



ГРУППА КОМПАНИЙ
СТАТУС
gkstatus.com

ООО «Статус»
Адрес: 123100, Москва,
Пресненская набережная, 12, оф. 22
«Башня Федерация-Восток» Москва-Сити
Тел.: 8 (495) 775-50-99
info@s-exp.ru
www.status-expertiza.ru

LTD «Status»
Address: 123100, Moscow,
Presnenskaya embankment 12, 22
«Federation Tower-East» Moscow-City
Tel.: 8 (495) 775-50-99
info@s-exp.ru
www.status-expertiza.ru

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации от 03.09.2019 № RA.RU.611704

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий от 20.11.2019 № RA.RU.611763

НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

2	3	-	2	-	1	-	3	-	0	3	2	1	7	7	-	2	0	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

КОПИЯ
ВЕРНА



Утверждаю
Руководитель департамента экспертизы
ООО «Статус»

Герова Ольга Сергеевна

«18» июня 2021 г.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

Вид объекта экспертизы

Проектная документация и результаты инженерных изысканий

Вид работ

Строительство объекта капитального строительства

Наименование объекта экспертизы

«Гостиничный комплекс «Новая Волна» (первый этап строительства)» по адресу:
Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Ленина 219а на земельном участке №219Л с
кадастровым номером 23:49:0402008:3223

Москва
2021

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И СВЕДЕНИЯ О ЗАКЛЮЧЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ

1.1 Сведения об организации по проведению экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Статус»

Адрес: 123100, Москва, Пресненская набережная, 12, оф. 22 «Башня Федерация-Восток» Москва-Сити

ОГРН 1147746793908

ИНН 7701401250

КПП 770301001

Тел.: 8 (495) 775-50-99

info@s-exp.ru

www.status-expertiza.ru

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации от 03.09.2019 № RA.RU.611704

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий от 20.11.2019 № RA.RU.611763

1.2 Сведения о заявителе

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «Статус Экспертиза»

Адрес юридический: 123100, г. Москва, Пресненская наб., д. 12, оф. 26Б

Адрес фактический: 123100, г. Москва, Пресненская наб., д. 12, оф. 26Б

ОГРН 1157746990169

ИНН 9705051709

КПП 770301001

E-mail: info@s-grp.ru

Функции заявителя при прохождении экспертизы выполняются на основании договора № ПД-013 от 01.03.2021 г., заключенного между АО «Волна Резорт энд СПА» и ООО «Статус Экспертиза».

1.3 Основания для проведения экспертизы

Заявление о проведении негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации без сметы по объекту капитального строительства: «Гостиничный комплекс «Новая Волна» (первый этап строительства)» по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Ленина 219а на земельном участке №219Л с кадастровым номером 23:49:0402008:3223.

Договор № ПД-013/СП-001 от 12.03.2021 г. на проведение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации без сметы, заключенный между ООО «Статус Экспертиза» и ООО «Статус».

1.4 Сведения о положительном заключении государственной экологической экспертизы

Для проектируемого объекта капитального строительства необходимость проведения экологической экспертизы федеральными законами не установлена.

1.5 Сведения о составе документов, представленных для проведения

«Гостиничный комплекс «Новая Волна» (первый этап строительства)» по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Ленина 219а на земельном участке №219Л с кадастровым номером 23:49:0402008:3223

экспертизы

- 1) Заявление о проведении экспертизы;
- 2) Проектная документация на объект капитального строительства;
- 3) Задание на проектирование;
- 4) Выписка из реестра членов саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования и (или) инженерных изысканий, членом которой является исполнитель работ по подготовке проектной документации и (или) выполнению инженерных изысканий, действительная на дату передачи проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий застройщику (техническому заказчику);
- 5) Документ, подтверждающий передачу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий застройщику (техническому заказчику).

1.6 Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения экспертизы

Положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий на объект: «Гостиничный комплекс по адресу: ул. Ленина, 219 а в Адлерском районе г. Сочи» № 23-2-1-1-066679-2020 от 22.12.2020 г., выданное ООО «Кубанская строительная экспертиза».

II. СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ДОКУМЕНТАХ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Сведения об объекте капитального строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация

2.1.1. Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его почтовый (строительный) адрес или местоположение

Наименование объекта – «Гостиничный комплекс «Новая Волна» (первый этап строительства)»

Адрес (местоположение): Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Ленина, 219а

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Тип объекта: *нелинейный*

Функциональное назначение – *гостиничный комплекс.*

Принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности, которых влияют на их безопасность – *не принадлежит.*

Принадлежность к опасным производственным объектам – *не принадлежит.*

Класс функциональной пожарной опасности - *Ф 1.2*

Наличие помещений с постоянным пребыванием людей – *имеются.*

Уровень ответственности – *нормальный.*

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства:

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1.	Площадь участка в границах землеотвода	м ²	48521,0
2.	Площадь застройки	м ²	9105,65
3.	Площадь твердых покрытий	м ²	17904,48
4.	Площадь озеленения	м ²	21510,87
5.	Процент застройки	%	18,77
6.	Процент озеленения	%	44,33
7.	Коэффициент использования территории		0,5

2.2. Сведения о зданиях (сооружениях), входящих в состав сложного объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация

1) Наименование: Здание №1. Здание гостиничного комплекса (тип-1)

Почтовый (строительный) адрес (местоположение): Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Ленина, 219а

Функциональное назначение: гостиница

Проектируемые технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1.	Этажность	этаж	4
2.	Количество этажей, в том числе:	ед.	5
	- надземных		4
	- подземный технический этаж		1
3.	Площадь застройки здания	м ²	831,8
4.	Общая площадь здания	м ²	3619,14
5.	Площадь номерного фонда гостиницы	м ²	2387,32
6.	Полезная площадь здания	м ²	3447,82
7.	Расчетная площадь здания	м ²	3084,07
8.	Суммарная поэтажная площадь	м ²	3132,68
9.	Строительный объем здания	м ³	11248,16
	строительный объем ниже отм.0,000	м ³	1358,0
	строительный объем выше отм.0,000	м ³	9890,16
10.	Количество гостиничных номеров	шт.	64
11.	Вместимость	чел.	83
12.	Максимальная высота здания от проектной отметки земли до верха парапета	м	12,0

2) Наименование: Здание №2. Здание гостиничного комплекса (тип-2)

Почтовый (строительный) адрес (местоположение): Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Ленина, 219а

Функциональное назначение: гостиница

Проектируемые технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1.	Этажность	этаж	4
2.	Количество этажей, в том числе:	ед.	5
	- надземных		4
	- подземный технический этаж		1
3.	Площадь застройки здания	м ²	2672,52

4.	Общая площадь здания	м ²	11461,39
5.	Площадь номерного фонда гостиницы	м ²	7545,60
6.	Полезная площадь здания	м ²	10968,43
7.	Расчетная площадь здания	м ²	9879,07
8.	Суммарная поэтажная площадь	м ²	9973,84
9.	Строительный объем здания	м ³	36095,67
	строительный объем ниже отм.0,000	м ³	4209,02
	строительный объем выше отм.0,000	м ³	31886,64
10.	Количество гостиничных номеров	шт.	199
11.	Вместимость	чел.	247
12.	Максимальная высота здания от проектной отметки земли до верха парапета	м	12,0

3) Наименование: Здание №3. Здание гостиничного комплекса (тип-2)

Почтовый (строительный) адрес (местоположение): Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Ленина, 219а

