васильковский А.В.
Гринько О.В.
Левкович К.Г.

г. Севастополь
2021 г.

Содержание тома 2

Обозначение	Наименование	Примеч.
	Титульный лист	1
	Содержание тома	2-3
	Состав проектное документации	4-6
	Текстовая часть	
	а) характеристику земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	
	б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации;	
	в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент);	
	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	
	д) обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод;	
	е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;	
	ж) описание решений по благоустройству территории;	
	з) 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 –	

10-04-2021 – ПЗУ

Содержание тома 2

Стадия	Лист	Листов
П	2	6

Индивидуальный предприниматель
Васильковский А. В.
СРО "Проект СИТИ"
СРО-П-180-06022013

Формат А4

Согласовано

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

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
		Гринько		<i>[Подпись]</i>	04.21
		Васильковский		<i>[Подпись]</i>	04.21
		Левкович		<i>[Подпись]</i>	04.21

Состав проектной документации

Реконструкция объекта незавершенного строительства (кад. номер 91:02:001017:1568) в гостинично-рекреационный комплекс (с встроенными апартаментами) с надстройкой этажей и обустройством внутреннего пространства по адресу: г. Севастополь, в районе парка Победы (10-04-2021-ПЗУ)

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примеч.
1	10-04-2021 - ПЗ (Том 1)	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	10-04-2021 - ПЗУ (Том 2)	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	10-04-2021-АР (Том 3)	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	10-04-2021-КР (Том 4)	Раздел 4. Конструктивные решения	
5		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
5.1	10-04-2021-ИОС 5.1 (Том 5,1)	Подраздел 1. Система электроснабжения (внутренние сети)	
5.1.1	2102/03-134-ЭС	Подраздел 1. Система электроснабжения (наружные сети)	
5.2	10-04-2021-ИОС 5.2 (Том 5,2)	Подраздел 2. Система водоснабжения (внутренние сети)	
5.1.2			
5.3	10-04-2021-ИОС 5.3 (Том 5,3)	Подраздел 3. Система водоотведения	
5.4	10-04-2021-ИОС 5.4 (Том 5,4)	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
5.5	10-04-2021-ИОС 5.5 (Том 5,5)	Подраздел 5. Сети связи	
5.7	10-04-2021-ИОС 5.7 (Том 5,7)	Подраздел 7. Технологические решения	
6	10-04-2021-ПОС (Том 6)	Раздел 6. Проект организации строительства	
7	10-04-2021-ИТА (Том 7)	Раздел 7. Иллюстрации	

Согласовано

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

10-04-2021 - ПЗУ					
Изм.	Коллч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		Гринько		<i>[Подпись]</i>	04.21
Проверил		Васильковский		<i>[Подпись]</i>	04.21
Выполнил		Левкович		<i>[Подпись]</i>	04.21
Состав проектной документации					
Стадия	Лист	Листов			
П	4	6			
Индивидуальный предприниматель Васильковский А. В. СРО "Проект СИТИ" СРО-П-180-06022013					
Формат А4					

Состав проектной документации

Реконструкция объекта незавершенного строительства (кад. номер 91:02:001017:1568) в гостинично-рекреационный комплекс (с встроенными апартаментами) с надстройкой этажей и обустройством внутреннего пространства по адресу: г. Севастополь, в районе парка Победы (10-04-2021-ПЗУ)

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примеч.
8	10-04-2021-00С (Том 8)	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9	10-04-2021-ПБ (Том 9)	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	10-04-2021-ОДИ (Том 10)	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10.1	10-04-2021-ЭЭФ (Том 10,1)	Раздел 10 (1). Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	

Согласовано

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

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации здания и безопасного использования прилегающей к нему территории, и с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта  О. В. Гринько

10-04-2021 - ПЗУ

Изм.	Коллч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	5	6
						Индивидуальный предприниматель Васильковский А. В. СРО "Проект СИТИ" СРО-П-180-06022013		

Состав проектной документации

Состав проектной документации

Реконструкция объекта незавершенного строительства (кад. номер 91:02:001017:1568) в гостинично-рекреационный комплекс (с встроенными апартаментами) с надстройкой этажей и обустройством внутреннего пространства по адресу: г. Севастополь, в районе парка Победы (10-04-2021-ПЗУ)

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примеч.
		Инженерные изыскания	
		Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям. Исполнитель ИП М.В. Носиков. Отчет зарегистрирован в Фонде инженерных изысканий города Севастополя 19.09.2019 регистрационный номер №1613/9-ТГ8;	
		Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий. Исполнитель ИП А.С. Тополюк;	
		Технический отчет по результатам инженерно-геофизических изысканий. Исполнитель ИП А.С. Тополюк;	
		Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий. Исполнитель ИП А.С. Тополюк;	

Согласовано

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

10-04-2021 - ПЗУ					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		Гринько		<i>Гринько</i>	04.21
Проверил		Васильковский		<i>Васильковский</i>	04.21
Выполнил		Левкович		<i>Левкович</i>	04.21
Состав проектной документации					
Стадия	Лист	Листов			
П	6	6			
Индивидуальный предприниматель Васильковский А. В. СРО "Проект СИТИ" СРО-П-180-06022013					
Формат А4					

Текстовая часть

Реконструкция объекта незавершенного строительства (кад. номер 91:02:001017:1568) в гостинично-рекреационный комплекс (с встроенными апартаментами) с надстройкой этажей и обустройством внутреннего пространства по адресу: г. Севастополь, в районе парка Победы

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

10-04-2021 – ПЗУ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					10-04-2021-ПЗУ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.		

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

а) характеристику земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

Участок под проектирование расположен в Гагаринском районе, г. Севастополь, Республика Крым.

Кадастровый номер земельного участка – 91:02:001017:14;

Номер кадастрового квартала – 91:02:001017;

Адрес (описание месторасположение) – г. Севастополь, в районе парка Победы.

