

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСпортСтрой»
(ООО «ИнвестСпортСтрой»)

354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Северная, д. 12, офис 313/2-11
ОКПО 45899481; ОГРН 1157746514496;
ИНН/КПП 7736246856/236601001

Заказчик:

ООО «ИнвестСпортСтрой»

Подрядчик

ООО «МОС Проект», ООО «ЮГ ГЕО Альянс», ООО «ИнжПроектСтрой»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), утвержденную приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 декабря 2016 года № 1025/пр.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1 Основная часть

Книга 1

«Центр подготовки спортивного резерва по лыжным видам спорта «Снежинка», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Эсто-Садок, северный склон хребта Аибга



Заказчик:

ООО «ИнвестСпортСтрой»

Подрядчик:

ООО «МОС Проект» , ООО «ЮГ ГЕО Альянс»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), утвержденную приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 декабря 2016 года № 1025/пр.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1 Основная часть

Книга 1

«Центр подготовки спортивного резерва по лыжным видам спорта «Снежинка», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Эсто-Садок, северный склон хребта Аибга

ЮГА-215-2022-ППТ

Генеральный директор

ГИП

Специалист-эксперт



Е.В. Захаров

А.В. Яценко

М. А. Сахно

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ книги	№ раз-дела	Наименование документов	Примечание
Проект планировки территории			
<u>Том 1. Основная часть</u>			
1		Пояснительная записка. Графические материалы.	
2	1	Графическая часть.	Линейный объект
2	2	Положение о размещении линейных объектов.	Линейный объект
<u>Том 2. Материалы по обоснованию</u>			
1		Пояснительная записка. Графические материалы.	
2	3	Графическая часть.	Линейный объект
2	4	Пояснительная записка.	Линейный объект
Проект межевания территории			
<u>Том 3. Основная часть</u>			
1		Пояснительная записка. Графические материалы.	
2	1	Графическая часть.	Линейный объект
2	2	Текстовая часть.	Линейный объект
<u>Том 4. Материалы по обоснованию</u>			
1		Графические материалы.	
2	3	Графическая часть	Линейный объект
2	4	Пояснительная записка.	Линейный объект

И-в. N подл.

Подп. и дата

Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

3


Содержание

Пояснительная записка:

Введение	5
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	9
2. Положения об очередности планируемого развития территории	28
Нормативные документы.....	29

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
	Чертеж планировки территории	1:1000	ППТ
	Чертеж планировки территории (Красные линии)	1:2000	ППТ

И-в. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N								ЮГА-215-2022-ППТ	Лист 4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Введение

Проект планировки территории разработан с целью выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.

Проект планировки территории разработан в целях создания условий обеспечения устойчивого развития территорий.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) – Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), утвержденную приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 декабря 2016 года № 1025/пр. по объекту: «Центр подготовки спортивного резерва по лыжным видам спорта «Снежинка», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Эсто-Садок, северный склон хребта Аибга, включая размещение линейного объекта – подъездная автомобильная дорога (проект планировки территории для размещения линейного объекта – подъездная автомобильная дорога – см. Том 1, Книга 2; Том 2, Книга 2) разработана с использованием следующих документов:

- Письмо Департамента архитектуры и градостроительства администрации МО городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края №22/10/07030860405365445 от 20.10.2022, со сведениями государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД), на земельный участок, расположенный в г. Сочи, Адлерский район (КН: 23:49:0512001:1351);

- Письмо Департамента архитектуры и градостроительства администрации МО городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края №22/10/07030860405365440 от 24.10.2022, со сведениями государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД), на земельный участок, расположенный в г. Сочи, Адлерский район (КН: 23:49:0512001:1350);

- Письмо Департамента архитектуры и градостроительства администрации МО городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края №22/08/04030860405350870 от 22.08.2022, со сведениями государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД), на земельный участок, расположенный в г. Сочи, Адлерский район (КН: 23:49:0512001:1349);

- Письмо Департамента архитектуры и градостроительства администрации МО городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края

И-б. N подл. Подп. и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

5

№22/10/07030860405365441 от 24.10.2022, со сведениями государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД), на земельный участок, расположенный в г. Сочи, Адлерский район (КН: 23:49:0512001:1335);

- Письмо Департамента архитектуры и градостроительства администрации МО городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края №22/10/07030860405365444 от 24.10.2022, со сведениями государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД), на земельный участок, расположенный в г. Сочи, Адлерский район (КН: 23:49:0512001:494);

- Заключение Управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края №78-18-21212/22 от 29.12.2022г;

- Научно-технический отчет о проведенных научно-исследовательских археологических работах (разведках), с целью выявления наличия или установления факта отсутствия объектов культурного наследия на территории земельного участка в границах кадастрового квартала 23:49:0512001, общей площадью 211216 кв.м, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, п. Красная Поляна, в состав которого входят участки с кадастровыми номерами 23:49:0512001:494, 23:49:0512001:1349, 23:49:0512001:1350, 23:49:0512001:1351, 23:49:0512001:1335;

- Заключение № 0244 отдела геологии и лицензирования по Краснодарскому краю Департамента по недропользованию по южному федеральному округу об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки (письмо от 01.12.2022 № КК-КК-ЮФО-08-31/1513);

- Письмо департамента ветеринарии Краснодарского края №65-01-14-3929/22 от 04.05.2022г;

- Письмо Министерства природных ресурсов Краснодарского края №202-04.1-10-31829/22 от 13.10.2022г;

- Материалы инженерных изысканий: инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-экологических, инженерно-гидрометеорологических; оценка селевых и лавинных процессов выполненных в 2022-2023 гг.

- Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для строительства, заключенный по результатам аукциона № 4900010061 от 14.09.2015, Дополнительное соглашение б/н от 10.08.2020.

- Соглашения от 30.03.2023 об установлении сервитута на земельные участки, находящиеся в федеральной собственности (кадастровые номера 23:49:0512001:1335, 23:49:0512001:1349, 23:49:0512001:1350, 23:49:0512001:1351);

- Протокол № 68 от 16.06.2022 о намерениях по взаимодействию в сфере инвестиций на территории Краснодарского края.

Согласно заданию на проектирование в проект планировки территории предусмотрено внесение изменений в части:

И-б. N подл. Подп. и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

6

1) Установления, изменения, отмены красных линий:

- отмена красных линий подъездных автомобильных дорог к земельному 23:49:0512001:494, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №1025/пр от 28.12.2016 г. «Об утверждении документации по планировке территории» (проект планировки территории для размещения линейного объекта – подъездная автомобильная дорога – см. Том 1, Книга 2; Том 2, Книга 2);

- отмена красных линий внутриплощадочной автомобильной дороги, проходящей в границах земельного участка к.н. 23:49:0512001:494 и смежных участков к.н. 23:49:0512001:1335, к.н. 23:49:0512001:1349, к.н. 23:49:0512001:1350, к.н. 23:49:0512001:1351,

(установление красных линий для планируемых автомобильных дорог не предусмотрено ввиду того, что подъездная и внутриплощадочная дорога не являются автомобильными дорогами общего пользования).

