



Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «10» 07 2012 г. № 89-дсс

МУП города Сочи "Муниципальный институт генплана" г. Сочи, ул. Советская, 40,
тел.: (8622) 64-83-18, +7-918-603-00-68, факс: (8622) 64-82-83
для корреспонденции: 354061 г. Сочи, ул. Советская, 26, e-mail: migsochi@mail.ru, www.sochiarch.ru

Договор № 01-160/0049

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) олимпийского объекта:
«Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 160 номеров с реабилитационно-
восстановительным центром, Лазаревский район, Адлерский район, Красная Поляна (проектные и
изыскательские работы, строительство)».
2-й этап: Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 160 номеров с реабилитационно-
восстановительным центром Адлерский район, Красная Поляна.

СОГЛАСОВАНО
ГК «Олимпстрой»
Вице-президент
Губин Г.С.

ЗАКАЗЧИК:	ООО «Орандж»	Директор Начальник управления проектирования Нач. отдела ПРИРГ ГАП Исполнитель Нормоконтроль	Мацкевич К.П. Кокосов Р.Л. Мельникова О.В. Шайтаренок Е.А. Деева Е.В. Кокосов Р.Л.
ТОМ 1	Основная часть проекта планировки территории Положение о размещении объектов капитального строительства Графическая часть		

ГК «Олимпстрой»
СОЗДАНО
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ОГИ
А.А. Смирнова

2012 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

от «10» 07 2012 г. № 89-Ос

1. ТОМ 1. Основная часть проекта планировки территории
2. ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории
3. ТОМ 3. Проект межевания территории
4. ТОМ 4. Исходные данные

СОСТАВ ТОМА 1

1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 1.1. Общая часть.
- 1.2. Характеристики планируемого развития территории проектирования.

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1	Чертеж красных линий, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, линий обозначающих дороги, объекты инженерной и транспортной инфраструктур М 1:1000.	ГП-1
-----	---	------

ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК
2-ОЙ КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК
ОЛИМПСТРОЙ ФАЮСТОВ А.А.

23.05.2012

1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) олимпийского объекта: «Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 160 номеров с реабилитационно-восстановительным центром, Лазаревский район, Адлерский район, Красная Поляна (проектные и изыскательские работы, строительство)». 2-й этап: Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно-восстановительным центром Адлерский район, Красная Поляна, пункт 181.1 Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта – далее: «Гостиничный комплекс», разработана на основании договора № 01-160/0049.

Целью проекта является разработка градостроительной документации территории, осваиваемой для размещения олимпийских объектов, объектов развития города Сочи как горноклиматического курорта и объектов прилегающих территорий.

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов Правительства РФ, Госстроя России:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.12.2001 г. №136-ФЗ;
- ФЗ от 01.12.2007 г. №310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;
- «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи».

Проектное решение по межеванию территории проектирования представлено на чертеже «Проект межевания территории».

1.2. Характеристики планируемого развития территории проектирования

1. Зона планируемого размещения олимпийского объекта: «Гостиничный комплекс», расположена в Краснополянском поселковом округе Адлерского внутригородского района г. Сочи.

Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования для размещения олимпийского объекта составляет 1,7141 га.

В настоящее время рассматриваемая территория свободна от застройки.

Участок формируется из части сформированных земельных участков с кадастровыми номерами № 23:49:0512001:87, № 23:49:0512001:1052.

Согласно «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» территория проектирования располагается в следующих территориальных зонах: "Р-4" - зона объектов спорта, туризма и активного отдыха; "ЖК" - зона гостиничного фонда.

Установленный вид разрешенного использования земельного участка:
с кадастровым номером № 23:49:0512001:87 - для использования в природоохранных, рекреационных, просветительских, научных и культурных целях и для регулируемого туризма;
с кадастровым номером № 23:49:0512001:1052 - для обустройства и эксплуатации реабилитационно-восстановительного центра коттеджного типа.

ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК
2-ОЙ КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК
ОЛИМПСТРОИ ФАЮСТОВ А.

23.05.2012

Планируемая территориальная зона: «ЖК» - зона гостиничного фонда.

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

Планируемый вид разрешенного использования формируемого земельного участка: «Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно-восстановительным центром Адлерский район, Красная Поляна»

от «10» 07 2012 г. № 89-00

«Объекты инженерного обеспечения основных, условно разрешенных и вспомогательных видов использования на соответствующем земельном участке» является вспомогательным видом разрешенного использования земельных участков, разрешенным на территории всех земельных участков.