Категория земель – Земли населенных пунктов;

Разрешенное использование – Для размещения гостиниц;

по документу – для строительства и обслуживания гостиничного комплекса;

Площадь – 17 479 кв. м.;

В непосредственной близости от рассматриваемого земельного участка расположены следующие объекты:

- с северной стороны сложившееся застройки представлена сооружениями жилищного и общественного назначения, с объектами спорта, разной стилиевой направленности;
- с южной стороны сложившееся застройки представлена массивом частных индивидуальных жилых домов (ИЖС), в большей части выдержанных в стили хай-тек (плоские кровли, панорамное остекленное, белый цвет фасадов).
- с западной стороны участок граничит с действующим гостиничным комплексом;
- с восточной стороны расположен комплекс учебного заведения Севастопольского президентского кадетского училища;

Геоморфология и гидрография

Район изысканий находится в центральной части Гераклеийского полуострова. Рельеф представляющего собой равнинное слабоволнистое плато, наклоненное в С-З направлении,

Согласовано

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

						10-04-2021-ПЗУ			
						Реконструкция объекта незавершенного строительства (кад. номер 91:02:001017:1568) в гостинично-рекреационный комплекс (с встроенными апартаментами) с надстройкой этажей и обустройством внутреннего пространства по адресу: г. Севастополь, в районе парка Победы			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Гостинично-рекреационный комплекс	Стандия	Лист	Листов
							П	1	
							Текстовая часть	Индивидуальный предприниматель Васильковский А. В. СРО "Проект СИТИ" СРО-П-180-06022013	
							Формат А4		

характеризуется наличием на общем его равнинном фоне холмисто-грядовых форм, а также многочисленных четко выраженных в рельефе балок эрозионного происхождения.

Долины большинства этих балок имеют вид глубоких врезов, принимающих иногда каньонообразные формы, а борта их несколько выполаживаются.

Балки, устья которых смыкаются с береговой линией моря, сменяются бухтами, являющимися их естественным продолжением и образовавшимися в период ингрессии моря за счет плавного опускания материка. Все балки в пределах Гераклеуского полуострова имеют северное, северо-западное простирание, следуя, в основном, в направлении падения дневной поверхности плато.

Площадка проектируемого строительства находится в северо-восточной части водораздельного плато, представляющего собой полуостров между глубоко врезанными бухтами Круглая и Стрелецкая. Естественный рельеф участка техногенное изменен при строительной планировке, в результате размещения насыпных грунтов. В восточной и южной частях изучаемой площадки вырыты два котлована, заполненных повторно переотложенными насыпными грунтами. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 8.30. до 16.18 м с небольшим уклоном в северозападном направлении.

Техногенные нагрузки

Участок изысканий расположен на территории строительной площадки. По периметру огороженной металлическим забором. В северной части изучаемого участка расположено многоэтажное недостроенное здание, в западной - металлические, нежилые, одноэтажные строительные вагончики, в южной и восточной частях - вырыты котлованы. С северной и восточной стороны, изучаемая площадка граничит с территорией Севастопольского президентского кадетского училища. С южной и западной, ограничена асфальтированной автомобильной дорогой.

По периметру изучаемой территории проложены множество инженерных сетей (газопровод, канализация, водопровод и т.д.)

Климат

Климат Севастополя сравнительно мягкий, морской, умеренно-континентальный в предгорьях, умеренно-континентальный с чертами субтропического средиземноморского типа на юго-восточном побережье. Относительная влажность воздуха в целом низкая ? от 60% до 80% в зимние месяцы, от 45% до 60% в летнее время.

Согласно данным Схематической карты климатического районирования Республики Крым участок строительства расположен в климатическом районе - IV В (СП 131.13330.2018 Строительная климатология. СНиП 23-01-99* (с Изменением №2)).

По результатам рекогносцировочных наблюдений участок строительства относится к сложной категории сложности природных условий (СНиП 22-01-95). Фоновые и климатические характеристики

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

10-04-2021-ПЗУ

Лист

2

с учетом вклада объекта.

В отдельные годы июль в Севастополе бывает очень жарким: в июле 1971 г. термометр показывал +38°C, в 1999 г. – до +45 °C на солнце. Рекордно низкая температура воздуха была зафиксирована в феврале 1929 г. ? двадцать два градуса ниже нуля.

Температура поверхностного слоя воды Черного моря у побережья Севастополя также всегда выше нуля, а в июле составляет в среднем 22,4 °C.

Относительная влажность воздуха в целом низкая ? от 60% до 80% в зимние месяцы от 45% до 60% в летнее время.

В течение года в Севастополе преобладает северо-восточный ветер. Летом преобладает северо-восточный и северо-западный ветер, зимой ? северо-восточный. Средняя годовая скорость ветра равна 4,6 м/с. В зимние месяцы в Севастополе часто дуют сильные ветра со скоростью более пятнадцати метров в секунду. Среднемесячная температура воздуха в течение года всегда положительная. Наиболее холодным является февраль (+2,6 °C), самым теплым – июль (+22...24°C).

В году в среднем 238 безморозных дней. Средняя температура наиболее жаркого месяца составляет 26,8°C. Средняя температура воздуха наиболее холодного месяца составляет 3,4°C.

Среднее месячное годовое количество осадков составляет 420 мм, максимум 637 мм (в 1988 г.), минимум 226 мм (в 1993 г.). Наибольшее количество осадков выпало с октября по январь, наименьшее ? в весенне-летние месяцы. Так в осенне-зимний период 1994 ? 1995 г. превышение количества выпавших осадков над многолетним среднемесячным составило 200%.

Из общего количества осадков около 80% приходится на жидкие осадки, 15% ? на смешанные и 5% ? на твердые.

Град выпадает редко, обычно в апреле. Среднее число дней с грозами ? 14, наибольшее ? 21.

Количество дней, когда выпадает 10 мм и более воды составляет в среднем ? 9.

Средняя годовая продолжительность осадков 530 часов, наибольшая – 630 часов. Сумма осадков за вегетационный период (с апреля по сентябрь) составляет 184 мм.

Грозы наблюдаются преимущественно с мая по декабрь. Среднемесячная температура воздуха составляет +12,2 градуса. Ветровой режим района обуславливается как характером циркуляции атмосферы, так и рельефом местности, и положением границ суши и моря. В течение года преобладают ветры северо-восточного направления. Преобладающими по скоростям являются слабые ветры диапазона 2-5 м/сек. В течение года 68 % всех случаев приходится на штили и ветры со скоростью до 5 м/сек. Вероятность сильных ветров со скоростью до 14 м/сек и более составляет 3,5 %. Средняя годовая скорость за многолетний период равна 4,5 м/сек. Наибольшие средние скорости наблюдаются при ветрах южного, а также северного и северо-западного направлений.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

10-04-2021-ПЗУ

Лист

4



Индивидуальный предприниматель Васильковский А. В.
Юридический адрес: г. Севастополь, ул. Гаголя, 8, офис 14
Фактический адрес: г. Севастополь, ул. Гаголя, 8, офис 14
ОГРН / ИНН – 315920400067762 / 920455330497
р/с 4080281014007000058 в ПАО "РНКБ Банк", БИК 043510607
СРО Проект СИТИ СРО-П-180-06022013, +7 (978) 89-18-082

Штормовые ветры в районе имеют значительную повторяемость. Среднее число дней в году со штормовым ветром при скорости более 15 м/сек составляет 44, а наибольшее число дней – 80. Наибольшая, зарегистрированная ГМС скорость ветра составила 34 м/сек. Смерчи дывают преимущественно в летнее время, шквалы – как правило, при циклонической погоде и в переходные периоды от зимы к лету.