2) Внесение изменений в части подъездных автомобильных дорог – размещение подъездной автомобильной дороги IV категории (проект планировки территории для размещения линейного объекта – подъездная автомобильная дорога – см. Том 1, Книга 2; Том 2, Книга 2).

3) Изменение границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры.

4) Изменение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.


5) Изменение характеристик и (или) очередности планируемого развития территории.

6) Изменение наименования, местоположения, основных характеристик (категория, протяженность, проектная мощность, пропускная способность, грузонапряженность, интенсивность движения) и назначения планируемых для размещения линейных объектов, а также предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов.

7) Исправление технических ошибок (описок, опечаток и иных).

Проект планировки территории разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;
2. Постановление Правительства РФ от 01.10.2020 N 1591 (ред. от 03.04.2023) "Об утверждении Правил внесения изменений в документацию по планировке территории, указанную в части 18 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению и о внесении изменений

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N	<p>Проект планировки территории разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:</p> <p>1. Градостроительный кодекс Российской Федерации Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;</p> <p>2. Постановление Правительства РФ от 01.10.2020 N 1591 (ред. от 03.04.2023) "Об утверждении Правил внесения изменений в документацию по планировке территории, указанную в части 18 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению и о внесении изменений</p>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<div><div>ЮГ ГЕО АЛЛЯНС</div><div>инженерное архитектурное картографическое предприятие</div></div>		Лист
						ЮГА-215-2022-ППТ		7

в Правила подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях 2 и более субъектов Российской Федерации”;

3. Постановление Правительства РФ от 02.04.2022 N 575 (ред. от 29.12.2022) “Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию”;
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
5. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
7. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
8. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
9. Постановление Правительства РФ от 13 марта 2020 г. № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» ;
10. Закон Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края»;
11. Закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края»;
12. Решение Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.12.2020 № 94 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края»;
13. Решение Городского собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи»;
14. Решение Городского Собрания Сочи № 89 от 14.07.2009 «Об утверждении генерального плана городского округа города Сочи».

И-в. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

8

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Документация по планировке территории разработана на свободную от застройки территорию общей площадью около 21,1 га, расположенную в г. Сочи, Адлерский район, с. Это-Садок, северный склон хребта Аибга от м. от +760,82 до +943,63 м над уровнем моря.

Территория ограничена с севера руслом реки Мзымта, с юга – скальным гребнем хребта Аибга, с запада – территорией, отведенной под комплекс сооружений «Горная Карусель», с востока – территория под проектирование горно-спортивного комплекса «Роза-Хутор» и Сулимовский ручей.

Согласно сведениям ГИСОГД раздела V «Градостроительное зонирование», в соответствии с правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (с последующими изменениями) (далее ПЗЗ) планируемая территория расположена в территориальной зоне:

– Р-4 – Зона объектов спорта, туризма и активного отдыха.

И-б. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с ПЗЗ:

- 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);
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1);
- Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1);
- Парки культуры и отдыха (код 3.6.2);
- Цирки и зверинцы (код 3.6.3);
- Магазины (код 4.4);
- Общественное питание (код 4.6);
- Развлекательные мероприятия (код 4.8.1);
- Служебные гаражи (код 4.9);
- Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1);
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2);
- Площадки для занятий спортом (код 5.1.3);
- Оборудованные площадки для занятий спортом (код 5.1.4);
- Спортивные базы (код 5.1.7);
- Природно-познавательный туризм (код 5.2);
- Туристическое обслуживание (код 5.2.1);
- Поля для гольфа или конных прогулок (код 5.5);
- 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);
- 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);
- Запас (код 12.3).

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с ПЗЗ:

- Религиозное использование (код 3.7);
- Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1);
- Религиозное управление и образование (код 3.7.2);

И.в. N подл. Подп. и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

10

- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код 3.9.1);
- Гостиничное обслуживание (код 4.7);
- Связь (код 6.8).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.


Земельные участки и (или) объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и (или) объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Предельные размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков составляют:

- для индивидуального жилищного строительства – от 400 до 1000 кв. м;
- для блокированной жилой застройки – от 100 до 300 кв. м за каждым домом;
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) – от 650 до 1200 кв. м.
- для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, – не менее 10000 кв.м.

Ширина предоставляемых земельных участков не может быть меньше:

И-в. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N	<p>участков составляют:</p> <ul style="list-style-type: none">- для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв. м;- для блокированной жилой застройки - от 100 до 300 кв. м за каждым домом;- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - от 650 до 1200 кв. м.- для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, - не менее 10000 кв.м. <p>Ширина предоставляемых земельных участков не может быть меньше:</p>							ЮГА-215-2022-ППТ	Лист 11
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

- для индивидуального жилищного строительства – 8 метров;
- для ведения личного подсобного хозяйства – 12 метров.

Таблица 1 – Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Зона	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный коэффициент застройки, %	Минимальный коэффициент озеленения, %	Максимальная высота здания до конька крыши, м	Максимальная высота оград, м	Минимальный отступ от границ земельного участка, м	Коэффициент использования территории (КИТ)
Р-4	НР	НР	40	30	НР	1,5	5	НР

В соответствии с Решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.12.2020 N 94 (ред. от 28.02.2023) "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края", Статья 13. Предельные параметры объектов капитального строительства, строительство (реконструкция) которых осуществляется на земельных участках с видами разрешенного использования "Санаторная деятельность" (код 9.2.1), "Курортная деятельность" (код 9.2), "Гостиничное обслуживание" (код 4.7), "Туристическое обслуживание" (код 5.2.1), иными видами разрешенного использования земельных участков, предусматривающими строительство (реконструкцию) объектов гостиничного обслуживания, санаторно-курортных и лечебно-оздоровительных учреждений, а также капитальных объектов и комплексов санаторно-курортной и гостиничной инфраструктуры, в зоне отдыха, курортной зоне, рекреационно-курортной зоне, общественно-деловой зоне, зоне гостиничного обслуживания и зоне лечебно-оздоровительных учреждений, установлены в соответствии с таблицей:

Таблица 2 – Предельные параметры объектов капитального строительства

Удаленность от береговой линии	Предельная высота зданий (м)	Предельная этажность	Предельная плотность застройки, тыс. кв. м/га <***>	Макс. % застройки	Мин. % озеленения	Минимальное отношение мест общего пользования к общей площади зданий и сооружений комплекса <****>
4 линия (более	33	10	14	30/50	15	20%

И-в. N подл. Подп. и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

12

500 м от береговой линии)				<*>		
---------------------------	--	--	--	-----	--	--

<*> Данный параметр применяется для надземных частей зданий, строений и сооружений, размещаемых в границах приаэродромной территории.

<***> Общая площадь надземной части здания без учета подземной части.

<****> К местам общего пользования относятся: холлы (вестибюли), СПА, обеденные залы, технические и вспомогательные помещения кафе и ресторанов, офисы, переговорные, конференц-залы, коридоры, лифтово-лестничные блоки, санузлы общего пользования, бассейны, вспомогательные помещения бассейнов, торговые помещения, физкультурно-оздоровительные помещения за исключением парковок, стоянок, технических и служебных помещений.

Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Между Администрацией Краснодарского края, Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края и ООО «ИнвестСпортСтрой» подписан Протокол № 68 от 16.06.2022 о намерениях по взаимодействию в сфере инвестиций на территории Краснодарского края в отношении реализации проекта «Центр подготовки спортивного резерва по лыжным видам спорта «Снежинка», включающего в себя образовательное учреждение, гостиницы и иные объекты временного размещения (далее – Объект, Центр).

Данной документацией по планировке территории предусмотрено размещение в рамках реализации Объекта следующих объектов капитального строительства:

Экспликация зданий и сооружений Объекта			
№ п/п	Наименование	Этажность	Здания
	Образовательно-спортивный комплекс		
1	Негосударственная общеобразовательная школа со спортивным уклоном на 220 учащихся, с интернатом на 114 учащихся	2-5	1
2	Туристическая гостиница (апарт-отель) для проживания тренеров, преподавателей и членов их семей	3	1
	Туристический гостиничный комплекс для гостей Центра		
3	Гостиница 4* со СПА-комплексом	7	1
4	Гостиница 3* (комплекс апартаментов), включая:		
4.1	Корпус 1	7	1
4.2	Корпус 2.1	7	1
4.3	Корпус 2.2	6	1
4.4	Корпус 3	7	1
4.5	Корпус 4	7	1

И-в. N подл. Подп. и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

13

4.6	Корпус 5	2	1
4.7	Корпус 6 (вилла тип 1 временного (сезонного) проживания)	2	12
4.8	Корпус 7 (вилла тип 2 временного (сезонного) проживания)	2	7
5	Многофункциональный павильон – инфоцентр	1-2	1
6	Гараж для служебного транспорта	2	1
7	Памп-трек для фристайла, горных лыж и сноуборда		
8	Скалодром детский		
9	Скалодром взрослый		
	Инженерные здания		
10	Котельная, труба		1
11	ВНС		1
12	Аккумулирующий резервуар		1
13	Резервуар запаса воды		2
14	ЛОС		1
15	Трансформаторная подстанция		6
16	Вертикальный транспорт		4

Образовательно-спортивный комплекс

1. Негосударственная общеобразовательная школа со спортивным уклоном на 220 учащихся, с интернатом на 114 учащихся

Включает 2-4-х этажное здание учебно-спортивного назначения, а также и 5-ти этажный блок для размещения интерната (спальный корпус).

На 1 этаже расположены отдельные входные группы для 1-4, 5-11 классов и блоки помещений для них, актовый зал, столовая с пищеблоком, медицинский блок, административные помещения.

На 2 этаже кабинеты 1-4 классов, кабинеты 5-11 классов, рекреации, библиотечно-информационный центр, административные помещения.

На 3, 4 этажах кабинеты 5-11 классов, рекреации.

В школе предусмотрен усиленный спортивный блок с учетом реализации дополнительных образовательных программ по спортивной подготовке (подготовке спортивного резерва), включающий спортивный зал начальной школы, большой спортивный зал, зал для гимнастики, подвижных игр, хореографии, тренажерный зал, а также сопутствующие помещения (раздевалки, инвентарные, тренерский).

Направление спортивной подготовки – горнолыжный спорт.

Спальный блок интерната имеет 5 этажей и расположен в составе основного здания с отдельным входом. Включает жилые комнаты для учащихся в режиме интерната, а также набор необходимых сопутствующих помещений (буфет, помещение дежурной медсестры, поэтажные помещения для воспитателей, места для самостоятельной работы и т.д.).

И.в. Н подл.	Подп. и дата	Взам. инв. Н

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



Для реализации указанных параметров этажности разрабатываются Специальные технические условия по обеспечению пожарной и сейсмической безопасности.

Наименование объекта	Негосударственная общеобразовательная школа со спортивным уклоном на 220 учащихся, с интернатом на 114 учащихся
Этажность	2-3-4-5
Кол-во этажей	6
Кол-во зданий	1
Номерной фонд, ед.	57
Вместимость номерного фонда, чел.	114
Площадь застройки, м.кв.	5 116,65
Общая площадь здания, м.кв.	13 362,30

2. Туристическая гостиница (апарт-отель) для проживания тренеров, преподавателей и членов их семей

3-х этажный корпус.

На 1-3 этажах расположены номера категории «студия» и «апартамент» (согласно Постановлению Правительства РФ №1860 от 18.11.2020 «Об утверждении положения о классификации гостиниц»), а также хозяйственно-бытовые, технические и служебные помещения. Запроектировано техподполье.

Наименование объекта	Туристическая гостиница (апарт-отель) для проживания тренеров, преподавателей и членов их семей
Этажность	3
Кол-во этажей	4
Кол-во зданий	1
Номерной фонд, ед.	47
Вместимость номерного фонда, чел.	110
Площадь застройки, м.кв.	1 001,25
Общая площадь здания, м.кв. (СП 118)	3 313,43

Туристический гостиничный комплекс для гостей Центра

3. Гостиница 4* со СПА-комплексом.

7-ми этажное здание. Главный вход расположен со стороны центральной прогулочной зоны. Включает вестибюль, рецепцию. Из вестибюля можем

подняться в номера на лифтах, пройти в ресторан, конференц-залы, спа-комплекс, в торговую галерею, детскую комнату.

На -1 этаже предусмотрена парковка, помещения загрузки кухни, технические и хозяйственные помещения.

На 2-м этаже расположен 2-й обеденный зал ресторана, детская комната, медицинский кабинет, номерной фонд гостиницы.

3-6 этажи – номерной фонд, в том числе, номера для МГН.

В правом крыле 7 этажа – номерной фонд, в левом – видовой ресторан с террасой.

Наименование объекта	Гостиница 4* со СПА-комплексом
Этажность	7
Кол-во этажей	8
Кол-во зданий	1
Номерной фонд, ед.	374
Вместимость	770
Площадь застройки, м.кв.	8 436,75
Общая площадь здания, м.кв.	41 441,82
Кол-во парковочных мест в подземных автостоянках, м/м	100

4. Гостиница 3* (комплекс апартаментов), включая:

4.1. Корпус 1

7-ми этажное здание.

На 1 этаже расположены блок помещений вестибюльной группы и коммерческие (торговые) помещения.

На 2-6(7) этажах – номерной фонд, представленный номерами категории «апартамент», с кухонным оборудованием и санузлом (душ и (или) ванная, туалет), согласно Постановлению Правительства РФ № 1860 от 18.11.2020 «Об утверждении положения о классификации гостиниц».

На -1 этаже предусмотрена парковка, технические помещения.

