

КОНЦЕПЦИЯ

РАЗМЕЩЕНИЯ САНАТОРИЯ КРИСТАЛЛ

на земельном участке с кадастровым номером

23:49:0304018:18

расположенного: Краснодарский край , г.Сочи,
р-н Хостинский, ул. Ялтинская, 4.



Мыс Видный

участок проектирования

санаторий Волна



Пояснительная записка:**Общие данные по земельному участку:**

- дарес край Краснодарский, г.Сочи, р-н Хостинский, ул. Ягинская, 4.
- кадастровый номер 23:49:0304018:18;
- общая площадь территории: 19 000 м2
- общая площадь здания (с учетом подземного паркинга) - 39 680 м2
- вид разрешенного использования: санаторная деятельность.
- Градостроительный план земельного участка РФ-23-2-09-0-00-2022-03474, выдан 27.05.2022 г.;
- Территориальная зона участка: РК1 - зона лечебно-оздоровительных объектов
- Нормы установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны РК1:
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка для нежилых объектов - 40 %
- Требования к архитектурным решениям не установлены
- Коэффициент использования территории - Не Регламентируется

В соответствии с Генеральным планом города территория земельный участок расположен в территориальной зоне «РК-1»- зона лечебно-оздоровительных учреждений.
Основные виды разрешенного использования земельного участка:

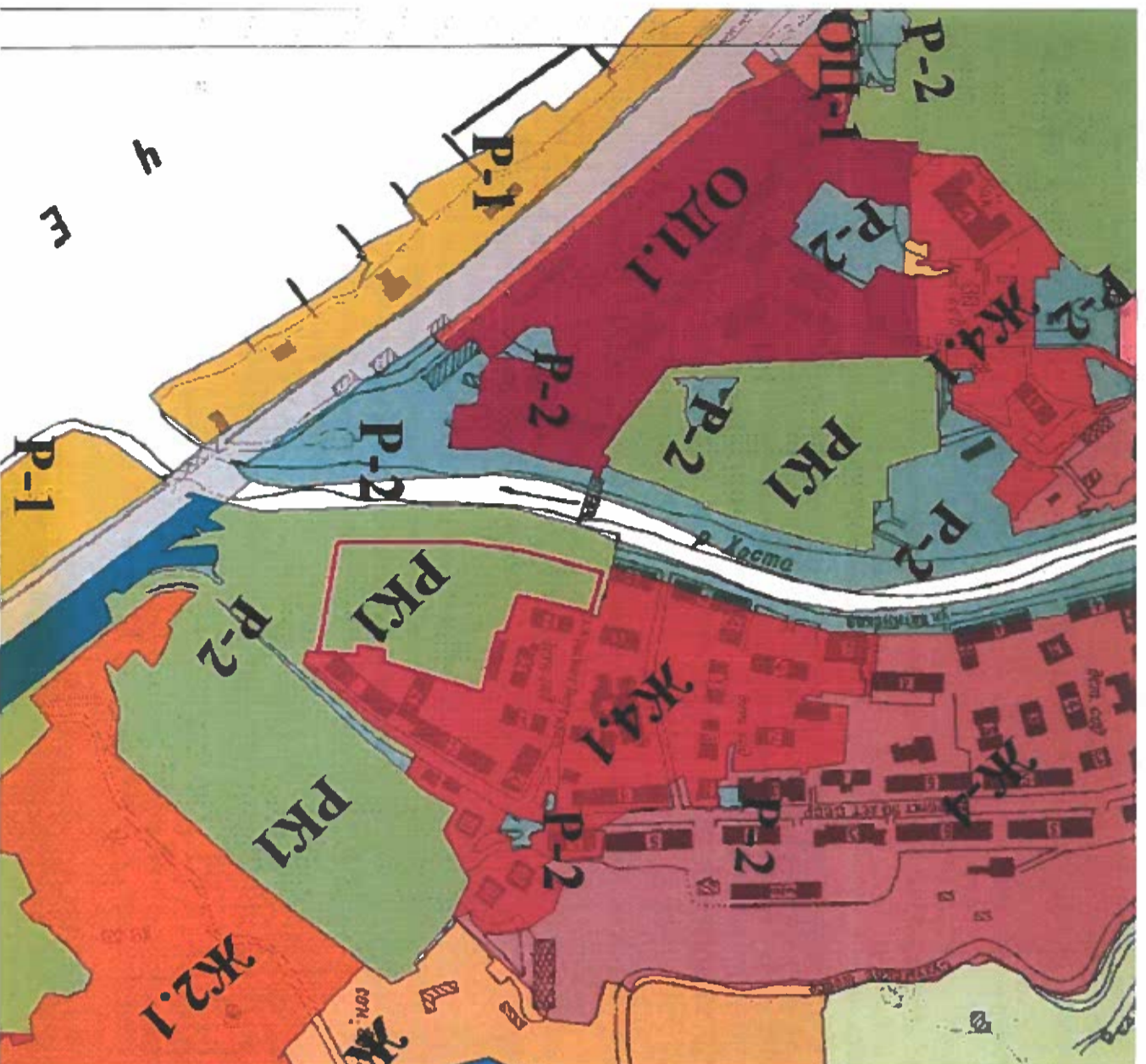
- Медицинские организации особого назначения (код 3.4.3)
- Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)
- Парки культуры и отдыха (код 3.6.2)
- Гостиничное обслуживание (код 4.7)
- Развлекательные мероприятия (код 4.8.1)
- Отдых (рекреация) пляжи (код 5.0)
- Курортная деятельность (код 9.2)
- Санаторная деятельность (код 9.2.1)

Таблица 1. Пределные параметры и запрашиваемы показатели земельного участка

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Пределные показатели согласно ПЗУ	Запрашиваемые показатели
1.	Территория участка в границах земельного участка	м2	19 000	19 000
2.	Площадь застройки	%	40	50
3.	Отступ от границ земельного участка	м	5	0,5
4.	Высота здания	м	33	33
5.	Площадь озеленения	%	30	30
6.	Количество этажей (в том числе этаж подземной парковки)	м2	10	10

Таблица 2. Градостроительные регламенты

1	Вид разрешенного использования	Турстическое обслуживание (код 5.2.1)
2	Зона согласно ПЗУ	РК1
3	КИТ	НР
4	Зона округа горно-санитарной охраны	II
5	Водо-охранная зона Черного моря	19 000 кв.м.(весь)
6	Водо-охранная зона реки Хоста	15 029 кв.м.(частично)
7	Территория исторического поселения	19 000 кв.м.(весь)
8	Территория загопления	19 000 кв.м.(весь)
9	Охранная зона объектов культурного наследия	0 кв.м.

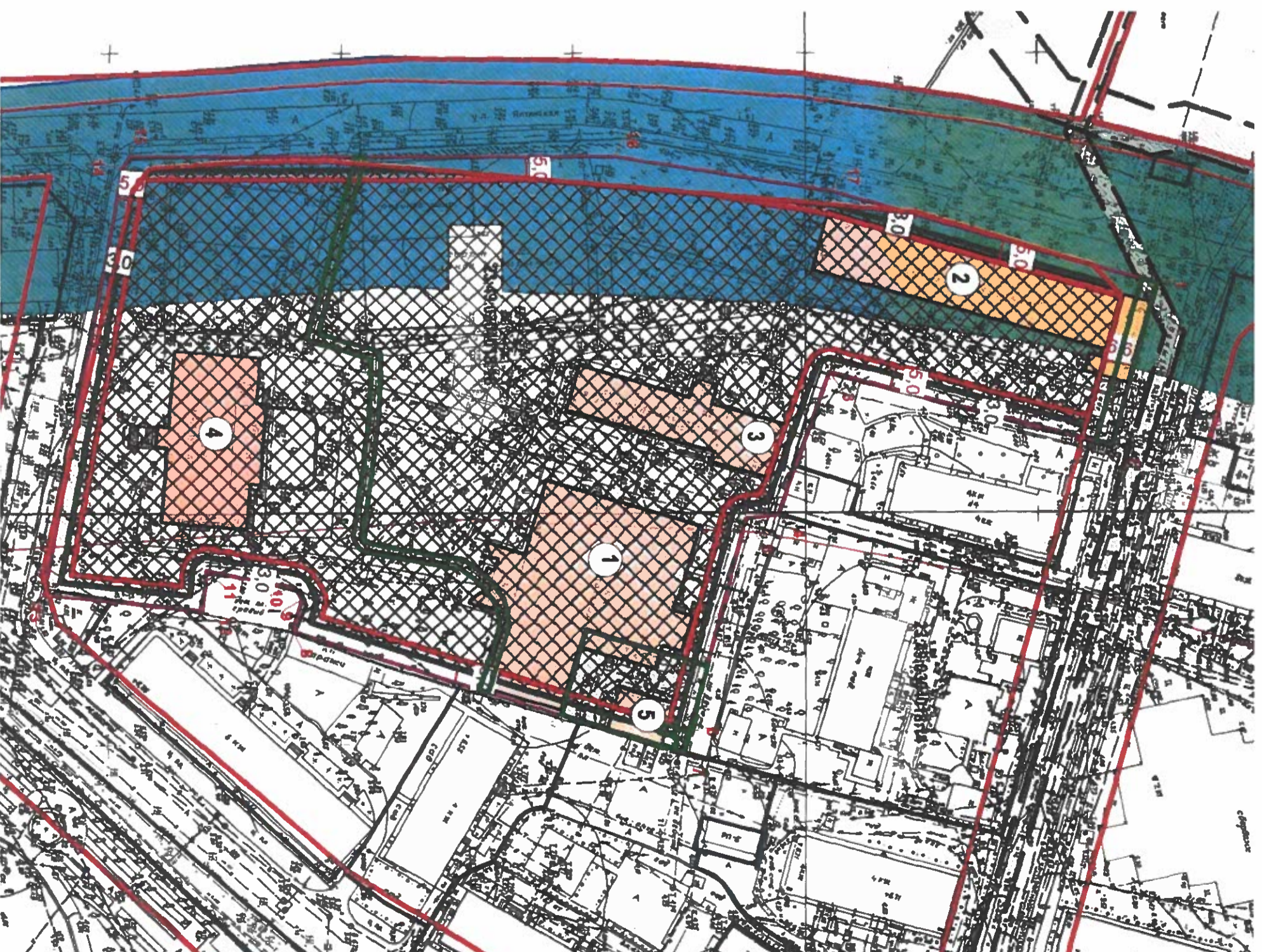


Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

1	309073.05	2210061.73
2	309062.7	2210096.8
3	309002.22	2210079.42
4	308990.49	2210110.03
5	308983.37	2210110.71
6	308970.31	2210156.46
7	308968.78	2210160.9
8	308885.41	2210132.63
9	308887.53	2210125.78
10	308886.09	2210123.19
11	308867.21	2210119.05
12	308866.03	2210127.74
13	308832.17	2210123.31
14	308851.55	2210031.24
15	308853.08	2210028.78
16	308957.19	2210031.29
17	309003.66	2210040.02