Гидрогеологические условия

Гидрогеологические условия района характеризуются наличием выдержанного водоносного горизонта, залегающего на отметках близких к уровню моря, и имеющего гидравлическую связь с морем.

На момент производства буровых работ (сентябрь–октябрь 2020 г.), участок изысканий характеризуются наличием выдержанного водоносного горизонта, залегающего на глубинах от 8.7 м (скв.8) до 16.3 м (скв.18) от поверхности, что соответствует абсолютным отметкам около 0. Горизонт подземных вод характеризуется слабым подтоком пресных вод с юга и разгружается в море. Питание подземных вод происходит за счёт инфильтрации атмосферных осадков. Водовмещающими породами на участке являются трещиноватые и выветрелые известняки, а также глины.

д) 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;

Земельный участок не граничит с участками выделенными под ИЖС. Выделение санитарно – защитных зон объекта капитального строительства гостинично-рекреационного комплекса – не предусматривается. Предусматривается санитарно – защитная зона локальных очистных сооружений ливневой канализации (50 метров для локальных очистных сооружений закрытого типа выполненные подземным способом). Локальные очистные сооружения спроектированы согласно полученных рекомендаций от ГУПС "Водоканал". В санитарно – защитную зону согласно генплана, не попадают объекты капитального строительства и другие объекты имеющие ограничения к размещению в санитарно – защитных зонах. Санитарно – защитная зона локальных очистных сооружений не выходит за границу земельного участка согласно правоустанавливающих документов, соответственно не накладывает ограничений на территорию общего пользования или смежные земельные участка. Избыточная вода локальных очистных сооружений после повторного применения (полив, техническое

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

10-04-2021-ПЗУ

использование), предполагается к вывозу специализированной организацией по Договору услуг на такие виды работ.

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

Планировочная организация земельного участка выполнялась на основании технического задания на проектирования (пожеланий заказчика), экономической целесообразности, а также важным фактором при выполнении данных работ была задача создать безопасное и комфортное пространство с максимальным сохранением существующего рельефа

На территории земельного участка размещены следующие объекты:

- Гостинично-рекреационный комплекс;
- Парковка на 37 м/м;
- Парковка на 10 м/м;
- Парковка для инвалидов;
- Пешеходная зона с возможностью проезда спец транспорта;
- Зона отдыха с сухим ручьем;
- Перголы;
- Детская площадка;

На территории земельного участка была выполнена доступная среда и адаптированный для маломобильных групп населения вход в гостинично – рекреационный комплекс. Полностью отсутствуют бордюры и другие препятствия на маршруте разработанному для маломобильных групп населения, применено покрытие обеспечивающее нормативный коэффициент скольжения, маршрут снабжен необходимой навигацией и тд.

Наружное освещение представлено системой светильников расставленных на основании расчета освещенности территории обеспечивающих нормативное освещение в темное время суток.

Светильники снабжены фотозлементом и автоматически включаются в темное время суток.

Территория земельного участка имеет кольцевой проезд для специализированной техники, частично кольцевой проезд проходит по территории смежного участка с кадастровым номером 91:02:001017:1, на что получено письменное согласие собственника данного земельного участка.

На земельном участке выделены просторные участки под озеленение, а также зоны отдыха, для прибывающих в гостинично – рекреационном комплексе отдыхающих.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

10-04-2021-ПЗУ

Лист

6

2) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

Наименование показателей	Показатели		
	До ремонта	По ТЗ	По РП
Реконструкция объекта незавершенного строительства (кад. номер 91:02:001017:1568) в гостинично-рекреационный комплекс с надстройкой этажей и обустройством внутреннего пространства по адресу: г. Севастополь, в районе парка Победы			
Площадь земельного участка, м ²	17 479,0	-	17 479,0
Этажность/Кол. этажей шт.	7/7	-	9/10
Общая площадь, м ²	12 000,00	-	12 490,00
Площадь застройки, м ²	-	-	1867,75
Полезная площадь, м ²	-	-	10668,61
Расчетная площадь, м ²	-	-	8870,73
Площадь подвала, м ²	-	-	-
Архитектурная высота, м	27,00 м	-	32,00 м
Пожарная высота, м	-	-	28,45
Количество апартаментов, шт.	-	-	141
Строительный объем, м ³	8 577,50	-	46 284,15
Строительный объем выше 0,000, м ³	4 886,00	-	41 170,41
Строительный объем ниже 0,000 м ³	3 691,50	-	5 113,73

д) обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод; Из опасных процессов и неблагоприятных факторов, развитых в пределах площадки, следует отметить:

- повышенную сейсмичность участка.
- карстово-суффозионные процессы.

Непосредственно на рассматриваемом участке, признаки крупных тектонических нарушений не обнаружены, площадка приурочена к устойчивому блоку.

Согласно картам общего сейсмического районирования территории РФ (ОСР 2015) и списку населенных пунктов (Приложение А), утвержденным в качестве нормативных документов при

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

10-04-2021-ПЗУ

Лист

7



проектировании и строительстве в сейсмоопасных зонах СП 14.13330.2018 (СНиП II-7-81*) нормативная сейсмичность, отнесенная к средним грунтовым условиям г. Севастополь, составляет I = 8 баллов с периодом повторения T = 500 лет и сейсмическим риском 10%; I = 9 баллов с периодом повторения T = 1000 лет и сейсмическим риском 5%.

Уточнённая (исходная) нормативная сейсмичность площадки составила 7,89 балла для карты ОСР-2015А.

Среднее приращение сейсмической интенсивности для грунтовых условий участка проектируемого строительства по результатам инструментальных сейсмологических исследований методом сейсмических жесткостей составляет = -0,35 балла относительно исходной сейсмичности.

Итоговая расчётная сейсмичность площадки по результатам уточнения нормативной сейсмичности и определения приращений инструментальными методами составила $p = 7,89 - 0,35 = 7,54$ балла для вероятности возможного превышения сейсмической интенсивности 5% (карта ОСР-2015А).