Наименование объекта	Гостиница 3* (комплекс апартаментов) Корпус 1.
Этажность	7
Кол-во этажей	8
Кол-во зданий	1
Номерной фонд, ед.	83
Вместимость, чел.	258
Площадь застройки, м.кв.	1 359,75

И-в. N подл. Изм. Кол-во. Лист № док. Подп. Дата



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

16

Общая площадь здания, м.кв.	9 581,88
Кол-во парковочных мест в подземных автостоянках, м/м	22

4.2-4.3. Корпус 2.1, Корпус 2.2.

6-ти (корпус 2.2) и 7-ти (корпус 2.1) этажное здание.

На 1 этаже расположены блок помещений вестибюльной группы и коммерческие помещения (торговые, общественные питание), хозяйственно-бытовые, технические и служебные помещения, номерной фонд.

На 2-6 (7) этажах – номерной фонд, представленный номерами категории «апартамент», с кухонным оборудованием и санузлом (душ и (или) ванная, туалет), согласно Постановлению Правительства РФ № 1860 от 18.11.2020 «Об утверждении положения о классификации гостиниц».

На -1 этаже предусмотрены технические и вспомогательные помещения кафе, ресторана (для 2.2); парковка, технические помещения (для 2.1).

Наименование объекта	Гостиница 3* (комплекс апартаментов) Корпус 2.1.	Гостиница 3* (комплекс апартаментов) Корпус 2.2.
Этажность	7	6
Кол-во этажей	8	7
Кол-во зданий	1	1
Номерной фонд, ед	101	96
Вместимость, чел.	226	234
Площадь застройки, м.кв.	1 166,77	1 493,21
Общая площадь здания, м.кв. (СП 118)	8 666,98	9 701,53
Кол-во парковочных мест в подземных автостоянках, м/м	21	-

4.4. Корпус 3.

7-ти этажное здание.

На 1 этаже расположены блок помещений вестибюльной группы и коммерческие помещения (торговые, общественные питание), хозяйственно-бытовые, технические и служебные помещения, номерной фонд.

На 2-7 этажах – номерной фонд, представленный номерами категории «апартамент», с кухонным оборудованием и санузлом (душ и (или) ванная, туалет), согласно Постановлению Правительства РФ № 1860 от 18.11.2020 «Об утверждении положения о классификации гостиниц».

На -1 этаже предусмотрены парковка, технические помещения (для 2.1).

Наименование объекта	Гостиница 3* (комплекс апартаментов)
----------------------	---

И-в. N подл. Подп. и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

17

	Корпус 3
Этажность	7
Кол-во этажей	8
Кол-во зданий	1
Номерной фонд, ед	311
Вместимость, чел.	699
Площадь застройки, м.кв.	3 683,23
Общая площадь здания, м.кв. (СП 118)	28 548,94
Кол-во парковочных мест в подземных ав- тостоянках, м/м	88

4.5. Корпус 4.

7-ти этажное здание.

На 1 этаже расположены блок помещений вестибюльной группы и коммерческие помещения (торговые, общественные питание), хозяйственно-бытовые, технические и служебные помещения, номерной фонд.

На 2-7 этажах – номерной фонд, представленный номерами категории «апартамент», с кухонным оборудованием и санузлом (душ и (или) ванная, туалет), согласно Постановлению Правительства РФ № 1860 от 18.11.2020 «Об утверждении положения о классификации гостиниц».

На -1 этаже предусмотрены парковка, технические помещения (для 2.1).

Наименование объекта	Гостиница 3* (комплекс апартаментов) Корпус 4
Этажность	7
Кол-во этажей	8
Кол-во зданий	1
Номерной фонд, ед	146
Вместимость, чел.	344
Площадь застройки, м.кв.	1 537,81
Общая площадь здания, м.кв. (СП 118)	12 055,98
Кол-во парковочных мест в подземных ав- тостоянках, м/м	31

4.6. Корпус 5.

2-х этажное здание, включающее 14 2-хуровневых номеров категории «апартамент», с кухонным оборудованием и санузлом (душ и (или) ванная, туалет), согласно Постановлению Правительства РФ № 1860 от 18.11.2020 «Об утверждении положения о классификации гостиниц». Запроектировано техподполье.

И-в. N подл. Подп. и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

18

Наименование объекта	Корпус 5
Кол-во зданий	1
Номерной фонд, ед.	14
Вместимость, чел.	56
Площадь застройки, м.кв.	1 525,18
Общая площадь здания, м.кв. (СП 118)	1 990,00

4.7. Корпус 6 (вилла тип 1 временного (сезонного) проживания)

Двенадцать 2-х этажных зданий, представляющих собой индивидуальные средства временного (сезонного) размещения категории «апартамент», с кухонным оборудованием и санузлом (душ и (или) ванная, туалет), согласно Постановлению Правительства РФ № 1860 от 18.11.2020 «Об утверждении положения о классификации гостиниц». Запроектировано техподполье.

Наименование объекта	Корпус 6 (вилла тип 1 временного (сезонного) проживания)
Кол-во зданий	12
Номерной фонд, ед.	12
Вместимость, чел.	72
Площадь застройки, м.кв.	2 732,81
Общая площадь здания, м.кв. (СП 118)	3 649,21

4.7. Корпус 7 (вилла тип 2 временного (сезонного) проживания)

Семь 2-х этажных зданий, представляющих собой индивидуальные средства временного (сезонного) размещения категории «апартамент», с кухонным оборудованием и санузлом (душ и (или) ванная, туалет), согласно Постановлению Правительства РФ № 1860 от 18.11.2020 «Об утверждении положения о классификации гостиниц». Запроектировано техподполье.

Наименование объекта	Корпус 6 (вилла тип 2 временного (сезонного) проживания)
Кол-во зданий	7
Номерной фонд, ед.	7
Вместимость, чел.	42
Площадь застройки, м.кв.	1 852,05
Общая площадь здания, м.кв. (СП 118)	2 564,64

И-в. N подл.	Взам. инв. N
Подп. и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------



5. Многофункциональный павильон – инфоцентр

1-2-х этажный многофункциональный павильон, объединяющий функции-инфоцентра, культурно-досуговой деятельности, развлекательной и торговой. Включает пункт проката, детский развлекательный центр, торговые помещения и др. В подвальном этаже размещаются инженерно-технические помещения.

Наименование объекта	Многофункциональный павильон – инфоцентр
Этажность	1-2
Кол-во этажей	3
Кол-во зданий	1
Площадь застройки, м.кв.	1 544,98
Общая площадь здания, м.кв. (СП 118)	2 812,35

6. Гараж для служебного транспорта

Отдельно стоящее здание, 2 этажа.

Наименование объекта	Гараж для служебного транспорта
Кол-во этажей	2
Кол-во зданий	1
Площадь застройки, м.кв.	388,52
Общая площадь здания, м.кв. (СП 118)	403,73

7-9. Спортивные сооружения.

Спортивная инфраструктура Объекта представлена плоскостными спортивными площадками для групповых видов спорта, воркаута и пр. (в составе решений по благоустройству Объекта), а также специализированным сооружениями – скалодромы (взрослый и детский), памп-трек для фри-стайла, горных лыж и сноуборда для занятий учащихся Негосударственной общеобразовательной школы со спортивным уклоном и гостей Центра подготовки спортивного резерва по лыжным видам спорта.

