



ООО "МЕТРОПОЛИС"

Ассоциация "ГАП СРО" (СРО-П-002-22042009)

**Заказчик: ООО "КРАСМАШЕВСКИЙ"**

**Отель в г. Сочи на участке проектирования, расположенном по адресу:  
Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 14,  
кадастровый номер 23:49:0203016:28**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ (корректировка)**

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

Схема планировочной организации земельного участка.

**МР-1505-00-ПЗУ**

Том 2


Изм	№ док.	Подпись	Дата



Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3
MP-1505-00-ПЗУ.С	Содержание тома	
MP-1505-00-ЗПО	Заверение проектной организации	
MP-1505-00-ПЗУ.ПЗ	Пояснительная записка	
MP-1505-00-ПЗУ Лист 1	Ситуационный план 1:1000	
MP-1505-00-ПЗУ Лист 1.1	Схема размещения объекта проектирования. М 1:500	
MP-1505-00-ПЗУ Лист 1.2	Схема демонтажа. М 1:500	
MP-1505-00-ПЗУ Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
MP-1505-00-ПЗУ Лист 2.1	Схема движения транспорта. М 1:500	
MP-1505-00-ПЗУ Лист 3	План организации рельефа М 1:500	
MP-1505-00-ПЗУ Лист 4	План земляных масс. М 1:500	
MP-1505-00-ПЗУ Лист 5	План благоустройства. М 1:500	
MP-1505-00-ПЗУ Лист 6	Сводный план инженерных сетей М 1:500	
MP-1505-00-ПЗУ Лист 7	Типы конструкции дорожных покрытий. Узлы.	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Орехова		<i>Орехова</i>	22.02.22
Пров.		Курносова		<i>Курносова</i>	22.02.22
ГИП		Курбанов		<i>Курбанов</i>	22.02.22

MP-1505-00-ПЗУ.С					
Содержание тома					
Стадия	Лист	Листов			
П	1	1			
					



Ассоциация  
«Саморегулируемая организация  
Гильдия архитекторов и проектировщиков»  
(ГАП СРО)

ОГРН 1087799030296 ИНН 7710477231

123001, г.Москва, ул.Большая Садовая, д.8, стр.1 телефон/факс: (495) 781-80-82; e-mail: info@gap-sro.ru; <http://www.gap-sro.ru>

## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«04» марта 2022 г.

№ П-2.178/22-03

**Ассоциация "Саморегулируемая организация  
Гильдия архитекторов и проектировщиков" (ГАП СРО)**

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,  
осуществляющих **подготовку проектной документации**

123001, г.Москва, ул.Большая Садовая, д.8, стр.1, <http://www.gap-sro.ru>, [info@gap-sro.ru](mailto:info@gap-sro.ru)

СРО-П-002-22042009

Выдана: Общество с ограниченной ответственностью «Метрополис»

Наименование	Сведения
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Метрополис» (ООО «Метрополис»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7743548495
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1057746032409
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	129085, г Москва, г. Москва, ул. Годовикова, д. 9, стр. 5, подъезд 5.8, этаж 2, помещение 2.2
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	---
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	178
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	02.09.2009
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	02.09.2009, №20
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	02.09.2009
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---
<b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>	
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять <b>подготовку проектной документации</b> , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных	



изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
02.09.2009	02.09.2009	25.08.2020

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	---	стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	V	<b>стоимость работ по договору составляет 300 000 000 рублей и более</b>

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	V	<b>предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более</b>

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:**

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Исполнительный директор  
М.П.





*Handwritten signature in blue ink.*

И.М.Мигачева



## MP-1505-00-ПЗУ.ПЗ

### Пояснительная записка

Разработал	Орехова		22.02.22
Проверил	Курносова		22.02.22
Н.контр.	Курбанов		22.02.22

Изм.	Кол.уч	Лист	Чедок.	Подп.	Дата

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства. ....	3
	Перечень нормативных документов. ....	6
1.1	Инженерно-геологические, гидрогеологические и климатические условия .....	7
1.1.1	Свойства грунтов .....	7
1.1.2	Гидрогеологические условия .....	8
1.1.3	Климатические условия .....	8
2	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка. ....	9
3	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами. ....	9
4	Технико-экономические показатели участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства. ....	11
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. ....	11
6	Описание организации рельефа вертикальной планировкой. ....	12
7	Описание решений по благоустройству территории. ....	13
8	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства. ....	14
8.1	Расчет требуемого количества машиномест .....	15
8.2	Мусороудаление .....	16

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

Участок проектирования располагается по адресу: г.Сочи, Центральный район, Виноградная ул. дом 14, на земельном участке с кадастровым номером № 23:49:0203016:28 и площадью 35 436 кв.м. (3.54 га). На данной территории расположен санаторий им. Кирова (Красмаш) с парковой зоной.

Земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

- II-я зона округа горно-санитарной охраны курорта (весь участок – 35436 кв.м) (Приказ Министерства здравоохранения РСФСР от 21.10.1969 №297)
- Зона согласования с ФСО РФ (весь участок – 35436 кв.м) (Постановление Главы города Сочи от 04.07.2002 №391)
- Территория исторического поселения регионального значения (весь участок – 35436 кв.м) (Закон Краснодарского края №3223-КЗ от 23.07.2015)
- Линейные объекты разрывной тектоники с узлами (участками) возможно возникновение чрезвычайных ситуаций (весь участок – 35436 кв.м) (Решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 №202)
- Зона «ГД» - зоны шумового воздействия от городских и внешних дорог – (частично 5359 кв.м) (Решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 №202) Зона «ГД» дана на ситуационном плане. Участок проектирования в данную зону не попадает.
- Охранная зона 2 этапа «Волоконно-оптические линии передачи от г.Анапы до пос. Джугба, от пос.Джугба до г.Сочи с ответвлением от пос.Джугба до г.Краснодара» (проектные и изыскательские работы, строительство) – (частично 484 кв.м). Согласно письма ПАО «Ростелеком» №0407/05/2701/21 от 11.03.21 г. Указанные линейно-кабельные линии находятся за пределами границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203016:28, расположенного по адресу: г.Сочи, ул.Виноградная, 14
- Защитная зона объекта культурного наследия регионального наследия «Санаторий им. Кирова, где в годы Великой отечественной войны размещались госпитали №3206, 3183» (Приказ Администрации Краснодарского края от 17.12.2019 №226-кн) (частично 19756 кв.м). Данная зона указана на ситуационном плане и проектируемый участок не попадает в эту зону.
- Зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия регионального наследия «Санаторий им. Кирова, где в годы Великой отечественной войны размещались госпитали

№3206, 3183» (Приказ Администрации Краснодарского края от 17.12.2019 №226-кн, от 02.11.2020 №731-кн) (частично 5537 кв.м). Данная зона указана на ситуационном плане и проектируемый участок не попадает в эту зону.

- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального наследия «Санаторий им. Кирова, где в годы Великой отечественной войны размещались госпитали №3206, 3183» (Приказы Администрации Краснодарского края от 17.12.2019 №226-кн, от 02.11.2020 №731-кн) (частично 9447 кв.м). Данная зона указана на ситуационном плане и проектируемый участок попадает полностью попадает в зону ЗРЗ (участок 5).

- Зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Дом В.А.Хлудова», начало XX в. (Приказ Администрации Краснодарского края от 17.05.2019 №69-кн, Приказ Администрации Краснодарского края от 17.05.2019 №702-кн). Данная зона указана на ситуационном плане и проектируемый участок не попадает в эту зону.

- Ограничение прав на ЗУ предусмотренные ст.56, 56.1 ЗК РФ (частично 16 кв.м) (Об установлении охранных зон пунктов государственной геодезической сети от 08.02.2018г. № Р/19 Данная зона указана на ситуационном плане и проектируемый участок не попадает в эту зону.

Ограничение по сведениям ЕГРН (несколько ЗУ частично на территории по Выписке от 17.02.2021) Данные ЗУ указаны на ситуационном плане, к проектируемому участку не относится.

### Баланс территории

Поз.	Наименование	Рассматриваемые участки, площадь кв. м.			Всего, в кв.м	Всего, в %
		Территория Отеля, рассматриваемый проект, кв.м.	Территория Гостиничного комплекса, Отдельный проект*	Остальная территория существующее положение		
1	Площадь участка	3214,50	5028,10	27193,40	35436,00	100
2	Площадь застройки, в том числе:	2151,20	3622,40	7884,00	13657,60	38,54
	2.1. Площадь застройки здания, в том числе:	2121,6	3622,40			
	-площадь застройки по цоколю	1486,50	3412,50			
	- площадь застройки подземной части выходящей за абрис здания	635,1				
2.2.	ДГУ	29,60				
3	Площадь твердых покрытий	787,10	630,26	9055,04	10472,40	29,55
4	Площадь озеленения	276,20	985,34	10044,46	11306,00	31,91

Согласно балансу территории предельные параметры разрешенного строительства, представленные в ГПЗУ, учтены и не превышены.

Проектируемый участок находится в северо-восточной части земельного участка и ограничен:

- с севера – участками с малоэтажной жилой застройкой;
- с востока – участками с малоэтажной жилой застройкой
- с юга – территорией санатория им. Кирова (Красмаш);
- с запада – территорией санатория им. Кирова (Красмаш), с парковой зоной.

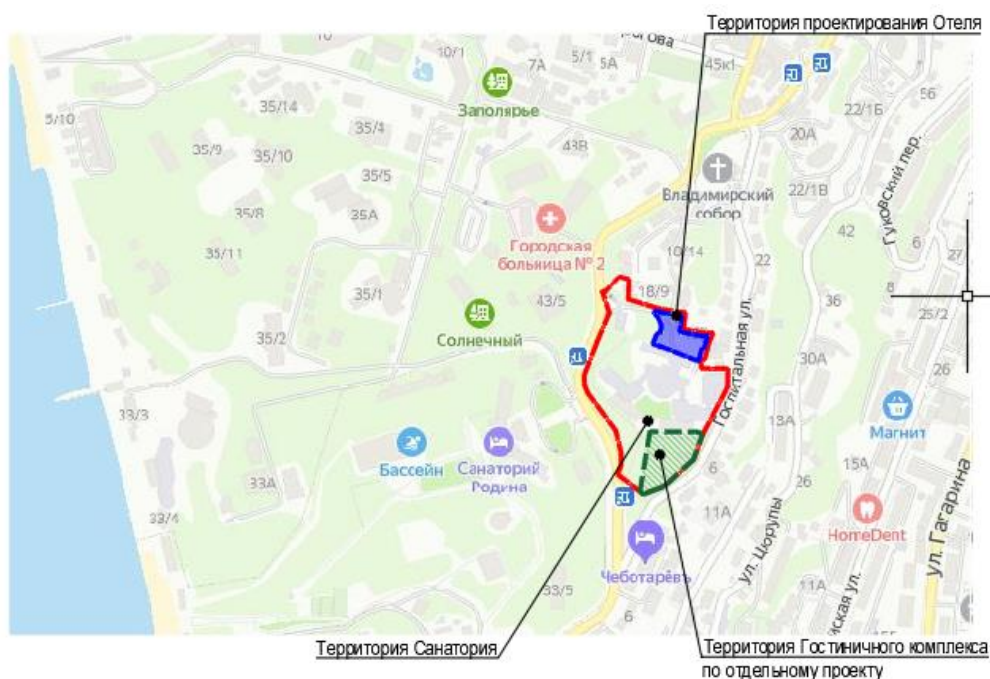
Площадь участка под застройку отеля – 3214.50 м<sup>2</sup> (0.32га).

В границах отведенных под строительство Отеля находятся следующие нежилые объекты:

- хозблок,
- гараж,
- склад,
- прачечная (незавершенный объект)
- подпорные стены
- подводящие инженерные сети к демонтируемым объектам

Все строения и инженерные коммуникации, принадлежащие собственнику в границах проектирования, подлежат сносу и демонтажу в рамках тома MP-1505-00-ПОД.

Сносимые здания и сооружения являются малоценными объектами.