2. Цели и задачи проекта планировки и межевания.

Целью проекта является разработка документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) осваиваемой территории для размещения объектов развития города Сочи как горноклиматического курорта и объектов прилегающих территорий и в соответствии с Федеральным законом ФЗ - 310.

Кроме того, проект планировки и проект межевания разработан в целях:

- обеспечения устойчивого развития территории;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установления границ земельных участков и сервитутов.

3. Параметры планируемого развития территории.

При планировке территории для размещения объекта: «Гостиничный комплекс», планируется обеспечение устойчивого развития территории, обеспечение безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Данным проектом планировки предлагается следующее зонирование проектируемой территории:

- зона размещения объектов капитального строительства федерального значения: «Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 160 номеров с реабилитационно-восстановительным центром, Лазаревский район, Адлерский район, Красная Поляна (проектные и изыскательские работы, строительство)». 2-й этап: Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно-восстановительным центром Адлерский район, Красная Поляна, площадь 6140 кв.м.;

- зона планируемого размещения зеленых насаждений, площадь 2345 кв.м.

Параметры планируемого развития территории «Гостиничного комплекса» разработанного ООО «ПроектСтрой»:

Согласно Федерального закона от 30 декабря 2009 года N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Статьи 4 "Идентификация зданий и сооружений" проводится по следующим признакам:

1) назначение (ОК 004-93) – Гостиничного комплекса «Орандж» категории 5 звезд на 100 номеров, с реабилитационно - восстановительным центром (ОКВЭД-54461);

УТВЕРЖАЮЩИЙ ОТДЕЛ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК
ОЛИМПСТРОЙ ФАЮСТОВ А.

23.05.2012

2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности, которых влияют на их безопасность - *не принадлежит*;

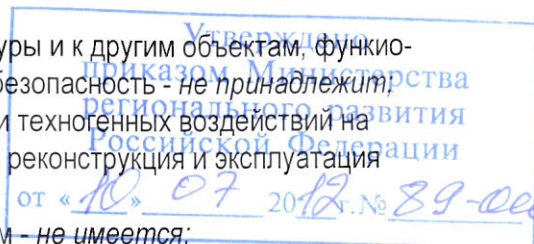
3) возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения - *не имеется*;

4) принадлежность к опасным производственным объектам - *не имеется*;

5) пожарная и взрывопожарная опасность - *степень огнестойкости здания - II*;

6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей - *имеются*;

7) уровень ответственности - *2 (нормальный)*;



Стиль гостиничного комплекса ОРАНДЖ второго этапа строительства, расположенного в Красной Поляне продолжает тему стиля биоархитектуры, в котором спроектирован гостиничный комплекс ОРАНДЖ первого этапа строительства, расположенный в Дагомысе.

Основной архитектурной формой по-прежнему являются плавные, гармонично повторяющие ландшафт местности линии здания. Структура здания террасирована – как и ландшафт – и в горизонтали взаимосмещена таким образом, чтобы создавалось устойчивое ощущение, что строение «выросло» так же естественно и гармонично, как холмы и пригорки окружающей гостиничный комплекс местности. Таким же образом, как для большинства точек на горном склоне, задумана высокая обзорность дальних горизонтов из максимально возможного количества точек в здании.

Биоархитектура - отрасль архитектуры, в которой при проектировании и сооружении зданий используются элементы конструкций, существующих в природе.

Отличительной чертой органической архитектуры стала приверженность к природным материалам: вместо стали, бетона и пластика используются камень, дерево и стекло. Эти материалы в основном применены и в здании гостиничного комплекса «Орандж». Большая площадь остекления фасада здания дает возможность зрительно облегчить здание, за счет отражения и бликов стекол.

Гостиничный комплекс запроектирован 14-ти этажным (включая два технических этажа – 4-й и 7-ой этаж) высотой от уровня проезда для пожарных машин до нижней части открывающегося окна верхнего этажа около 54 м.

Вокруг проектируемого здания предусмотрен проезд шириной около 8 метров. Проезд совмещен с тротуаром. Кроме того, имеется проезд под зданием, высота проезда составляет более 4,25 м. Не допускается использовать проезды для пожарных автомобилей под стоянку автотранспорта.