10-16. Инженерные здания и сооружения.

Инженерно-техническая инфраструктура Объекта включает, в том числе, котельную, трубу, водопроводную насосную станция (ВНС), резервуары противопожарного запаса воды и питьевой воды, аккумулирующий резервуар,

локальные очистные сооружения ливневых стоков, трансформаторные подстанции, вертикальный транспорт.

Проектные решения приняты исходя из рационального использования площади земельных участков, создания благоприятных условий для гостей и сотрудников Центра, отвечающих санитарным и строительным нормам проектирования.

Проектом предусмотрено оптимальное размещение объектов строительства с учетом нормативных санитарных и противопожарных разрывов между зданиями и сооружениями. Размещение проектируемых зданий учитывает соблюдение норм инсоляции.

Предусмотрено устройство проездов к зданиям, разворотных площадок для автомобилей и спецтехники на внутриквартальных территориях. Вертикальная планировка разработана с учетом выполнения комплекса мероприятий инженерной защиты (подпорные стены, противооползневая защита) на основании результатов инженерных изысканий, включая оценку селевой и лавинной опасности, а также с учетом необходимости организованного сбора дождевых и паводковых вод.

Основные параметры планируемой территории

№ п/п	Показатели	Ед.изм	Проектное состояние на 2023 г
	Основные		
1	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	га	21,12
	в том числе территории:	га/%	
	Жилых зон, из них:	-	14,82/70,17
	среднеэтажная застройка	-	8,16/38,63
	малоэтажная застройка	-	6,66/31,57
	Объектов социального и культурно-бытового назначения	-	1,4/6,6
	Рекреационных зон	-	2,0/9,5
	Зон инженерной и транспортной инфраструктуры	-	2,9/13,7
1.2	Из общей площади проектируемого участка участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га	0,18/0,9
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования, всего из них:		
	зеленые насаждения общего пользования	га	-
	улицы, дороги (включая подъездные), проезды, площади	га	-

И-в. N подл. Подп. и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

21

1.4	Планируемый коэффициент застройки (Максимальный коэффициент застройки)	%	22,0 (30,0)
1.5	Предельная плотность застройки	тыс. кв. м/га	14
1.6	Предельная высота зданий	м	33
1.7	Предельная этажность		10
	Из общей территории:		
	земли, находящиеся в муниципальной собственности	га	14,417
	земли, находящиеся в федеральной собственности	га	6,7
2	Население		
2.1	Численность населения	т.ч.	3,03
2.2	Плотность населения	ч/га	210
	Рекомендуемые		
3	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		-
4	Транспортная инфраструктура		
4.1	Протяженность улично-дорожной сети (вкл. подъездные дороги)	км	2,31
4.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей в т.ч.:	м/м	432
	открытые стоянки	-	170
	крытые стоянки	-	262
5	Инженерное оборудование и благоустройство территории		
5.1	Водопотребление	м3/сут	1548,052
5.2	Водоотведение	м3/сут	1378,0
5.3	Объем поверхностных стоков	л/с	783,33
5.4	Электрическая нагрузка на стороне 10 кВ	МВт	5,5
5.5	Газоснабжение	м3/час	2055
5.6	Потребность тепловой энергии	Гкал/ч	19,18

Положение о характеристиках объектов коммунальной и транспортной инфраструктур

Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Проектом планировки предусматривается строительство подъездной автомобильной дороги IV категории для связи проектируемого Центра с автомобильной дорогой федерального значения А-149 «Адлер – Красная По-»

ляна» (Характеристики подъездной дороги – см. Том 1 Книга 2. Раздел 2. Положение о размещении линейного объекта).

Для обеспечения транспортной доступности – обеспечения подъезда к зданиям Объекта по территории запроектирована внутриплощадочная дорога с 2 полосами движения шириной 3,0 м каждая, обочинами шириной 0,5 м и разворотным кольцом.

Также на территории запроектированы открытые парковки, суммарное количество машиномест – 170. Для проезжих частей проектируемых улиц и проездов предусмотрено асфальтобетонное и брусчатое покрытие. Вдоль проездов предусматриваются полосы озеленения, тротуары и другие элементы благоустройства.

Помимо открытых автостоянок на 170 м/мест, на –1 этажах зданий Гостиниц предполагается размещение закрытой парковки суммарно на 262 м/мест.

Установление красных линий подъездной и внутриплощадочной автомобильной дороги не предусмотрено ввиду того, что данные дороги являются частными дорогами необщего пользования (Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), соответственно, не являются территорией общего пользования и не требуют установления красных линий (Ст. 11-12 Градостроительного кодекса РФ).

Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры

Водоснабжение и канализация

Согласно проекту планировки земельного участка, предусматривается строительство объектов образования, гостиничной и сопутствующей инфраструктуры.

Для бесперебойного обеспечения водоснабжением зданий проектируемого Объекта, а также для наружного и внутреннего пожаротушения предусматривается объединенный хозяйственно-питьевой противопожарный водопровод, запроектированный по кольцевой схеме. Наружное пожаротушение осуществляется от проектируемых пожарных гидрантов, установленных на кольцевой сети. Радиус действия пожарных гидрантов составляет 150м.

Согласно техническому заданию от заказчика, водоснабжение проектируемого объекта – централизованное, от городских водопроводных сетей. Врезка водопровода в существующие сети будет уточняться после получения технических условий на подключение.

Расчетные расходы воды.

И-в. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

23

Расчет расходов воды в целом по застраиваемой части территории произведен для каждого потребителя по СП 30.13330.2020 Свод правил "Внутренний водопровод и канализация" и СП 31.13330.2021 Свод правил «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Максимальный расчетный суточный расход воды на объект составляет: 1548,052 м³/сут

Расчетные расходы воды на пожаротушение

Общий расход воды на пожаротушение проектируемого объекта составляет 30,0 л/с

Хозяйственно-бытовая канализация.

Для обеспечения водоотвода от вновь намечаемых объектов новой застройки необходимо проложить 2,7 км сетей хоз-фекальной безнапорной канализации Ду 160–200 мм до 500мм. Напорная сеть канализации Ду 160мм.

Трассировка сетей запроектирована с учетом минимальной глубины заложения и самотечного режима движения сточных вод.

Для уменьшения глубины заложения сетей на пониженных участках территории предлагается запроектировать канализационные насосные станции (КНС1) с канализационными насосами.

Врезка напорной сети от КНС в самотечную сеть осуществляется через колодец-гаситель.

Суточный расход хоз-бытовых стоков – 1378 м³/сут.

Дождевая канализация.

Отвод поверхностного стока в проектных границах территории от вновь размещаемых объектов запроектирован по закрытой сети дождевой канализации.

Отвод поверхностного стока намечается самотеком.

Место расположения локальных очистных сооружений намечено в северо-западной части рассматриваемой территории. Степень очистки сооружений соответствует нормативным требованиям, предъявляемым санитарными органами, т.е. соответствовать нормам сброса в водоемы рыбохозяйственного назначения.