Функциональное назначение: гостиница

Проектируемые технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1.	Этажность	этаж	4
2.	Количество этажей, в том числе:	ед.	5
	- надземных		4
	- подземный технический этаж		1
3.	Площадь застройки здания	м ²	2672,52
4.	Общая площадь здания	м ²	11461,39
5.	Площадь номерного фонда гостиницы	м ²	7545,60
6.	Полезная площадь здания	м ²	10968,43
7.	Расчетная площадь здания	м ²	9879,07
8.	Суммарная поэтажная площадь	м ²	9973,84
9.	Строительный объем здания	м ³	36095,67
10.	строительный объем ниже отм.0,000	м ³	4209,02
11.	строительный объем выше отм.0,000	м ³	31886,64
12.	Количество гостиничных номеров	шт.	199
13.	Вместимость	чел.	247
14.	Максимальная высота здания от проектной отметки земли до верха парапета	м	12,0

2.3. Сведения об источнике (источниках) и размере финансирования строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

Внебюджетные средства. Финансирование работ по строительству (реконструкции, капитальному ремонту) осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и средств юридических лиц, указанных в части 2 статьи 48.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.4. Сведения о природных и техногенных условиях территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства

Климатический район и подрайон – IVБ

Ветровой район – III

Снеговой район – II

Интенсивность сейсмических воздействий, баллы – 8

Инженерно-геологические условия, категория – III

Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания и сооружения – *сейсмичность площадки строительства 9 баллов.*

2.5. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших проектную документацию

Общество с ограниченной ответственностью «Статус Инвест»

Адрес (фактический): 123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, оф. 26а

Адрес (юридический): 123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, оф. 26а

ИНН 9705053150

КПП 770301001

ОГРН 5157746048565

Адрес электронной почты: info@s-grp.ru

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 21.05.2021 г. № 11, выданная СРО АС «СтройПроект», регистрационный номер в государственном реестре СРО-П-170-16032012.

2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации проектной документации повторного использования

Отсутствуют.

2.7. Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на разработку проектной документации

Техническое задание на проектирование, согласованное генеральным директором ООО «Статус Инвест» и утвержденное генеральным директором АО «Волна Резорт энд СПА» 01.03.2021 г.

2.8. Сведения о документации по планировке территории, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Градостроительный план земельного участка № РФ-23-2-09-0-00-2021-2792, выданный Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городского округа город-курорт Сочи 13.04.2021 г.

2.9. Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Технические условия № 07-02/1128-21 – приложение к договору № 20202-21-00638852-1 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Кубань».

Технические условия для телефонизации, радиофикации и подключения высокоскоростного доступа в сеть Интернет № 00303/61 от 19.04.2021 г., выданные ООО

«Дагомыс Телеком».

Технические условия на подключение объекта капитального строительства к сетям водоотведения поверхностных вод № Ю/063-21/00075 от 22.04.2021 г., выданные МУП города Сочи «Водосток».

Условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения № 1109 от 13.05.2021 г., выданные МУП города Сочи «Водоканал».

Условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения № 1110 от 13.05.2021 г., выданные МУП города Сочи «Водоканал».

2.10. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом

Кадастровый номер земельного участка 23:49:0402008:3223

2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку проектной документации

Застройщик

Акционерное общество «Волна Резорт энд СПА»

Адрес (фактический): 354340, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Ленина, д. 219А

Адрес (юридический): 344002, обл. Ростовская, г. Ростов-на-Дону, Московская ул., д. 43/13, помещ.4

ИНН 2317011051

КПП 231701001

ОГРН 1022302715214

Адрес электронной почты: volnaresortsochi@gmail.com

2.12. Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования

Договор № 1109 от 13.05.2021 г. о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения, заключенный между МУП города Сочи «Водоканал» и АО «Волна Резорт энд СПА».

Договор № 1110 от 13.05.2021 г. о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения, заключенный между МУП города Сочи «Водоканал» и АО «Волна Резорт энд СПА».

Письмо Генерального директора АО «Волна Резорт энд СПА» о котельной от 27.04.2021 № 381-Г.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание котельной от 17.11.2014 г., выданное ЗАО СПА-отель «Весна».

АКТ осмотра котельной № 184/33-07-Дпнр от 15.02.2016 г. Выданный ФС по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) Северо-Кавказское управление.

Согласование строительства объекта с Южным МТУ Росавиации от 03.06.2021 г. № 228/06/21.

Информационное письмо генерального директора АО «Волна Резорт энд СПА» от 13.05.2021 № 386-К о согласовании проекта в органах ФСО РФ.

Договор-обязательство № 31 от 14.05.2021 г. об установлении порядка ограниченного пользования земельным участком, заключенный между АО «Волна Резорт энд СПА» и МУП г. Сочи «Водоканал».

Акт сдачи приемки выполненных работ №17 от 28.05.2021 г., подтверждающий передачу инженерно-геодезических изысканий исполнителем работ ООО «НК Гео» застройщику АО «Волна Резорт энд СПА».

Акт №1 от 23.09.2020 г. приема-сдачи выполненных работ по договору № 28.08/2020/3 от 28.08.2020 г., подтверждающий передачу инженерных изысканий исполнителем работ ООО «АрхНедПроект» застройщику АО «Волна Резорт энд СПА».

III. СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ДОКУМЕНТАХ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

3.1. Сведения о видах проведенных инженерных изысканий, дата подготовки отчетной документации о выполнении инженерных изысканий и сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших отчетную документацию о выполнении инженерных изысканий

1) Инженерно-геодезические изыскания

Дата подготовки отчетной документации – апрель 2021 г.

Сведения об исполнителях:

Общество с ограниченной ответственностью «НК Гео»

Адрес (фактический): 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Дагомысская, д. 4, кв. 15

Адрес (юридический): 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Дагомысская, д. 4, кв. 15

ИНН 2320199653

КПП 232001001

ОГРН 1122366001350

Адрес электронной почты:

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 17.05.2021 г. № 15, выданная саморегулируемой организацией Ассоциация инженеров-изыскателей «СтройИзыскания» (СРО-И-003-16032012), регистрационный номер в реестре членов №290513/165, дата регистрации в реестре 29.05.2013 г.

2) Инженерно-экологические изыскания

Дата подготовки отчетной документации – январь 2021 г.

Сведения об исполнителях:

Общество с ограниченной ответственностью «ВИКС»

Адрес (фактический): 194100, г. Санкт-Петербург, ул. Литовская, д. 10, литер а, пом. 2-н, комнаты 618-620

Адрес (юридический): 194100, г. Санкт-Петербург, ул. Литовская, д. 10, литер а, пом. 2-н, комнаты 618-620

ИНН 7805761378

КПП 780201001

ОГРН 1207800002740

Адрес электронной почты:

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации № 01066 от 25.01.2021г., выданная АС СРО «КубаньСтройизыскания», регистрационный номер в государственном реестре СРО-И-006-09112009.

3.2. Сведения о местоположении района (площадки, трассы) проведения инженерных изысканий

Краснодарский край, г. Сочи

3.3. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем проведение инженерных изысканий

Застройщик:

Акционерное общество «Волна Резорт энд СПА»

Адрес (фактический): 354340, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Ленина, д. 219А

Адрес (юридический): 344002, обл. Ростовская, г. Ростов-на-Дону, Московская ул., д. 43/13, помещ.4

ИНН 2317011051

КПП 231701001

ОГРН 1022302715214

Адрес электронной почты: volnaresortsochi@gmail.com

3.4. Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на выполнение инженерных изысканий

Задание на производство инженерно-геодезических изысканий утверждено генеральным директором ООО «Волна Резорт энд СПА», Р. А. Зебемян, 01.04.2021, согласовано директором ООО «НК Гео» Н. П. Кургузкиной, 19.04.2021.

Техническое задание на производство инженерно-экологических изысканий утверждённое ООО «АрхНедПроект» и согласованное ООО «ВЭТА».

