



Общество с ограниченной ответственностью
Архитектурно-проектная мастерская «Артель +»

ИНН 5190127241

Член СРО Ассоциация «Объединение проектировщиков», г. Санкт-Петербург
Член СРО Ассоциация «Объединение изыскателей» г. Санкт-Петербург.

Эко-отель «Курш рок»



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

Шифр № 529 – 2023 – ПЗУ

Заказчик: Ткаченко В.В.

Исполнитель: ООО АПМ «Артель+»

2024



Общество с ограниченной ответственностью
Архитектурно-проектная мастерская «Артель +»

ИНН 5190127241

Член СРО Ассоциация «Объединение проектировщиков», г. Санкт-Петербург
Член СРО Ассоциация «Объединение изыскателей» г. Санкт-Петербург.

Заказчик: Ткаченко В.В.

Утверждаю: Ткаченко В.В.

Эко-отель «Курш рок»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

Шифр № 529 – 2023 – ПЗУ

Управляющий ООО АПМ «Артель+»

ИП Пионковская С.С.

Главный инженер проекта

Черняев А.Ю.



Список исполнителей

№ п/п	ФИО	Должность	Подпись	Дата
1	Орлов И.В	ГАП		
2	Черняев	ГИП		
3	Орлов В.В.	Нормоконтроль		



Оглавление		
1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства 3		
2. Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка 3		
3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации 3		
4. Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент) 4		
5. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства 4		
6. Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод 5		
7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой 5		
8. Описание решений по благоустройству территории 6		
9. Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения 6		
10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения 6		
11. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения 7		
12. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения 7		
Таблица регистрации изменений 8		
Графическая часть		
529 – 2023 – ПЗУ – 1	Ситуационный план	
529 – 2023 – ПЗУ – 2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:1000	
529 – 2023 – ПЗУ – 3	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
529 – 2023 – ПЗУ – 4	Схема организации рельефа. М 1:500	
529 – 2023 – ПЗУ – 5	Разбивочный план. М 1:500	
529 – 2023 – ПЗУ – 6	План покрытий. М 1:500	
529 – 2023 – ПЗУ – 7	План земляных масс. М 1:500	
529 – 2023 – ПЗУ – 8	Конструкции покрытий.	
529 – 2023 – ПЗУ – 9	Ведомость объемов работ по благоустройству	
529 – 2023 – ПЗУ – 10	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
Приложения:		
	Градостроительный план земельного участка № РФ-51-3-01-0-00-2024-2528-0	
	Разрешение на размещение объекта №128, г. Мурманск, 19 августа 2024 г.	

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

Проектируемый объект: «Эко-отель «Курш рок», расположенный на земельном участке с кадастровым № 51:20:0001300:586» (далее, в том числе, - здание, объект, гостиница) размещается на земельном участке с кадастровым № 51:20:0001300:586 по адресу: Российская Федерация, Мурманская область, городской округ город Мурманск, город Мурманск, проезд Автопарковый.

Место допустимого размещения объекта определено заданием Заказчика, а также «Чертежом градостроительного плана земельного участка № РФ 51-3-01-0-00-2024-2528-0».

Здание гостиницы располагается в живописном уголке города Мурманска на берегу озера Карьерного в Октябрьском административном округе. Участок, на котором размещен объект, имеет сложный рельеф, с резким перепадом в сторону озера.

2. Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

Сведения о наличии зон с особыми условиями использования в пределах границ земельного участка отсутствуют

3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации

В соответствии с требованиями п. 1.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, уровни оказываемого загрязнения за пределами земельного участка не превышают 0,1 ПДК (ПДУ), деятельность объекта не окажет негативного влияния на комфортность проживания и здоровье населения. Данный Объект не является источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека, и не формирует за границами земельного участка здания химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

Для объектов, за контурами которых не формируется превышение санитарно-эпидемиологических требований химического, физического и биологического воздействия в соответствии с пунктом 1 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 222 от 03.03.2018 г., санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека, в случае формирования за контурами объектов химического, физического и биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

Данное предприятие не формирует за контурами объектов химического, физического и биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования. Таким образом, санитарно-защитная зона не устанавливается.