Для сброса дождевых стоков с прилегающей территории предусмотрены дождеприемные колодцы. Далее дождевые стоки по закрытому водостоку сбрасываются в проектируемые очистные сооружения.

Расходы дождевых вод в коллекторах дождевой канализации = 783,33 л/с

Теплоснабжение

И-в. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

24

В качестве источника теплоснабжения для вновь размещаемых объектов проектируемого комплекса предусматривается строительство отдельно-стоящей котельной, работающих на природном газе. В проектируемых зданиях установлен ИТП.

Раздача тепла от котельной будет производиться посредством тепловой сети с фиксированными параметрами теплоносителя 95–70 °С, что обеспечит минимальные расходы энергии на поддержание циркуляции в тепловой сети.

Присоединение систем отопления – по зависимой закрытой схеме, с местным регулированием температуры в отопительном контуре в соответствии с погодой (по температурному графику 95–70 °С).

Приготовление горячей воды на бытовые нужды для зданий производится в ИТП. Схема теплоснабжения зданий 2-х трубная.

Прокладка теплосети предусматривается в непроходном канале в ППУ изоляции в ПЭ оболочке, с системой СОДК. Система контроля за влажностью пенополиуретановой теплоизоляции предназначена для своевременного обнаружения фактов попадания влаги в кольцевой зазор между стальной трубой и полиэтиленовой гидрозащитной оболочкой и для установки мест протечки с точностью, обеспечивающей минимальные объемы земляных работ.

Средняя глубина заложения тепловых сетей предусматривается от поверхности земли до верха трубопровода – на 0,8м.

Тепловые температурные удлинения трубопроводов теплосети воспринимаются естественными поворотами трассы.

В наивысших точках трассы обеспечивается выпуск воздуха, в низших точках – спуск воды.

Отвод сбрасываемых вод предусматривается в ближайшие проектируемые или существующие колодцы ливневой канализации.

В местах пересечения с проезжей частью трубопроводы прокладываются в футлярах. Гидравлические испытания трубопроводов выполняются давлением $P_{исп.}=25 \text{ атм.}$

Характеристика потребителей тепла.

Вырабатываемая котельной теплота посредством тепловой сети передается потребителям – проектируемым зданиям.

Тепловая энергия расходуется для покрытия нужд потребителей в отоплении, вентиляции (подогрев вентиляционного воздуха) и горячем водоснабжении.

Проектируемые максимально-часовые нагрузки для зданий комплекса – 19,18 Гкал/час.

Газоснабжение.

И-в. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------



Газоснабжение Объекта будет осуществляться от существующего подземного газопровода среднего давления Дн225, с установкой отключающего устройства и заглушки.

Точка подключения к существующему газопроводу определяется после получения технических условий

Проектируемый газопровод среднего давления выполняется из Дн89, ПЭ90мм. Газопровод проложить подземно на глубине не менее 1,2 м до верха трубы.

Газопровод среднего давления до проектируемого комплекса проложить в зоне землеотвода, с соблюдением строительных норм по расстояниям между смежными коммуникациями.

После ввода на участок Объекта по территории проложить до котельной.

Расчет годовой потребности в тепле и топливе для Объекта, выполнен в соответствии с рекомендациями по определению потребности и количества топлива для котельных установок.

Максимально-часовой расход тепла на теплоснабжение объекта составляет-19,18 Гкал/час=22,31МВт

Расход газа составит – 2055.0 м³/час.

Электроснабжение

Электроприемниками являются здания Объекта, включая образовательное учреждение, гостиницы и сопутствующая инфраструктура.

Комплекс включает в себя потребителей всех трех категорий надежности электроснабжения. Большинство электроприемников составляют электроприемники первой категории. Электропотребители котельной относятся к I категории надежности электроснабжения. Так же в составе каждого здания есть токоприемники I категории электроснабжения: системы пожаротушения, охранно-пожарная сигнализация.

Для организации электроснабжения и с целью равномерного распределения электроэнергии требуемого качества, а также в соответствии с расчетной нагрузкой на территории необходимо установить трансформаторные подстанции. Мощность и тип трансформаторов определяется проектом.

Применение нескольких трансформаторных подстанций дает возможность разбить строительство на несколько этапов.

Питающий кабель от точки подключения до головной подстанции рассчитывается с учетом возможности подключения полной нагрузки. Предусматривается кольцевая схема соединения трансформаторных подстанций по высокой стороне 10(6) кВ.

Внешнее питание и подключение внутренних трансформаторных подстанций предусматривается по двухлучевой схеме. В установке принимается кабель с изоляцией из сшитого полиэтилена марки АПВПу-10. Данный вид

И-в. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

26

кабелей предназначены для передачи и распределения электрической энергии в стационарных установках на номинальное напряжение 10кВ номинальной частотой 50 Гц для сетей с заземленной и изолированной нейтралью.

Расчет потребляемой мощности объекта выполнялся согласно рекомендациям следующих документов:

- СП 31-110-2003 – Свод правил по проектированию и строительству. Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий.
- РД 34.20.185-94 – Инструкция по проектированию городских электрических сетей.

Суммарная расчетная мощность составляет – 5519 кВт.

Расчет суммарной мощности выполнялся с применением коэффициента несовпадения максимумов нагрузки согласно рекомендациям РД 34.20.185-94 табл. 2.3.1.

От проектируемых ТП до зданий и сооружений Объекта прокладываются кабельные линии 0,4 кВ. К монтажу принять кабели силовые марок:

Питающие кабели прокладываются в земле. Глубина прокладки питающих кабелей – 0,7 м., под дорогами и тротуарами – 1,0 м.

Для питания отдельно стоящих групп зданий устанавливаются распределительные щиты наружной (герметичной) установки. Питание каждого здания выполняются отдельными линиями.

Сеть наружного освещения выполняется от щита наружного освещения, установленного на наружной стене проектируемой ТП, кабелем ВБШв 4х6 мм² (сечение кабеля выбрано исходя из условия механической прочности при прокладке в земле), проложенным в земле. Освещение проезжих дорог выполняется светильниками (тип определить проектом). Освещение пешеходных и беговых дорог – светодиодными парковыми светильниками. Управление наружным освещением автоматическое, от фотореле, установленного в ЩНО. Тип и марки светильников определяются проектом и согласовываются с заказчиком.

Количество и тип светильников наружного освещения выбраны исходя из необходимого уровня освещенности территории (СП 52.133330.2016) соответственно:

- Проезды основные – 4лк;
- Проезды второстепенные в том числе тротуары подъезды – 2лк;
- Хозяйственные площадки и площадки при мусоросборниках – 2лк;
- Спортивные площадки в местах расположения оборудования для подвижных игр – 10лк.

Выбор сечения проводов и кабелей распределительной сети произведен на основании расчета потерь напряжения при условии максимально допустимого снижения напряжения в наиболее удаленной точке сети не более 5% в нормальном режиме работы источника питания.

И-в. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



Принятые в проекте сечения проводов и кабелей проверены по условию срабатывания аппарата защиты при однофазном коротком замыкании в наиболее электрически удаленной точке сети наружного освещения.