3.5. Сведения о программе инженерных изысканий

Программа инженерно-геодезических изысканий утверждена директором ООО «НК Гео» Н. П. Кургузкиной, 01.04.2021, согласована генеральным директором ООО «Волна Резорт энд СПА», Р. А. Зебемян, 01.04.2021.

Программа выполнения инженерно-экологических изысканий, утверждённая ООО «ВЭТА» для согласования ООО «АрхНедПроект».

IV. ОПИСАНИЕ РАССМОТРЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (МАТЕРИАЛОВ)

4.1. Описание результатов инженерных изысканий

4.1.1. Состав отчетных материалов о результатах инженерных изысканий

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	179-2021ГР-ИГДИ	Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для разработки проектной документации	
-	07/2019-ИЭИ	Инженерно-экологические изыскания	

4.1.2. Сведения о методах выполнения инженерных изысканий

Инженерно-геодезические изыскания

Задачей инженерно-геодезических изысканий являлось получение топографо-геодезических материалов в местной (г. Сочи) системе координат и Балтийской 1977 системе высот, а также данных о ситуации и рельефе местности в цифровой, графической формах, необходимых для комплексной оценки природных и техногенных условий территории строительства, обеспечение выполнения других видов инженерных изысканий и, в конечном итоге, предоставление соответствующих материалов для подготовки проектной документации.

Район работ инженерных изысканий расположен в Краснодарском крае, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина 219а.

Полевые, лабораторные и камеральные работы выполнены специалистами ООО «НК Гео».

Инженерно-геодезические изыскания выполнялись в апреле 2021 г на основании задания на производство инженерно-геодезических изысканий утверждённое генеральным директором ООО «Волна Резорт энд СПА», Р. А. Зебелян.

В ходе работы были сделаны следующие виды и объёмы работ:

- обследование пунктов Государственной геодезической сети – 14 пунктов;
- закрепление на местности опорной геодезической сети долговременными знаками – 4 пункта;
- создание опорной геодезической съёмочной сети на объекте работ спутниковыми геодезическими методами – 4 пункта;
- создание инженерно-топографического плана масштаба 1:500 с сечением рельефа через 0,5 м – 5,60 га;
- вычерчивание топографического плана в электронном виде – 22,40 га;
- обследование смотровых колодцев подземных коммуникация – 142 шт;
- составление программы работ – 1 шт;
- составление технического отчета – 1 шт.

Участок изысканий расположен по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина 219а.

Участок изысканий представляет собой застроенную территорию с наличием надземных и подземных коммуникаций. Рельеф участка работ ровный с уклонами наклона до 60°. Абсолютные отметки участка колеблются от 3,00 до 6,00 м над уровнем моря.

На участке проведения работ объектов гидрографии не обнаружено, в 150 м к западу расположено Черное море.

Создание планово-высотного съёмочного обоснования на участке проведения изысканий осуществлялось от пунктов государственной геодезической/нивелирной сети: «Веселое», «Лацунуха», «Кешша», «Илларионовка», «Красная Воля», «Видный», «Бестужевское», «Нижняя Шиловка», «Черешня», «Обезьяний», «Могила», «Мзымна», «0096» и «140,» с использованием спутниковой геодезической аппаратуры «Leica Trimble».

Обработка измерений, вычисление координат и оценка точности положения точек съемочного обоснования и окончательные вычисления, уравнивания и оценки точности выполнены в специализированном программном обеспечении «Leica Geo Office».

Топографическая съемка ситуации и рельефа местности выполнена с точек съемочного обоснования с использованием электронного тахеометра «Leica TS06».

Полевые измерения обработаны в программном обеспечении «CredoDat».

Одновременно с топографической съемкой местности была выполнена съемка существующих подземных коммуникаций, которая состоит из планово-высотной съемки их выходов на поверхность земли, съемки линий, определение назначения коммуникаций и их технических характеристик.

Выполнение полевых работ при съемке сочеталось с полной камеральной обработкой материалов съемки. Цифровой инженерно-топографический план масштаба 1:500, совмещенный с планами подземных коммуникаций, создан на основе автоматизированных методов (передача информации с электронных накопителей, геодезических приборов) с использованием специализированного программного обеспечения.

Информация об объектах, элементах ситуации, рельефа, подземных и наземных сооружениях с указанием их технических характеристик изображена на планах в соответствии с действующими «Условными знаками для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500», изд. 1989 г.

Инженерно-экологические изыскания

Инженерно-экологические изыскания были проведены в июле-августе 2020 г.

Участок изысканий административно находится в Адлерском районе города Сочи. Площадка планируемого строительства расположена между федеральной трассой А-147 Дзубга-Адлер и полотном железной дороги вдоль берега Черного моря. Проектируемый гостиничный комплекс планируется разместить вокруг СПА-отеля «Волна», часть комплексов будет примыкать с востока к ул. Ленина, а административное здание – к территории пансионата «Коралл». На момент изысканий в пятне будущего строительства находятся различные объекты курортно-развлекательной деятельности и общепита (аквапарк, кафе, столовая, спортивные сооружения и т.п.), часть из них будет снесена в процессе подготовки к строительству.

В геоморфологическом отношении участок приурочен к черноморской террасе междуречья Кудепста – Херота, перекрытой чехлом делювиальных глин. Рельеф участка изысканий - равнинный, изменен от первоначального в процессе хозяйственного освоения, уклон поверхности не более 1°. Абсолютные отметки поверхности колеблются от 4,15 м до 5,62 м на расстоянии 300м.

Участок представляет собой застроенную селитебную территорию. Техногенная нагрузка высокая. На участке имеются подземные коммуникации (водопровод, канализация, связь, газ, автодороги, автомобильные дороги).

Согласно СП 131.13330.2011 район изысканий находится в нормальной строительно-климатической зоне (климатический район IV-Б), I зоне влажности, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: среднемесячная температура воздуха в январе составляет от -5 до +2 С, в июле от +21 до +25 С, среднегодовая температура воздуха составляет +12,7 С. Абсолютный максимум температур летом составляет +39 С. Среднегодовая сумма осадков в г. Сочи составляет 805 мм. Распределение осадков в году неравномерное.

На исследованном участке согласно данным изысканий, ГОСТ 25100-2011 и ГОСТ 20522-2012 выделено 8 инженерно-геологических элементов (ИГЭ), соответствующих геолого-литологическим слоям непосредственно на участке намечаемого строительства.

Верхние слои составляют: ИГЭ-1 – Насыпной грунт: глина легкая полутвердая, с включением щебня, дресвы, гравия, гальки до 17%. ИГЭ-2 – Глина легкая песчанистая, полутвердая, среднедеформируемая.

При бурении скважин подземные воды встречены всеми выработками на глубине 4,3-7,1м. Установившийся уровень зафиксирован на тех же глубинах на абс. отметках 0,38 - минус 1,77м. Подземные воды на участке приурочены к морским отложениям.

В соответствии с ГОСТ 17.5.3.06-85 Охрана природы (ССОП). Земли. Требования к определению норм снятия плодородного слоя почвы при производстве земляных работ нормы снятия плодородного слоя почв для данной местности составляют 20-40 см.

Однако по результатам полевых исследований и инженерно-геологических изысканий на участке изысканий почв не обнаружено. Поверхностный слой представлен техногенными грунтами.

В пределах обследованной территории не отмечено зеленых насаждений в том числе растений.

На территории объекта и в зоне его влияния видов, занесенных в Красную Книгу России редких видов животных и растений обнаружено, не было.

Согласно генплану г. Сочи и ГПЗУ в границах земельного участка отсутствуют:

- особо охраняемые природные территории;
- скотомогильники и биотермальные ямы;
- свалки и полигоны ТБО;
- санитарно-защитная зона действующего предприятия.
- зоны санитарной охраны кладбищ в границах участка изысканий.