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

Градостроительные регламенты и предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства на участке строительства установлены Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск, утвержденными Приказом Министерства градостроительства и благоустройства Мурманской области от 15 февраля 2021 г. N 14.

Согласно карте градостроительного зонирования, земельный участок расположен в территориальной зоне Р-2 (Спортивно-рекреационной зоне).

Объект является многофункциональным зданием, объединяющим функции гостиницы, СПА-центра, ресторана

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	5.2.1

5. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Наименование	Площадь, м ²
Общая площадь в границах земельного участка,	65 539,0
Площадь в границах благоустройства,	9 966,5
в том числе	
- площадь застройки	2 982,4
- площадь проектируемого асфальтобетонного покрытия проездов (тип 1)	2 488,7
- площадь проектируемого покрытия тротуара из асфальтобетона (тип 2)	958,6
- площадь проектируемого покрытия из тротуарной плитки (тип 3)	108,3
- площадь щебеночного покрытия обочин (тип 4)	544,6
- площадь бетонного покрытия контейнерных площадок (тип 5)	15,0
- площадь проектируемого озеленения	4 098,8

6. Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

Перед производством работ по выполнению благоустройства территории предполагается выполнить инженерную подготовку территории участка строительства в следующем объеме:

- вырубка существующих кустарников;
- снятие существующего почвенно-растительного слоя толщиной 10 см;
- разработка скального грунта при устройстве фундаментов здания и подпорных стен.

7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка выполнена в увязке с существующей застройкой и решена, исходя из условий экономической посадки здания, инсоляции, удобного и безопасного движения транспортных средств и пешеходов, беспрепятственного водоотвода, что достигается необходимыми продольными и поперечными уклонами поверхности.

Устройство насыпи и обратной засыпки фундаментов предусмотрено из карьерного привозного грунта ПГС (по ГОСТ 23735-79).

Технические характеристики:

- минимальный размер гравийных камней – 10 мм;
- максимальный размер гравия – 70 мм;
- содержание посторонних примесей – не более 5%;
- средний объемный вес – 1,65 т/м³;
- морозостойкость от F100.

Уплотнение насыпи должно быть предусмотрено со следующими коэффициентами уплотнения:

- 0,93 - при высоте насыпи до 2.0 м;
- 0,94 - при высоте насыпи свыше 2.0м;
- 0,98 - при уплотнении насыпи под проездами.

Рекомендуемая оптимальная влажность при уплотнении 8-12 %.

Обратная засыпка пазух фундаментов выполняется песчано-гравийной смесью с послойным уплотнением до $K_{с\text{от}}=0,93$.

Вертикальной планировкой территории предусмотрено использование в нижние слои насыпи разработанной скалы. Проектом предусмотрено дробление скального грунта до размеров не более 500 мм и последующая засыпка в нижние слои насыпи.

Непригодный грунт, подлежащий удалению с территории, вывозится на полигон твердых коммунальных отходов в п. Междуречье, севернее озера Лавненское 4.

8. Описание решений по благоустройству территории

Благоустройство территории участка выполнено с учетом рационального использования территории в условиях сложившейся застройки, с учетом обеспечения наиболее благоприятных и безопасных условий нахождения посетителей, с соблюдением санитарных и противопожарных требований.

Проектом благоустройства предусмотрено устройство асфальтобетонных проездов, выполненных по щебеночной подготовке.

Тротуары предусмотрены из асфальтобетона, а также из бетонной плитки – на участках пешеходного движения предусмотрено плитка толщиной 40 мм.

Пешеходные дорожки (тротуары) запроектированы с учетом передвижения малоавтомобильных групп населения. На основных путях движения МГН предусмотрены пандусы для съезда с тротуаров на проезжую часть путем установки бордюрного камня плашмя. Перепад высот в местах съезда на проезжую часть не превышает 0,015 м.

На участке запроектировано размещение двух контейнерных площадок для сбора мусора. Контейнеры для сбора твердых бытовых отходов устанавливаются на бетонную площадку, которая оборудуется с трех сторон ветронепроницаемым ограждением, превышающим высоту используемых контейнеров. К контейнерной площадке обеспечен удобный подъезд обслуживающей техники.