Учёт потребляемой активной электроэнергии предусматривается рекомендованными ПАО «Кубаньэнерго» электронными двухтарифными счетчиками с импульсными выходами для передачи данных в систему АСУ ИСЗ совместимую с АСКУЭ. Счетчики российского производства, прямого или трансформаторного включения (через трансформаторы тока российского производства) и устанавливаются в ТП.

В соответствии с требованием Ростехнадзора проектом предусмотрены мероприятия по снижению потерь электроэнергии.

Снижение потерь достигается, путем оптимального размещения ТП оптимального выбора сечения кабелей, с учетом ПУЭ и СП. Применением установок по компенсации реактивной мощности.

В результате проведенных мероприятий, в проекте обеспечены нормально допустимые отклонения напряжения у потребителя в соответствии с ГОСТ 13109-97.

Следует отметить, что основные мероприятия по энергосбережению должны выполняться потребителем, путем применения современного не энергоемкого оборудования, частотного привода, экономичных, с точки зрения режимов работы потребителей, компенсаторов реактивной мощности и т. п.

2. Положения об очередности планируемого развития территории

Настоящей документацией по планировке территории работы по развитию территории предусмотрены в три этапа.

- 1) На первом этапе предусмотрено размещение транспортной и инженерной инфраструктур – автомобильные дороги (в том числе, подъездная автомобильная дорога – проект планировки территории – см. Том 1, Книга 2; Том 2, Книга 2), инженерные коммуникации и технические здания, а также строительство негосударственной общеобразовательной школы со спортивным уклоном на 220 учащихся и гостиницы 4* со СПА-комплексом.
- 2) Вторым этапом предусмотрено размещение гостиницы 3* (комплекса апартаментов), Корпуса 1-5, туристической гостиницы (апартаменты) для проживания тренеров, преподавателей и членов их семей, многофункциональный павильон – инфоцентр.
- 3) На третьем этапе предусмотрено размещение гостиницы 3* (комплекса апартаментов), Корпуса 6-7.

И-в. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

28

Нормативные документы

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно – правовые документы:

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ;

Водный кодекс РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ;

Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 г. №200-ФЗ;

Схема территориального планирования Краснодарского края

Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

Постановление Правительства РФ от 13 марта 2020 г. № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» ;

Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. № 878 “Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей”

Постановление Правительства РФ от 01.10.2020 № 1591 «Об утверждении Правил внесения изменений в документацию по планировке территории, указанную в части 18 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению и о внесении изменений в Правила подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях 2 и более субъектов Российской Федерации»

Постановление Правительства РФ № 575 от 02.04.2022 “Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия до-

И-в. N подл. Подп. и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------



ЮГА-215-2022-ППТ

Лист

29

кументации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию" Закон Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края»;

Закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края»;

Решение Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.12.2020 № 94 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края»;

Решение Городского собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи»;

Решение Городского Собрания Сочи № 89 от 14.07.2009 «Об утверждении генерального плана городского округа города Сочи».

СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве»;

СП 48.13330.2019 «Организация строительства»;

СП 32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85*

СНиП 3.05.04 – 85* Наружные сети водоснабжения и канализации

СНKK 22-301-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края»

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями №1,2).

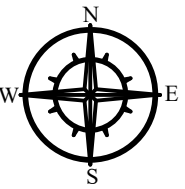
СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85.

СП 438.1325800.2019 «Инженерные изыскания при планировке территорий»

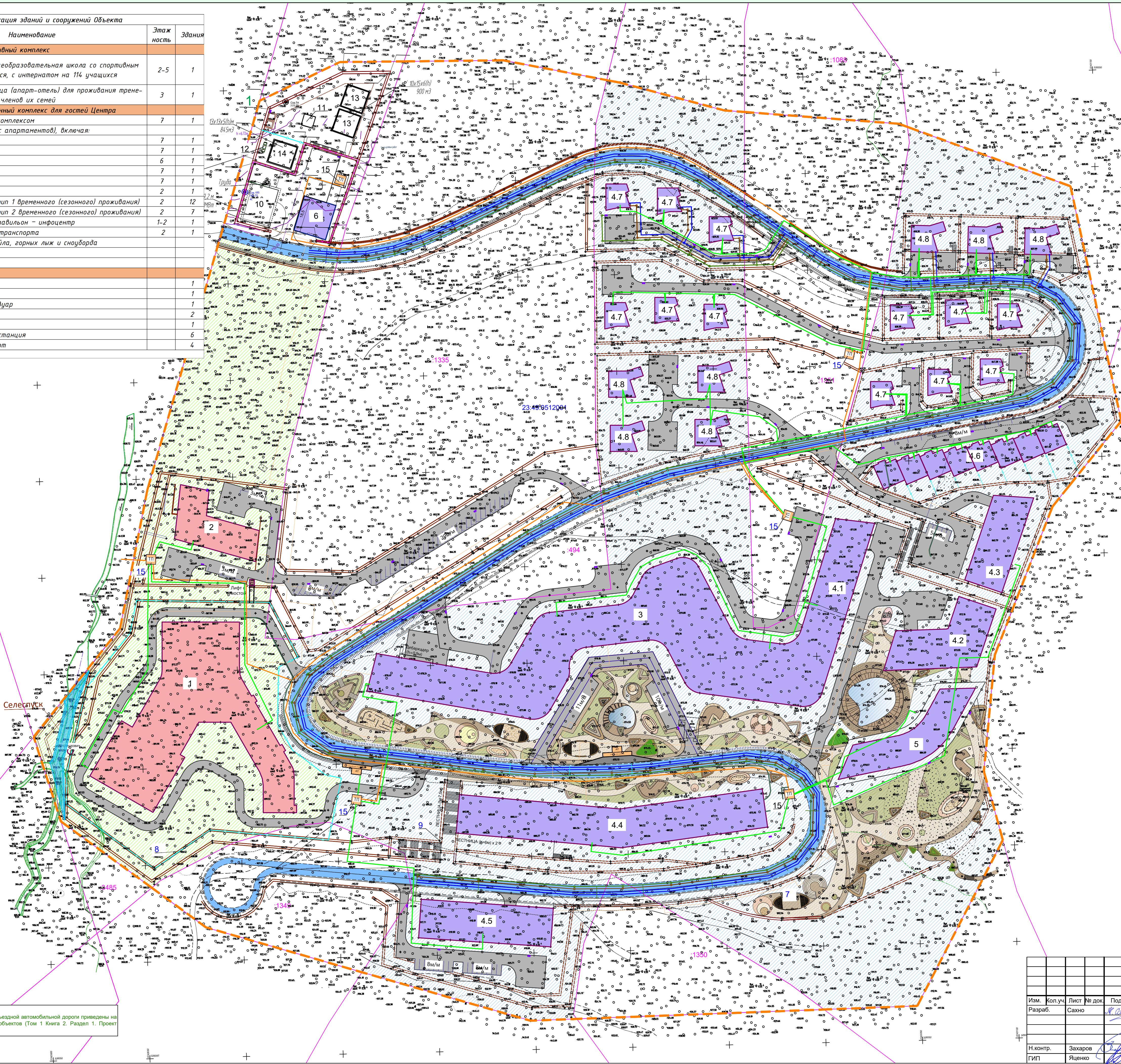
СП 47.13330.2012 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96

СП 47.13330.2016 Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 "Инженерные изыскания для строительства. Основные положения", М, 1997г.;

СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства». М, Госстрой РФ, 1997 г.