### Перечень нормативных документов.

При разработке данного раздела проектной документации также учитывались требования следующих действующих на территории Российской Федерации нормативных документов:

Номер документа	Наименование документа
СП 42.13330.2016	«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
СП 4.13130.2013	«Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»
СП 118.13330.2012	«Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009»
СП 59.13330.2016	«Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»
СП 82.13330.2020	«Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75»
СП 113.13330.2016	«Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*»
Приказ Администрации Краснодарского края 226-КН от 17.12.2019	«Об утверждении границ и режима использования территории, а также зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения "санаторий им. Кирова, где в годы великой отечественной войны размещались госпитали № 3206, 3183", 1941 - 1945 годы, расположенного по адресу: краснодарский край, г. Сочи, центральный район, ул. Виноградная, 14 и признании утратившим силу приказа администрации краснодарского края от 17 мая 2019 г. № 70-кн "об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "санаторий им. Кирова, где в годы великой отечественной войны размещались госпитали № 3206, 3183", 1941 - 1945 годы, краснодарский край, г. Сочи, центральный район, ул. Виноградная, 14"»
Приказ Администрации Краснодарского края 731-КН от 02.11.2020	О внесении изменений в приказ администрации Краснодарского края от 17.12.2019 №226-кн «Об утверждении границ и режима использования территории, а также зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения "санаторий им. Кирова, где в годы великой отечественной войны размещались госпитали № 3206, 3183", 1941 - 1945 годы, расположенного по адресу: краснодарский край, г. Сочи, центральный район, ул. Виноградная, 14 и признании утратившим силу приказа администрации краснодарского края от 17 мая 2019 г. № 70-кн "об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "санаторий им. Кирова, где в годы великой отечественной войны размещались госпитали № 3206, 3183", 1941 - 1945 годы,



	краснодарский край, г. Сочи, центральный район, ул. Виноградная, 14"
--	--

## 1.1 Инженерно-геологические, гидрогеологические и климатические условия

Исследуемый участок характеризуется высокой степенью изученности.

### 1.1.1 Свойства грунтов

Анализ и обобщение полученных данных, характеризующих возраст, генезис, состав, состояние, деформационные и прочностные параметры грунтов, слагающих территорию инженерно-геологических изысканий, позволили выделить инженерно-геологические элементы:

- ИГЭ-1** Насыпной (перемещенный) грунт: Глина полутвердая, ненабухающая, непросадочная, незасоленная. Грунты ИГЭ-1 распространяются локально с поверхности, мощность слоя 0,6-0,2м.
- ИГЭ-2** Глина полутвердая, ненабухающая, непросадочная, незасоленная. Грунты ИГЭ-2 имеют повсеместное распространение, залегают на глубинах 0,0-2,0м, мощность слоя 1,5-3,9м.
- ИГЭ-3** Глина твердая, ненабухающая, непросадочная, незасоленная. Грунты ИГЭ-3 распространены на глубинах 2,0-4,0 м, мощность слоя 0,3-5,2м
- ИГЭ-4** Аргиллит низкой прочности, средней плотности, размягчаемый. Грунты ИГЭ-4 залегают на глубинах 3,2-7,6м, мощность слоя 21,5м.

Насыпные грунты (ИГЭ-1) неоднородны по своему составу, свойствам, грунты бессистемной отсыпки и в разной степени слежавшиеся. В качестве оснований фундаментов грунты слой-1 непригодны и подлежат срезке при строительстве.

Элювиальные грунты ИГЭ-3 обладают значительной неоднородностью по глубине и в плане.

Во время длительного пребывания в открытых котлованах отмечается снижении прочностных и деформационных свойств грунта. Грунты ИГЭ-3 не рекомендуются в качестве оснований зданий и сооружений. Грунтами основания проектируемого здания при заглублении котлована от 10,00 до 13,23 м от поверхности земли являются грунты ИГЭ-4 (аргиллит, слоистый, низкой прочности, трещиноватый).

### 1.1.2 Гидрогеологические условия

Гидрогеологические условия территории, по данным архивных материалов, характеризуются спорадическим распространением подземных вод типа верховодки и вод приуроченных к кровле коренных пород (к контакту коренных пород и элювиальных образований).

Верховодка имеет распространение в насыпных и рыхлых глинистых грунтах с большим количеством включений, питается за счет атмосферных осадков, в осенне-зимне-весенний период распространяется на глубинах до 2,0м. от поверхности земли, водупором служат более плотные глинистые разности. По химическому составу воды верховодки гидрокарбонатно-сульфатно-натриевого типа, с общей минерализацией 0,4-0,9 г/л.

Подземные воды, приуроченные к кровле коренных пород не образуют единого водоносного горизонта, которые либо полностью изолированы друг от друга глинистым материалом, либо имеют слабую гидравлическую связь. Глубина залегания изменчива по площади из-за особенностей рельефа. Воды имеют питание за счет инфильтрации атмосферных осадков и разгрузки с вышележащих склонов, способны провоцировать формирование плоскостей скольжения, имеют частичную разгрузку в трещиноватую зону кровли коренных пород.

### 1.1.3 Климатические условия

Согласно СП 131.13330.2012 район изысканий находится в нормальной строительно-климатической зоне (климатический район IV-Б), 1 зоне влажности.

Климат побережья формируется под влиянием восточно-европейских и средиземноморских воздушных масс, приходящих со стороны Черного моря и большой солнечной радиации.

Горный рельеф и влияние моря усложняют циркуляцию атмосферы. Высокий Кавказский хребет препятствует проникновению на побережье холодных воздушных масс с севера.

Для Черноморского побережья характерно наличие сухого периода в летнее время года, положительная температура самого холодного месяца, значительное количество осадков и высокая влажность воздуха.

Для зимнего периода характерны затяжные дожди обложного типа, летнего – кратковременные грозовые дожди и ливни.

Морозы случаются ежегодно, но бывают непродолжительными.

#### Температура воздуха

Температурный режим района отличается большим разнообразием, в связи с изменением высоты местности, и характеризуется следующими среднемесячными величинами и годовой температурой (СП 131.13330.2012):

Среднемесячная и годовая температура воздуха (°С)

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	год
5,9	6,1	8,2	11,7	16,1	19,9	22,8	23,1	19,9	15,7	11,7	8,2	14,1

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

Проектируемый объект капитального строительства не является источником негативного воздействия на окружающую среду и санитарно-защитная зона, в порядке СанПиН 2.2.1/2.1.1.11200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденных Постановлением Гласного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74 (ред. от 25.04.2014), от него не устанавливается.

## **3 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами.**

Схема планировочной организации земельного участка выполнена на топографической съемке в масштабе 1:500 с учетом требований градостроительного регламента и рационального использования территории, а также существующего рельефа и сложившейся застройки.

Строительство Объекта осуществляется на основании ГПЗУ РФ-23-2-09-0-00-2021-2280 от 01.04.2021. Проектируемый участок находится в северо-восточной части земельного участка площадью - 3 214.50 м<sup>2</sup> (0.32 га).

Земельный участок расположен в территориальной зоне, для которой установлен градостроительный регламент.

В соответствии с Решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 N 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи»:

1. основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
- Оказание услуг связи (код 3.2.3)
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)
- Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)
- Медицинские организации особого назначения (код 3.4.3)
- Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)

- Парки культуры и отдыха (код 3.6.2)
  - Цирки и зверинцы (код 3.6.3)
  - Государственное управление (код 3.8.1)
  - Магазины (код 4.4.)
  - Общественное питание (код 4.6)
  - Гостиничное обслуживание (код 4.8.1)
  - Развлекательные мероприятия (код 4.8.1)
  - Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)
  - Отдых (рекреация) пляжи (код 5.0)
  - Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (код 5.1.1)
  - Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)
  - Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)
  - Спортивные базы (код 5.1.7)
  - Природно-познавательный туризм (код 5.2)
  - Туристическое обслуживание (код 5.2.1)
  - Железнодорожные пути (код 7.1.1)
  - Водный транспорт (код 7.3)
  - Трубопроводный транспорт (код 7.5)
  - Охрана Государственной границы Российской Федерации (код 8.2)
  - Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
  - Курортная деятельность (код 9.2)
  - Санаторная деятельность (код 9.2.1)
  - Общее пользование водными объектами (код 11.1)
  - Специальное пользование водными объектами (код 11.2)
  - Гидротехнические сооружения (код 11.3)
  - Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
  - Благоустройство территории (код 12.0.2)
  - Ритуальная деятельность (код 12.1)
  - Запас (код 12.3)
2. условно разрешенные виды использования земельного участка:
- Устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 2.2 ГПЗУ.
3. вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:
- Устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 2.2 ГПЗУ.

Предельные параметры для проектируемого участка по условиям ГПЗУ:

- Минимальный отступ от границ ЗУ – 5м;
- Максимальная высота здания до конька крыши – 33м;

Проектом предусматривается строительство Отеля с подземной автостоянкой. Параметры проектируемого объекта не превышают предельные параметры по ГПЗУ.

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

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь в границах проектирования	м <sup>2</sup>	3214,50
2	Площадь застройки, в том числе:	м <sup>2</sup>	2151,20
	2.1 Здания Отеля, в том числе:	м <sup>2</sup>	2121,60
	Здания по цоколю	м <sup>2</sup>	1486,50
	Подземной части, выходящей за абрис здания, в том числе:	м <sup>2</sup>	635,10
	- твердые покрытия	м <sup>2</sup>	512,80
	- газон	м <sup>2</sup>	122,30
	2.2 ДГУ	м <sup>2</sup>	29,60
3	Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	787,10
4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	276,20

#### **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.**

Все строения и инженерные коммуникации в границах проектирования, отраженные на геоподоснове, были ранее выведены из эксплуатации и демонтированы. Строительная площадка свободна от инженерных сетей, строений и зеленых насаждений.

В соответствии с инженерно-геологическими изысканиями исследуемая территория расположена на межоползневом гребне оползневых бассейнов №570 и №2012. Прилегающая территория освоена и имеет сеть инженерной защиты (водосборные системы, подпорные стены и т.д.). Межоползневой гребень, на котором расположен исследуемый участок, на момент проведения изысканий не затронут оползневыми процессами. На момент проведения рекогносцировочного обследования деформаций и разрушений оползневого характера не зафиксировано. Противооползневые мероприятия не требуются.

На участке производства работ следует отметить и эндогенные процессы - сейсмичность площадки. Фоновая сейсмичность согласно СП 14.13330.2018 по карте ОСР 2015 «А», и согласно работам по уточнению сейсмичности соответствует 8.0 баллам.

Проектом заложен ряд мероприятий по инженерной подготовке территории:

- выполнена вертикальная планировка участка с учетом нормативных уклонов по территории, дорогам и площадкам. Отвод поверхностных вод осуществляется по спланированной поверхности в существующие и проектируемые водоотводные лотки с дальнейшим сбросом в проектируемую ливневую канализацию;
- проектируемые отметки вертикальной планировки увязаны с отметками существующей территории.

## **6 Описание организации рельефа вертикальной планировкой.**

План организации рельефа участка строительства выполнен на основании топографической съемки, выпущенной ООО «Геоархикад», на основании договора №73/2019 от 25.09.2019 г.

Рельеф участка представлен с перепадом с юга на север, абсолютные отметки изменяются от 98.40 до 104.70м

Отметки участка проектирования увязаны с существующим рельефом. Проектный рельеф территории выполнен методом проектных горизонталей сечением 0.10 м, с сохранением характера рельефа данной территории.

Предусмотренная проектом планировка земельного участка обеспечивает поверхностный водоотвод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, а также нормальные условия для движения транспорта и пешеходов. Поперечный уклон по проездам принят до 3%. Поперечный уклон по тротуарам принят в пределах 1-2%. Перепад высот в местах съезда на проезжую часть не превышает 0.025 м.

По северной границе проектируемого участка разница существующих отметок составляет от 0,6 до 1,75 метров с понижением проектируемой части относительно прилегающей. Проектное решение вертикальной планировки снижает разницу отметок за счет насыпи и, соответственно, напряженного состояния грунта. Решение примыкания проектируемого рельефа с рельефом прилегающей территории по границе участка применено в виде усиленного бордюрного камня. Разница отметок переменная: от нуля до 1,6 м.

Сбор поверхностных вод с территории решен с помощью водоотводных лотков вдоль подпорной стены и устройства закрытой водоотводной сети с приемом стоков в устройства локальных очистных сооружений перед сбросом поверхностных сточных вод в городскую сеть.

За относительную отметку 0.000 принят уровень «чистого» пола 1-го этажа здания отеля, соответствующий абсолютной отметке 100.05м.