Отведение дождевых и талых вод с территории объекта осуществляется в с помощью в сооружения для регулирования поверхностного стока – аккумулярующие емкости самотечные $V=55 \text{ м}^3$ и $V=40 \text{ м}^3$ с последующей откачкой и вывозом по договору со специализированной организацией.

9. Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения

Объект не является объектом производственного назначения

10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения

Объект не является объектом производственного назначения

11. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения

Объект не является объектом производственного назначения

12. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства - для объектов непроизводственного назначения

Внешний подъезд к участку предусмотрен со стороны Автопаркового проезда по подъездной дороге с асфальтобетонным покрытием.

Внутренние проезды на участке запроектированы с учетом соблюдения противопожарных требований. Пожарный подъезд к зданию обеспечен с двух продольных сторон.

На нижней площадке предусмотрена разворотная площадка размерами не менее 15х15м.

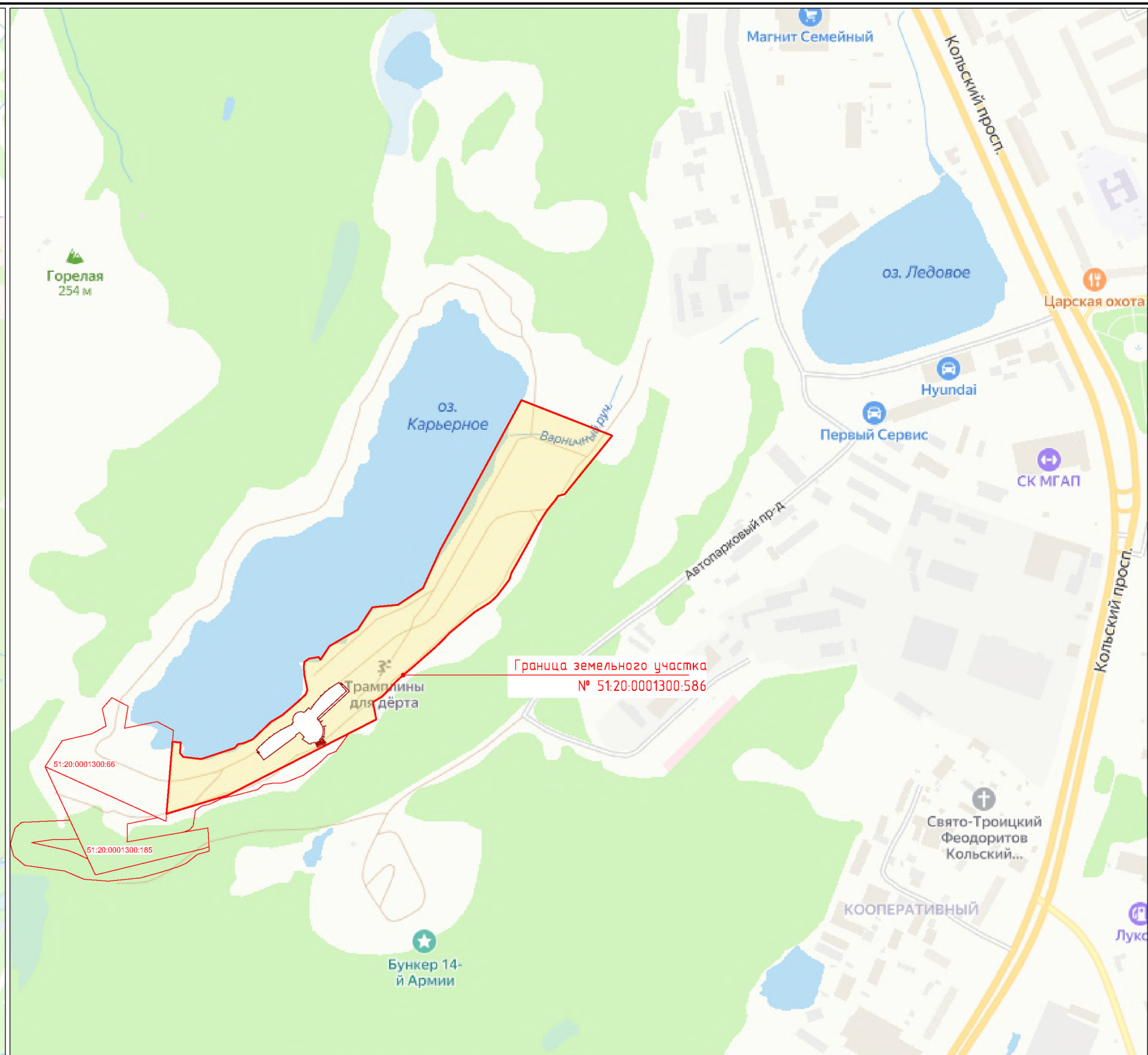
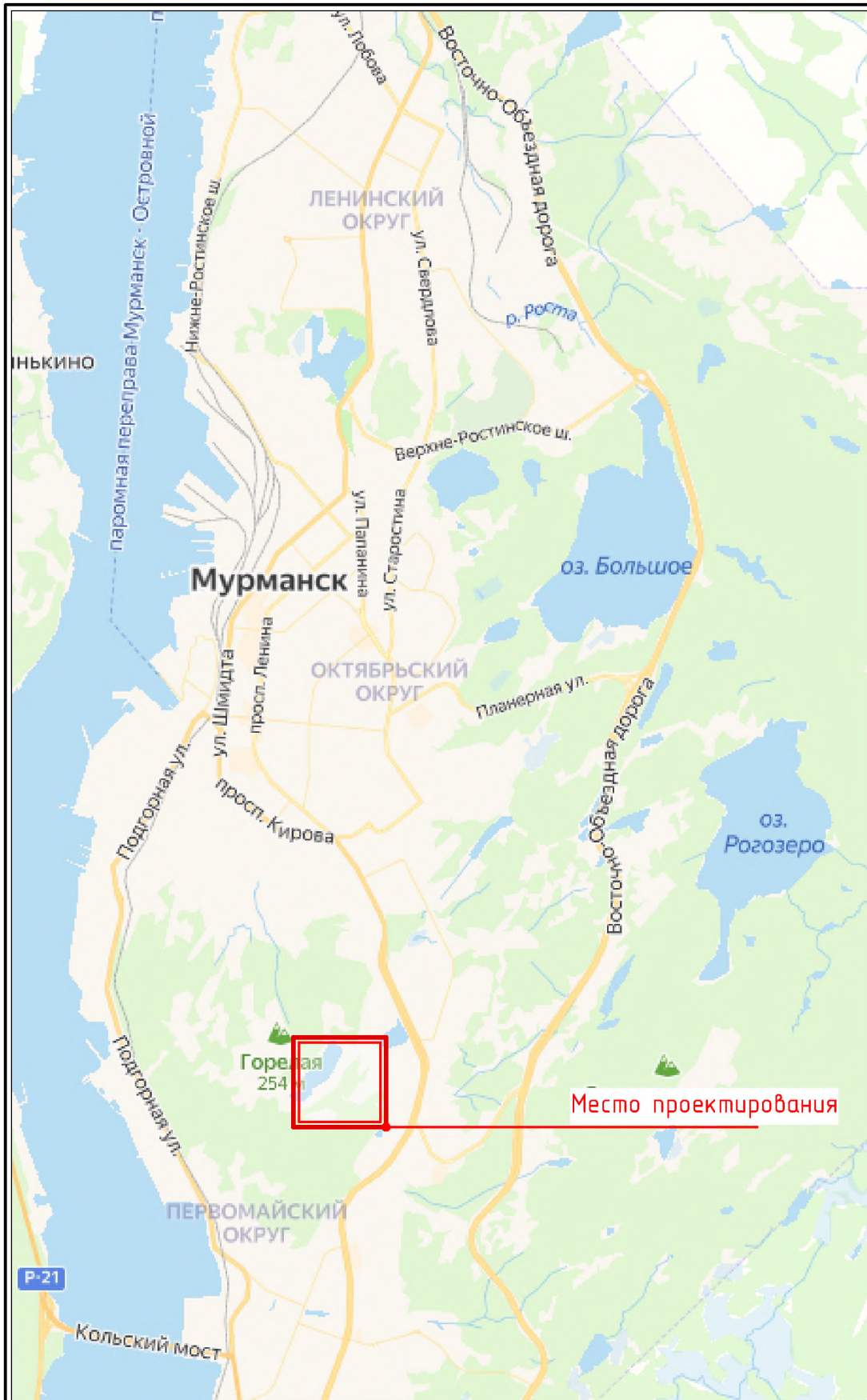
Количество стояночных мест принято, **согласно местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования город Мурманск – 15 м/мест на 100 мест.**