Экспликация зданий и сооружений Объекта			
№ п/п	Наименование	Этажность	Здания
Образовательно-спортивный комплекс			
1	Негосударственная общеобразовательная школа со спортивным уклоном на 220 учащихся, с интернатом на 114 учащихся	2-5	1
2	Туристическая гостиница (апарт-отель) для проживания тренеров, преподавателей и членов их семей	3	1
Туристический гостиничный комплекс для гостей Центра			
3	Гостиница 4* со СПА-комплексом	7	1
4	Гостиница 3* (комплекс апартаментов), включая:		
4.1	Корпус 1	7	1
4.2	Корпус 2.1	7	1
4.3	Корпус 2.2	6	1
4.4	Корпус 3	7	1
4.5	Корпус 4	7	1
4.6	Корпус 5	2	1
4.7	Корпус 6 (вилла тип 1 временного (сезонного) проживания)	2	12
4.8	Корпус 7 (вилла тип 2 временного (сезонного) проживания)	2	7
5	Многофункциональный павильон – инфоцентр	1-2	1
6	Гараж для служебного транспорта	2	1
7	Памп-трек для фристайла, горных лыж и сноуборда		
8	Скалодром детский		
9	Скалодром взрослый		
Инженерные здания			
10	Котельная, труба	1	1
11	ВНС	1	1
12	Аккумулирующий резервуар	1	1
13	Резервуар запаса воды	2	1
14	ЛОС	1	1
15	Трансформаторная подстанция		6
16	Вертикальный транспорт		4

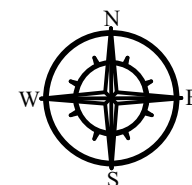


Условные обозначения:	
	- Граница разработки проекта планировки территории
	- Граница земельного участка, согласно сведениям ЕГРН
	- Номер кадастрового квартала
	- Кадастровый номер земельного участка, согласно сведениям ЕГРН
	- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	- Проектируемые здания образовательно-спортивного комплекса
	- Проектируемый туристический гостиничный комплекс для гостей Центра
	- Проектируемые технические здания
	- Проектируемые автостоянки (количество машиномест)
	- Проектируемые остановки общественного транспорта
	- Проектируемые подпорные стены
	- Проектируемые ограждения
	- Образовательно-спортивный комплекс
	- Туристический гостиничный комплекс для гостей Центра
	- Планируемый элемент планировочной структуры - автомобильная дорога
	- Планируемый элемент планировочной структуры - благоустройство
Проектируемые инженерные сети	
	- Хоз.питьевая и противопожарный водопровод
	- Хоз.бытовая канализация
	- Ливневая канализация
	- Теплотрасса
	- Электросеть 0.4кВ
	- Электросеть 10кВ

Примечание:
Сведения о границах зоны планируемого размещения подземной автомобильной дороги приведены на Чертеже границ зон планируемого размещения линейных объектов (Том 1 Книга 2. Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Сахно	12	22		
Н.контр.	Захаров	12	22		
ГИП	Яценко	12	22		

ЮГА-215-2022-ППТ		
«Центр подготовки спортивного резерва по лыжным видам спорта «Снежинка», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Эсто-Садок, северный склон хребта Айбга		
Проект планировки территории		
Стадия	Лист	Листов
П	1	1
Чертеж планировки территории М 1:1000		
ЮГ ГЕО АЛЪЯНС		
Формат А1 594 мм*841мм		



Экспликация зданий и сооружений Объекта			
№ п/п	Наименование	Этаж-ность	Зда-ния
Образовательно-спортивный комплекс			
1	Негосударственная общеобразовательная школа со спортивным уклоном на 220 учащихся, с интернатом на 114 учащихся	2-5	1
2	Туристическая гостиница (апарта-отель) для проживания тренеров, преподавателей и членов их семей	3	1
Туристический гостиничный комплекс для гостей Центра			
3	Гостиница 4* со СПА-комплексом	7	1
4	Гостиница 3* (комплекс апартаментов), вилла:		
4.1	Корпус 1	7	1
4.2	Корпус 2.1	7	1
4.3	Корпус 2.2	6	1
4.4	Корпус 3	7	1
4.5	Корпус 4	7	1
4.6	Корпус 5	2	1
4.7	Корпус 6 (вилла тип 1 временного (сезонного) проживания)	2	12
4.8	Корпус 7 (вилла тип 2 временного (сезонного) проживания)	2	7
5	Многофункциональный павильон – инфоцентр	1-2	1
6	Гараж для служебного транспорта	2	1
7	Панп-трек для фристайла, горных лыж и сноуборда		
8	Скалодром детский		
9	Скалодром взрослый		
Инженерные здания			
10	Котельная, труба		1
11	ВНС		1
12	Аккумуляционный резервуар		1
13	Резервуар запаса воды		2
14	ЛОС		1
15	Трансформаторная подстанция		6
16	Вертикальный транспорт		4

Городской округ
город-курорт Сочи

23:49:0512001

Условные обозначения:

- Граница разработки документации по планировке территории
- Характерная точка отменяемой красной линии и ее номер
- Отменяемые красные линии (Утвержденные в составе документации по планировке территории приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №1025пр от 28.12.2016 г.)
- Граница населенного пункта, согласно сведениям ЕГРН
- Граница кадастрового квартала, согласно сведениям ЕГРН
- Граница земельного участка, согласно сведениям ЕГРН
- Граница здания, согласно сведениям ЕГРН
- Граница сооружения, согласно сведениям ЕГРН
- Номер кадастрового квартала
- Кадастровый номер объекта недвижимости, согласно сведениям ЕГРН
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Проектируемые здания образовательно-спортивного комплекса
- Проектируемый туристический гостиничный комплекс для гостей Центра
- Проектируемые технические здания
- Проектируемые автостоянки (количество машиномест)
- Проектируемые остановки общественного транспорта
- Проектируемые подпорные стены
- Проектируемые ограждения
- Планируемый элемент планировочной структуры - автомобильная дорога
- Планируемый элемент планировочной структуры - благоустройство

ЮГА-215-2022-ППТ

«Центр подготовки спортивного резерва по лыжным видам спорта «Снежинка», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Эсто-Садок, северный склон хребта Аибга

Проект планировки территории

Студия Лист Листов

П 1 1

Чертёж планировки территории (Красные линии) М 1:2000



Формат А1 594 мм*841мм

Примечание:-
Согласно статье 1 ГрК РФ красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования. Установление красных линий данным проектом не предусмотрено ввиду отсутствия территорий общего пользования.