При этом объект расположен в следующих зонах:

- в водоохранной зоне Черного моря;
- в границах исторического поселения регионального значения,
- «ОА – В-Д» - высотного ограничения аэропорта Сочи (Адлер);
- «ЖД» - санитарный разрыв вдоль железнодорожной автомагистрали;
- «ГД» - зона шумового воздействия от городских и внешних автодорог,
- 2-я Зона округа горно-санитарной охраны курорта.

Представлен предварительный прогноз по возможным изменениям окружающей среды, рекомендации по снижению неблагоприятных последствий.

В пределах участка будущего строительства на поверхности почвенного покрова были выявлены загрязнения в виде обломков бетона и кирпича.

Согласно данным протоколов лабораторных испытаний при оценке результатов исследований почва на территории земельного участка перспективного строительства по санитарно-бактериологическим показателям относится:

- по санитарно-бактериологическим показателям во всех пробах относится к «чистой» категории загрязнения;
- уровни загрязнения почвы по санитарно – паразитологическим показателям во всех пробах относятся к «чистой» категории загрязнения.

Результаты исследований показали, что в почвах и грунтах превышение ОДК/ПДК ТМ и мышьяка не выявлено.

На основании проведенных исследований установлено, что по уровню химического загрязнения тяжелыми металлами и мышьяком почвы и грунты на всей исследованной территории в слое до 0,2 м относятся к допустимой категории загрязнения.

Уровень содержания нефтепродуктов в отобранных образцах не превышает допустимых величин (1000 мг/кг). Анализ полученных результатов позволяет считать грунты площадки изысканий - незагрязненными

В отобранных образцах концентрации бенз/а/пирена не превышают ПДК (0,02 мг/кг). В соответствии с СанПиН 2.1.3684-21, СанПиН 1.2.3685-21 почвы по степени химического загрязнения органическими веществами относятся к чистым.

В ходе производства земляных и строительных работ на проектируемом объекте необходимо руководствоваться следующими рекомендациями о возможности использования (в т.ч. перемещения и размещения) почв и грунтов в соответствии с требованиями СанПиН:

- почвы и грунты в слое 0,0-0,2 м относятся к допустимой категории загрязнения и могут быть использованы без ограничений, исключая объекты повышенного риска.

При оценке радиационной обстановки определено, что:

- среднее значения МЭД гамма-излучения на участке составляет 0,09 мкЗв/ч, что не превышает допустимый уровень в соответствии с ОСПОРБ-99;

- среднее предельное значение ППР не превышает контрольный уровень, равный 80 мБк/(м²с) (СП 2.6.1.2612-10 (ОСПОРБ 99/2010) п.5.1.6.) Земельный участок соответствует требованиям санитарных правил и гигиенических нормативов по данному показателю.

Значение фоновых концентраций загрязняющих веществ не превышают ПДК (максимально-разовые) установленные ГН 2.1.6.3492-17.

Лабораторные исследования осуществлялись: ФБУЗ «ЦГиЭ в Краснодарском крае», ФГБУ «Станция агрохимической службы «Черноморская», ФГБУЗ «ЦГиЭ №174 ФМБА России»

В рамках выполнения инженерно-экологических изысканий был проанализирован следующий объем проб:

Вид исследования	Объем
Исследования радиационной обстановки	
Поисковая гамма-съемка	По всей площади
Исследования МЭД на улице	425 точек
Измерение ППР	15 точек
Исследование почв	
Количественный химический анализ: свинец, кадмий, цинк, медь, никель, ртуть, мышьяк, 3,4-бензапирен, нефтепродукты, рН грунта	3 пробы
Микробиологический (паразитологический) анализ: индекс БГКП, индекс энтерококков, цисты патогенных простейших, яйца гельминтов	1 проба
Исследования воздуха	
Фоновые концентрации	1 справка

4.1.3. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в результаты инженерных изысканий в процессе проведения экспертизы

Изменения, внесенные в результаты инженерно-геодезических изысканий

- технический отчет и текстовые приложения оформлены в соответствии с ГОСТ 21.301-2014;

- техническое задание утверждено заказчиком работ;

- программа работ согласована заказчиком работ;

- представлена информация о согласовании сетей подземных сооружений и инженерных коммуникаций, с их техническими характеристиками, с собственником (эксплуатирующими организациями).

Изменения, внесенные в результаты инженерно-экологических изысканий

- Представлены протоколы обследования компонентов среды.
- Дополнены сведения по ограничениям застройки.
- Дополнены графические приложения.

4.2. Описание технической части проектной документации

4.2.1. Состав проектной документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	СИ-005/2021-П-ПЗ	Раздел 1. «Пояснительная записка»	
2	СИ-005/2021-П-ПЗУ	Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»	
3	СИ-005/2021-П-АР	Раздел 3. «Архитектурные решения»	
4	СИ-005/2021-П-КР	Раздел 4. «Конструктивные и объемно-планировочные решения»	
		Раздел 5. «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»	
5.1	СИ-005/2021-П-ИОС1	подраздел 1. «Система электроснабжения»	
5.2	СИ-005/2021-П-ИОС2	подраздел 2. «Система водоснабжения»	
5.3	СИ-005/2021-П-ИОС3	подраздел 3. «Система водоотведения»	
5.4	СИ-005/2021-П-ИОС4	подраздел 4. «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»	
5.5	СИ-005/2021-П-ИОС5	подраздел 5. «Сети связи»	
5.7	СИ-005/2021-П-ИОС7	подраздел 7. «Технологические решения»	
6	СИ-005/2021-П-ПОС	Раздел 6. «Проект организации строительства»	
7	СИ-005/2021-П-ПОД	Раздел 7. «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства»	
8	СИ-005/2021-П-ООС	Раздел 8. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»	
9	СИ-005/2021-П-ПБ	Раздел 9. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	
10	СИ-005/2021-П-ОДИ	Раздел 10. «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»	
10.1	СИ-005/2021-П-ЭЭ	Раздел 10.1 «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»	

12.1	СИ-005/2021-П-БЭО	Раздел 11.1. «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»	
------	-------------------	---	--

4.2.2. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации

Раздел 1. Пояснительная записка

В составе раздела представлены:

- сведения о задании заказчика на разработку проектной документации;
- сведения о градостроительном плане земельного участка;
- сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства;
- сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- сведения о категории земель, на которых будет располагаться объект капитального строительства;
- технико-экономические показатели объекта.

Представлено заверение проектной организации в том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Решения по схеме планировочной организации земельного участка приняты на основании Градостроительного плана земельного участка № РФ-23-2-09-0-00-2021-2792, выданного департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городского округа город-курорт Сочи 13.04.2021 г.

Кадастровый номер земельного участка 23:49:0402008:3223, площадью 48521 кв.м.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Территориальная зона - «ОЦ2»-зона лечебно-оздоровительных учреждений

В основные виды разрешенного использования земельного участка входит гостиничное обслуживание.

Предельные параметры разрешенного строительства: максимальная высота здания до конька - 12 м, минимальный отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений – 5 м, максимальный процент застройки – 40%, КИГ – 0,6, минимальный коэффициент озеленения – 30%.

Земельный участок расположен:

- во второй зоне округа горно-санитарной охраны курорта;
- в зоне «ОГП-О» - зона оползневых процессов;
- на территории исторического поселения регионального значения;
- в зоне согласования с ФСО РФ (ФСБ РФ);
- в зоне полосы воздушных подходов аэродрома Сочи;
- в зоне «СИ-9» - сейсмической интенсивности 9 баллов;
- в зоне «ВД» - водоохранная зона Черного моря;
- частично в зоне «ГД» - зона шумового воздействия от городских и внешних автодорог;
- частично в охранной зоне «Распределительная городская электрическая сеть», Адлерский РЭС;
- частично в зонах серветута (ограничения установлены ст. 277 Гражданского кодекса РФ, ст. 23 Земельного кодекса РФ).