$$240_{\text{чел}} \times 15 / 100 = 36 \text{ м/мест}$$

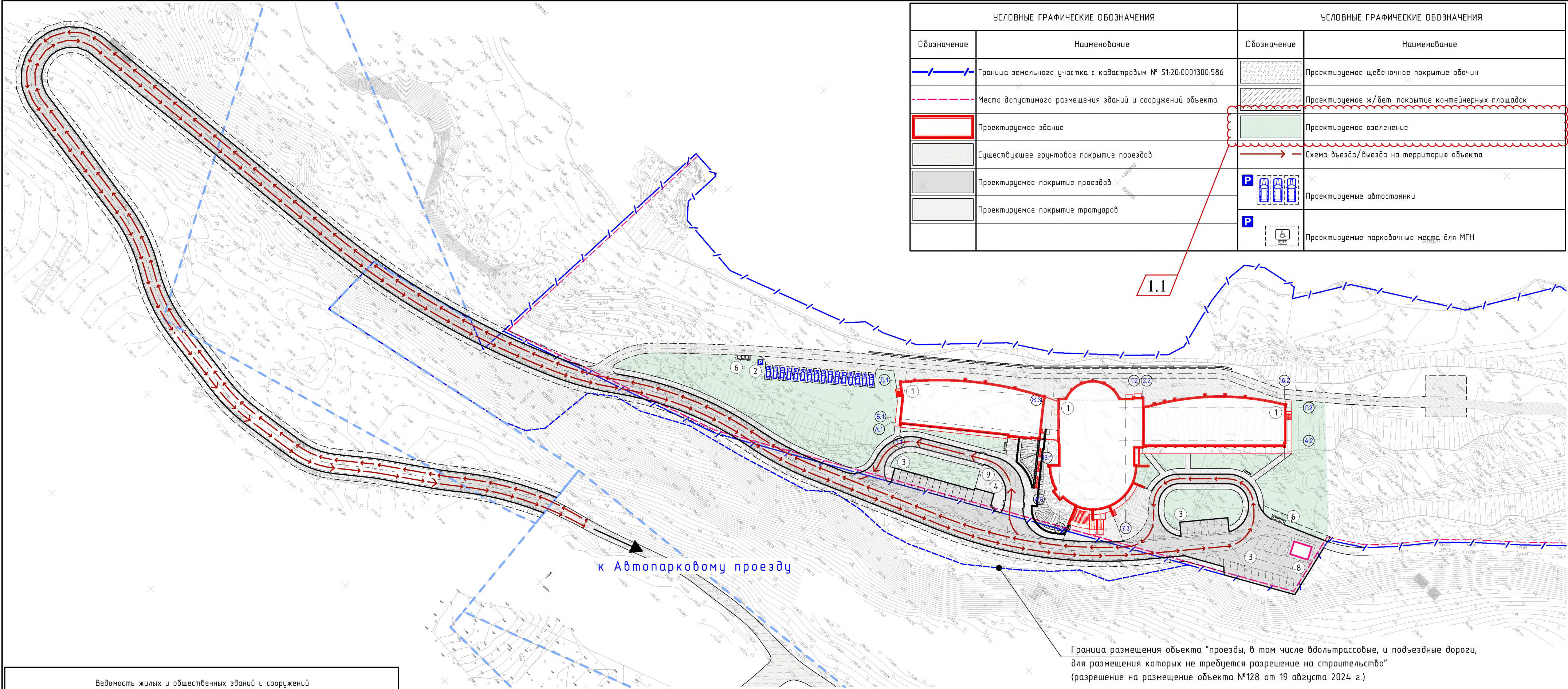
Итого, для гостиницы принято: гостевых 36 м/мест, а также **16 м/мест** для персонала. Количество м/мест для МГН принято 10% от общего количества, из них 2 м/места для МГН с группой мобильности М4.

Стояночные места для МГН группы инвалидности М4 расположены в непосредственной близости от входов корпуса: на расстоянии 49 м от корпуса 1 и на расстоянии 44 м от входа в корпус 3. Остальные машиноместа - на автостоянках, расположенных на свободной территории земельного участка с кадастровым № 51:20:0001300:586.