Проектируемые отметки и горизонтالي означают верх проектируемой поверхности. При устройстве дорожной одежды должно быть учтено корыта, согласно прилагаемому конструктивных разрезов см. лист 7 графической части данного проекта.

## **7 Описание решений по благоустройству территории.**

Архитектурно-планировочные решения, принятые в разделе ПЗУ, обеспечивают комфортное и безопасное пребывание людей (в том числе с ограниченными физическими возможностями) на территории проектируемого отеля.

Гостиничный комплекс является объемно-планировочным объектом, композиционно отвечающим всем градостроительным ограничениям данного участка. Представляет собой 9 этажную надземную часть с первым, частично заглубленным этажом и 2 подземными уровнями, со встроено пристроенными помещениями общественного и технического назначения на первом и подземных этажах. Под зданием располагается подземный двухэтажный паркинг с необходимыми техническими помещениями.

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения инвалидов к входам в здание с учетом требований СП 59.13330. Эти пути стыкуются с внешними по отношению к участку транспортными и пешеходными коммуникациями. Проектом предусмотрена высота бортовых камней (бордюров) по краям пешеходных путей на участке вдоль газонов и озелененных площадок не менее 0,05 м. Перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,025 м. В условиях сложившейся застройки в затесненных местах в пределах прямой видимости снижена ширина пешеходного пути движения, но не менее 1,2 м. При этом через каждые 25 м устроены горизонтальные площадки (карманы) размером не менее 2,0х1,8 м для обеспечения возможности разъезда инвалидов на креслах-колясках.

Система средств информационной поддержки обеспечена на всех путях движения, доступных для МГН на все время (в течение суток) эксплуатации учреждения в соответствии с ГОСТ Р 51256 и ГОСТ Р 52875.

Проектируемый объект вписан в градостроительную ситуацию города и в архитектурный ансамбль санатория им. Кирова (Красмаш). Территория Отеля по южной границе примыкает к существующему благоустройству территории Объекта культурного наследия. См лист «Ситуационный план».

Для обеспечения эстетических и санитарно-гигиенических условий, в объеме требований задания на проектирование, на территории предусматриваются следующие работы по благоустройству территории, с учетом сохранения стилистики исторической среды и облика объектов культурного наследия регионального значения «Санаторий им. Кирова, где в годы Великой Отечественной войны размещались госпитали №3206,3183»:

- устройство освещения территории, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды;
- устройство проездов из гранитной плитки повышенной шероховатости;
- устройство тротуаров и террас с мощением из гранитной плитки;
- устройство организованного места для курения;
- устройство газонов на свободной от застройки и твердых покрытий территории;
- озеленение территории, высадка деревьев и кустарников;
- установка антивандальных малых архитектурных форм и изделий, выполненных в соответствии с общей стилистикой комплекса;
- устройство поверхностного водостока.

Территория санатория им. Кирова (Красмаш), включая участок проектирования, ограждена забором, таким образом, посетители отеля могут безопасно прогуливаться по всей территории санатория.

Конструкции дорожных одежд приняты согласно альбому СК 6101-2010 «Типовые дорожные конструкции».

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

Въезд на проектируемую территорию отеля осуществляется с территории санатория. Въезд на территорию санатория осуществляется с существующей улицы Виноградная.

На территории отеля предусмотрен проезд пожарного, легкового и специального автотранспорта. Въезд в подземную автостоянку осуществляется по рампе с существующего проезда. Для пожарной техники предусмотрена разворотная площадка между существующим и проектируемым зданиями в восточной части участка.

Вдоль фасадов здания предусмотрены специальные дорожные покрытия, выдерживающие нагрузку от пожарной техники. Для номеров второго этажа предусмотрен индивидуальный выход.

Минимальные параметры внутривозрадных проездов приняты в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016. Проезды, тротуары по территории выполнены из твердого



покрытия. Конструкции основных проездов, площадок и дорожек, по которым возможно передвижение пожарной техники, рассчитаны под нагрузку от пожарной техники.

Ширина проездов для пожарной техники принята не менее 4.2 м. так как высота здания до парапета 32,6 метра.

Для комфортного перемещения пешеходов предусмотрена связь территории проектируемого Отеля с тротуарами санатория и с тротуарами улично-дорожной сети.

### 8.1 Расчет требуемого количества машиномест

Исходные данные:

- Гостиница на 149 номеров – 268 посетителей
- Персонал гостиницы в максимальную смену– 73 сотрудника

Все остальные помещения, предназначенные только для посетителей отеля, в том числе:

- Торговая зона (201.41 кв.м.) – 52 посетителя
- Ресторан – 90 посадочных мест
- Лобби-бар – 20 посадочных мест
- Переговорная – 32 посадочных места
- Столовая раздаточная - 12 посадочных мест

Дополнительные м/места для данных помещений не предусматриваются.

Согласно Приложению Ж СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» расчет для гостиниц должен производиться по СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц. Правила проектирования»

#### **Расчет для гостиницы и сотрудников по п.5.15 СП 257.1325800.2016**

Для гостиниц категорий до "три звезды":

$149 \text{ номеров} * 0,2 = 29,8$  принимаем 30 м/мест (для гостиницы),

По п.5.15 СП 257.1325800.2016 стоянки для легковых автомобилей обслуживающего персонала не менее 10% числа работающих.

$73 \text{ сотрудника} * 0,1 = 7$  м/мест (для персонала)

**Итого м/мест для гостиницы и сотрудников по расчету требуется - 37 м/мест**

В том числе 10% м/мест для МГН, в том числе 5% увеличенного размера 3.6 х 6.0м  
 $37 * 0,10 = 4$  м/места, из них 2 м/места для МГН увеличенного размера 3.6 х 6.0м.

В подземной автостоянке предусмотрено 50 м/мест, в том числе 6 м/мест для МГН, из них 4 м/места увеличенных габаритов.

## **8.2 Мусороудаление**

Проектом не предусматривается размещение площадки ТБО на проектируемой территории Отеля. Согласно письму Заказчика, Администрация санатория не возражает, что для сбора мусора можно использовать площадку ТБО для раздельного сбора мусора на 3 контейнера расположенную на территории санатория. Вывоз мусора осуществляется специализированным транспортом.

Лист регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в документе	Номер документа	Входящий номер сопроводительного документа и дата	Подпись	Дата
	Измененных	Замененных	Новых	Аннулированных					

Экспликация зданий и сооружений

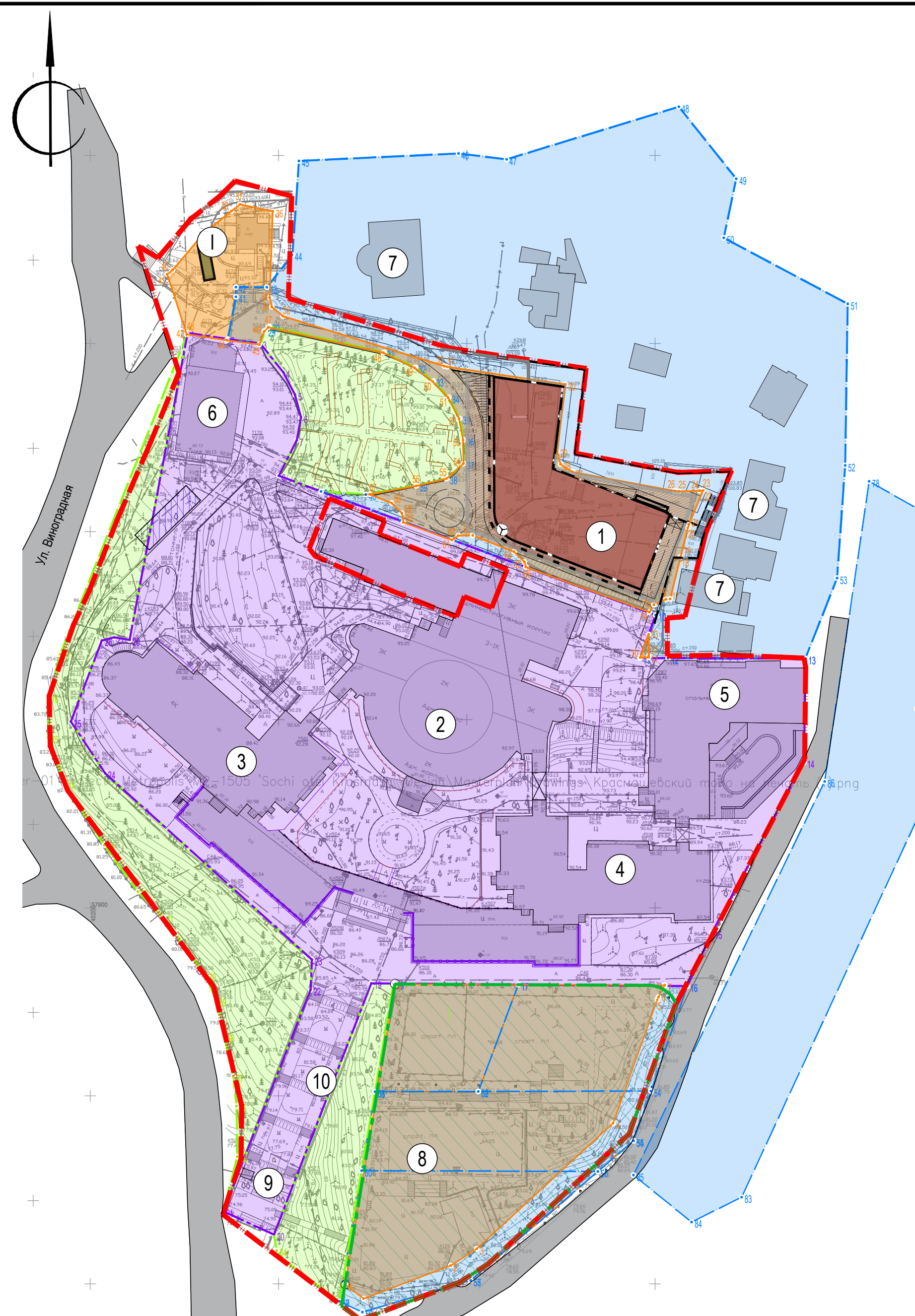
Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус Отеля	Проектируемый
2	Главный корпус	Существующий
3	Спальный корпус №1	Существующий
4	Спальный корпус №2	Существующий
5	Спальный корпус №3	Существующий
6	Административный корпус	Существующий
7	Жилые дома	Существующие
8	Гостиничный комплекс	Проектируемые по отдельному проекту
9	Скульптура М.С. Кирова	Существующая
10	Главная лестница	Существующая
1	Дизель-генераторная установка	Проектируемая

Баланс территории

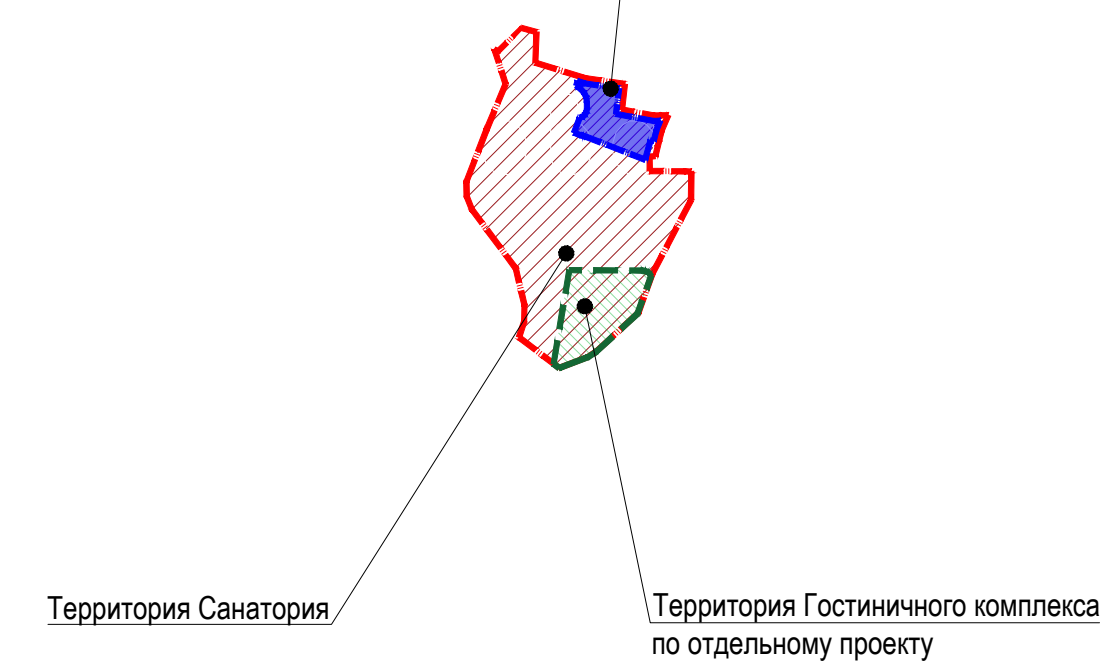
Поз.	Наименование	Рассматриваемые участки, площадь кв.м.			Всего, в кв.м.	Всего, в %
		Территория Отеля, рассматриваемый проект	Территория Гостиничного комплекса, существующее положение	Остальная территория, существующее положение		
1	Площадь участка	3214.50	5028.10	27193.40	35436.00	100
2	Площадь застройки участка, в том числе:	2151.20	3622.40	7884.00	13657.60	38.54
	2.1 Площадь застройки здания, в том числе:	2121.60	3622.40			
	- площадь застройки по цоколю	1486.50	3412.50			
	- площадь застройки подземной части, выходящей за абрис здания	635.10				
	2.2 ДГУ	29.60				
3	Площадь твердых покрытий	787.10	630.26	9055.04	10472.40	29.55
4	Площадь озеленения	276.20	985.34	10044.46	11306.00	31.91