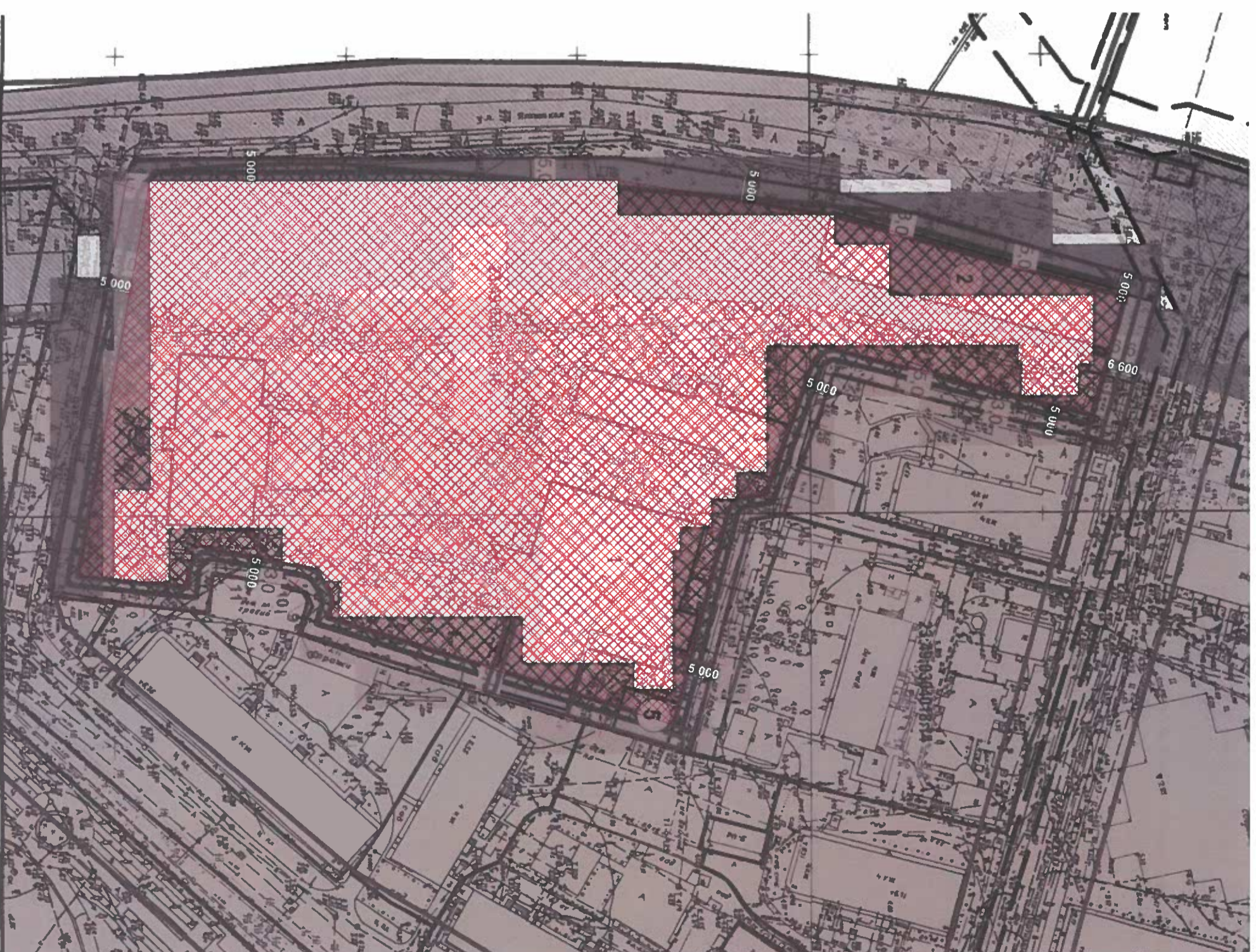
Экспликация зацний и сооружений:

1. Снесенное здание (Выписка ЕГРН снят с кадастр. учета 23 49 0304017 2248 литер Г)
2. Снесенное здание (Выписка ЕГРН снят с кадастр. учета 23 49 0304017 2250 литер Б)
3. Снесенное здание
Выписка ЕГРН снят с кадастр. учета 23 49 0304017 2247
4. Сносимое здание (Выписка ЕГРН 23 49 0304017 2249 ОКС Ставьяный корпус А)



МЕСТО ДОПУСТИМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОСНОВНОГО СТРОЕНИЯ В
СООТВЕТСТВИИ С ГПЗУ

№	X	Y
1	309073.05	2210061.73
2	309062.7	2210096.8
3	309002.22	2210079.42
4	308990.49	2210110.03
5	308983.37	2210110.71
6	308970.31	2210156.46
7	308968.78	2210160.9
8	308885.41	2210132.63
9	308887.53	2210125.78
10	308886.09	2210123.19
11	308867.21	2210119.05
12	308866.03	2210127.74
13	308832.17	2210123.31
14	308851.55	2210031.24
15	308853.08	2210028.78
16	308957.19	2210031.29
17	309003.66	2210040.02



Генплан.

В процессе строительства планируется:

- модификация рельефа с целью создания безбарьерной среды
- устройство пандоскостной гостевой автостоянки
- организация возможности проезда пожарной техники
- организация навеса и «сухого» подъезда к главному входу нового корпуса
- размещение зон разгрузки, скрытых от гостей отеля
- устройство ландшафтного парка с водной линзой
- строительство амфитеатра
- строительство двух корпусов отеля, стоящих на общем стилобате

Архитектурно-планировочные решения.

Участок строительства расположен в жилом районе Хоста на пересечении улиц Яутинская и Красных Партизан. Наиболее протяженная сторона участка ориентирована на реку Хоста, впадающую в Черное море в трехстах метрах от границы участка. На территории проектирования располагаются существующие здания: 2 корпуса пансионата Кристам, административный корпус, открытый бассейн и спортивная зона. Вблизи с рассматриваемой территорией пролегает река Хоста, также расположен пешеходный мост на северную часть микрорайона. Застройка территории квартала не имеет четкой структуры и единого архитектурного замысла, исторической ценности не представляет. В соответствии с требованиями к гостиницами 4 звезды, согласно Положения о классификации гостиниц (Постановление Правительства РФ от 16.02.2019, №158), разработанные в данном объеме архитектурно-планировочные решения предполагают набор помещений полного спектра обслуживания для клиентов, в том числе: многофункциональный бизнес-зал, спортивно-оздоровительный центр с тренажерным залом, SPA центр, трансформируемый банкетный зал и проч., а также обязательное разделение служебных и гостевых входов, исключение пересечений технологических и людских потоков.

-1 этаж (подземный). В подземном этаже размещен паркинг на 124 машиноместа, технологические помещения, в том числе для обслуживания бассейна, склада, раздельная разгрузка ресторана и медицинского центра. Для удобства посетителей, прибывших на личных авто, на обоих этажах подземного паркинга предусмотрены гостевые лифты, спускающиеся из центрального лобби.

1 этаж. На первом этаже в двухсветной центральной части располагается лобби, лобби-бар, консьерж, помещение для хранения багажа. В корпусе «А» устроена группа помещений для аренды, в корпусе Б расположена обеденная зона отеля, кухня и технические помещения. Также корпус Б отведен под SPA зону с двухсветным бассейном, спортзалом и зоной отдыха, здесь располагается лобби медицинского центра и помещения персонала.

2-3 этажи. На втором и третьем этажах разместились медицинские кабинеты, холлы, санузлы, лифты и лестничные клетки. На третьем этаже в корпусе «Б» устроена просторная терраса и увеличенные гостиничные номера MED suite.

4 - 9 этажи. Гостиничные номера

Выводы:

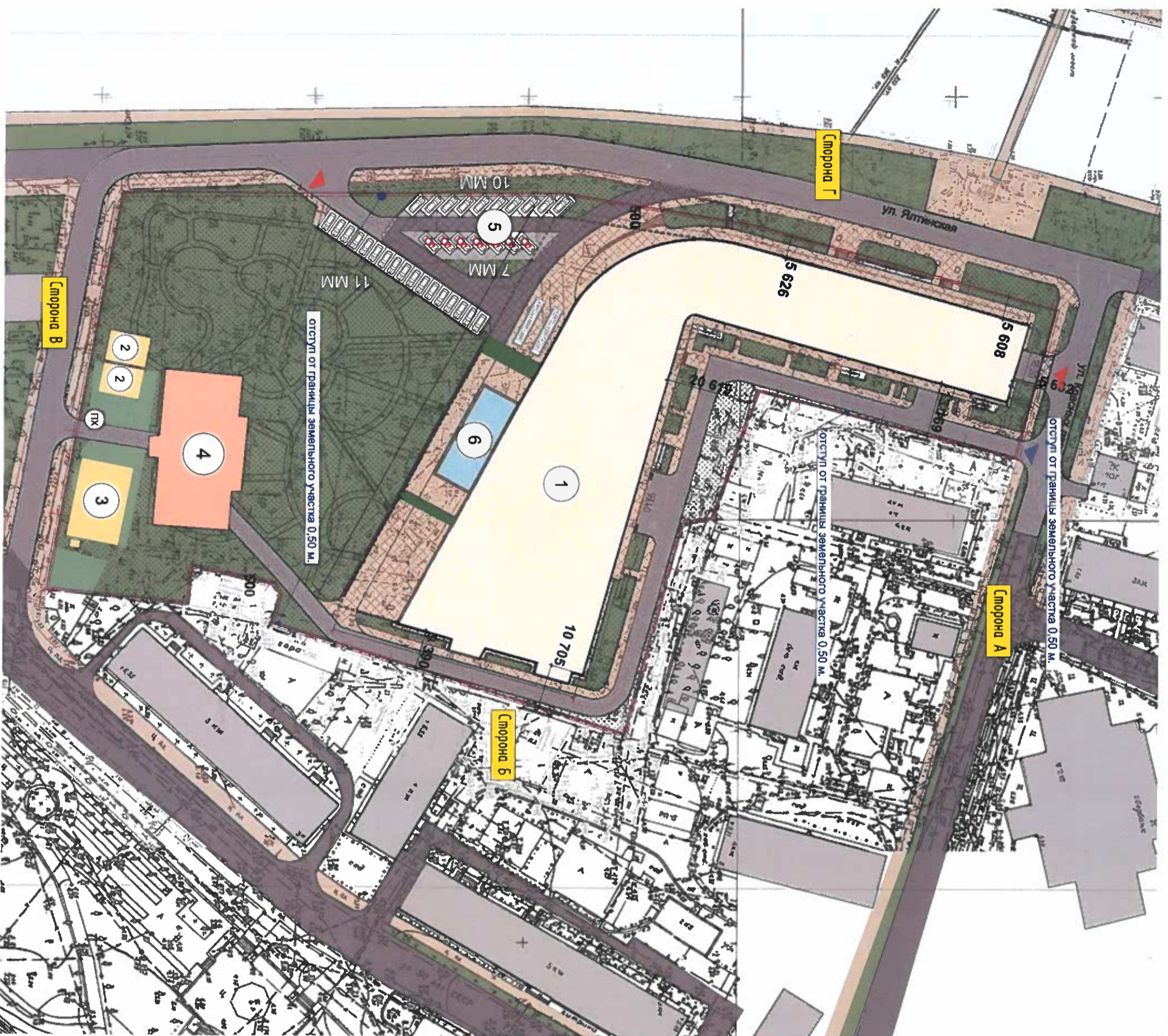
Учитывая, стесненность застройки, для создания комфортного санатория нового поколения, а также обеспечения норм безбарьерной среды для МГН и реализации проекта благоустройства, выполненного с учетом всех правил ПЗЗ города Сочи, с целью соблюдения рационального баланса и учета всех градостроительных факторов,

целесообразно:

1. Отступ от Стороны А - установить 0,5 м;
2. Отступ от Стороны Б - установить 0,5 м;
3. Отступ от Стороны В- установить 0,5 м;
4. Отступ от Стороны Г установить 0,5 м;

Увеличить процент застройки с 40% до 50 %.

Увеличение допустимого процента застройки составит 10%. Объект не оказывает негативного влияния на окружающую среду, разрешенное соответствует Правилам землепользования и застройки города Сочи.



- 1 - ЗДАНИЕ САНАТОРИЯ
- 2 - ЭЛЕКТРОПОДАСТАНЦИЯ
- 3 - КОТЕЛЫНАЯ
- 4 - Здание подлежащее сносу
- 5 - ПАРКИНГ
- 6 - БАССЕЙН

Условные обозначения

— граница земельного участка 23:4:9:0304:018:18

— предлагаемые отступы от границ з/у по улицам Ялтинская и Красных партизан 0.5м

↔ размер в м

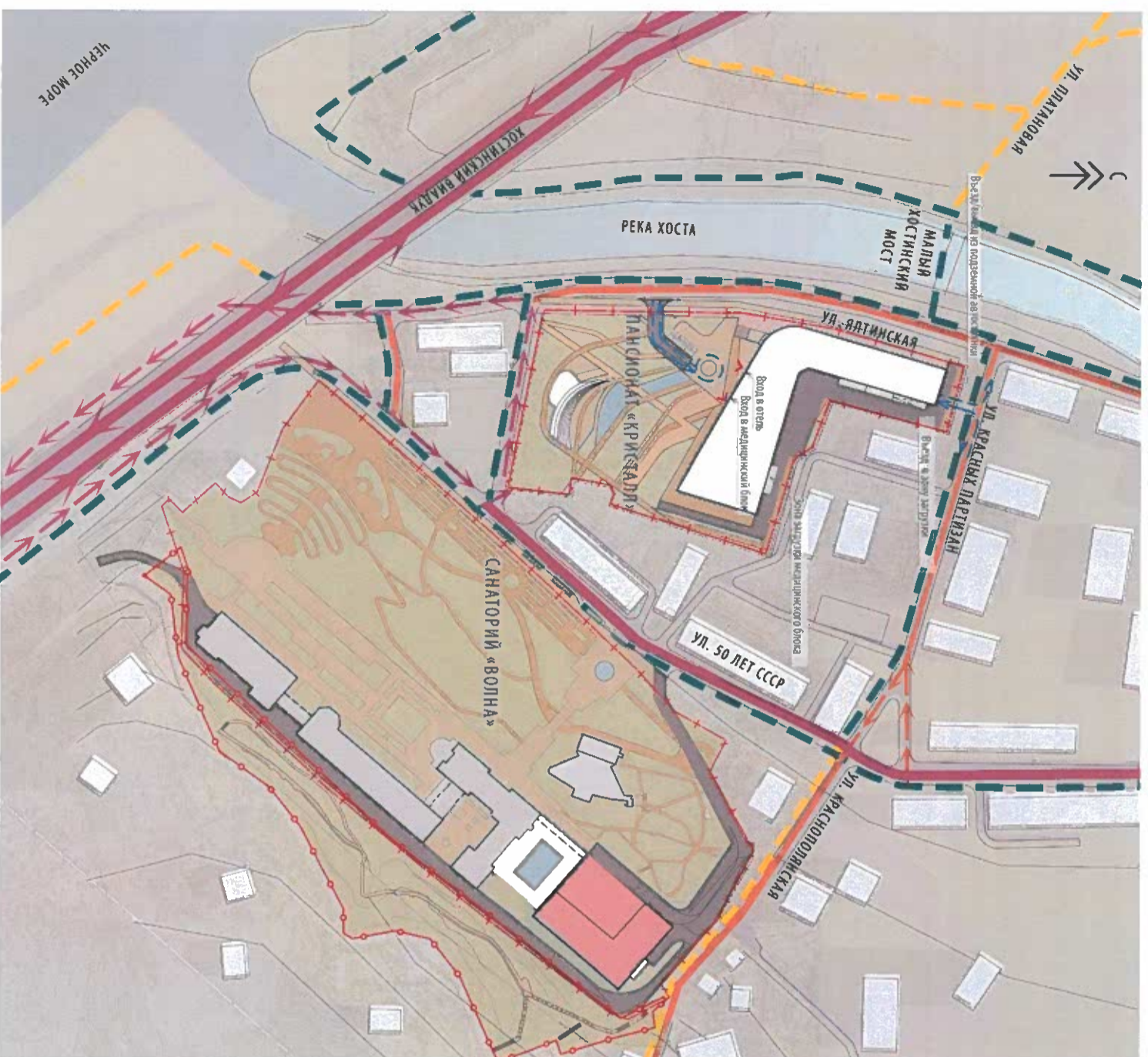
— контур зданий и сооружений

Предлагаемые отклонения о предельных параметров разрешенного строительства:

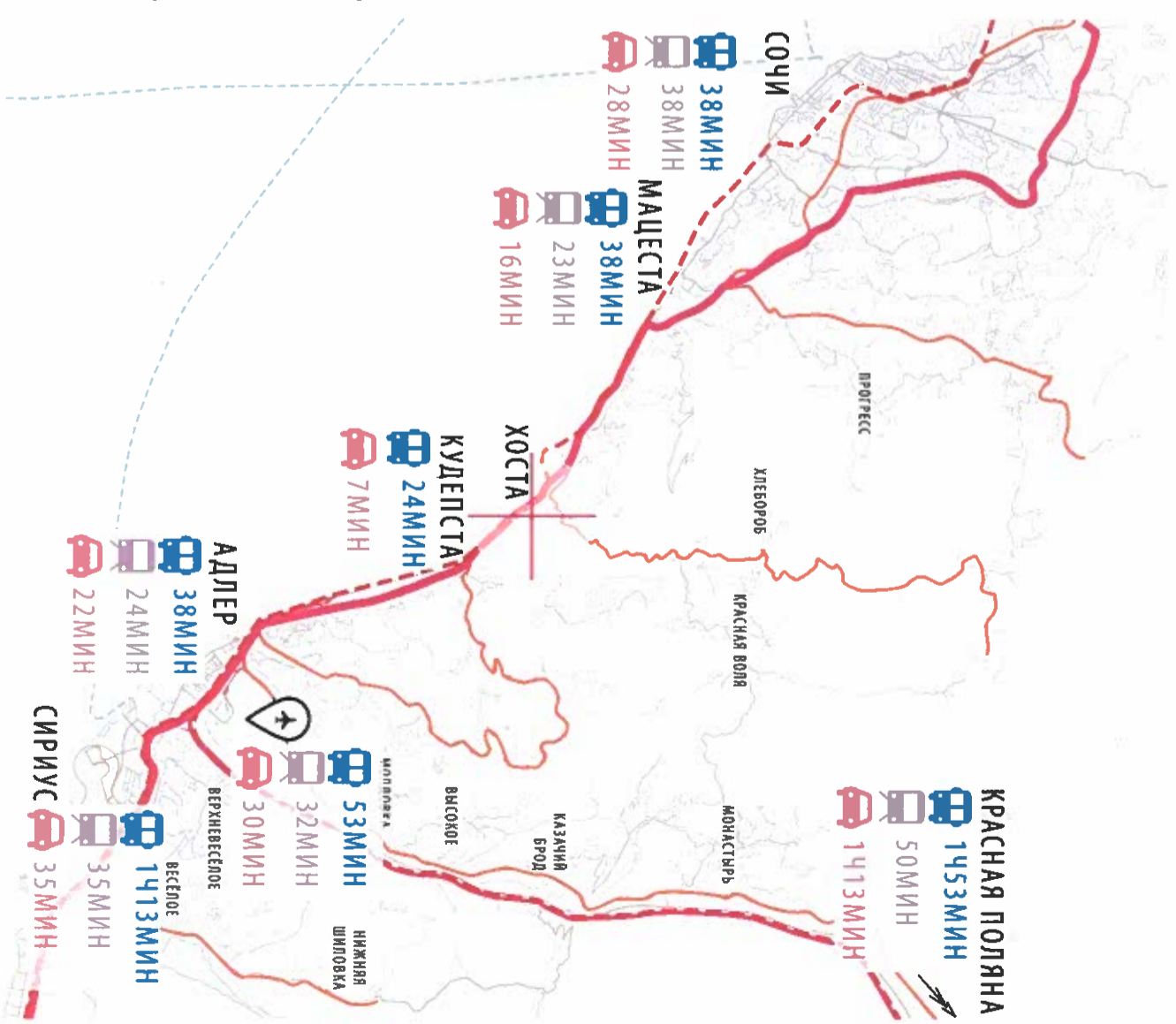
1. Отступ от границ земельного участка со стороны А установить - 0,50 м;
2. Отступ от границ земельного участка со стороны Б установить - 0,50 м;
3. Отступ от границ земельного участка со стороны В установить - 0,50 м;
4. Отступ от границ земельного участка со стороны Г установить - 0,50 м;
5. Увеличение допустимого процента застройки до 50%