1.1



						529-2023-ПЗУ		
						Эко-отель «Курш рок», расположенный на земельном участке с кадастровым № 51:20:0001300:586		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
Архитектор	Пионковская					Стадия	Лист	Листов
ГАП	Орлов И.В.					П	1	
ГИП	Черняев А.Ю.							
Н. контр.	Орлов В.В.					Ситуационный план		
								
						ООО АПМ "Артель+"		



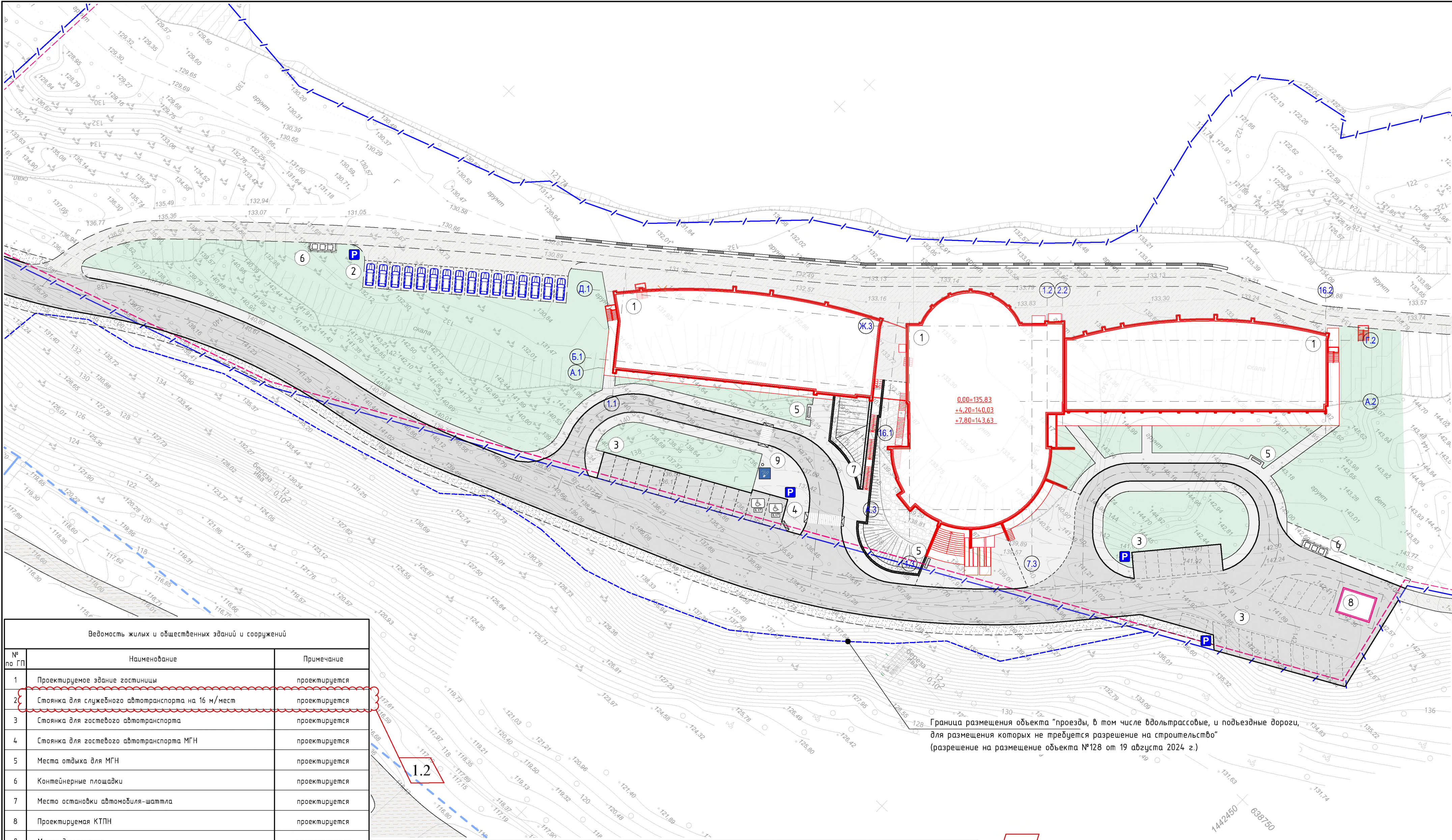
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений		
№ по ГП	Наименование	Примечание
1	Проектируемое здание гостиницы	проектируется
2	Стоянка для служебного автотранспорта на 16 м/мест	проектируется
3	Стоянка для гостевого автотранспорта	проектируется
4	Стоянка для гостевого автотранспорта МГН	проектируется
5	Места отдыха для МГН	проектируется
6	Контейнерные площадки	проектируется
7	Место остановки автомобиля-шаттла	проектируется
8	Проектируемая КТПН	проектируется
9	Место для курения	проектируется