Условные обозначения

- - Территория Санатория "Красмашевский" по ГПЗУ
- - Граница гостиничного комплекса, выполняемого по отдельному проекту
- Граница допустимого размещения зданий, строений и сооружений по ГПЗУ №РФ-23-2-09-0-00-2021-2280 от 16.03.2021г
- Граница территории объекта культурного наследия, согласно приказу №226-КН от 17.12.2019 Администрации Краснодарского края
- Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, согласно приказу №731-КН от 02.11.2020 Администрации Краснодарского края
- Граница зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия, согласно приказу №731-КН от 02.11.2020 Администрации Краснодарского края
- Проектируемое здание Отеля
- Проектируемая подземная часть Отеля
- Существующие здания и сооружения
- Зона гостевой парковки



Территория проектирования Отеля



Территория Санатория

Территория Гостиничного комплекса по отдельному проекту

MP-1505-00-ПЗУ

Отель в г. Сочи на участке проектирования, расположенном по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 14, кадастровый номер 23:49:0203016:28

Изм.	Кол.уч	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
Разраб.		Орехова		<i>[Signature]</i>	22.02.22
Проверил		Курносова		<i>[Signature]</i>	22.02.22
Н.контр.		Курбанов		<i>[Signature]</i>	22.02.22

Стадия	Лист	Листов
П	1	7

Ситуационный план. М1:1000

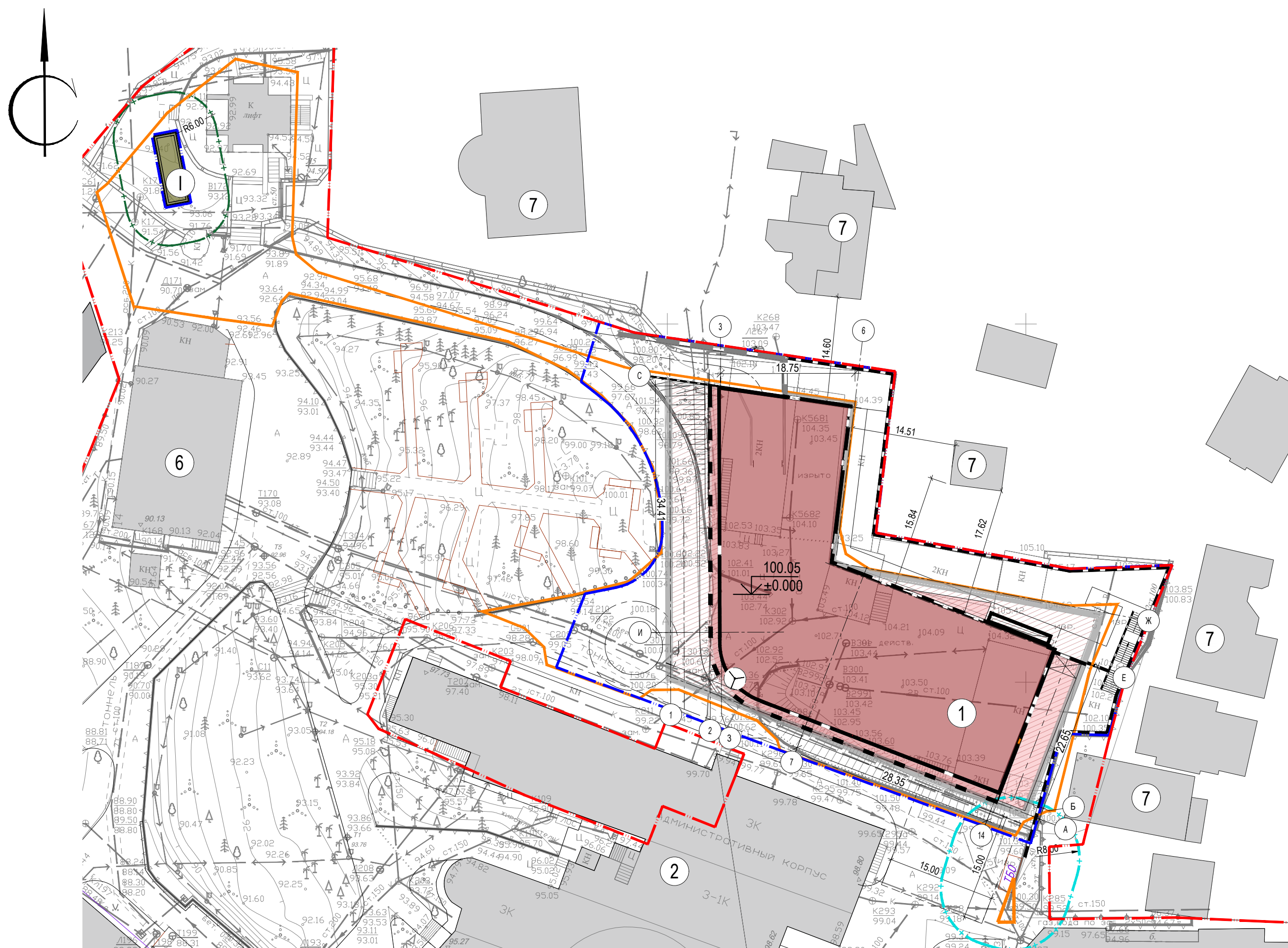


Формат А2

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



Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус Отеля	Проектируемый
2	Главный корпус	Существующий
5	Спальный корпус №3	Существующий
6	Административный корпус	Существующий
7	Жилые дома	Существующие
1	Дизель-генераторная установка	Проектируемая



Условные обозначения

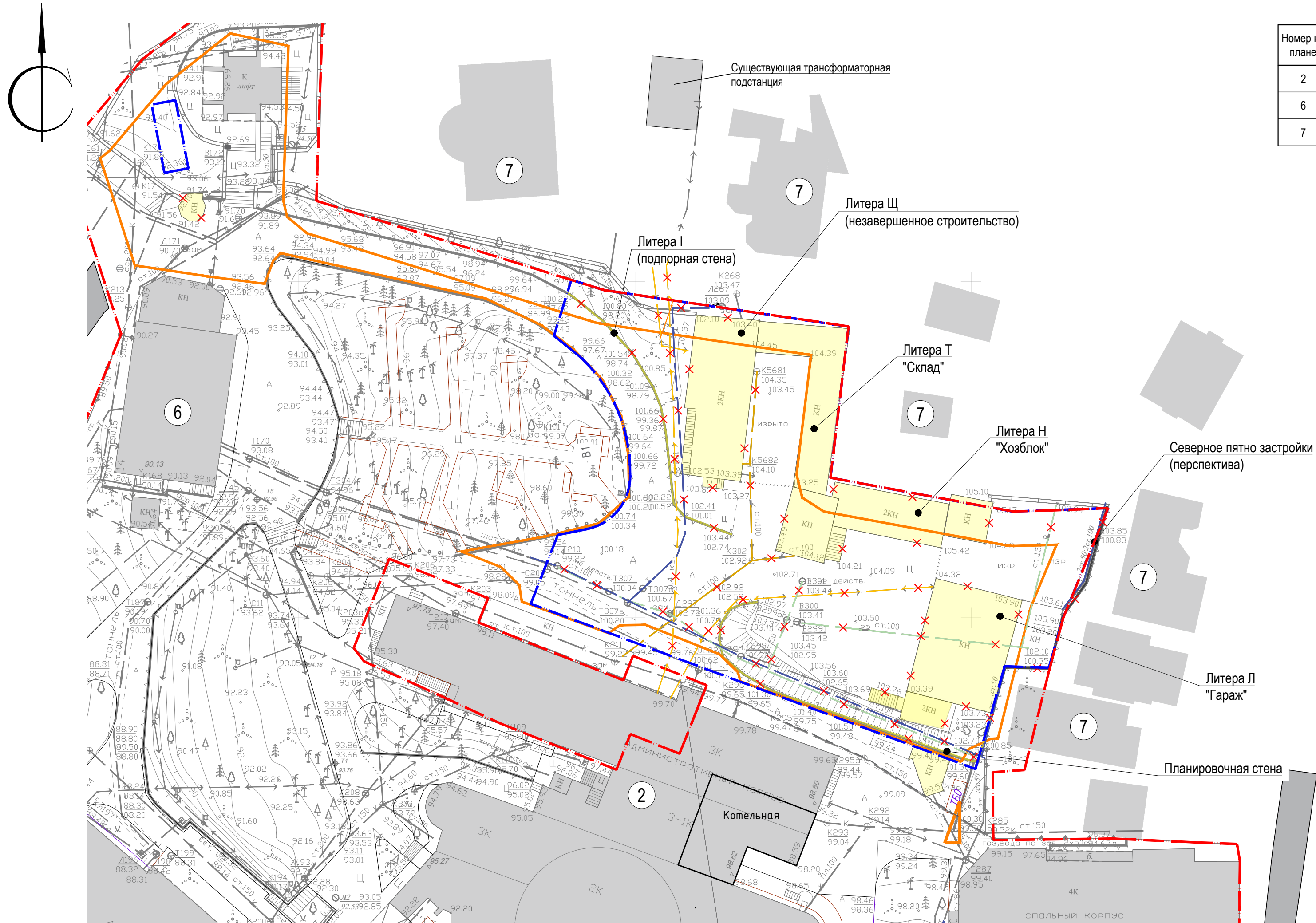
- - Территория Санатория "Красмашевский"
- - Граница допустимого размещения зданий, строений и сооружений
- - Граница благоустройства Отеля
- Проектируемое здание Отеля
- Проектируемые террасы Отеля
- Проектируемая подземная часть Отеля
- Существующие здания и сооружения
- Проектируемый усиленный бордюрный камень
- Откос проектируемый
- Подключение пожарных патрубков на фасаде (см. раздел АР)
- - Санитарно-защитная зона ТБО, согласно п.4 "Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.3684-21"
- - Противопожарное расстояние, согласно п. 4.3 СП 4.13130.2013 г."Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты."
- Стена в грунте
- Разворотная площадка для пожарной машины 15х15м

MP-1505-00-ПЗУ					
Отель в г. Сочи на участке проектирования, расположенном по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 14, кадастровый номер 23:49:0203016:28					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.ум.	Подпись	Дата
Разраб.	Орехова			<i>[Signature]</i>	22.02.22
Проверил	Курносова			<i>[Signature]</i>	22.02.22
Н.контр.	Курбанов			<i>[Signature]</i>	22.02.22
Стадия Лист Листов				П 1.1 1	
Схема планировочной организации земельного участка Схема размещения объекта проектирования. М1:500					
Формат А2					

Согласовано  
 Ваим. инв.№  
 Подп. и дата  
 Инв.№. подл.