Покрытие и конструкции проездов, в том числе устраиваемых по покрытию подземной части автостоянки рассчитаны на нагрузку от пожарных автомобилей, но не менее 16 тонн на ось и общим весом до 43 тонн.

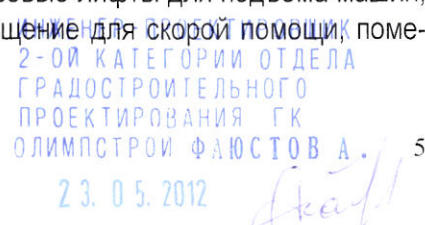
На прилегающей к гостиничному комплексу территории запроектировано размещение сооружения для размещения дизельгенератора.

Противопожарные разрывы от проектируемого здания до соседних зданий и сооружений соответствуют действующим нормам и правилам.

К входам в здание и к пожарным гидрантам, а также к местам вывода наружных патрубков сетей противопожарного водопровода и спринклерной установки пожаротушения для подключения передвижной пожарной техники предусмотрены подъезды для пожарных автомобилей.

Высота жилых этажей гостиницы – 3,5 м в чистоте.

Под зданием предусмотрен подвальный этаж, в котором размещаются: помещение для хранения автомобилей, загрузка гостиницы и медцентра, грузовые лифты для подъема машин, технический коридор по периметру подземного этажа, помещение для скорой помощи, поме-



щение дизель-генераторной. В подземной автостоянке под зданием предусмотрено разместить 55 автомашин. Автомобили хранятся в двух уровнях с использованием подъемников зависимого типа.

Доставка автомашин в помещение автостоянки осуществляется через два грузовых лифта.

Установка автомашин в подземной автостоянке осуществляются парковщиками.

На 1-ом этаже расположены вестибюли, переговорные, зона конференц-залов, помещение пожарного поста, кладовые, лифты, лестничные клетки.

На 2-м и 3-ем этажах расположены помещения медцентра.

Четвертый этаж запроектирован как технический для размещения технологического оборудования.

На 5-ом этаже размещаются обеденный зал, кухня, фитнес и открытый бассейн.

На 6-ом этаже размещен: складские помещения, парикмахерская, гардеробные, кладовые, обеденный и банкетный залы, зона отдыха на террасе.

На 7-ом этаже располагаются: мини – прачечная, мини – химчистка, гардеробные, столовая для обслуживающего персонала, венткамеры, служебные и технические помещения. Часть помещений мини-прачечной обеспечены естественным освещением.

С 8 по 13-й этажи размещаются гостиничные номера.

На 14-ом этаже запроектировано размещение технических помещений и крышная газовая котельная.

Максимальная площадь этажа в подземной части здания составляет около 4420 м², в высотной части здания площадь этажа составляет около 3000 м².

В плане здание имеет форму сложной конфигурации.

Покрытие здания выполнено в виде террас, террасы начинаются с 3-го этажа и доходят до самого верхнего этажа. Поэтажные террасы имеют сообщение с примыкающими к ним помещениями этажей через оконные проемы и двери. На поэтажных террасах размещаются зоны для отдыха (бассейны, тренажеры и др.)

Медицинский центр обеспечен двумя лифтами, имеющими сообщение с подземным и 1-ым этажами.

Несущие конструкции здания выполняются из монолитного железобетона.

Наружные стены – витражи, кирпичная кладка, газобетон, монолитный железобетон.

Колонны и перекрытия из монолитного железобетона.

Перегородки кирпичные, газобетонные, гипсокартонные.

В здании запроектированы лестничные клетки, предназначенные для эвакуации людей с учетом принятых проектом объемно-планировочных решений.

В высотной части гостиничного комплекса запроектированы две незадымляемые лестничные клетки на всю высоту здания, кроме того, предусмотрено размещение еще одной незадымляемой лестничной клетки доведенной до 7-го этажа здания.

В нижней части здания (с 1-го по 5-й этажи) запроектированы 5 лестничных клеток для эвакуации из ресторанов, размещенных на 5-ом этаже, тренажерного зала, прачечной, помещений медицинского центра.