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ	
Наименование	Площадь, м²
Общая площадь в границах земельного участка, в том числе:	65 539,0
– площадь застройки	2 982,40
– площадь проектируемого асфальтобетонного покрытия проездов	2 488,7
– площадь проектируемого покрытия тротуара из асфальтобетона	985,6
– площадь проектируемого покрытия из тротуарной плитки	108,3
– площадь бетонного покрытия контейнерных площадок	15,0
– площадь проектируемого озеленения	4 098,8

1.2

Граница размещения объекта "проезды, в том числе вдольтрассовые, и подъездные дороги, для размещения которых не требуется разрешение на строительство" (разрешение на размещение объекта №128 от 19 августа 2024 г.)

						529-2023-ПЗУ			
1	2		39/26		02/26	Эко-отель «Курш рок», расположенный на земельном участке с кадастровым № 51:20:0001300:586			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата				
Архитектор	Пионковская					Стадия		Лист	Листов
ГАП	Орлов И.В.					П		2	
ГИП	Черняев А.Ю.								
Н. контр.	Орлов В.В.					Схема планировочной организации земельного участка. М 1:1000		 000 АПМ "Артель+"	



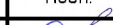
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений		
№ по ГП	Наименование	Примечание
1	Проектируемое здание гостиницы	проектируется
2	Стоянка для служебного автотранспорта на 16 м/мест	проектируется
3	Стоянка для гостевого автотранспорта	проектируется
4	Стоянка для гостевого автотранспорта МГН	проектируется
5	Места отдыха для МГН	проектируется
6	Контейнерные площадки	проектируется
7	Место остановки автомобиля-шаттла	проектируется
8	Проектируемая КТПН	проектируется
9	Место для курения	проектируется

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ	
Наименование	Площадь, м²
Общая площадь в границах земельного участка, в том числе:	65 539,0
- площадь застройки	2 982,40
- площадь проектируемого асфальтобетонного покрытия проездов	2 488,7
- площадь проектируемого покрытия тротуара из асфальтобетона	985,6
- площадь проектируемого покрытия из тротуарной плитки	108,3
- площадь бетонного покрытия контейнерных площадок	15,0
- площадь проектируемого озеленения	4 098,8

УСЛОВНЫЕ ГРАФИЧЕСКИЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ		УСЛОВНЫЕ ГРАФИЧЕСКИЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Обозначение	Наименование	Обозначение	Наименование
	Граница земельного участка с кадастровым № 51:20:0001300:586		Проектируемое ж/бет. покрытие контейнерных площадок
	Проектируемое здание		Существующее грунтовое покрытие проездов
	Проектируемое покрытие проездов		Проектируемое озеленение
	Проектируемое покрытие тротуаров		Проектируемые автостоянки
	Проектируемое щебеночное покрытие обочин		Проектируемые парковочные места для МГН

Граница размещения объекта "проезды, в том числе въездные, и подъездные дороги, для размещения которых не требуется разрешение на строительство" (разрешение на размещение объекта №128 от 19 августа 2024 г.)

1.1

						529-2023-ПЗУ		
1	2		39/26		02/26	Эко-отель «Курш рок», расположенный на земельном участке с кадастровым № 51:20.0001300:586		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
Архитектор	Пионковская					Стадия	Лист	Листов
ГАП	Орлов И.В.					П	3	
ГИП	Черняев А.Ю.							
Н. контр.	Орлов В.В.					Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500		
							ООО АПМ "Артель+"	