В административном отношении земельный участок расположен по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Ленина, участок №219Л.

Земельный участок граничит:

- с севера – территория свободная от застройки (зелёная зона);
- с юга – сущ. бетонный проезд;
- с запада – гостиничный комплекс «ВОЛНА РЕЗОРТ ЭНД СПА», торговые ряды, железная дорога, побережье Чёрного моря;
- с востока – ул. Ленина.

Рельеф участка ровный. Перепад абсолютных отметок на земельном участке колеблется от 4,15 м до 5,62 м на расстоянии 300 м.

С целью защиты от подтопления при решении инженерной подготовки территории выполнен следующий комплекс мероприятий:

- водоотведение поверхностных вод с благоустроенной территории;
- для защиты подземной части здания от подтопления предусматривается пристенный дренаж;

- все подземные помещения должны иметь надежную гидроизоляцию.

Под снос (демонтаж) попадают следующие объекты капитального строительства:

- Аквапарк «Амфибус»;
- Тренажерный зал, сауна;
- Инженерные сети, попадающие в зону сноса и проектируемой застройки (водопровод хозяйственно-питьевой, канализация бытовая, канализация ливневая, канализация дренажная, линия электроснабжения);

- Покрытия существующих проездов и площадок, тротуаров и спорт площадок.

На участке предусмотрено строительство первого этапа гостиничного комплекса, включающего следующие здания и сооружения:

- здание гостиничного комплекса (Тип-1) (поз.1 на плане участка);
- здание гостиничного комплекса (Тип-2) (поз.2 на плане участка);
- здание гостиничного комплекса (Тип-2) (поз.3 на плане участка);
- открытый бассейн;
- здание спортивного комплекса (существующее);
- трансформаторная подстанция (существующая);
- здание котельной (существующее);
- трансформаторная подстанция (существующая);
- открытые автостоянки для автомобилей на 139 м/мест, включая 14 м/м для МГН;
- площадки для стоянки автобуса на 2 места;
- площадка для размещения контейнера под ТБО;
- локальные очистные сооружения ливневых стоков.

Проектной документацией предусматривается закрытая система ливневоотвода. При помощи приёмных колодцев стоки попадают в проектируемые локально-очистные сооружения и затем очищенные стоки сбрасываются в существующую сеть ливневой канализации.

Проектом предусмотрено выполнение следующих видов работ по благоустройству территории:

- устройство бетонных проездов;
- устройство пешеходных дорожек с покрытием из тротуарной плитки;
- установка опор освещения;
- устройство газонов;
- посадка деревьев и кустарников;
- установка информационно-указательных знаков на автостоянках и нанесение дорожной разметки.

Проектируемая территория с запада примыкает к федеральной трассе «Адлер-Джубга» - вдоль восточной стороны отведенного участка, с которой осуществляется въезд-выезд на проектируемую территорию.

Предусмотрен круговой проезд пожарной техники вокруг зданий. Тротуары предусмотрены с возможностью проезда спецтехники шириной 4,2 -5,0 м. Расстояние от края проездов до стен зданий составляет 5,0 м.

Раздел 3. Архитектурные решения

Проектом предусмотрено строительство гостиничного комплекса (первый этап), включающего следующие здания:

- Здание №1. Здание гостиничного комплекса (тип-1)
- Здание №2. Здание гостиничного комплекса (тип-2);
- Здание №3. Здание гостиничного комплекса (тип-2);

Здание №1

Здание гостиничного комплекса (тип-1) – отдельно стоящее, 2-х секционное, содержит 4 надземных этажа и подземный технический этаж под частью здания. Здание сложной формы в плане с общими габаритными размерами в осях 40,0 x 25,0 м.

Максимальная высота здания (максимальная разность отметок от проектной отметки земли до верха парапета) составляет 12,0 м.

За условную отметку $\pm 0,000$ принята отметка чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 5,35.

Высота подземного технического этажа – 2,4 м, высота надземных этажей – 2,95 м.

Подземный этаж содержит технические помещения (ИТП, электрощитовая, насосная, ввод водопровода).

Надземные этажи содержат 64 гостиничных номера, из них 8 номеров для маломобильных групп населения.

Зона приема и размещения гостей располагается в основном (существующем) корпусе отеля (бывший корпус «Весна»), находящийся в 20 м севернее от проектируемого здания №1. Также в существующем корпусе располагаются следующие функциональные группы помещений: прачечная, питание, охрана и пожарный пост.

Вертикальные коммуникации в каждой секции предусмотрены по лестничной клетке типа Н1. Также каждая секция оборудована лифтом грузоподъемностью 1000 кг с размерами кабины 1,1 x 2,1 м в плане. Лифт предусмотрен с функцией транспортирование пожарных подразделений и МГН.

Внутренняя отделка помещений выполняется в полном объеме в соответствии с функциональным назначением помещений с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

Наружная отделка здания:

Фасады облицовываются композитными панелями.

Ограждение балконов из закаленного тонированного стекла, высотой не менее 1,2 м.

Окна и витражи из алюминиевого профиля.

Кровля плоская с рулонным покрытием и с организованным внутренним водостоком.

Здания №2, №3

Здание гостиничного комплекса (тип-2) – отдельно стоящее, 6-ти секционное, содержит 4 надземных этажа и подземный технический этаж под частью здания. Здание сложной формы в плане с общими габаритными размерами в осях 60,35 x 71,15 м.

Максимальная высота здания (максимальная разность отметок от проектной отметки земли до верха парапета) составляет 12,0 м.

За условную отметку $\pm 0,000$ принята отметка чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 5,70 для здания №2 и 5,90 для здания №3.

Высота подземного технического этажа – 2,4 м, высота надземных этажей – 2,95 м.

Подземный этаж содержит технические помещения (ИТП, электрощитовая, насосная, ввод водопровода).

Надземные этажи содержат 199 гостиничных номера, из них 17 номеров для маломобильных групп населения.

Зона приема и размещения гостей располагается в основном (существующем) корпусе отеля (бывший корпус «Весна»), находящийся в 20 м севернее от проектируемого здания №1. Также в существующем корпусе располагаются следующие функциональные группы помещений: прачечная, питание, охрана и пожарный пост.

Вертикальные коммуникации в каждой секции предусмотрены по лестничной клетке типа Н1. Также каждая секция оборудована лифтом грузоподъемностью 1000 кг с размерами кабины 1,1 x 2,1 м в плане. Лифт предусмотрен с функцией транспортирование пожарных подразделений и МГН.

Внутренняя отделка помещений выполняется в полном объеме в соответствии с функциональным назначением помещений с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

Наружная отделка здания:

Фасады облицовываются композитными панелями.

Ограждение балконов из закаленного тонированного стекла, высотой не менее 1,2 м.

Окна с трехкамерными стеклопакетами.

Витражи из алюминиевого профиля.

Кровля плоская с рулонным покрытием и с организованным внутренним водостоком.

Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения

Проектируемые здания комплекса:

Здание гостиничного комплекса (тип 1) – 2-х секционное с размерами в осях 40,0 x 25,0 м. Высота здания составляет 12,0 м. За условную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа. Здание – четырехэтажное.

Здание гостиничного комплекса (тип 2) - 6-ти секционное с размерами в осях 60,350 x 71,150 м. Высота здания составляет 12,0 м. За условную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа.

Здание – четырехэтажное.

Назначение проектируемых зданий – гостиница.

Вертикальное перемещение проживающих по этажам зданий осуществляется с помощью лифта: Л1- грузоподъемность лифта 1000 кг., вместимость 13 человек, скорость 1м/с, внутренние размеры кабины (ШхГхВ) 1100x2100x2100 мм,

Лифт предусмотрен с функцией транспортирование пожарных подразделений и МГН.