Предельные и запрашиваемые показатели по участку

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Предельные показатели согласно ГПЗУ	Запрашиваемые показатели
1.	Территория участка в границах земельного участка	м ²	19 000	19 000
2.	Площадь застройки	%	40	50
3.	Отступ от границ земельного участка	м	5	0,5
4.	Высота здания	м	33	33
5.	Площадь озеленения	%	30	30
6.	Количество этажей (в том числе этаж подземной парковки)	м ²	10	10

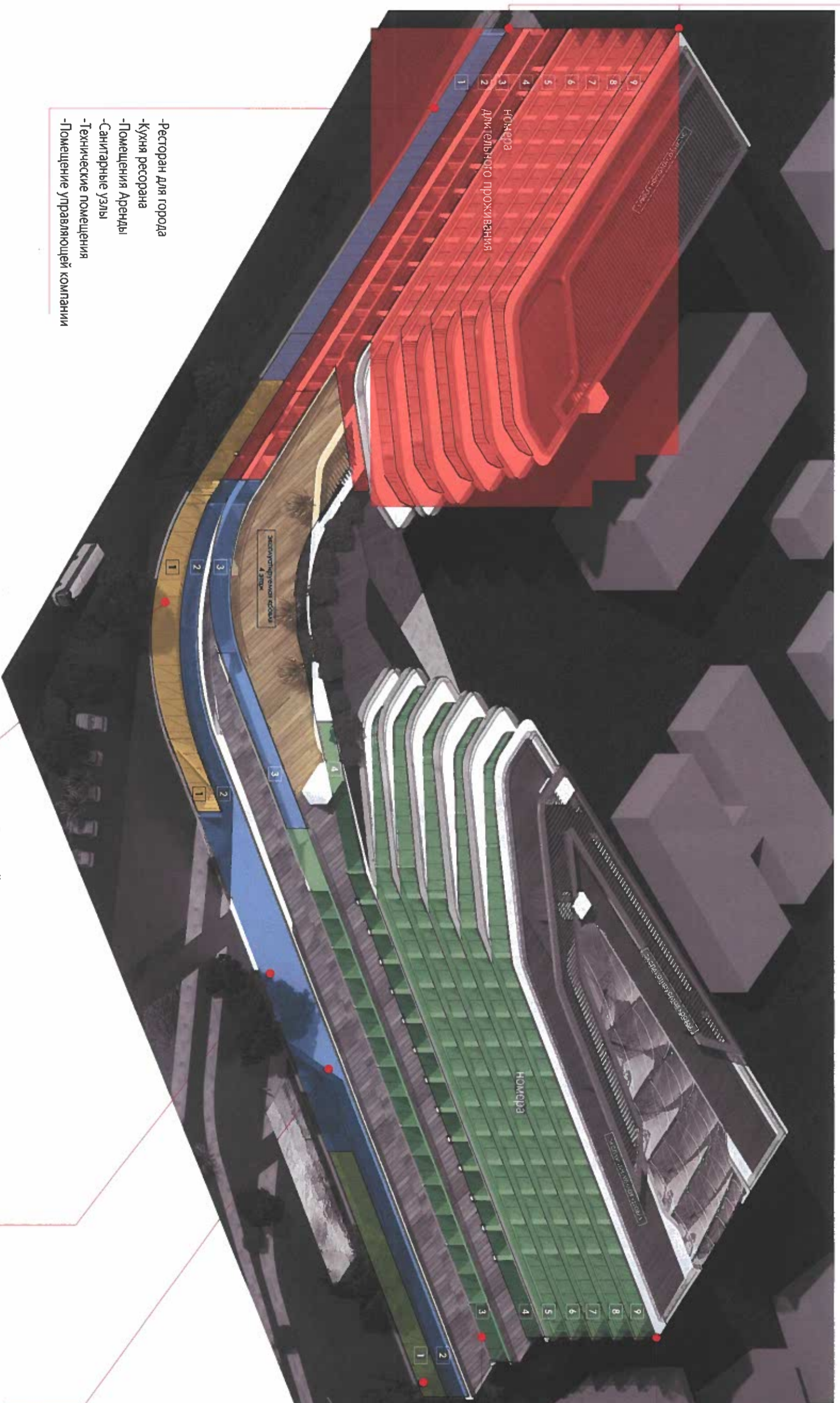


- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ОБЪЕКТ
 - ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТИП 1
 - ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТИП 2
 - ВОДЯНАЯ ЛИМЗА
 - БАССЕЙН
 - ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА ТИП 1
 - ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА ТИП 2
 - ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА ТИП 3
 - ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА ТИП 4
 - АСФАЛТ
 - ЦЕНТРАЛЬНАЯ АВТОМАГИСТРАЛЬ Г. СОЧИ
 - ВНУТРИПОСЕЛКОВЫЕ ДОРОГИ С ВЫСОКОЙ АКТИВНОСТЬЮ ДВИЖЕНИЯ
 - ВНУТРИПОСЕЛКОВЫЕ ДОРОГИ С ВЫСОКОЙ АКТИВНОСТЬЮ ДВИЖЕНИЯ С ОДНОСТОРОННИМ ДВИЖЕНИЕМ
 - ВНУТРИПОСЕЛКОВЫЕ ДОРОГИ СО СРЕДНЕЙ АКТИВНОСТЬЮ ДВИЖЕНИЯ
 - ТРАЕКТОРИЯ С ВЫСОКОЙ ПЕШЕХОДНОЙ АКТИВНОСТЬЮ
 - ТРАЕКТОРИЯ СО СРЕДНЕЙ ПЕШЕХОДНОЙ АКТИВНОСТЬЮ



БЛОК А

БЛОК Б



- Ресторан для города
- Кухня ресторана
- Помещения Аренды
- Санитарные узлы
- Технические помещения
- Помещение управляющей компании

- Основной вход в здание
- Лобби
- Лобби бар
- Консьерж сервис
- Помещения хранения багажа

- SPA зона
- Бассейн
- Раздевалки
- Зона отдыха

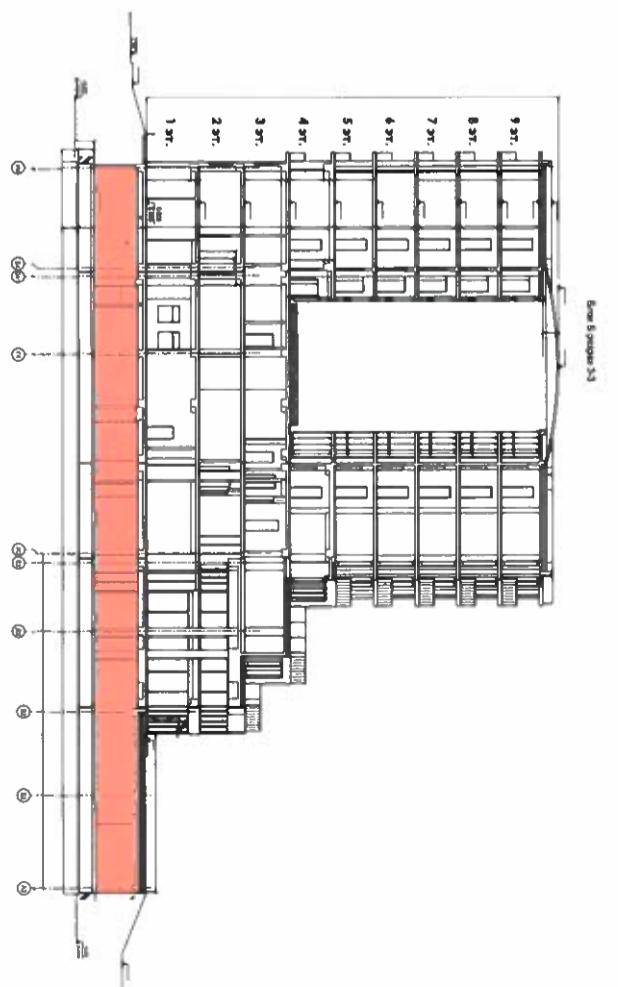
- Столовая санатория
- Кухня санатория
- Помещение персонала кухни
- Санитарные узлы
- Технические помещения

- Помещения персонала медицинского центра
- Лобби медицинского центра
- Спортзал
- Бальнеология