В соответствии со ст. 32 Федерального закона РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" группы помещений в проектируемом комплексе по функциональной пожарной опасности отнесены к следующим классам:

- помещения гостиницы – Ф1.2;
- помещения медицинского центра – Ф3.4;
- помещения общественного питания – Ф3.2;
- помещение прачечной - Ф3.5;
- помещение стоянок для хранения автомобилей – Ф5.2.

ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК
2-ОЙ КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК
ОЛИМПСТРОИ ФАЮСТОВ А.

23.05.2012

А.А. Фаюстов

Транспортное обеспечение:

Главный въезд на территорию осуществляется с юго-востока, непосредственно с шоссе. Буферная зона включает в себя:

- Главный КПП с помещениями для охраны;

После высадки пассажиров автомашины парковщиками опускаются автомобильным лифтом на минус первый этаж для установки на стоянку, при отъезде клиента таким же образом автомобиль подается к главному входу. Также непосредственно с шоссе осуществляется и въезд в подземную загрузку комплекса и мед центра. Въезды посетителей гостиничного комплекса и машин скорой помощи разделены.

Центральный проезд и проезд по периметру по территории комплекса используется в пожарных целях.

Пешеходное движение:

Доступ посетителей и участников мероприятий в здание осуществляется по пешеходным дорожкам от главной дороги, проходящей через весь гостиничный комплекс. Зоны гостиничного комплекса и медицинского центра функционально разделены и имеют разные входы.

4. Характеристика развития системы инженерной и транспортной инфраструктуры.

Проектом предусмотрено:

- строительство зданий и сооружений гостиничного комплекса (полный перечень объектов капитального строительства, параметры зданий и сооружений уточняются на стадии рабочего проектирования);
- строительство инженерных сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации, газоснабжения (параметры коммуникаций будут определены на стадии рабочего проектирования).
- въезд-выезд на проектируемую территорию осуществляется с юго-востока с существующей дороги.

Исполнитель

Деева Е.В.

ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК
2-ой категории отдела
градостроительного
проектирования ГК
Олимпстрой Фаустов А.

23.05.2012

ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК
2-ой категории отдела
градостроительного
проектирования
Олимпийского

23.05.2012

МИНРЕГИОН РОССИИ
И.о. Директор Департамента
координации подготовки к
Олимпийским играм
от «04» 04 2012 г.
О.А. Карачин