Согласно разделам 7-10 ст. 4ФЗ-384 «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» здание относится к зданиям нормального (2-го) уровня ответственности.

По климатическому районированию для строительства участок относится к району IV, подрайону IV Б.

Степень огнестойкости - II;

Класс конструктивной пожарной опасности - С0;

Класс пожарной опасности строительных конструкций - К0.

Пожарно-технические характеристики:

Класс функциональной пожарной опасности здания исходя из его основного целевого назначения Ф 1.2 – гостиница.

Лестничная клетка ТИП - Н1

За относительную отметку ± 0.00 принят уровень чистого пола первого этажа здания гостиницы.

Расчетный срок службы здания - не менее 50 лет, согласно табл.1 ГОСТ 27751-201

Конструктивно здание состоит из отдельных секций, разделенных между собой антисейсмическими швами.

Секции разделены между собой антисейсмическими швами шириной 70 мм согласно СП14.13330. по всей высоте. Швы выполнены путем возведения парных стен.

Лестничные марши предусмотрены монолитные железобетонные.

Конструктивные решения всех секций одинаковы.

Пространственная неизменяемость здания обеспечивается:

В вертикальных плоскостях в двух направлениях – монолитными железобетонными стенами, колоннами, соединенными жестко с фундаментной плитой, в горизонтальных плоскостях – монолитными плитами перекрытия и покрытия, по наружному контуру вертикальных несущих конструкций и в местах устройства колонн предусмотрены монолитные балки в каждом уровне перекрытия.

Фундаментом является монолитная железобетонная плита толщиной 600 мм из бетона В25 W4, армирование плит – арматура с диаметрами по расчету класса А500 С верхняя и нижняя с усилениями по расчету. Армирование осуществлять согласно результатам расчета. Стыковку арматуры выполнять в соответствии с требованиями СП63.13330 с учетом требований СП14.13330.

Под фундаментами предусматривается песчано-гравийная подушка и бетонная подготовка из бетона В12,5.

Основанием плиты на естественном основании является ИГЭ – 2 и ИГЭ -4. Расчетное сопротивление грунта ИГЭ-4 составляет $38,9 \text{ т/м}^2$, грунта ИГЭ-2 – $37,2 \text{ т/м}^2$.

Максимальное давление на грунт по результатам расчетов – не более $20,3 \text{ т/м}^2$, среднее давление – $13,7 \text{ т/м}^2$.

Песчано-гравийную подушку следует выполнять толщиной 150 мм (как указано на чертеже) под подошвой фундамента там, где грунтом основания является песок неоднородный, средней крупности (ИГЭ-4). Если в основании оказывается супесь щебенистая (ИГЭ-2, ИГЭ-3) и расстояние от предполагаемой планировочной отметки до подошвы фундамента составляет менее 1,69 метра (глубина сезонного промерзания грунта ИГЭ-2, ИГЭ-3) - во избежания негативного влияния на конструкции здания пучения грунта толщину песчано-гравийной подушки необходимо увеличить до 910 мм. Песчано-гравийную подушку трамбовать слоями не более 200 мм с проливкой водой, доводя каждый слой до коэффициента уплотнения 0,95. Использовать песок средней крупности. Дно котлована после его разработки и до производства работ по засыпке песчано-гравийной подушки должно быть освидетельствовано геологом на предмет соответствия грунтов в основании фундамента принятым в проекте, а также для определения участков где грунтом основания выступает ИГЭ-4, и соответственно, для дополнительной разработки dna котлована под песчано-гравийную подушку большей толщины на этих участках.

Стены – монолитные железобетонные из бетона В25, армированные стен – арматура с диаметрами по расчету класса А500 С, стены толщиной 200-250 мм. Армирование по полю стен вертикальной и горизонтальной арматурой площадью сечения у каждой плоскости стены предусмотрено не менее 0,1% площади соответствующего сечения стены, в пересечениях стен, местах резкого изменения толщины стены, у граней проемов - арматурой площадью сечения не менее 2 см, объединенной замкнутым хомутом с шагом не более 400 мм (согласно СП14.13330).

Перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм, из бетона В25 W4, армирование плит – арматура с диаметрами по расчету класса А500 С верхняя и нижняя с усилениями по расчету. Армирование осуществлять согласно

результатам расчета. Стыковку арматуры выполнять в соответствии с требованиями СП63.13330 с учетом требований СП14.13330. В местах опирания плит на колонны предусмотрено поперечное армирование на площади размером 2,4x2,4 м из арматуры А500С диаметром 12 мм, шаг 80x80.

Колонны – монолитные железобетонные сечением 500x500, армирование – продольная арматура А500С по расчету, поперечная – хомуты с шагом по расчету.

Балки монолитные – сечением 400x400 мм, армирование – продольная арматура А500 С по расчету, поперечная – хомутами.

Наружные стены - керамзитобетонный блок 625X200X250(h), D500, В2.5 ГОСТ 31359-2007, ГОСТ 31360-2007, перегородки - газосиликатный блок 625X100;120X250(h), D500, В2.5 по ГОСТ 31359-2007, ГОСТ 31360-2007.

Согласно п. 6.5. СП 14.13330.2018, для обеспечения независимого деформирования перегородок предусмотрены антисейсмические швы между вертикальными торцевыми и верхней горизонтальной гранями перегородок и несущими конструкциями здания. Ширина швов не менее 20 мм. Швы заполнить упругим эластичным материалом. Крепление перегородок к несущим железобетонным конструкциям выполнять соединительными элементами, приваренными к закладным изделиям или накладным элементам, а также анкерными болтами или стержнями. Дверные проемы в перегородках обрамить металлическими рамами. Крепление перегородок к несущим железобетонным конструкциям выполнять соединительными элементами, приваренными к закладным изделиям или накладным элементам, а также анкерными болтами или стержнями.

Утеплитель – «Rockwool» «Фасад Баттс Д» -1200x500x70мм. ТУ 5762-016-45757203-05.

Фасад стен выполняется композитной панелью.

Кровля выполняется плоская, по монолитному железобетонному основанию с внутренним организованным водостоком. Кровельный пирог выполняется с использованием утеплителя – экструзивный пенополистирольные URSA XPS N-III-L толщиной 100 мм. В качестве кровельного ковра применяется «Армокров» марки «П» (ТУ 5770-003-00287823-96), пароизоляция - пленка универсальная по ТУ 5774-051-17925162-2006. Двери выхода на кровлю – металлические EI 30. Двери оснащаются запорной фурнитурой.

Двери в технические помещения узла учета, электрощитовой – металлические EI 30.

Расчеты строительных конструкций выполнены в программном комплексе ЛИРА-САПР.

В целях реализации в процессе строительства решений, содержащихся в проектной документации на объект капитального строительства, разрабатывается рабочая документация (п. 4 Положения, утверждённого Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87).

При подготовке проектной документации представлены сведения о рассмотрении установившихся расчётных ситуаций (в терминологии п. 3.10 ГОСТ 27751-2014); на стадии разработки рабочей документации обязательно рассмотрение переходных (включая стадию монтажа) и аварийных расчётных ситуаций с полным анализом и сопоставлением полученных результатов с проектными решениями, полученными на стадии подготовки проектной документации.

При подготовке проектной документации представлены сведения о выполнении расчётного обоснования железобетонных конструкций по первой стадии (в терминологии п. В.22 СП 63.13330.2018, - с определением жесткостных характеристик конечных элементов по линейным деформационным характеристикам). На стадии разработки рабочей документации, после определения и уточнения требуемого содержания арматуры в плитных ростверках, уточнения инженерно-геологических изысканий обязательно

проведение: дополнительных расчетов конструктивной системы для более точной оценки внутренних усилий в монолитных ростверках с учетом нелинейных жесткостных характеристик конечных элементов, учитывающих возможное образование трещин в поперечных сечениях, а также развитие неупругих деформаций в бетоне и арматуре, соответствующих кратковременному и длительному действию нагрузки (п. В.5, В.24, 5.1.2, 6.1.25, 6.2.13 СП 63.13330.2018); дополнительных расчетов прогибов этих конструкций, принимая уточненные значения изгибных жесткостных характеристик плит с учетом армирования в двух направлениях (п. В.5, В.23 СП 63.13330.2018).