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

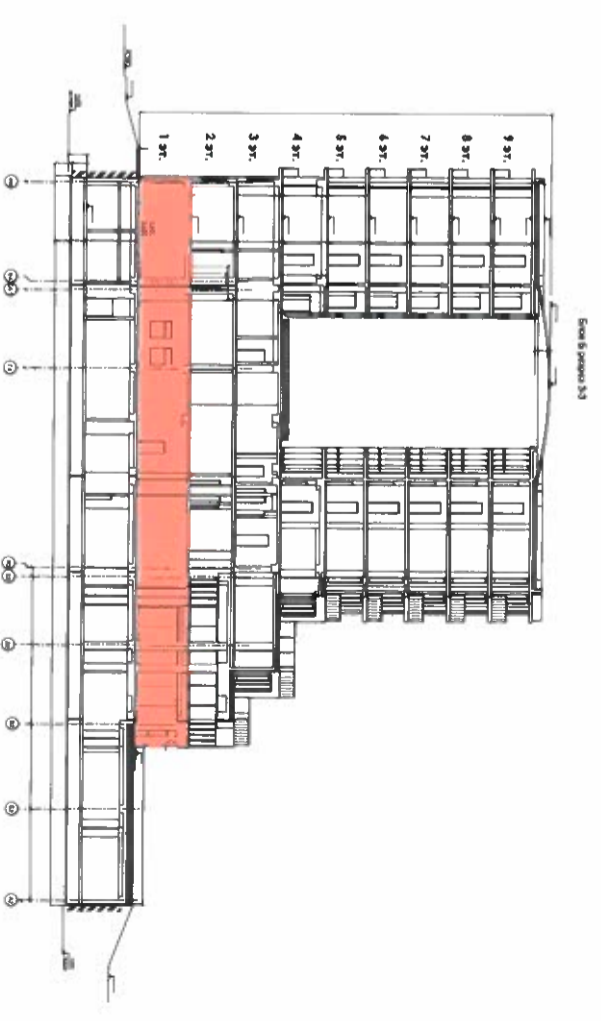
- лифтовые узлы
- технические зоны
- проезды
- лестничные узлы
- ➔ направление движения автомобилей

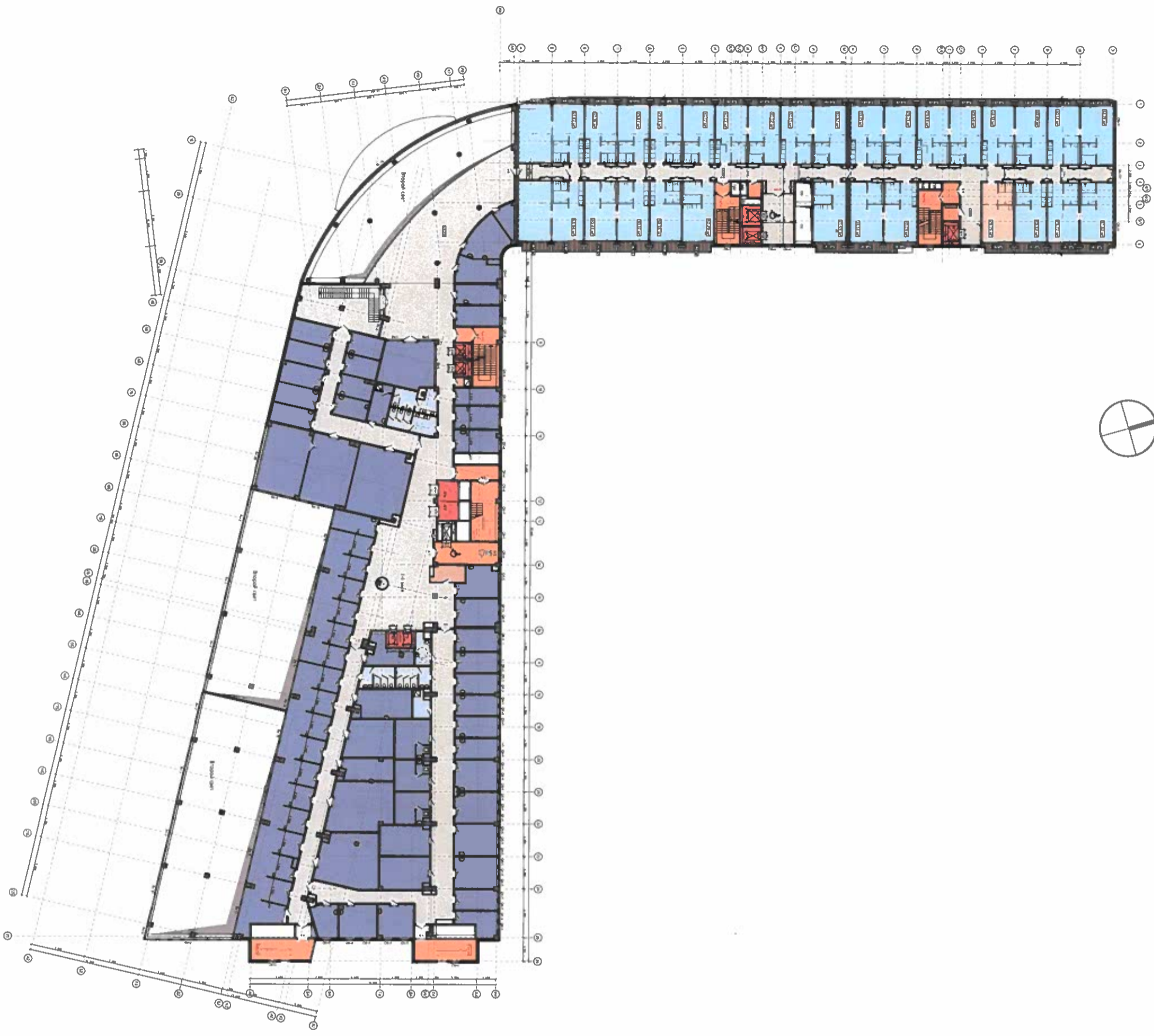




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

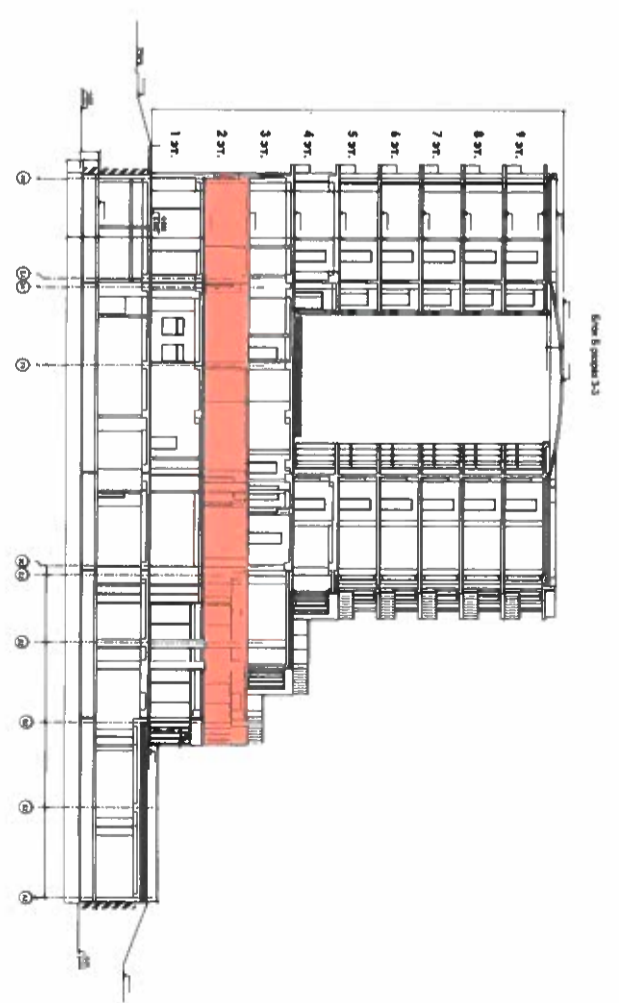
- общественные зоны
- помещения аренды (ресторан, бутик)
- зона кухни
- зона столовой
- зона спа и бассейна
- лифты
- технические зоны
- сервисные помещения
- лестничные узлы