Номер на плане	Наименование	Примечание
2	Главный корпус	Существующий
6	Административный корпус	Существующий
7	Жилые дома	Существующие



Условные обозначения

- - Территория Санатория "Краснашевский"
- - Граница допустимого размещения зданий, строений и сооружений
- - Граница благоустройства Отеля
- Существующие здания и сооружения
- X - Здания и сооружения подлежащие сносу
- X - Подпорные стены подлежащие сносу
- X - Демонтируемые электрические сети
- X - Демонтируемые сети канализации
- X - Демонтируемые сети теплотрассы
- X - Демонтируемые сети водопровода

MP-1505-00-ПЗУ				
Отель в г. Сочи на участке проектирования, расположенном по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 14, кадастровый номер 23:49:0203016:28				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Но.докум.	Подпись
Разраб.	Орехова			22.02.22
Проверил	Курносова			22.02.22
Схема планировочной организации земельного участка				
Стадия		Лист	Листов	
П		1.2		
Н.контр.	Курбанов			22.02.22
Схема демонтажа. М1:500				

Согласовано  
 Имя, инв. №  
 Подп. и дата  
 Имя, инв. №  
 Подп. и дата



## Экспликация зданий и сооружений

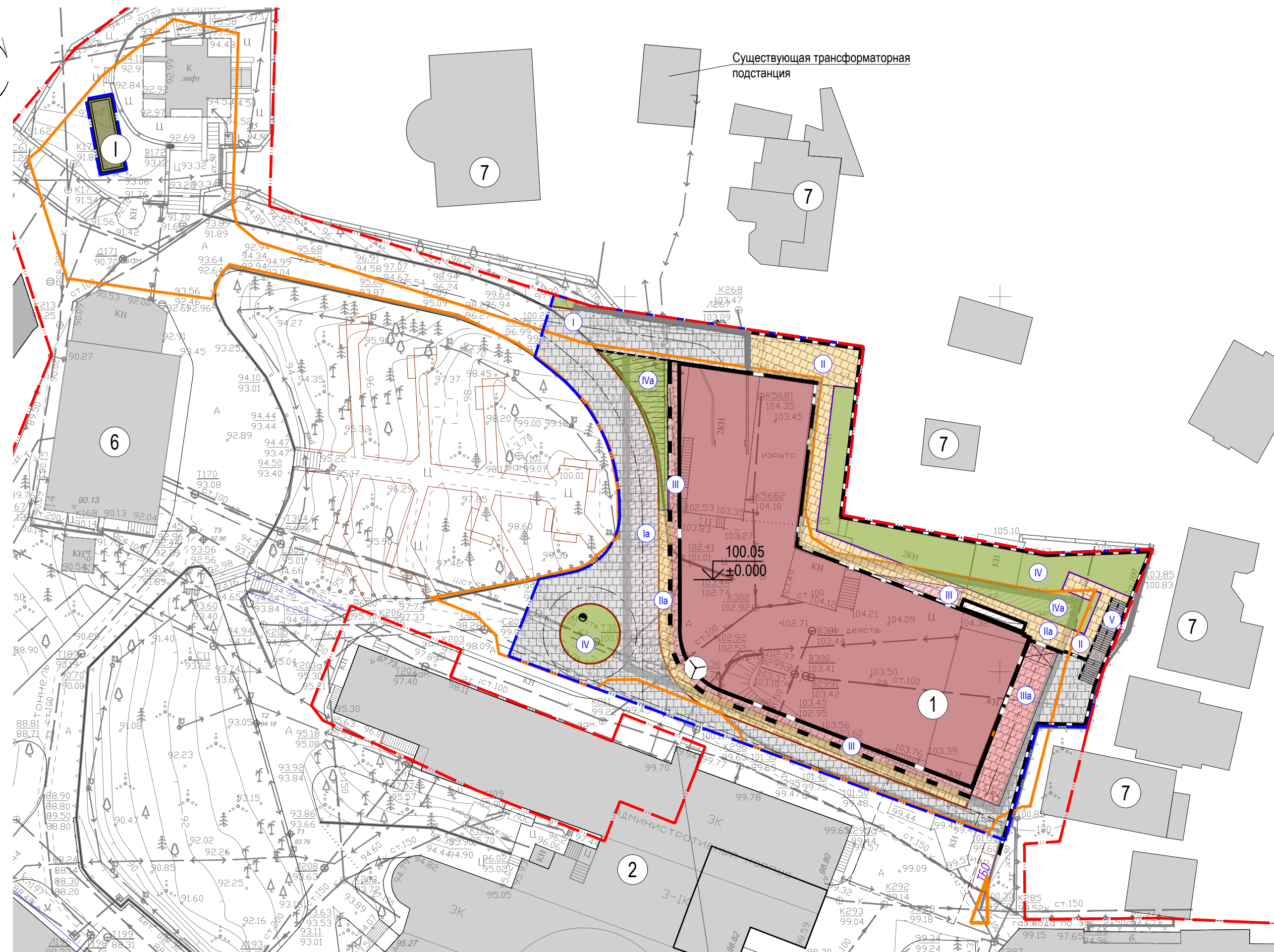
Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус Отеля	Проектируемый
2	Главный корпус	Существующий
5	Спальный корпус №3	Существующий
6	Административный корпус	Существующий
7	Жилые дома	Существующие
I	Дизель-генераторная установка	Проектируемая

## Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Ед. изм.	Количество в границах проектирования	Примечание
1	проезды из гранитной плитки повышенной шероховатости по грунту	I	м2	577.40	
2	проезды из гранитной плитки повышенной шероховатости по плите покрытия	Ia	м2	212.50	
3	тротуары из гранитной плитки по грунту (пешеходная нагрузка)	II	м2	209.70	
4	тротуары из гранитной плитки по плите покрытия (пешеходная нагрузка)	Ila	м2	174.50	
5	покрытие террас из гранитной плитки по плите покрытия (пешеходная нагрузка)	III	м2	56.30	
6	покрытие террас из гранитной плитки по плите покрытия (нагрузка от пожарной машины)	IIla	м2	69.50	
7	озеленение (газон)	IV	м2	276.20	
8	озеленение по плите покрытия (газон)	IVa	м2	122.30	
9	покрытие лестницы гранитными ступенями (ступени 29, подступенков 31)	V	м2	23.40	
11	гранитный борт КбртГП1 (300x150) и КбртГП (для круглых участков), ГОСТ 32018-2012.		п.м	50.00	
12	гранитный борт КбртГП3 (600x200), ГОСТ 32018-2012		п.м	111.00	
13	гранитный борт КбртГП5 (200x80), ГОСТ 32018-2012		п.м	85.00	

## Технико-экономические показатели

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь в границах проектирования	м2	3214.50
2	Площадь застройки, в том числе:	м2	2151.20
	Здания Отеля, в том числе:	м2	2121.60
	Здания по цоколю	м2	1486.50
	Подземной части, выходящей за абрис здания, в том числе:	м2	635.10
	- твердые покрытия	м2	512.80
	- газон	м2	122.30
	ДГУ	м2	29.60
3	Площадь твердых покрытий	м2	787.10
4	Площадь озеленения	м2	276.20



### Условные обозначения

- - Территория Санатория "Красмашевский"
- - Граница допустимого размещения зданий, строений и сооружений
- - Граница благоустройства Отеля
- Проектируемое здание Отеля
- Проектируемая нависающая часть здания Отеля
- Проектируемая подземная часть Отеля
- Существующие здания и сооружения
- Проектируемый усиленный бордюрный камень
- Откос проектируемый
- Подключение пожарных патрубков на фасаде (см. раздел АР)
- IV - Тип покрытия
- Стена в грунте
- Разворотная площадка для пожарной машины 15x15м

MP-1505-00-ПЗУ

Отель в г. Сочи на участке проектирования, расположенном по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 14, кадастровый номер 23:49:0203016:28

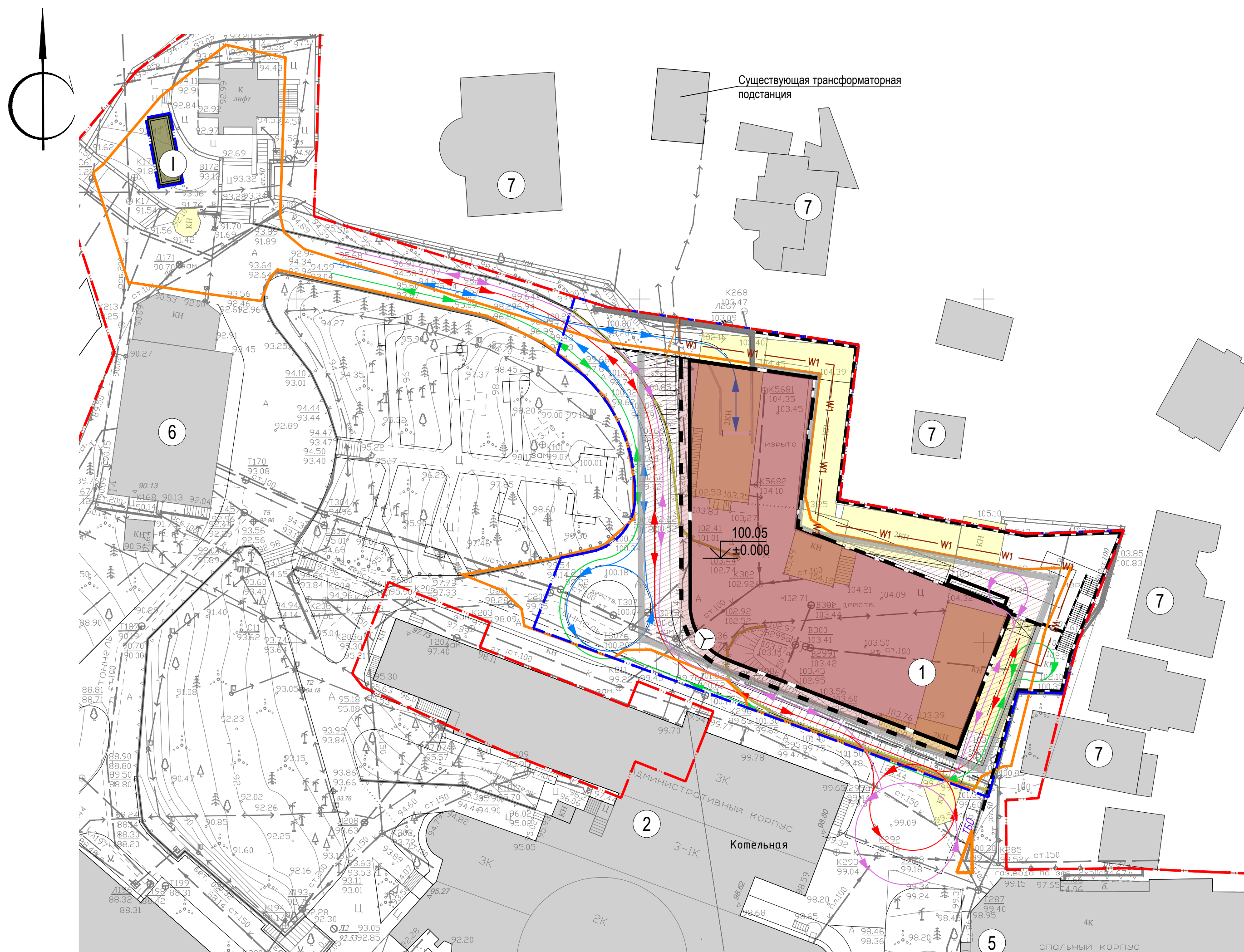
Изм.	Кол.уч.	Лист	№_докум.	Подпись	Дата
Разраб.		Орехова			22.02.22
Проверил		Курносова			22.02.22
Н.контр.		Курбанов			22.02.22

Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
			П	2	
Схема планировочной организации земельного участка. М1:500					




Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус Отеля	Проектируемый
2	Главный корпус	Существующий
5	Спальный корпус №3	Существующий
6	Административный корпус	Существующий
7	Жилые дома	Существующие
1	Дизель-генераторная установка	Проектируемая