Проявлений карстовых форм рельефа на дневной поверхности участка изысканий и соседних площадок не наблюдается. В настоящее время на исследуемой территории интенсивного развития карстовых процессов не происходит, так как скорость движения и циркуляция воды в карстовых породах отсутствует.

Карстующиеся известняки залегают в зоне аэрации, карст неглубокого залегания, провалы бурового инструмента при бурении, не встречены.

Литологический тип карста - карбонатный, подтип - известняковый. Карбонатный карст в естественных условиях, как правило, характеризуется незначительной растворимостью известняков, поэтому процесс карстования массива в природных условиях идет очень медленно и время, необходимое для образования карстовых полостей, не соизмеримо со сроками службы сооружения. Однако интенсивные утечки из водонесущих коммуникаций, могут создать опасность активизации карстово-суффозионных процессов и образования карстованных зон.

Известняки в соответствии с п.5.15 СП 11-105-97, часть II, относятся к труднорастворимым карбонатным породам, склонным к растворению при определенных природно-техногенных условиях. В пределах изучаемой площадки подземные воды встречены на глубинах от 8.7 м (скв.8) до 16.3 м (скв.18) от поверхности, что соответствует абсолютным отметкам около 0, в связи с этим в природной обстановке дальнейший процесс карстообразования может быть связан, в основном, с инфильтрацией атмосферных осадков и техногенными утечками.

Наличие в разрезе известняка, а также отсутствие на исследуемой территории уже

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

10-04-2021-ПЗУ

Лист

8

сформировавшихся карстовых форм, по данным материалов бурения и обследования открытых котлованов, дает основание отнести рассматриваемую площадку по категории устойчивости территории относительно интенсивности образования карстовых провалов к V категории согласно п.п.5.1, СП 11-105-97, ч. II с интенсивностью провалообразования до 0,01 случаев/год.км².

По многолетнему опыту эксплуатации сооружений в аналогичных инженерногеологических условиях случаев деформации зданий, связанных с образованием карстовых полостей, не выявлено. Нагрузки от проектируемых сооружений не вызывают опасности карстовых провалов в период строительства и эксплуатации. Но всё это не исключает необходимости принятия мер противокарстовой защиты и выполнения конструктивных мероприятий, поэтому грунт на дне строительных котлованов должен быть подвергнут тщательному обследованию, все выявленные в нём ослабления должны быть расчищены и затем заполнены бетоном или буюбетоном.

На момент обследования активных физико-геологических процессов и явлений типа оползней или обвалов, эрозионных размывов на участке не отмечено. В то же время, при строительстве рекомендуется провести мероприятия не допускающие ухудшения качества подготовленного основания вследствие неорганизованного замачивания, размыва поверхностными водами, промерзания, выветривания и т.д.

В соответствии с СП 28.13330.2017 (п.п. В.3, В.4) подземные воды неагрессивны к бетону марки W4 на портландцементе по ГОСТ 10178, ГОСТ 31108.

К арматуре ж/б конструкций из бетона марки по водонепроницаемости не менее W6 неагрессивны при постоянном погружении и среднеагрессивны при периодическом смачивании.

В соответствии с СП 28.13330.2017 (п.п. В.1, В.2) грунты зоны аэрации обладают неагрессивными свойствами к бетону по содержанию сульфатов и слабоагрессивными к арматуре в бетоне марок W4-W6 по содержанию хлоридов.

В соответствии с ГОСТ 9.602-2016 коррозионная агрессивность грунтов к углеродистой и низколегированной стали средняя.

При использовании грунтов в качестве естественных оснований рекомендуется применение методов строительных работ, исключающих нарушение природного состояния грунтов и качества подготовленного основания (замачивание, промораживание, повреждение механизмами и транспортными средствами) во избежание изменений физико-механических свойств грунтов. Открытие котлована производить при сухой погоде, устройство фундаментов необходимо, как правило, выполнять непосредственно вслед за проходкой котлована.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

10-04-2021-ПЗУ

Лист

9

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;

Вертикальная планировка земельного участка выполнялась на основании технического задания на проектирования (пожеланий заказчика), экономической целесообразности, а также важным фактором при выполнении данных работ была задача создать безопасное и комфортное пространство с максимальным сохранением существующего рельефа.

Согласно выполненным инженерно-геодезическим изысканиям рельеф площадки строительства относительно спокойный.

Участок находится в застроенной части города рельеф освоен, спланирован, частично террасирован.

Рельеф участка ориентирован с востока на запад.

С южной стороны для организации кольцевого проезда по территории земельного участка а также организации гостевых (перехватывающих) парковочных мест, предполагается выемка грунта с последующим монтажом подпорной стены.

ж) описание решений по благоустройству территории;

Благоустройство территории земельного участка выполнялось на основании технического задания на проектирования (пожеланий заказчика), экономической целесообразности, а также важным фактором при выполнении данных работ была задача создать безопасное и комфортное пространство с максимальным сохранением существующего рельефа.

Благоустройство территории представлено следующими основными элементами:

- асфальтовое покрытие кольцевого проезда по территории земельного участка, а также парковочных мест;
- твердое помещение дорожек и других пешеходных связей по территории земельного участка;
- система наружного освещения представлена низкими светильниками, высотой не более 1 метра (марка и производитель светильников определяется заказчиком на конкурсной основе на стадии производства работ) которые обеспечивает комплексное освещение территории;
- кольцевой проезд дублируется пешеходной тропинкой по внутренней привязки, отделенной зоной зеленых насаждений;
- зоны теневых навесов для отдыха в жаркое время суток;
- детских и спортивных площадок;

Растительный грунт, подлежащий снятию с застраиваемых площадей, должен срезаться, перемещаться в специально выделенные места и складироваться. При работе с растительным грунтом следует предохранять его от смешивания с нижележащим нерастительным грунтом,

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

10-04-2021-ПЗУ

Лист

10

от загрязнения, размыта и выветривания.

При организации твердых покрытий из тротуарной плитке рекомендованная толщина не менее 80 мм для организации бес приямкового въезда автотранспорта с целью снижения рисков проседания покрытия. Территорию, предполагаемую под озеленение, предполагается озеленить засухоустойчивыми, не требовательными к уходу и быстрорастущими кустарниками. Такими как: спирея вангутта, дерен белый, чубушник и прочие.

С целью в сжатые сроки обеспечить защиту почвы от ветряной эрозии.

Также входная группа оснащена лавочками для отдыха и ожидания, урнами, клумбами.

з) 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;

Зонирование территории проектируемого генплана представлена следующими зонами:

- зона предполагаемая для перемещения на автотранспорте, представленная кольцевым проездом по территории земельного участка с перехватывающими парковками, а также разворотная площадка в районе главного входа в здание.