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

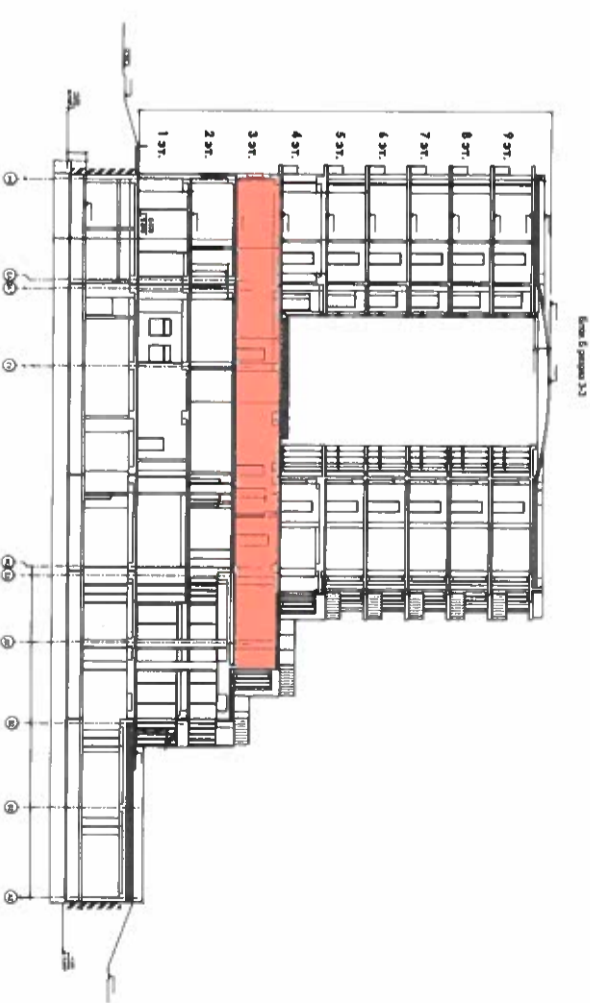
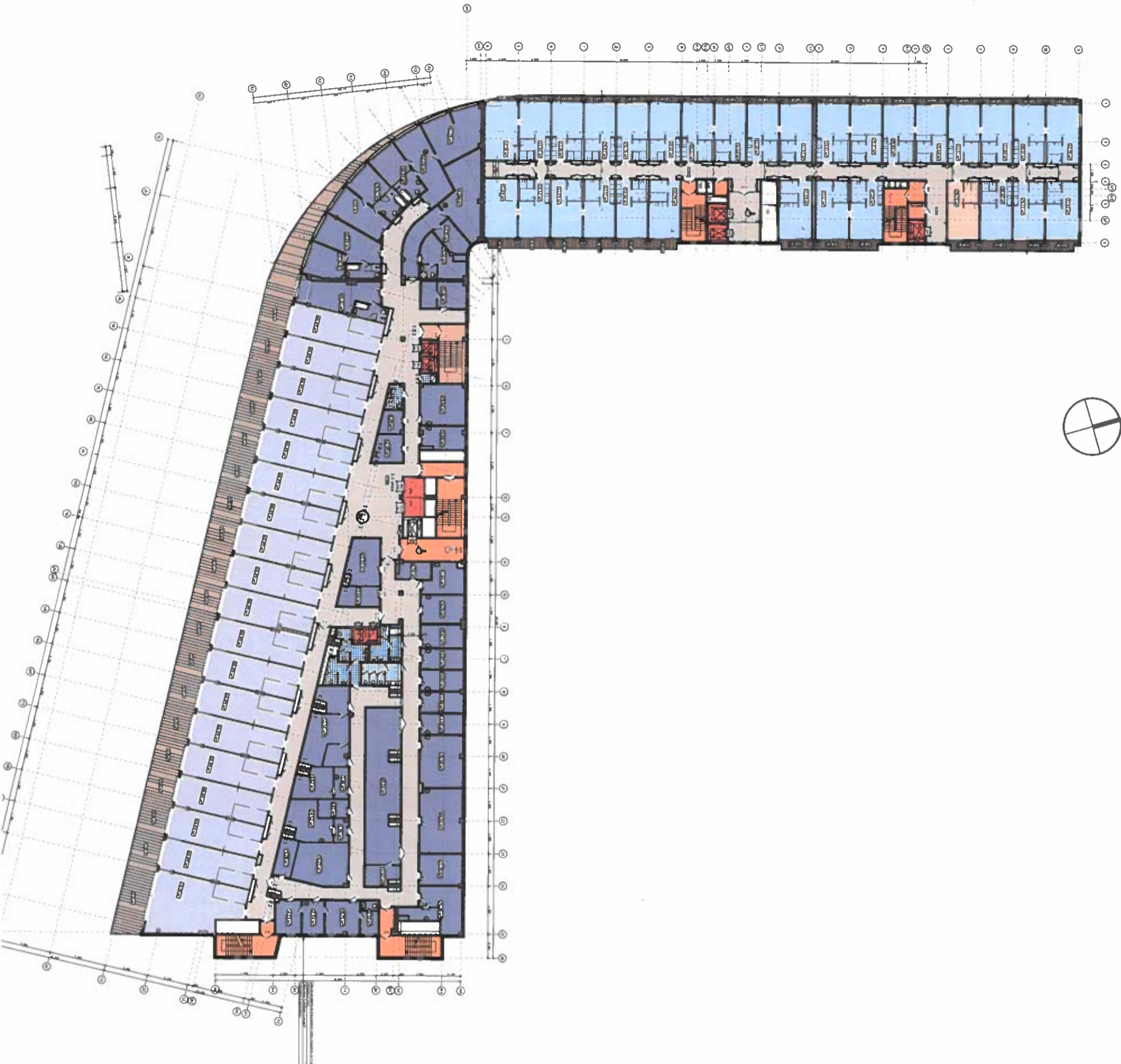
- общественные зоны
- медицинские помещения
- номерной фонд
- балконы и террасы
- лифты
- технические зоны
- сервисные помещения
- лестничные узлы

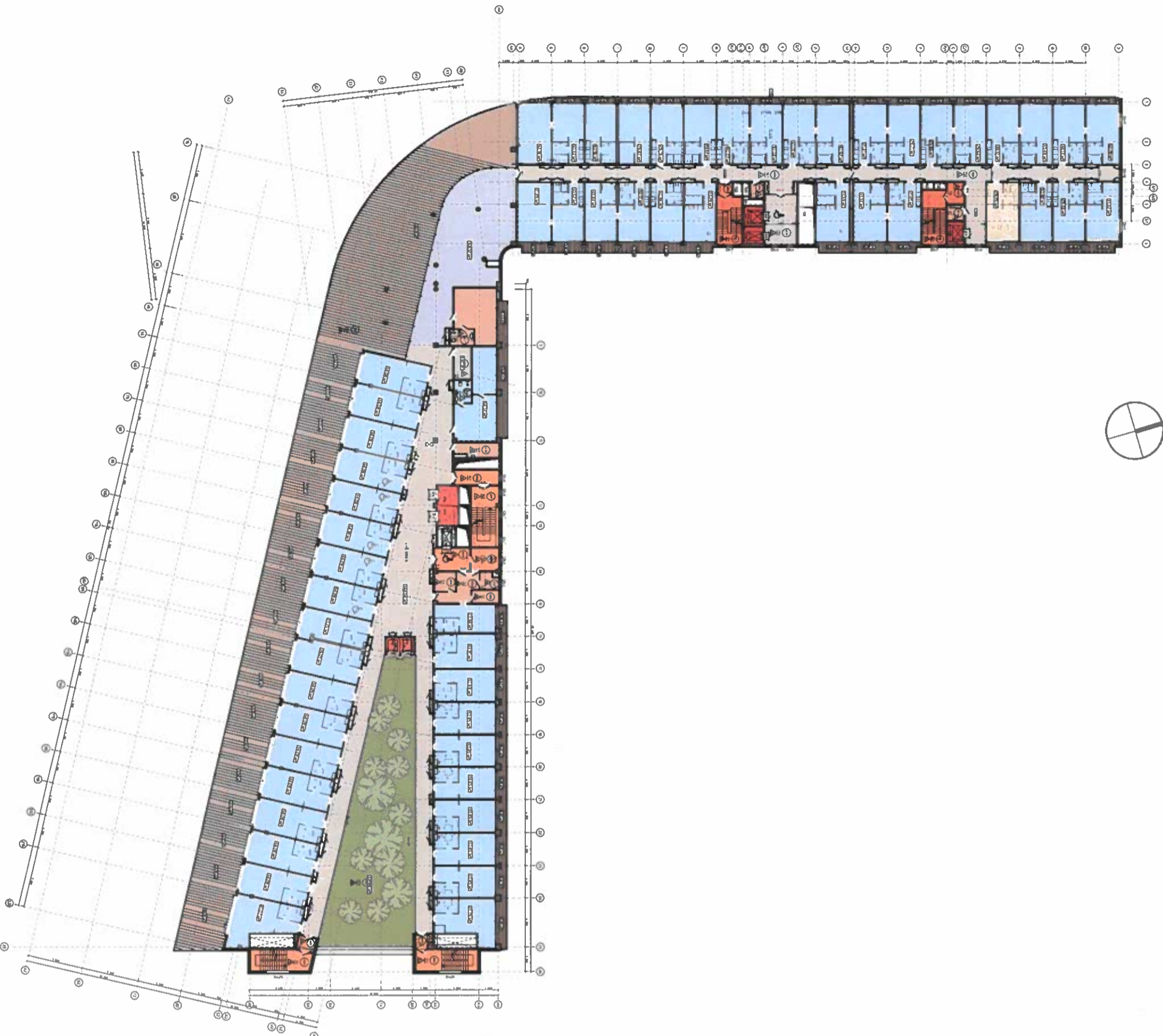




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

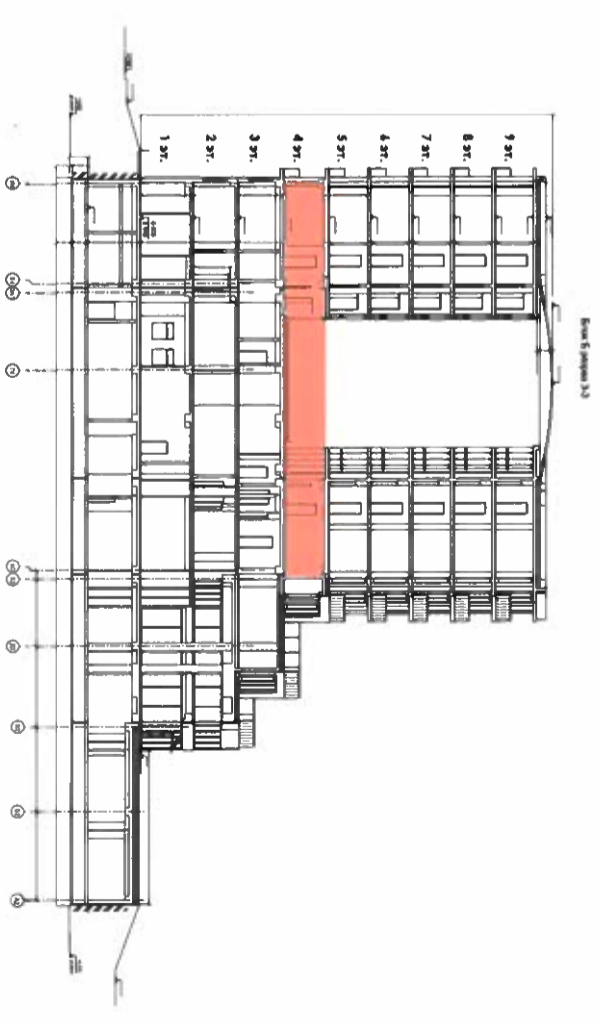
- общественные зоны
- мед suite (номер с медицинскими услугами)
- медицинские помещения
- номерной фонд
- балконы и террасы
- лифты
- технические зоны
- сервисные помещения
- лестничные узлы












УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

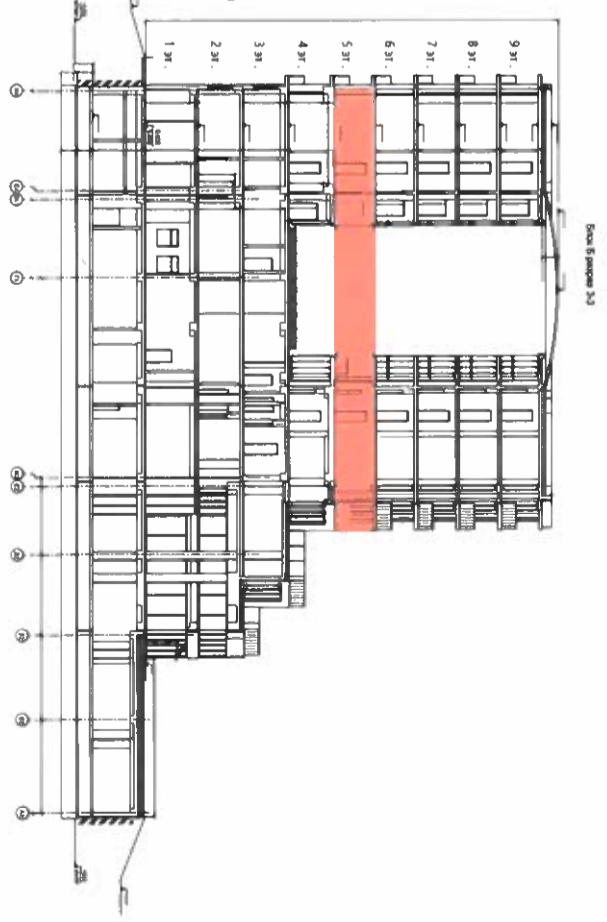
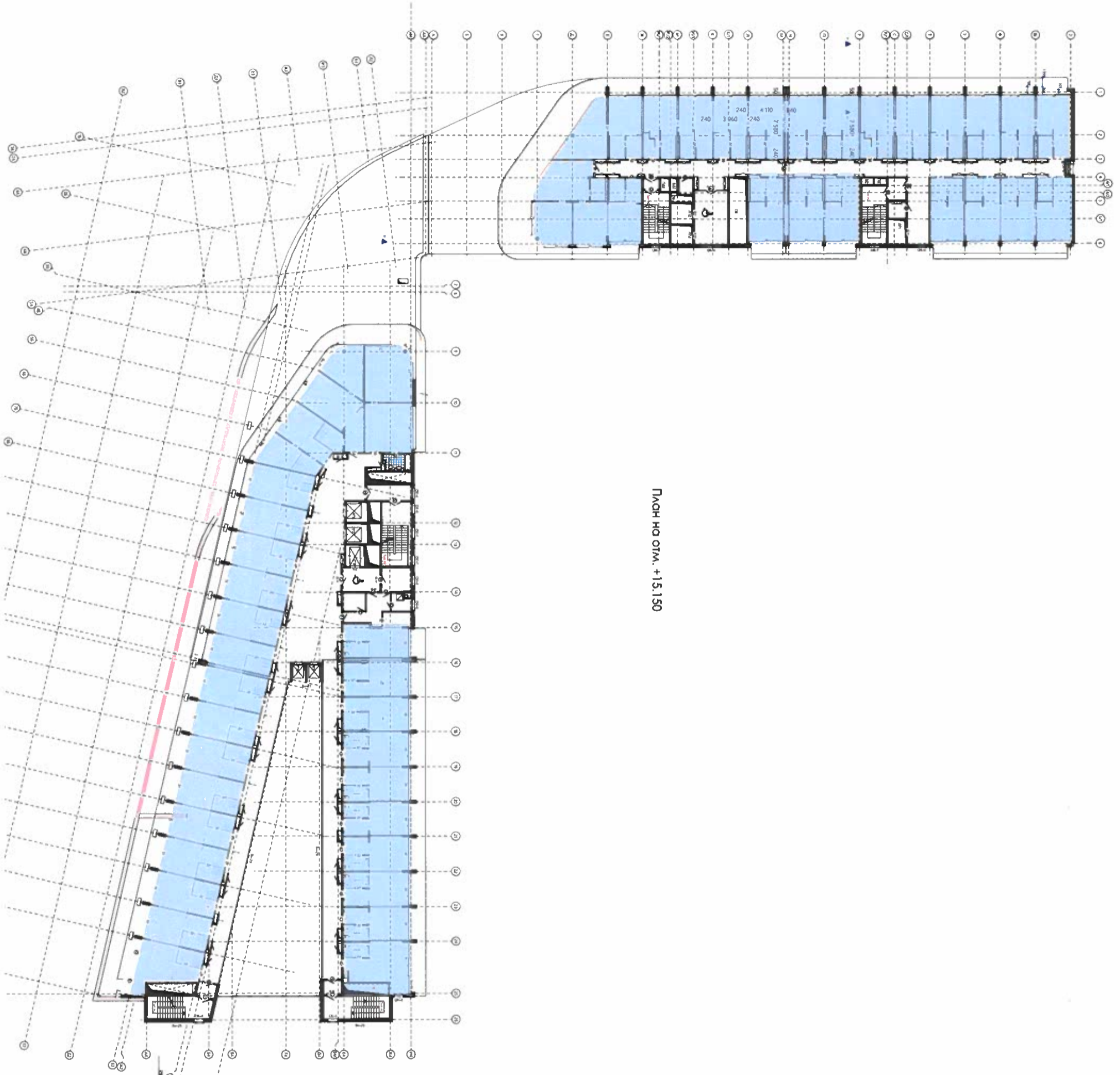
- общественные зоны
- фитобар
- медицинские помещения
- номерной фонд
- балконы и террасы
- лифты
- технические зоны
- сервисные помещения
- лестничные узлы



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ








-  общественные зоны
-  номерной фонд
-  балконы и террасы
-  лифты
-  технические зоны
-  сервисные помещения
-  лестничные узлы

ПЛАН ПО ОТМ. +15.150

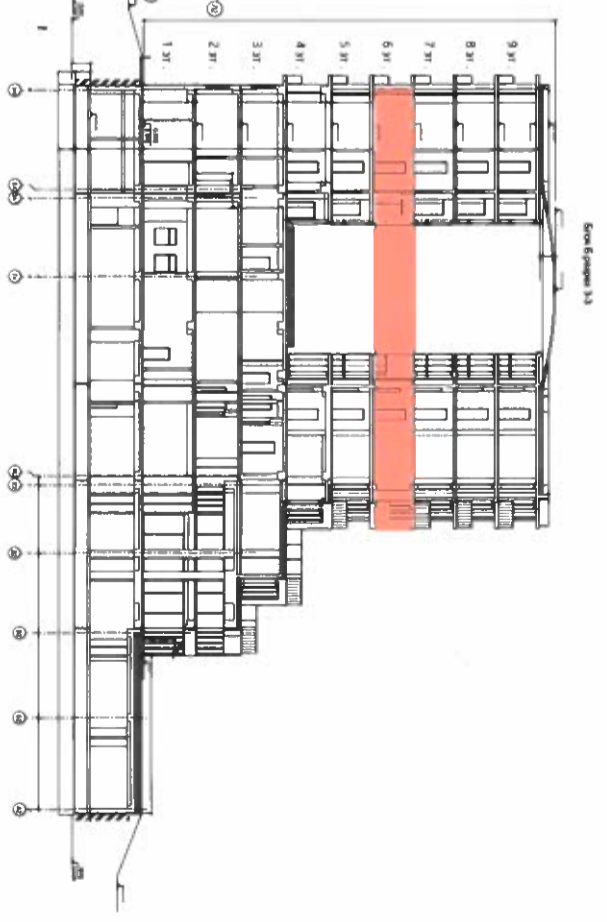
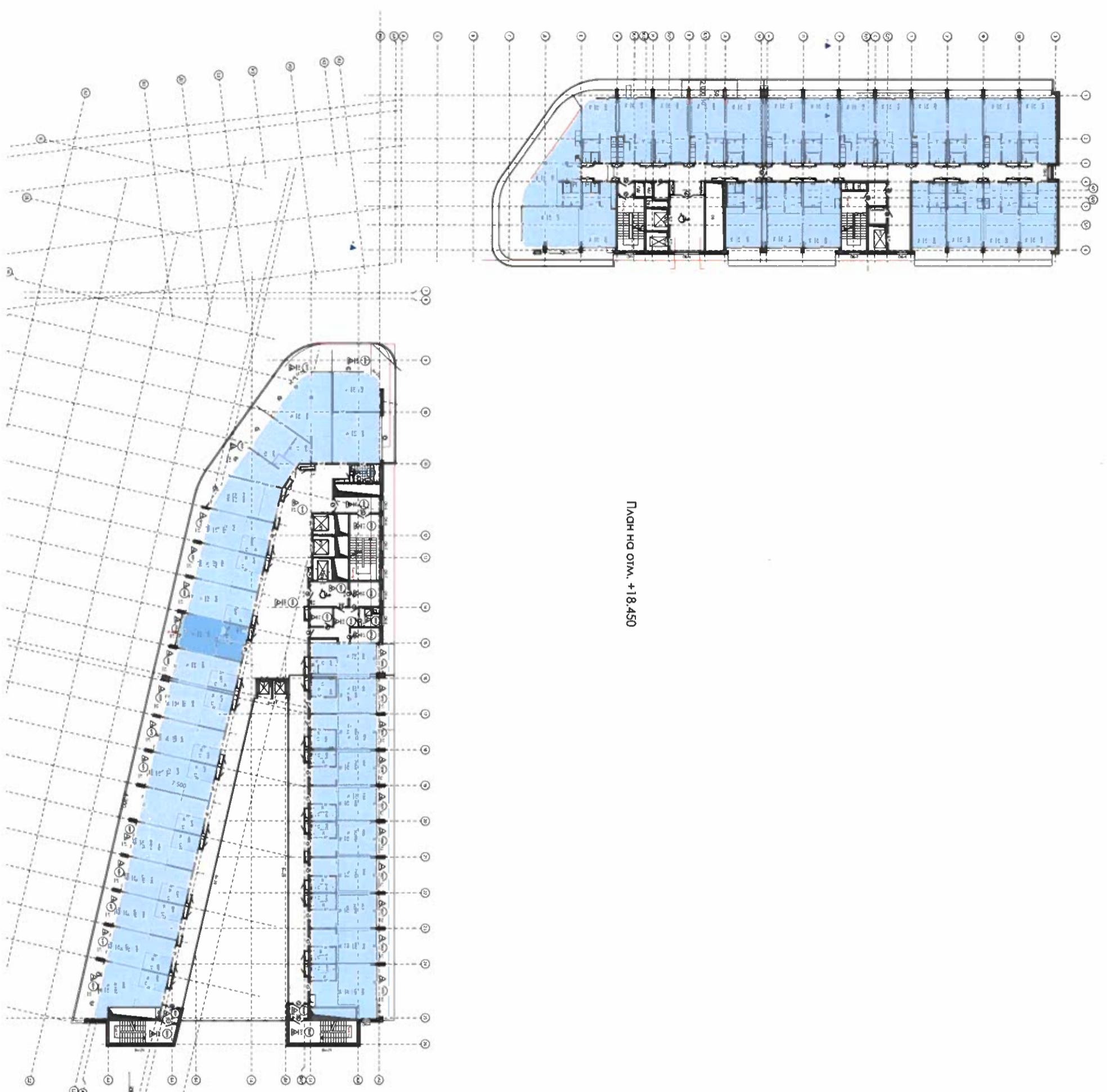