Условные обозначения

- - - - Территория Санатория "Краснашевский"
- - - - Граница допустимого размещения зданий, строений и сооружений
- - - - Граница благоустройства Отеля
- Проектируемое здание Отеля
- Проектируемая нависающая часть здания Отеля
- Проектируемая подземная часть Отеля
- Существующие здания и сооружения
- Здания и сооружения подлежащие сносу
- Проектируемый усиленный бордюрный камень
- Откос проектируемый
- Подключение пожарных патрубков на фасаде (см. раздел АР)
- ↔ - Движение пожарной машины
- ↔ - Движение легкового транспорта
- ↔ - Движение грузового транспорта
- ↔ - Движение транспорта на строительной площадке
- Стена в грунте
- Разворотная площадка для пожарной машины 15x15м

MP-1505-00-ПЗУ					
Отель в г. Сочи на участке проектирования, расположенном по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 14, кадастровый номер 23:49:0203016:28					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Но.докум.	Подпись	Дата
Разраб.	Орехова			<i>[Signature]</i>	22.02.22
Проверил	Курносова			<i>[Signature]</i>	22.02.22
Н.контр.	Курбанов			<i>[Signature]</i>	22.02.22
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	2.1
Схема движения транспорта. М1:500					

Согласовано

Согласовано

Взам. инв.№

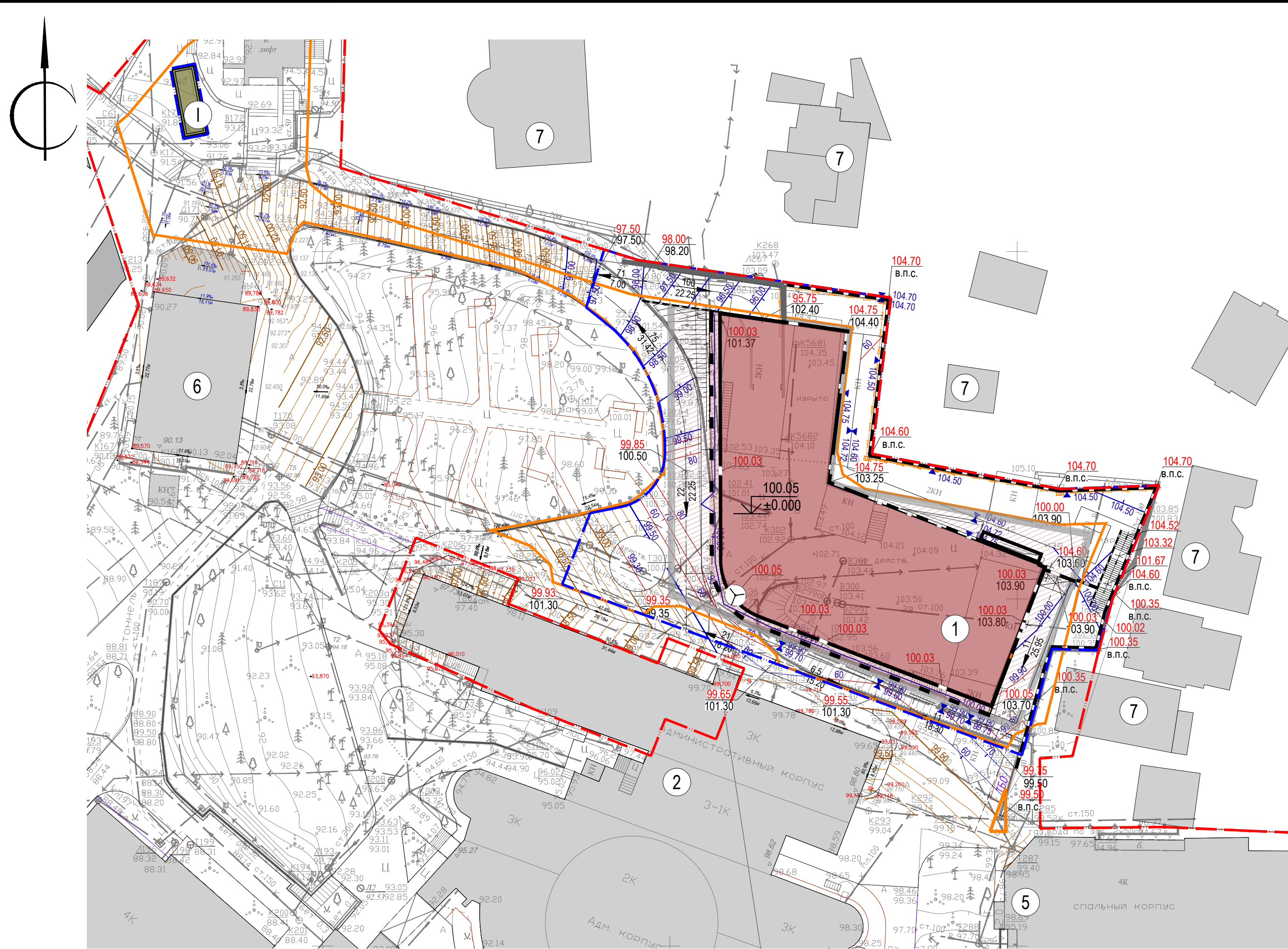
Подл. и дата

Инв.№ подл.




Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус Отеля	Проектируемый
2	Главный корпус	Существующий
5	Спальный корпус №3	Существующий
6	Административный корпус	Существующий
7	Жилые дома	Существующие
1	Дизель-генераторная установка	Проектируемая

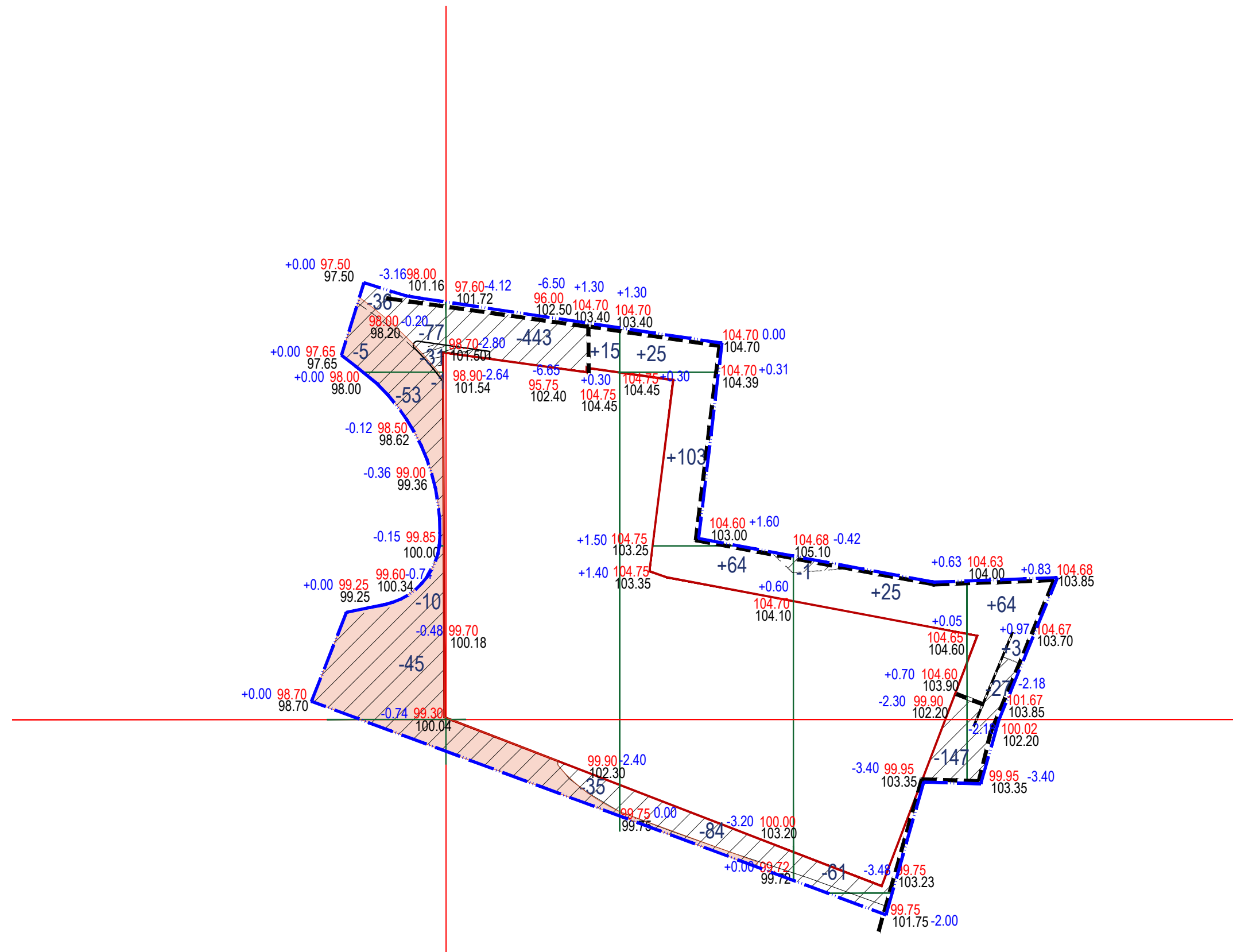
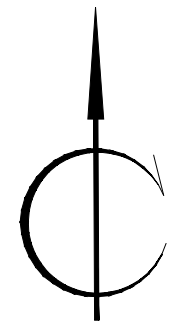


Условные обозначения

- - Территория Санатория "Краснашевский"
- - Граница допустимого размещения зданий, строений и сооружений
- - Граница благоустройства Отеля
- Проектируемое здание Отеля
- Проектируемая нависающая часть здания Отеля
- Проектируемая подземная часть Отеля
- Существующие здания и сооружения
- Проектируемый усиленный бордюрный камень
- Откос проектируемый
- Подключение пожарных патрубков на фасаде (см. раздел АР)
- Стена в грунте
- - Проектные горизонтали
- - Горизонталы прилегающей территории
- + 104.70  
104.70 - Проектные отметки
- + 100.03  
100.03 - Проектные отметки по углам здания
- - Лоток
- - Пескоуловитель
- - Дождеприемная решетка

MP-1505-00-ПЗУ					
Отель в г. Сочи на участке проектирования, расположенном по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 14, кадастровый номер 23:49:0203016:28					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.ум.	Подпись	Дата
Разраб.	Орехова			<i>[Signature]</i>	22.02.22
Проверил	Курносова			<i>[Signature]</i>	22.02.22
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
			П	3	
Н.контр.	Курбанов			<i>[Signature]</i>	22.02.22
План организации рельефа. М1:500					





Итого, куб. м.	Насыпь (+)		15	192	25	67	Всего, куб. м.	299
	Выемка (-)	258	478	84	62	174		

- Условные обозначения**
- - Граница благоустройства Отеля
  - Контур котлована
  - Откос проектируемый
  - +0.00 | 156.50 - проектная отметка земли
  - 156.50 - отметка существующего рельефа
  - 156.50 - рабочая отметка
  - +0.00 | 156.50 | +1.40 | 156.50 - Отметки по котловану
  - 1.40 | 156.50 | +1.40 | 156.50 - Отметки по котловану
  - Линия нулевых работ
  - Выемка/Насыпь
  - +86 - Объем грунта

- Оценка загрязнения почвы валовыми формами тяжелых металлов, проведенная по суммарному оказателю загрязнения свидетельствует, что почвы обследованной территории имеют «допустимый» уровень загрязнения.
- В соответствии с рекомендациями об использовании почв в зависимости от степени их загрязненности согласно п. 5.1 СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы», для почв, отнесенных к категории загрязнения «допустимая» допустается использование без ограничений, исключая объекты повышенного риска. Анализ содержания нефтепродуктов в почве на участке изысканий показывает, что фактическое содержание нефтепродуктов в почвах составляет 130 мг/кг, что позволяет классифицировать загрязнение почвы как повышенный фон.
- Учитывая неоднородный техногенный состав почвенного покрова на участке проведения работ, представленного насыпными грунтами, и неудовлетворительные показатели плодородия почвы согласно ГОСТ 17.5.3.05-84 сохранение его для использования в целях рекультивации нецелесообразно.