- зона озеленения отделяющая кольцевой проезд автотранспорта от основной зоны отдыха которая находится в центре участка, зона озеленения также снабжена теневыми навесами для отдыха в жаркое время суток;

- зона отдыха с детскими и спортивными площадками, малыми архитектурными формами, а также арт-объектами (объекты притяжения) для осуществления пеших прогулок по свежему воздуху в непосредственной близости от моря а также активного отдыха проживающему в гостинично-рекреационном комплексе;

- зона главного входа в здание, оснащена парковочными местами для инвалидов для обеспечения минимального пути от парковки до входа в объект капитального строительства, лавочками, урнами. Полностью выполнена из твердого покрытия для исключения появления мест застаивания воды и других препятствия комфортному пешеходному и авто передвижению по территории земельного участка.

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, – для объектов производственного назначения;
Проектируемый гостинично-рекреационный комплекс не является объектом производственного назначения.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

10-04-2021-ПЗУ

Лист

11



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

Проектируемый гостинично-рекреационный комплекс не является объектом производственного назначения.

л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, – для объектов непроизводственного назначения;

Подъезд к объекту капитального строительства представлен кольцевым проездом по территории земельного участка. Проезд расположен приблизительно к наружной грани от границ земельного участка для того чтобы обеспечивать подъезд к любой части земельного участка, а также создать внутри самого участка безопасную зону отдыха для пешеходных прогулок по территории. Проезд отделен от основной зоны отдыха зоной зеленых насаждений для того чтобы зеленая изгородь снизила уровень шума, вибраций, визуального восприятия от легкового и специализированного транспорта проезжающего по территории участка во время отдыха.

Важно! В рамках проектирование настоящего проекта, согласно геодезических изысканий земляных работ для прокладки внутриплощадочных коммуникаций не предусматривается, так как на территории участка уже проложены лотки для прокладки основных трасс. Также на территории участка имеются готовые фундаменты для установки временных зданий, здания ТП, котельной и тд. Часть благоустройства которая находится в границах ОКН, также будет выполнена без перемещения земляных масс, пожарный проезд остается в первоначальном виде (отсыпка щебнем средней фракции) и будет использоваться исключительно в чрезвычайных ситуациях, проезд по пожарному проезду в штатном режиме работы объекта не предусматривается.

Пожарный проезд предусмотрен кольцевым, вокруг реконструируемого здания, с северной стороны кольцевой пожарный проезд проходит за границами земельного участка на котором введется проектирование по территории смежного земельного участка Нахимовского училища по существующим асфальтированным дорогам. Для размещения пожарного проезда за границами земельного участка было получено разрешение от Нахимовского училища.

В виду того что на момент начало проектирования реконструкции объекта незавершенного капитального строительства введен в эксплуатацию, место посадки здания принято фактическое,

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

10-04-2021-ПЗУ

Лист

12



на основе технического плана объекта незавершенного строительства. С западной стороны отступ от границы земельного участка до объекта составляет – 9 метров. Пожарный проезд запроектирован с западной стороны на основании существующего отступа, что не соответствует СП 4.2.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Пожарный проезд запроектирован шириной 4,5 метра, отступ от границы пожарного проезда до несущей конструкции здания 4,5 метра. Ширина пожарного проезда принята нормативная, отступ от пожарного проезда до здания принят на основании сложившейся застройки. В виду того что данный предельный параметр превышен менее чем на 10 процентов и не создает угрозы третьим лицам выполнения дополнительных расчетов обоснование его уменьшения не считаем необходимым.

С восточной стороны отступ от капитальной конструкции здания до пожарного проезда составляет 8 метров, что соответствует СП 4.2.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Ширина пожарного проезда с восточной стороны в самом узком месте запроектирована – 5 метров.

С южной стороны пожарный проезд находится вдали от проектируемого строения и принят шириной не менее 6 метров.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

10-04-2021-ПЗУ

Лист

13

Графическая часть

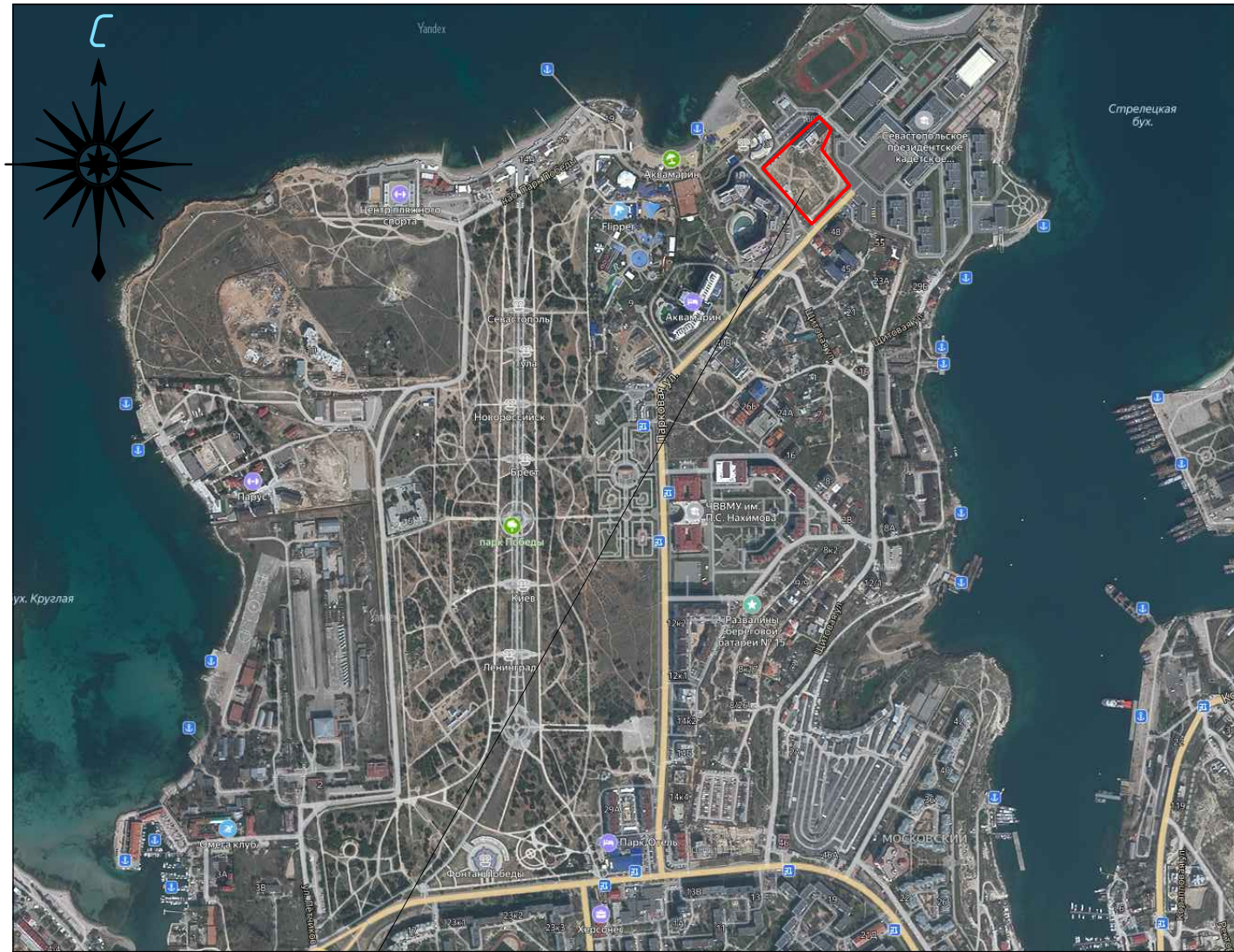
Реконструкция объекта незавершенного строительства (кад. номер 91:02:001017:1568) в гостинично-рекреационный комплекс (с встроенными апартаментами) с надстройкой этажей и обустройством внутреннего пространства по адресу: г. Севастополь, в районе парка Победы