В настоящем документе
Пронумеровано
и скреплено 7 листов,

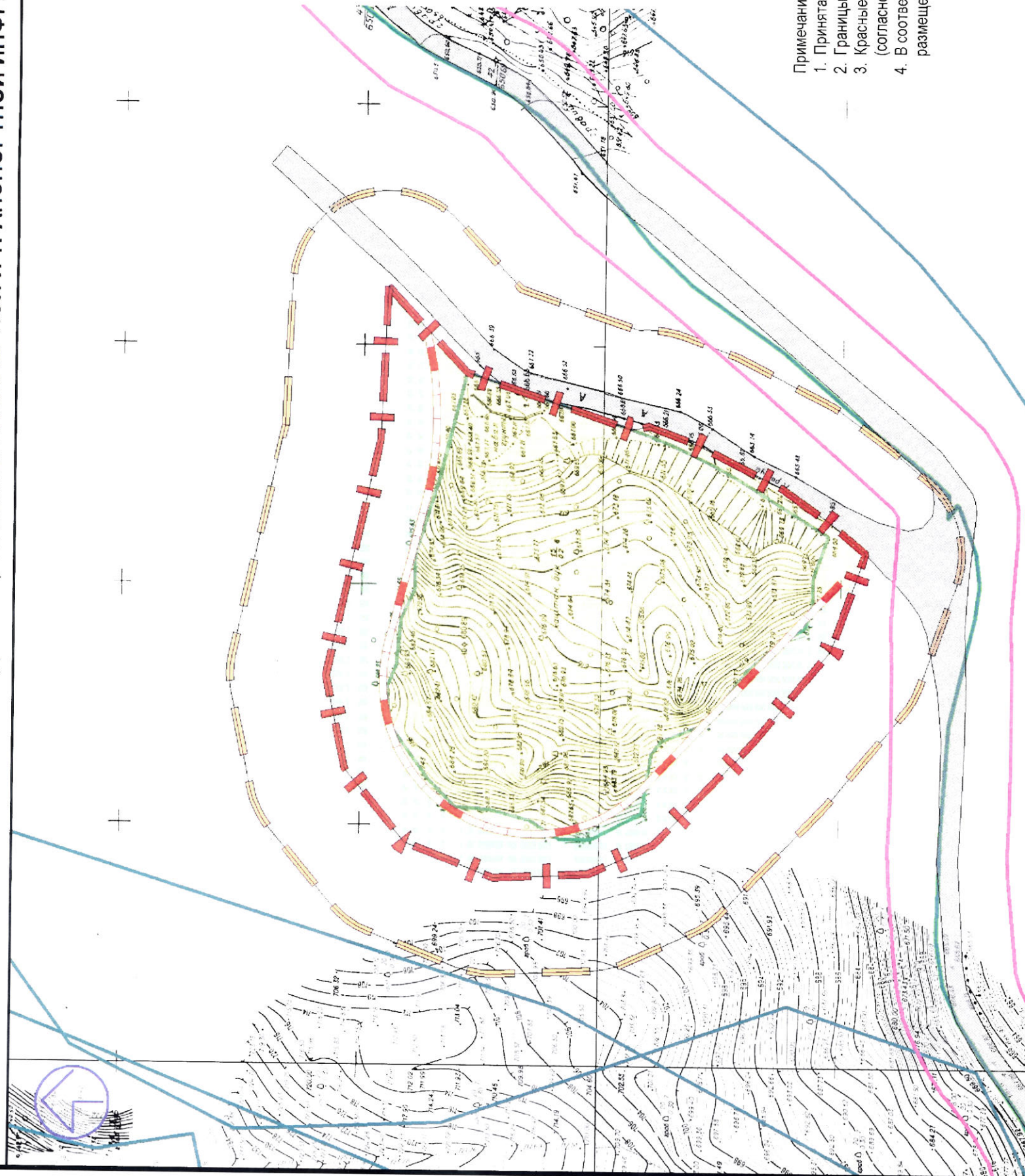
пронумеровано 8 листов

Директор МУП г. Сочи
«Муниципальный институт генплана»

К.П. Мацкевич/



ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ, ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЛИНИЙ ОБОЗНАЧАЮЩИХ ДОРОГИ, ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проектирования
	Граница планируемого размещения объекта федерального значения Программы олимпийского строительства "Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно - восстановительным центром"
	Красные линии (согласно СНИП 2.07.01-89*)
	Границы з/у состоящих на кадастровом учете
	Границы кадастровых кварталов
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения: «Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно - восстановительным центром"
	Дороги, проезды (существующие)
	Зона планируемого размещения зеленых насаждений
	Стена подпорная (проектируемая)
	Существующая территориальная зона: "Р-4" - зона объектов спорта, туризма и активного отдыха; "ЖК" - зона гостиничного фонда. ("Правила землепользования и застройки Муниципального образования город-курорт Сочи")
	Планируемая территориальная зона: "ЖК" - зона гостиничного фонда

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНФРАСТРУКТУРЫ РОССИИ

Департамент координации подготовки к

Олимпийским играм

от 04.04.2012 г.

(подпись)

Примечания:

1. Принятая система координат - МСК г. Сочи и МСК 23.
2. Границы объектов историко-культурного наследия в границах проектирования отсутствуют.
3. Красные линии (согласно Градостроительного кодекса РФ) отсутствуют в границах проектирования (согласно п. 6 ст. 36 "Градостроительный кодекс Российской Федерации").
4. В соответствии с разработанным ООО "ПроектСтрой" архитектурно-планировочным решением размещение автостоянок предусмотрено под зданиями гостиничного комплекса.

ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК
2-ой КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК
ОЛИМПСТРОЙ ФАЮСТОВА

23.05.2012

изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата
Исполнитель	Деева Е.В.				
Нач. ОПР/ИРГ	Мельникова О.В.				
ГАП	Саваренко Е.А.				
Норм. контр.	Колосов Р.Л.				
ТОМ 1.	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов	
			ГП-1		
					Муниципальное унитарное предприятие г. Сочи

Договор № 01-1600049

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) объекта «Гостиничный комплекс "Орандж"» категории 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно-восстановительным центром / застроенный район Адлерский район, Красная Поляна, проектное и исполнительное работы строительства 2-й этап "Гостиничный комплекс "Орандж"» категория 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно-восстановительным центром Адлерский район, Красная Поляна