### Ведомость объемов земляных масс

№ п/п	Наименование грунта	Объем работ		Примечание
		насыпь куб.м	выемка куб.м	
1	грунт планировки территории	299	1056	
2	вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		562	
	выемка под котлован здания*			
	выемка под инженерные сети**			
	конструкций твердых покрытий		479	
	газона		83	
3	поправка на уплотнение грунта	30		
4	всего грунта	329	1618	
5	избыток пригодного грунта	1289		
6	плодородный грунт, в том числе:			
6.1	плодородный грунт, необходимый для озеленения территории, h=0.2 м	80		
6.2	недостаток плодородного грунта		80	
7	отходы после проведения демонтажа сущ. покрытий (строительный мусор подлежит вывозу с территории)***	76	76	
8	итого перерабатываемого грунта	1774	1774	

\*-значения выемки грунта под устройство котлована отеля см. том МР-1505-00-КР. Данные значения в расчете объемов земляных масс не участвуют.  
 \*\*-значения выемки грунта под устройство инженерных сетей см. том МР-1505-00-ПОС. Данные значения в расчете объемов земляных масс не участвуют.  
 \*\*\* - в границах проектирования (строительный мусор подлежит вывозу с территории)

### Расчет изымаемого грунта под покрытия

Номер покрытия	Наименование покрытия	Толщина констр. дорож. од ежд. м.	Площадь покрыв. в границах проектирования, кв.м.	Объем выним. грунта в границах проектирования, куб.м.	Всего, выним. грунта в границах проектирования, куб.м.
I	проезды из гранитной плитки повышенной шероховатости по грунту	0.69	577.40	398.41	479
II	тротуары из гранитной плитки по грунту (пешеходная нагрузка)	0.61	31.10	18.97	
III	покрытие террас из смеси гальки и бетона (пешеходная нагрузка)	0.40	155.20	62.08	
IV	проектируемый газон	0.30	276.20	82.86	

### Расчет необходимого плодородного грунта

Номер покрытия	Наименование покрытия	Площадь, кв.м.		Объем плодородного грунта, куб.м.		Всего, плодородного грунта, куб.м.
		В границах зем. уч-ка, кв.м	Толщ. плодородного слоя м.	В границах зем. уч-ка, кв.м	В границах зем. уч-ка, кв.м	
IV	проектируемый газон	276.20	0.20	55	80	
IV'	проектируемый газон по подземной части	122.20	0.20	24		

### Характеристика непригодных грунтов после демонтажа покрытий (строительный мусор)

Наименование зоны	Категория непригодности	Площадь в границах зем. уч-ка, кв.м.	Мощность слоя	Объем неприг. грунта в границах зем. уч-ка, куб.м.	Всего непригодного грунта, куб.м.
	строительный мусор от демонтажа покрытий из асфальтобетона	381	0.20м	76	76

### MP-1505-00-ПЗУ

Отель в г. Сочи на участке проектирования, расположенном по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 14, кадастровый номер 23:49:0203016:28					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.м.	Подпись	Дата
Разраб.	Орехова			<i>[Подпись]</i>	22.02.22
Проверил	Курбанова			<i>[Подпись]</i>	22.02.22
Н.контр.	Курбанов			<i>[Подпись]</i>	22.02.22
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	4
План земляных масс. М1:500					



### Экспликация зданий и сооружений

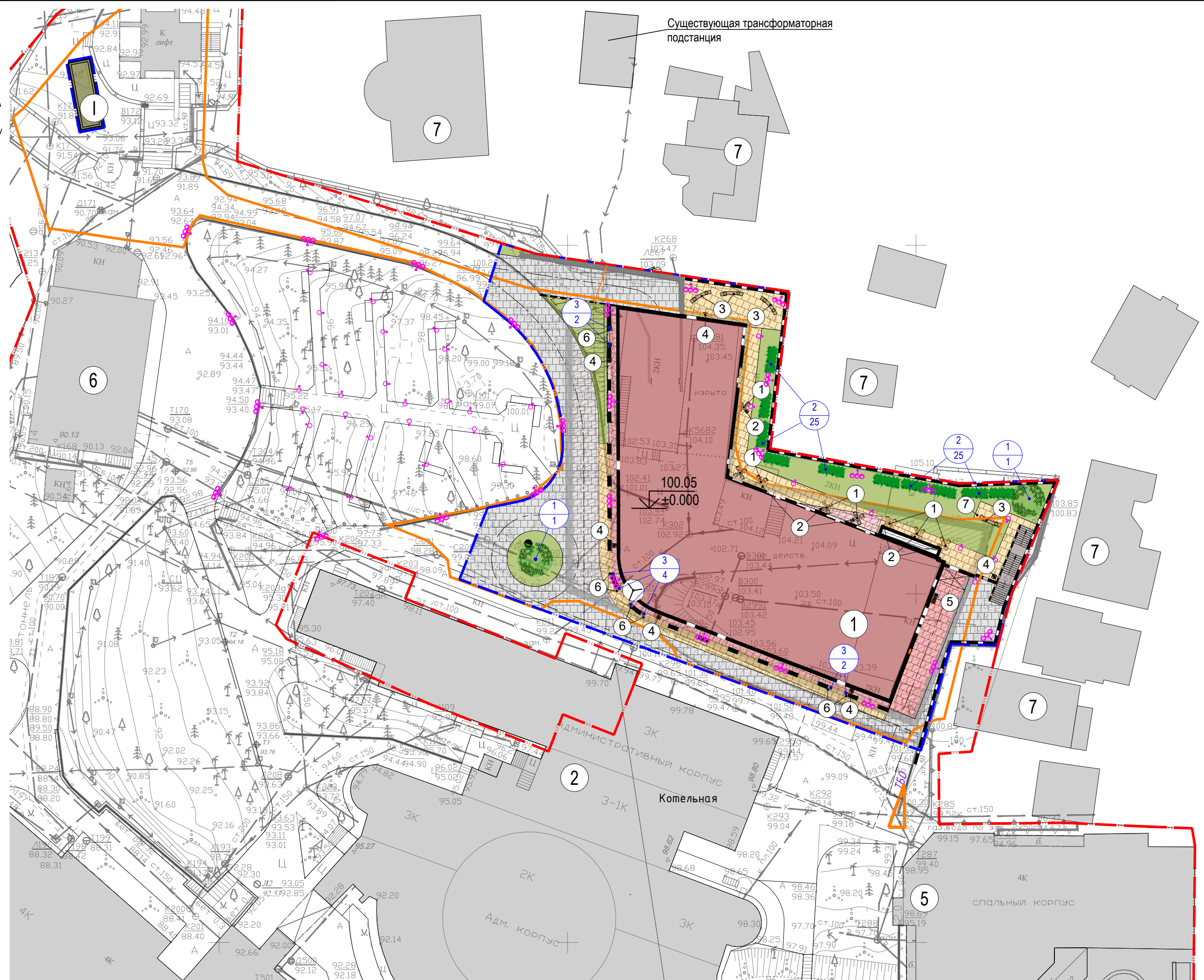
Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус Отеля	Проектируемый
2	Главный корпус	Существующий
5	Спальный корпус №3	Существующий
7	Жилые дома	Существующие
1	Дизель-генераторная установка	Проектируемая

### Ведомость элементов озеленения

Тип	Обозн. на плане	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Количество, шт.	Примечание
Деревья					
1		Пихта Корейская, Н=2-3м	5-6	2	размер земляного кома 0.8x0.8x0.65
Кустарники и цветники в вазонах					
2		Можжевельник китайский "Spartan" (рядовая посадка) Н=1.25-1.5м		50	с открытой корневой системой
3		Кипарис вечнозеленый		8	с открытой корневой системой

### Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1		Стол для уличного кафе	8	
2		Стул для уличного кафе	32	
3		Скамейка индивидуального изготовления	4	
4		Урна раздельного сбора мусора. Тип 1	6	
5		Урна раздельного сбора мусора. Тип 2	1	
6		Вазон	8	
7		Урна с пепельницей. Тип 3	1	



### Условные обозначения

- Территория Санатория "Краснашевский"
- Граница допустимого размещения зданий, строений и сооружений
- Граница благоустройства Отеля
- Проектируемое здание Отеля
- Проектируемая нависающая часть здания Отеля
- Проектируемая подземная часть Отеля
- Существующие здания и сооружения
- Здания и сооружения подлежащие сносу
- Проектируемый усиленный бордюрный камень
- Откос проектируемый
- Подключение пожарных патрубков на фасаде (см. раздел АР)
- Стена в грунте
- Тип элемента озеленения
- Количество
- Позиция МАФ
- Проектируемый фонарь наружного освещения Тип 1
- Проектируемый фонарь наружного освещения Тип 2

### Ведомость наружного освещения

Поз.	Обозначение	Наименование	Количество	Примечание
1		Тип 1, Н-4,9 м, 3 консоли, 120 Вт	26	
2		Тип 2, Н-4,8 м, 1 консоль, 40 Вт	32	

MP-1505-00-ПЗУ

Отель в г. Сочи на участке проектирования, расположенном по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 14, кадастровый номер 23:49:0203016:28

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.ум.	Подпись	Дата
Разраб.		Орехова			22.02.22
Проверил		Курносова			22.02.22
Н.контр.		Курбанов			22.02.22

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия Лист Листов  
П 5

План благоустройства. М1:500



Формат А2

Согласовано

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

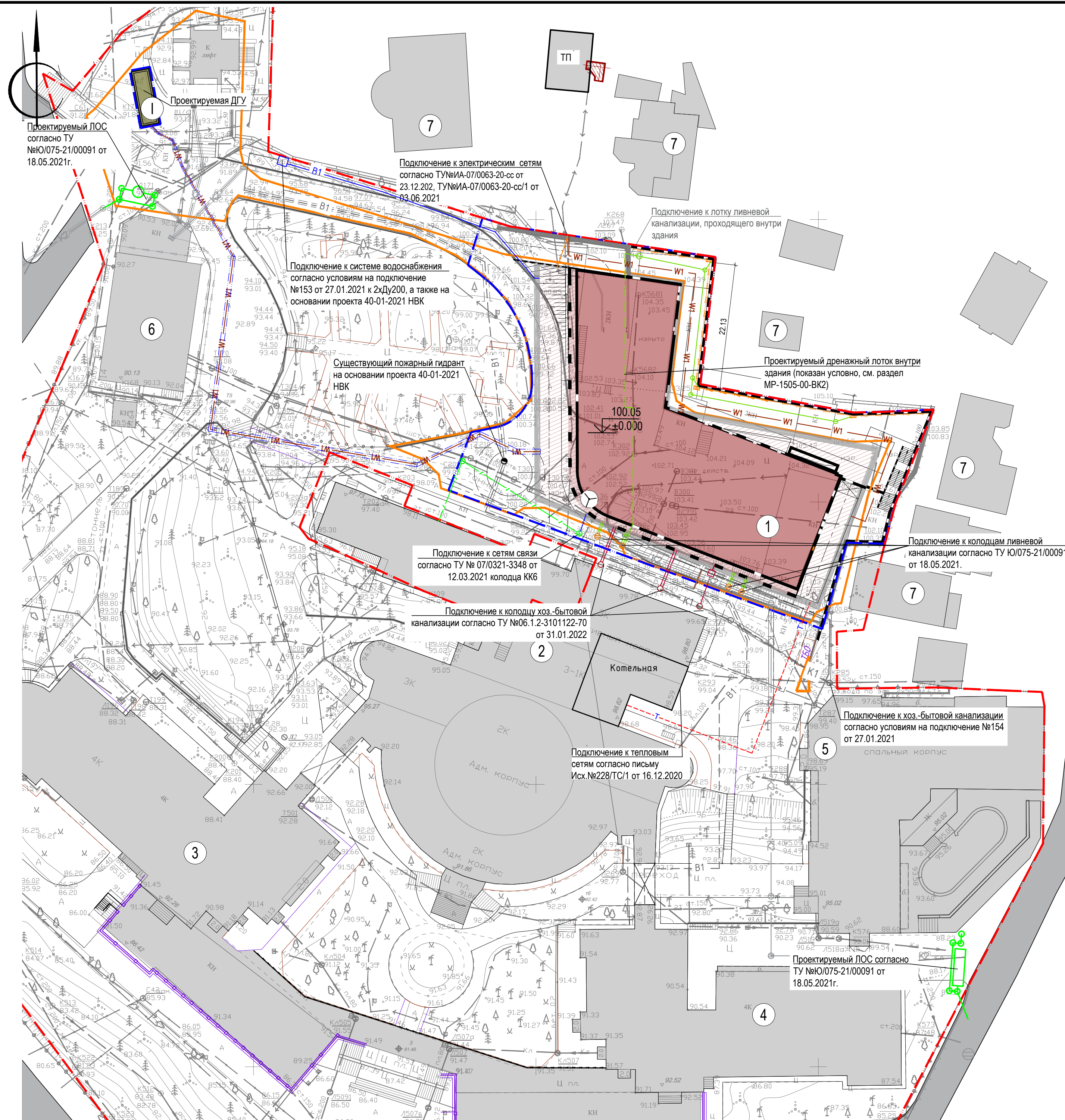


Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус Отеля	Проектируемый
2	Главный корпус	Существующий
5	Спальный корпус №3	Существующий
7	Жилые дома	Существующие
1	Дизель-генераторная установка	Проектируемая