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

10-04-2021 – ПЗУ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					10-04-2021-ПЗУ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		14	

РАСПОЛОЖЕНИЕ УЧАСТКА В СИСТЕМЕ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА



Ведомость чертежей комплекта

Лист	Наименование	Примеч.
1	Общие данные	
2	Схема планировочной организации участка. М 1:500	
3	План перемещения земельных масс. М 1:500	
4	Сводный план сетей. М 1:500	
5	Ситуационный план	

Общие указания

- Настоящая проектная документация разработана в соответствии с действующими на территории РФ нормами и правилами:
 - ГОСТ Р 21.1101-2013 "Основные требования к проектной документации";
 - СП 42.13330.2016 "СВОД ПРАВИЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*";
 - СП 476.1325800.2020 "СВОД ПРАВИЛ. ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов";
 - СП 82.13330.2016 "Благоустройство территории. Актуализированная редакция СНиП III-10-75"
 - Постановление Правительства Севастополя №317-ПП от 20.04.2017 "Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования города Севастополя"
 - другие действующие нормативно-правовые документы.
- Система координат местная.
- Система высот - Балтийская.
- Приемку посадочного материала производить в соответствии с ГОСТ Р 59370-2021 "Зеленые стандарты. Посадочный материал декоративных растений", ГОСТ 24835-81 "Саженцы деревьев и кустарников. Технические условия".
- Расстояние между кустарниками принято в соответствии с п.5.6 Таблица 5.2 СП 403.1325800.2018.

Проектируемый участок

Согласовано:

Взам. инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

						10-04-2021-ПЗУ		
						Реконструкция объекта незавершенного строительства (кад. номер 91:02:001017:1568) в гостинично-рекреационный комплекс (с встроенными апартаментами) с надстройкой этажей и обустройством внутреннего пространства по адресу: г. Севастополь, в районе парка Победы		
Изм.	Кол.	Лист	Изд.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Левкович			04.2021	Схема планировочной организации земельного участка	П	1 / 5
Проверил		Гринько			04.2021	Общие данные	ИП Васильковский А.В.	

Копировал

Формат А3

Экспликация зданий и сооружений

Лист	Наименование	Примеч.
1	Гостинично-рекреационный комплекс	реконстр.
2	Парковка на 37 м/м	проект.
3	Парковка на 10 м/м	проект.
4	Парковка для инвалидов	проект.
5	Пешеходная зона с возможностью проезда спецтранспорта	проект.
6	Зона отдыха с сухим ручьем	проект.
7	Перголы	проект.
8	Детская площадка	проект.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь территории в границах проектир.	кв.м.	17479,00	
2	Площадь застройки, в том числе:	кв.м.	1867,75	
	- существующая		1867,75	
3	Площадь твердых покрытий, в том числе:		5251,00	
	- асфальтовое покрытие проездов	кв.м.	780	
	- тротуары		2970	
	- пешеходная зона с возможностью проезда спецтехники		630	
	- покрытие из мелкой речной гальки с полимерным связующим		350	
	- резиновое покрытие		120	
	- декоративное покрытие сухого ручья		400	
4	Озеленение	кв.м.	10360,25	

Условные обозначения

- Границы участка 9102-001017-14
- Зона движения транспорта и парковок
- Тротуары
- Габариты машиноместа 2,5x5 м.
- Габариты машиноместа для МН 3,6x6 м.
- светильники парковые, h=5,6м
- понижение бортового камня для проезда маломобильных групп населения
- направление движения спецтранспорта
- направление движения автомобилей и персонала
- скамейки
- детское игровое оборудование
- проектируемые деревья и кустарники
- проектируемая подпорная стенка
- граница перспективной застройки 2-ой очереди



Согласовано:
 Исполн. подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

10-04-2021-ПЗУ					
«Реконструкция объекта незавершенного строительства (код, номер 9102-001017-14) в гостинично-рекреационный комплекс с настройкой эстажей и обустройством внутреннего пространства по адресу: г. Севастополь, в районе парка Победы»					
Изм.	Кол.	Лист	Подп.	Дата	
Разработал	Левкович			04.2021	Схема планировочной организации земельного участка ИТ Васильковский А.В.
Проверил	Гринько			04.2021	
					Страница: П Лист: 2 Листов: 5

Экспликация зданий и сооружений

Лист	Наименование	Примеч.
1	Гостинично-рекреационный комплекс	реконстр.
2	Парковка на 37 м/м	проект.
3	Парковка на 10 м/м	проект.
4	Парковка для инвалидов	проект.
5	Пешеходная зона с возможностью проезда спецтранспорта	проект.
6	Зона отдыха с сухим ручьем	проект.
7	Перголы	проект.
8	Детская площадка	проект.