ПЛАН 6-ГО ЭТАЖА

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  общественные зоны
-  номерной фонд
-  балконы и террасы
-  лифты
-  технические зоны
-  сервисные помещения
-  лестничные узлы

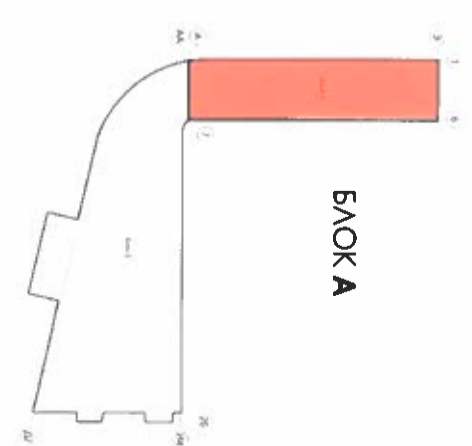
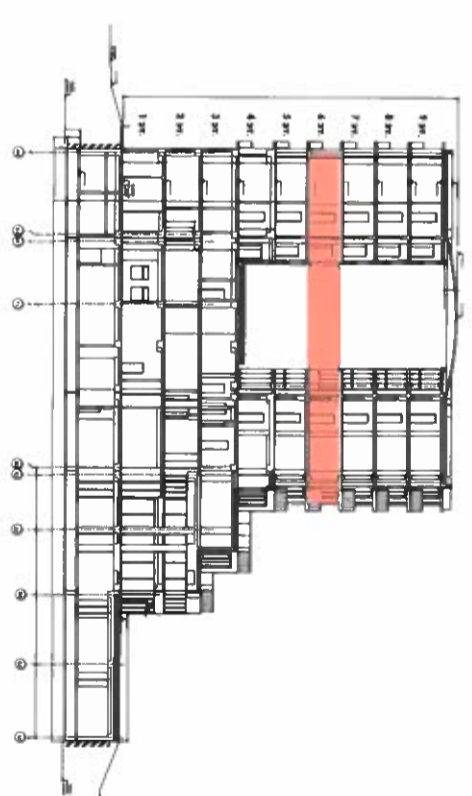
План по отм. +18.450





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



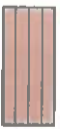




- общественные зоны
- номерной фонд
- балконы и террасы
- лифты
- технические зоны
- сервисные помещения
- лестничные узлы



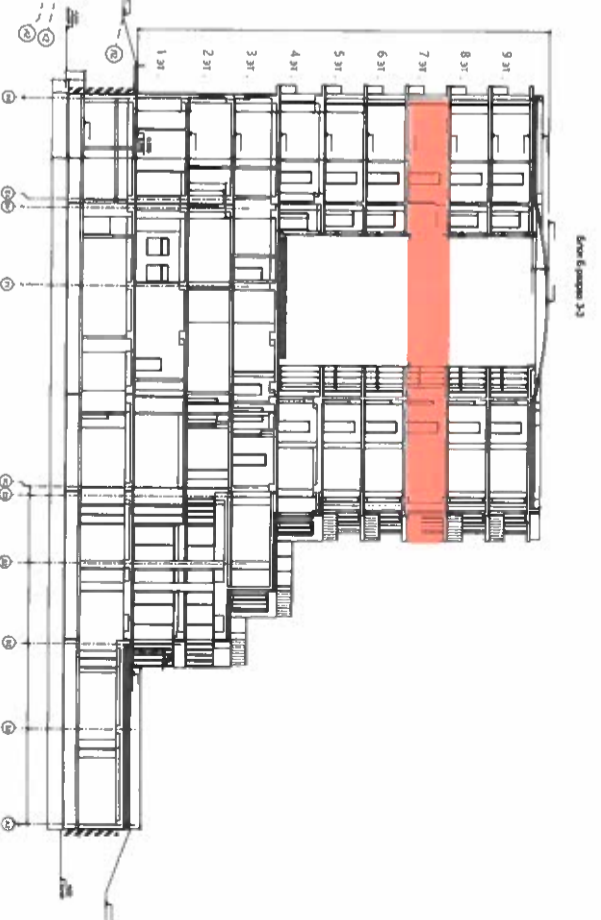
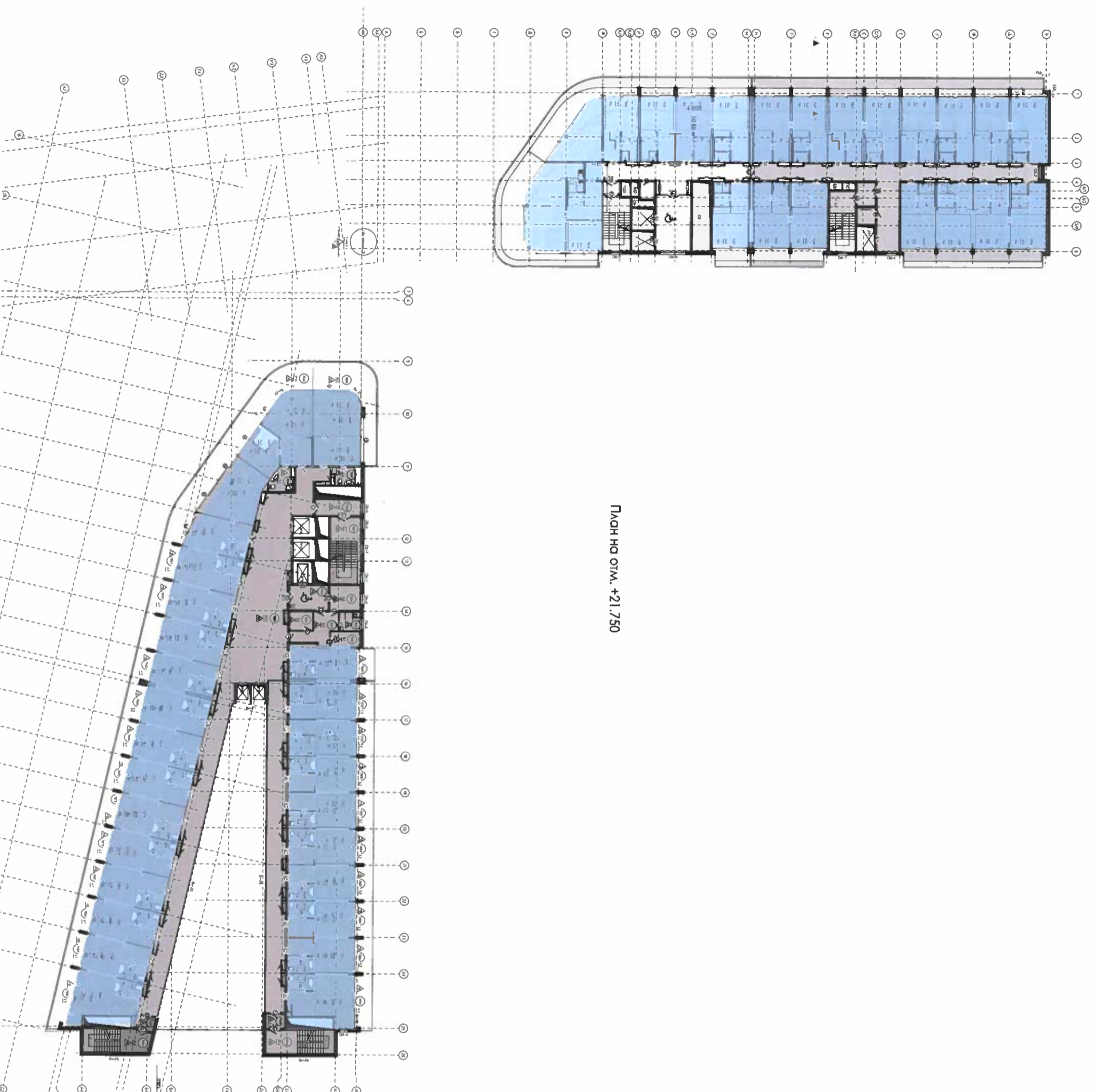
Планировка 6го типового этажа Блока Б



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  общественные зоны
-  номерной фонд
-  балконы и террасы
-  лифты
-  технические зоны
-  сервисные помещения
-  лестничные узлы

План на отм. +21,750



















ФАСАДЫ ЗАДАНИЯ

фасада здания по ул. ЯЛТИНСКАЯ



фасада здания по ул. ЯЛТИНСКАЯ

Блок А



ФАСАДЫ ЗАДАНИЯ

фасада здания по ул. Красных партизан

Фасад А-Э