Условные обозначения

- - Территория Санатория "Красмашевский"
- - Граница допустимого размещения зданий, строений и сооружений
- - Граница благоустройства Отеля
- Проектируемое здание Отеля
- Проектируемая нависающая часть здания Отеля
- Проектируемая подземная часть Отеля
- Существующие здания и сооружения
- Проектируемый усиленный бордюрный камень
- Откос проектируемый
- - Подключение пожарных патрубков на фасаде (см. раздел АР)
- - Существующий колодезь кабельной канализации связи
- /—/— - Проектируемый участок кабельной канализации в ПНД трубе Ø110мм
- /—/— - Существующий участок кабельной канализации сетей связи
- /—/— - Проектируемый участок кабельной линии КЛ-0,4 кВ
- T— - Проектируемая теплосеть от котельной до проектируемого ИТП
- W1— - Проектируемая КЛ-0,4 кВ в земле
- W1— - Проектируемая КЛ-0,4 кВ в земле в ПНД трубе
- K1— - Проектируемая хозяйственно-бытовая канализация к существующей сети K1
- K2— - Проектируемая ливневая канализация к существующей K2
- B1— - Проектируемый хозяйственно-питьевой водопровод В1 в стальном футляре
- B1— - Существующий хозяйственно-питьевой водопровод В1 в стальном футляре
- K1— - Существующий трубопровод хоз.быт. канализации в футляре
- K2— - Существующий трубопровод ливневой канализации в футляре
- - Проектируемый колодезь хоз.быт. канализации
- - Существующий колодезь хоз.быт. канализации
- - Проектируемый колодезь ливневой канализации
- - Проектируемый дренажный колодезь ливневой канализации
- - Существующий колодезь ливневой канализации
- - Проектируемый ЛОС
- - Существующий пожарный гидрант на существующей сети хозяйственно-противопожарного водопровода
- Проектируемый дренажный колодезь с решеткой
- Существующий дренажный колодезь с решеткой
- Проектируемый жирулачитель
- /—/— - Проектируемый ливневой лоток
- /—/— - Существующий ливневой лоток
- Стена в грунте

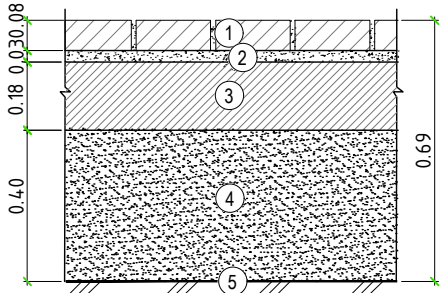
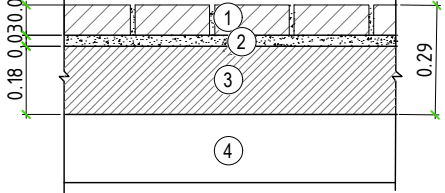
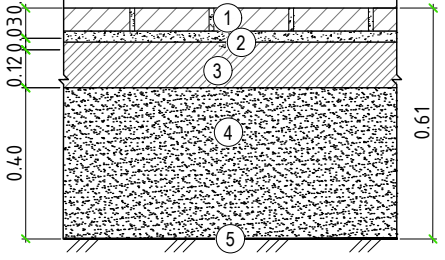
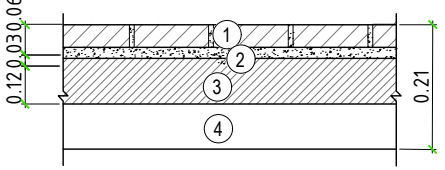
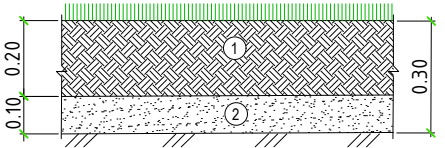
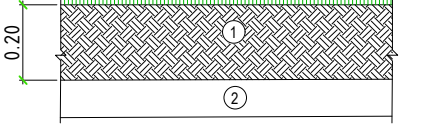
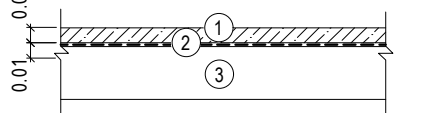


MP-1505-00-ПЗУ				
Отель в г. Сочи на участке проектирования, расположенном по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 14, кадастровый номер 23:49:0203016:28				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.ум.	Подпись
Разраб.	Орехова	22.02.22		
Проверил	Курбанова	22.02.22		
Н.контр.	Курбанов	22.02.22		
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист
			П	6
Сводный план инженерных сетей. М1:500				

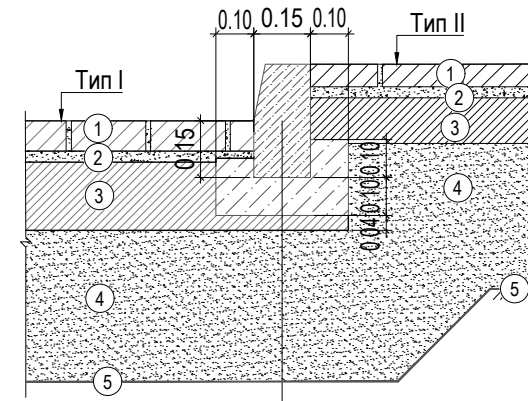
Согласовано  
 Согласовано  
 Взам. инв. №  
 Подп. и дата  
 Инв. № подл.



## Конструкции покрытий

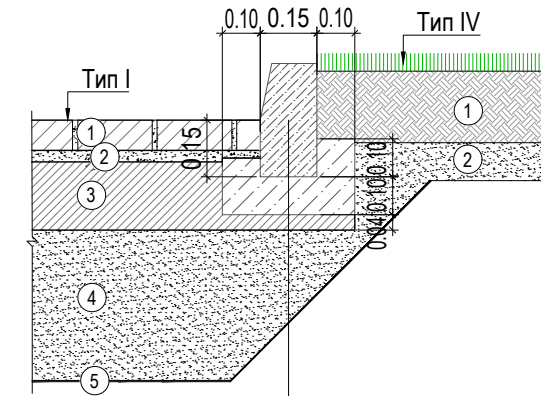
Ном.	Конструкция	Описание
I		Проезды из гранитной плитки повышенной шероховатости по грунту (нагрузка от пожарной машины) 1. Гранитная плитка, ГОСТ32018-2012; 0.08м 2. Сухая цементопесчаная смесь М100 ТУ 400-24-114-78; 0.03м 3. Жесткий укатываемый бетон В 7,5 ГОСТ26633-2015; 0.18м 4. Песок Мк=2.5-2.0 мм, Кф=3.0 м/сут. ГОСТ8736-2014; 0.40м 5. Геотекстиль - уплотненный грунт Купл =0.95
Ia, IIIa		Проезды из гранитной плитки повышенной шероховатости по плите (нагрузка от пожарной машины) 1. Гранитная плитка, ГОСТ32018-2012; 0.08м 2. Сухая цементопесчаная смесь М100 ТУ 400-24-114-78; 0.03м 3. Жесткий укатываемый бетон В 7,5 ГОСТ26633-2015; 0.18м 4. Слой АР
II		Тротуары из гранитной плитки по грунту (пешеходная нагрузка) 1. Гранитная плитка ГОСТ32018-2012; 0.06м 2. Сухая цементопесчаная смесь М100 ТУ 400-24-114-78; 0.03м 3. Жесткий укатываемый бетон В 7,5 ГОСТ26633-2015; 0.12м 4. Песок Мк=2.5-2.0 мм, Кф=3.0 м/сут. ГОСТ8736-2014; 0.40м 5. Геотекстиль - уплотненный грунт Купл =0.95
Ila, III		Тротуары из гранитной плитки по плите (пешеходная нагрузка) 1. Гранитная плитка ГОСТ32018-2012; 0.06м 2. Сухая цементопесчаная смесь М100 ТУ 400-24-114-78; 0.03м 3. Жесткий укатываемый бетон В 7,5 ГОСТ26633-2015; 0.12м 4. Слой АР
IV		Газон 1. Плодородный грунт 0.20м 2. Песок Мк=2.5-2.0 мм, Кф=3.0 м/сут. ГОСТ8736-2014; 0.10м - уплотненный грунт Купл =0.95
IVa		Газон по плите 1. Плодородный грунт 0.20м 2. Слой АР
V		Покрытие лестниц из гранитных плит* 1. Гранитная плита ГОСТ32018-2012 0.05м 2. Клей 0.01м 3. Слой КР

**Узел 1**  
установка бортового камня между проездом с покрытием из гранитной плитки и тротуаром из гранитной плитки



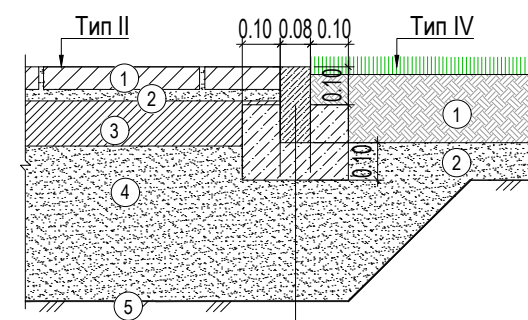
гранитный борт Кбрт ГК1 100.30.15 ГОСТ32018-2012  
бетон В15 ГОСТ26633-2015

**Узел 4**  
установка бортового камня между проездом с покрытием из гранитной плитки и газоном



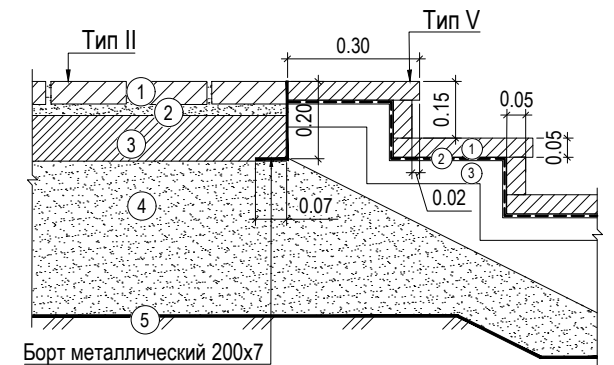
гранитный борт Кбрт ГК1 100.30.15 ГОСТ32018-2012  
бетон В15 ГОСТ26633-2015

**Узел 2**  
установка бортового камня между тротуаром из гранитной плитки и газоном



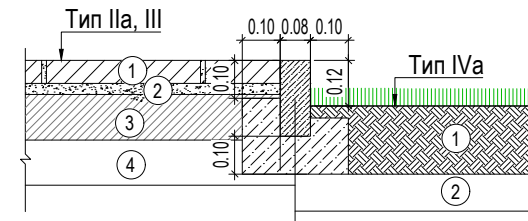
гранитный борт Кбрт ГК5 100.20.8 ГОСТ32018-2012  
бетон В15 ГОСТ26633-2015

**Узел 5**  
установка металлического бортика между тротуаром и лестницей из гранитных плит



Борт металлический 200x7

**Узел 3**  
установка бортового камня между покрытием из гранитной плитки и газоном



гранитный борт Кбрт ГК5 100.20.8 ГОСТ32018-2012  
бетон В15 ГОСТ26633-2015

Согласовано

Согласовано

Взам. инв. No.

Подп. и дата

Инв. No. подл.

MP-1505-00-ПЗУ

Отель в г. Сочи на участке проектирования, расположенном по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 14, кадастровый номер 23:49:0203016:28

Изм	Кол.уч	Лист	Но.докум	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Орехова		<i>[Signature]</i>	22.02.22		П	7	
Проверил		Курносова		<i>[Signature]</i>	22.02.22				
Н.контр.		Курбанов		<i>[Signature]</i>	22.02.22	Типы конструкций дорожных покрытий. Узлы			