Условные обозначения

	Границы участка 91.02.001017.14
	Зона движения транспорта и парковок
	Тротуары
	проектируемая подпорная стенка
	граница перспективной застройки 2-ой очереди
	насыпь



№ п/п	Наименование	Количество, м³	
		Насыпь	Выемка
1	Планировка территории	1490.00	518.00
2	Вытесненный грунт при устройстве:	-	-
-	навалы (разборка)	-	-
-	подземных частей зданий и сооружений	-	-
-	корта под одеждоу дорог и площадок	-	2618.00
-	подземных сетей	2100.00	2400.00
-	корот под раст. слой озелен. (h=0,2м)	-	-
3	Устройство сухого ручья	-	620
4	Устройство местных обвалований	-	-
5	Поправка на уплотнение	172.00	-
-	Итого	3762.00	6156.00
-	в том числе:	-	-
-	непригодного для насыпи грунта	-	-
-	недостаток грунта	2394.00	-
-	избыток грунта	-	-
-	Баланс	6156.00	6156.00
6	Снятие растительного грунта (h=0,2м)	1050.00	-
-	Использование его:	-	-
-	на газоны	-	-
-	на рекультивацию земель	1050.00	-

Перечень видов работ, обследование и испытание которых оформляется актами освидетельствования скрытых работ:

- Уплотнение грунта под дорогами, дорожками и площадками.
- Подготовка земляного полотна для устройства покрытий дорог и проездов.
- Подготовка оснований под насыпями дорог и проездов.
- Устройство и уплотнение каждого слоя покрытия дорог и проездов.

Объем земляных масс подсчитан в плотном теле. При перевозке грунта учитывать увеличение его объема от разрыхления.

Привязка сетки квадратов осуществляется в координатах.

Примечание:

Подсчет объемов земляных масс выполнялся методом квадратов.
Снятие растительного грунта под всеми площадками, тротуарами и сооружениями.

10-04-2021-ПЗУ					
«Реконструкция объекта незавершенного строительства (код. номер 91.02.001017.14) в гостинично-рекреационный комплекс с надстройкой этажей и обустройством внутреннего пространства по адресу: г. Севастополь, в районе парка Победы»					
Изм.	Кол.	Лист	Изд.	Подпись	Дата
Разработал	Лейкодик				04.2021
Проверил	Гринько				04.2021
Схема планировочной организации земельного участка				Страница	Лист
План земельных масс. М 1:500				П	3
				Листов	5
				ИП Васильковский А.В.	

Экспликация зданий и сооружений

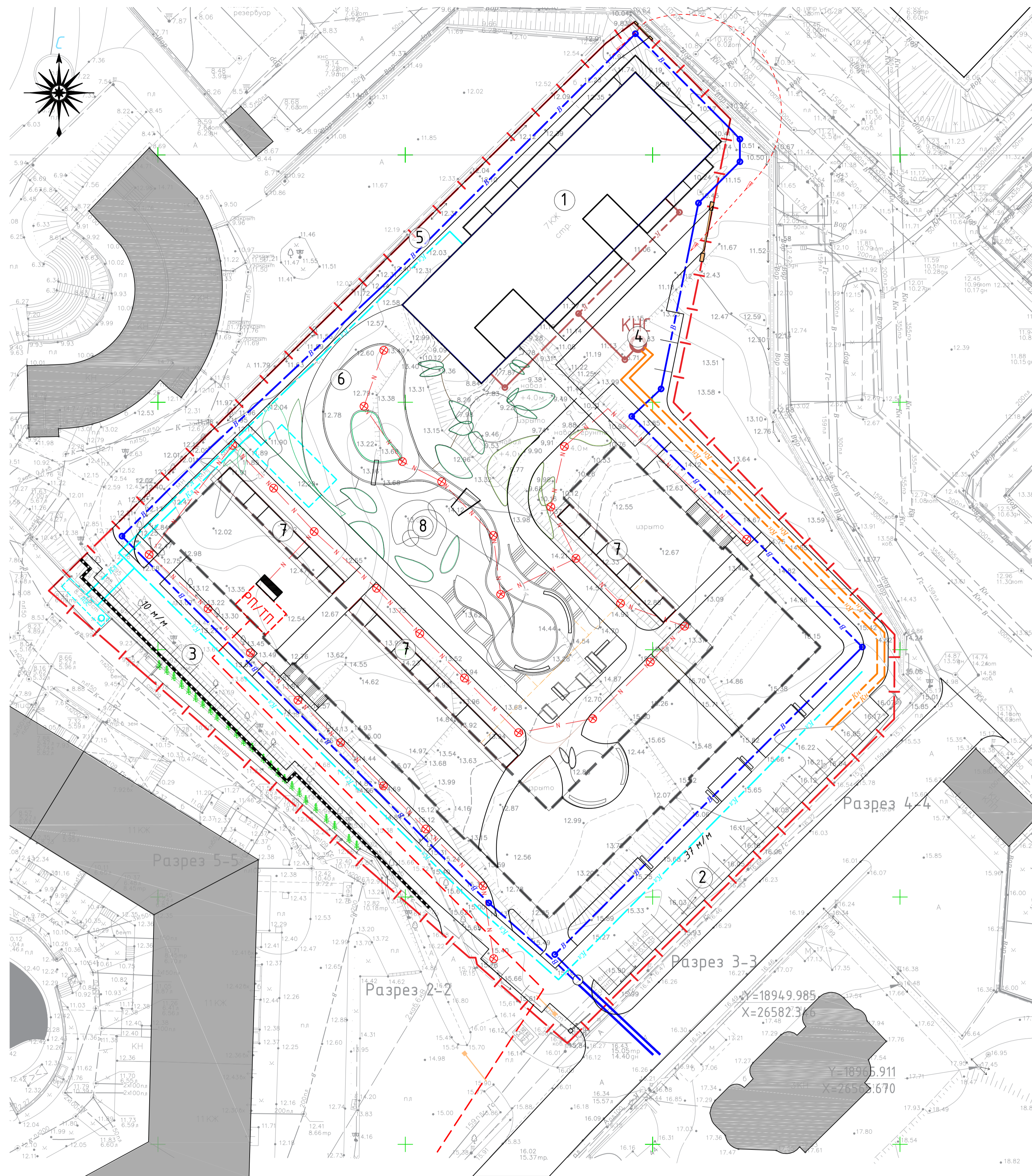
Лист	Наименование	Примеч.
1	Гостинично-рекреационный комплекс	реконстр.
2	Парковка на 37 м/м	проект.
3	Парковка на 10 м/м	проект.
4	Парковка для инвалидов	проект.
5	Пешеходная зона с возможностью проезда спецтранспорта	проект.
6	Зона отдыха с сухим ручьем	проект.
7	Перголы	проект.
8	Детская площадка	проект.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ И ИЗОБРАЖЕНИЯ.

Наименование	Обозначение трубопроводов и сооружений	
	Существующая	Проектируемая
Водопровод хозяйственно-питьевой переключиваемый	—В—	—В—
Водопровод хозяйственно-питьевой	—В—	—В—
Канализация хозяйственно-бытовая	—К—	—К—
Канализация ливневая	—К—	—К—
Кабельная линия напряжением 6/10 кВ	—бкВ—	—бкВ—
Кабельная линия напряжением до 1 кВ	—	—
Кабельная линия наружного освещения	—	—
Парковый светильник (торшер)	—	—
Шкаф/пост распределительный	—	—
Смотровой колодец	—	—
Демонтируемые сети	—	—
Колодец с пожарным гидрантом	—	—

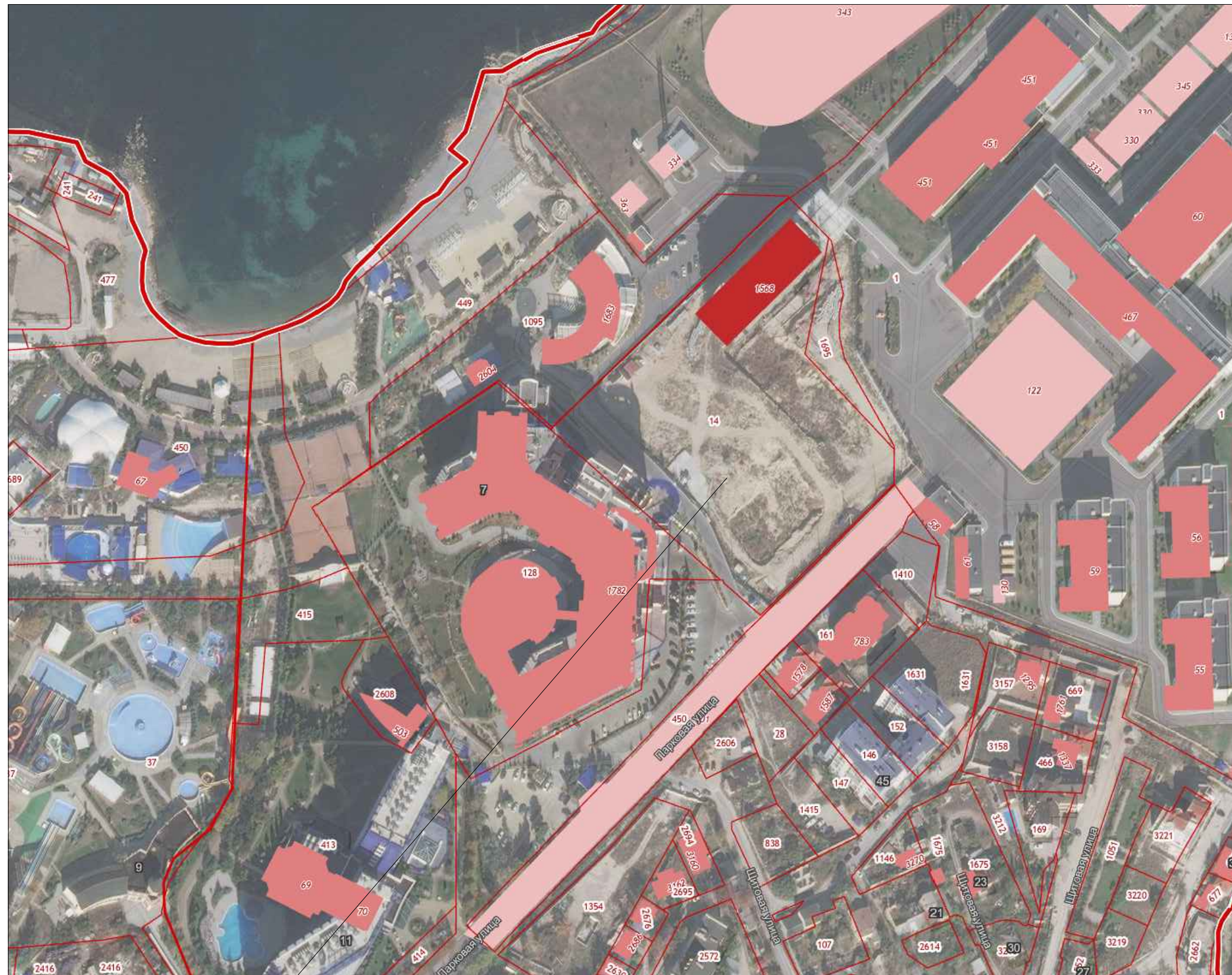
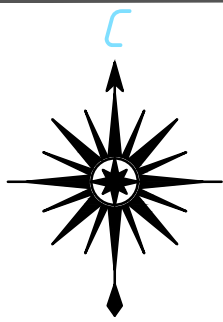
Условные обозначения

	Границы участка 91.02.001017-14
	Зона движения транспорта и парковок
	Тротуары
	проектируемая подпорная стенка
	граница перспективной застройки 2-ой очереди



- Примечания:
- По факту проведения мероприятий по прокладке сетей обеспечить мероприятия по сохранению зеленых насаждений в границах работ.
 - Обеспечить отвод ливневых вод в грунт за счет одностороннего поперечного уклона покрытия.
 - Пожарные гидранты в границах проектирования отсутствуют.

10-04-2021-ПЗУ					
«Реконструкция объекта незавершенного строительства (кад. номер 91.02.001017-14) в гостинично-рекреационный комплекс с надстройкой этажей и обустройством внутреннего пространства по адресу: г. Севастополь, в районе парка Победы»					
Изм.	Кол.	Лист	Инд.	Подпись	Дата
Разработал	Илькович				04.2021
Проверил	Гринько				04.2021
Схема планировочной организации земельного участка				Стандия	Лист
Сводный план сетей. М 1:500				П	4
				Листов	5
				ИП Васильковский А.В.	



Проектируемый участок

Согласовано:

Инв.№ подл. Подпись и дата

Взам. инв.№

						10-04-2021-ПЗУ			
						Реконструкция объекта незавершенного строительства (кад. номер 91:02:001017;1568) в гостинично-рекреационный комплекс (с встроенными апартаментами) с надстройкой этажей и обустройством внутреннего пространства по адресу: г. Севастополь, в районе парка Победы			
Изм.	Кол.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Левкович			04.2021		П	5	5
Проверил		Гринько			04.2021	Ситуационный план	ИП Васильковский А.В.		
							Копировал Формат А3		