В проектной документации даны принципиальные решения узловых соединений строительных конструкций; на стадии разработки рабочей документации, помимо прочего, обязательно выполнение: доработки чертежей узлов (согласно требованиям п. 6.5.4 ГОСТ 21.502-2016 «Система проектной документации для строительства, примечания к п. 7.222 Пособия по проектированию каменных и армокаменных конструкций (к СНиП II-22-81), п. 9.44-9.64, 9.79 СП 15.13330 и т.д.), а так же всех конструктивных требований оговорённых в соответствующих разделах нижеприведённых сводов правил (актуализированных редакций СНиП):

- СП 15.13330 «Каменные и армокаменные конструкции»;
- СП 22.13330 «Основания зданий и сооружений» (подраздел 5.9);
- СП 24.13330 «Свайные фундаменты»;
- СП 63.13330 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения»;
- СП 70.13330 «Несущие и ограждающие конструкции» и др.

В случае возведения здания в зимнее время при отрицательных температурах обязательна корректировка (уточнение) проектных решений с учетом выполнения соответствующих требований СП 15.13330, СП 70.13330.

Эксплуатацию здания выполнять в строгом соответствии с требованиями разделов СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения».

Пожарная безопасность:

На объекте предусмотрены помещения следующих классов функциональной пожарной опасности:

- Ф1.2-гостиница;

В соответствии с требованиями ч.3 ст.5 №123-ФЗ пожарная безопасность проектируемого объекта обеспечивается:

- системой предотвращения пожара;
- системой противопожарной защиты;
- комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Система предотвращения пожара в проектируемом здании обеспечивается применением пожаробезопасных строительных материалов, различного инженерно-технического оборудования, прошедших соответствующие испытания и имеющих сертификаты соответствия и пожарной безопасности, а также привлечением организаций, имеющих соответствующие лицензии для осуществления проектирования специальных разделов, монтажа, наладки, эксплуатации и технического обслуживания противопожарных систем.

Система противопожарной защиты обеспечивается комплексным решением объемно-планировочных, конструктивных особенностей здания и применением средств автоматической пожарной сигнализации (далее АПС), внутреннего противопожарного водопровода (далее ВПВ), автоматической установки пожаротушения (далее АУПТ), дымоудаления и подпора воздуха, ограничивающим распространение возможного пожара и обеспечивающим безопасную эвакуацию людей.

Проектируемая система противопожарной защиты обеспечивает следующие условия:

- обеспечение безопасности проживающих, посетителей и сотрудников, повышение эффективности действий пожарных подразделений по проведению спасательных операций и тушению пожара в здании, ограничение материальных потерь от пожара;

- выделение в пожарные отсеки частей здания различных классов функциональной пожарной;

- предотвращение распространения опасных факторов пожара из помещения с очагом пожара в смежные помещения, а также в поэтажные коридоры и холлы;

- обеспечение доступа пожарных подразделений к коридору на этаже пожара и создание условий тушения (локализации) пожара в его очаге.

Строительные, отделочные, теплоизоляционные материалы и кабельная продукция, подлежащие обязательной сертификации в области пожарной безопасности, оборудование противопожарных систем, применяющиеся при строительстве, имеют сертификаты пожарной безопасности.

На путях эвакуации применяются материалы с пожарной опасностью в соответствии с требованиями, соответствующими классу пожарной опасности здания.

- КМ2 (Г1,В2,Д2,Т2) – для отделки стен и потолков вестибюлей, лестничных клеток и лифтовых холлов;

- КМ3 (Г2,В2,Д3,Т2) – для отделки стен и потолков общих коридоров, холлов, фойе;

- КМ3 (Г2,В2,Д3,Т2,ПП2) – для покрытий полов холлов, лестничных клеток и лифтовых холлов;

- КМ4 (Г3,В2,Д3,Т3,ПП2) –для покрытий полов общих коридоров ,холлов.

Пределы огнестойкости строительных конструкций при степени огнестойкости здания – II предусмотрены следующие:

Несущие стены, колонны, перекрытия – R90 (обеспечиваются защитным слоем бетона)

Наружные ненесущие стены – E30 (стены из керамзитобетонных блоков)

Лестничные клетки – стены – REI90 (бетонные), марши и площадка – R60 (монолитные железобетонные).

Перечень мероприятий по защите строительных конструкций и фундаментов от разрушения.

Для предотвращения коррозионного разрушения конструкций фундаментов проектом предусмотрены следующие мероприятия:

1) первичная:

- защитный слой бетона, обеспечивающий сохранность арматуры принят толщиной 40 мм

- марка бетона по морозостойкости принята F100, по водонепроницаемости W8(для конструкций ниже 0.000)

2) вторичная:

- гидроизоляция подземной части проектируемого здания.

В рабочие швы бетонирования и узлы примыкания "Стена-Фундамент" устанавливать профиль набухающий бентонитовый АКВАСТОП тип ПНБ 25x19 Люкс.

После снятия опалубки шпильные отверстия зачеканить ремонтным составом RM-WPlus.

Все поверхности монолитных конструкций, соприкасающиеся с грунтом обмазать эластичной обмазочной гидроизоляцией Hydrolastic в 2 слоя.

В деформационные и антисейсмические швы шириной 70 мм установить гидрошпонку АКВАСТОП ДОМ320/50-4/30 ПВХ-П. В деформационные швы, шириной 100 мм установить гид- рошпонкуАКВАСТОПД3-160/100-6/35.

Полость деформационных швов заполняются пеноплексом. Все стыки и повороты должны быть выполнены при помощи сварочного топорика. В промежуток времени, между укладками секций бетонирования, открытые части гидра шпонок должны быть защищены от загрязнения. Стыки гидра шпонок в деформационных швах и рабочих швах тщательно сварить друг с другом.

Сварку гидра шпонок осуществлять встык при помощи сварочного кондуктора, сварочного топорика и строительного фена. Повороты гидрашпонки выполнять путем сваривания элементов гидрошпонки под 90°.

Необходимость защиты железобетонных конструкций от электрокоррозии отсутствует, при соблюдении установленной проектом толщины защитного слоя бетона.

Описание инженерных решений и сооружений, обеспечивающих защиту территории объекта капитального строительства, отдельных зданий и сооружений объекта капитального строительства, а также персонала (жителей) от опасных природных и техногенных процессов

Здание строится на площадке с расчетной сейсмичностью 9 баллов. Для защиты здания от землетрясений предусмотрены мероприятия и решения в соответствии с СП4.13330.2018:

1. Здание разделено на антисейсмические блоки антисейсмическими швами.
2. Все вертикальные несущие конструкции, воспринимающие горизонтальные нагрузки, запроектированы непрерывными от фундамента до верха здания.
3. Высота здания не превышает 57 м.
4. Секции имеют в плане простую форму – прямоугольник.
5. Предельные размеры здания не превышают 60 м.
6. Ширина антисейсмических швов принята 70 мм.
7. Фундаменты отсеков выполнены на одном уровне.
8. Антисейсмические швы выполнять в соответствии с п 6.2а СП 14.13330.2018.
9. Перекрытия и покрытия выполнены как жесткие горизонтальные диски, соединенные с вертикальными конструкциями здания и обеспечивающие их совместную работу при сейсмических воздействиях.
10. Лестницы предусмотрены монолитные железобетонные.
11. Перегородки предусмотрены ненесущими из ГВЛ.
12. Стеновое заполнение предусмотрено ненесущее с гибкими связями к несущим конструкциям.
13. Армирование железобетонных конструкций выполнять в соответствии с требованиями п. 6.7 СП 14.13330.2018.
14. При выполнении расчетов использована пространственная расчетно-динамическая модель с учетом сейсмической нагрузки.

Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений

Система электроснабжения

1. Характеристики источников электроснабжения в соответствии с Техническими Условиями на подключение объекта капитального строительства к сетям электроснабжения.

Схема электроснабжения здания запроектирована исходя из условия обеспечения необходимой надежности электроснабжения потребителей с учетом наличия потребителей

первой и второй категории надежности электроснабжения.

Согласно техническим условиям (Приложение 2), источником электроснабжения электроприемников проектируемых зданий является РУ-0,4 кВ ТП-Абп АО «Волна Резорт энд СПА».

Категория надежности электроснабжения: вторая. Для электроприемников I категории в схеме электроснабжения здания предусмотрено АВР, позволяющее в аварийном режиме автоматически переключать нагрузки I категории на ввод от генератора в автоматическом режиме.

Расчетная нагрузка гостиничного комплекса составляет - 725,0 кВт. В том числе:

II категория - 624,9 кВт;

I категория - 100,1 кВт.

Для потребителей I-ой категории предусматривается установка генератора и ИБП, что удовлетворяет требованию к электроприемникам I категории надежности

Внешние сети электроснабжения см. в отдельном томе.

2. Обоснование принятой схемы электроснабжения

Главная схема электроснабжения объекта принята исходя из требований, предъявляемых к электробезопасности и надежности электроснабжения электроприемников, с учетом размещения потребителей электроэнергии.

По надежности электроснабжения электроприемники здания относятся к потребителям II категории согласно ПУЭ, лифты, аварийное освещение, приборы АПС, системы дымоудаления и подпора воздуха относятся к нагрузкам I категории.

Распределение электроэнергии для потребителей противопожарных устройств I категории выполняется от щита АВР через источник бесперебойного питания с инвертором, мощностью 18 и 90 кВт, время работы не менее 1 часа. Соответственно и от существующей ДГУ со степенью автоматизации не ниже 3-ей.

ГРЩ оборудовано двумя вводами от реконструируемой ТП-Абп и вводом от сущ. ДГУ. Переключение между вводами осуществляется с помощью перекидного рубильника вручную. Электроснабжение осуществляется по двум вводам от сетевой организации в нормальном режиме, при отключении одного ввода питание переключается на второй ввод. При отключении питания от сетевой организации устройства I категории питание получают от ДГУ. Электроприемники I категории на момент переключения и запуска ДЭС питаются от ИБП, до возобновления напряжения на основном вводе.

ГРЩ выполнить с индивидуальным набором аппаратов защиты, учета электроэнергии и устройств защитного отключения.

Для электроприемников противопожарной защиты (I категория надежности электроснабжения) предусматривается отдельная панель ШПУ. Панель ШПУ отделяется от ГРЩ противопожарными стенками и окрашивается в красный цвет.

В качестве вводного устройства приняты панели серии ЩО-70, распределительные щиты на базе ЩМП и щиты-наборные типа ЩРН, ЩМП. Учет электроэнергии осуществляется на вводе в ГРЩ и в щите АВР. Силовые и осветительные щиты приняты серии Unibox АВВ.

Для распределения электроэнергии в щитах установлены автоматические выключатели АВВ с характеристикой отключения «С». Номинальные токи уставок автоматических выключателей выбраны в соответствии с ПУЭ, раздел 3, пункт 3.1.4. Отключающая способность автоматических выключателей соответствуют СЕЛ.ЕN 60947.2. Оболочки щитов приняты с защитой IP31.

Для линий, питающих розетки и оборудование предусмотрена установка УЗО с током отключения 30мА.

На объекте отсутствуют электроприемники, внезапный перерыв снабжения электрической энергией которых может повлечь угрозу жизни и здоровью людей,

экологической безопасности либо безопасности государства.

3. Сведения о количестве электроприемников, их установленной и расчетной мощности

Распределительные, групповые силовые и осветительные сети выбираются по длительно допустимой токовой нагрузке, по потере напряжения и по времени срабатывания защиты при однофазных коротких замыканиях.

Электроприемниками зданий являются:

- Электрическое освещение;
- Бытовые розеточные сети;
- Противопожарные системы и т. д.

4. Требования к надежности электроснабжения и качеству электроэнергии.

По степени надежности электроснабжения электроприемники объекта относятся к потребителям I и II категории.

Для удовлетворения требований питания электроприемников I-й категории надежности в ГРЩ предусмотрена установка АВР, ИБП и организации резервного ввода от генератора.

Описание работы схемы 0,4кВ.

В нормальном режиме питающая линии 0,4кВ от ТП находится под нагрузкой.

Поскольку все сети в электроустановках здания и сетях электроснабжения проверяются на допустимую потерю напряжения, наибольшая суммарная потеря соответствует требованиям ГОСТ 13109-97. Проектом предусмотрены самостоятельные сети электроосвещения и силового оборудования начиная от ГРЩ, что позволяет избежать влияния силовых электроприемников на качество электроосвещения.

Щиты АВР имеют боковые стенки для противопожарной защиты, установленной в них аппаратуры. Толщина стенок устанавливается в конструкторской документации и технических условиях на панели.

Резервное автономное питание для систем диспетчеризации и блоков питания автоматической противопожарной защиты осуществляется от источников бесперебойного питания (UPS), устанавливаемых совместно с оборудованием.

Качество электроэнергии является необходимым условием безопасного применения электрооборудования, а также непосредственно сказывается на экономических показателях, как производителей, так и потребителей электроэнергии.

Требования к качеству электроэнергии определяется согласно ГОСТ 13109-97 «Электрическая энергия. Совместимость технических средств электромагнитная. Нормы качества электрической энергии в системах электроснабжения общего назначения». В данном документе определены показатели, подлежащие контролю, а также их допустимые значения.

Согласно 256.1325800.2016 п.8.23 суммарные потери напряжения от шин 0,4кВ ТП до наиболее удаленной нагрузки не должны, как правило, превышать 7,5%.

5. Описание решений по обеспечению электроэнергией электроприемников в соответствии с установленной классификацией в рабочем и аварийном режимах.

В рабочем режиме электроснабжение здания осуществляется от одного независимого источника питания, через выключатели, с распределением потребляемой нагрузки.

Проектом предусмотрено рабочее освещение и аварийное освещение помещений. Освещенность помещений выбрана в соответствии со СНиП 23.05-95*. Для освещения приняты светодиодные светильники. Типы светильников выбраны с учетом назначения и среды помещений.

ГРЩ оборудовано двумя рабочими вводами. Электроснабжение осуществляется по двум вводам от сетевой организации в нормальном режиме, при отключении одного ввода электроприемники II категории переключаются на второй ввод, электроприемники I

категории на момент запуска генератора питаются от ИБП, после от генератора до возобновления напряжения на основном вводе.

6. Описание проектных решений по компенсации реактивной мощности, релейной защите, управлению, автоматизации и диспетчеризации системы.

Управление рабочим освещением этажных коридоров, лестничных клеток, входов в здание - автоматическое.

7. Перечень мероприятий по экономии электроэнергии.

Для обеспечения рационального и экономного использования электроэнергии электроустановки объекта предлагается:

– своевременное техническое обслуживание технологического оборудования, электрических распределительных сетей и осветительных установок;

– рациональное использование осветительных установок в комплексе с потенциалом естественного освещения (график работы объекта, своевременное отключение осветительного оборудования на время простоев, перерывов в работе и т.п.);

– рациональное использование технологического оборудования (моральный и физический износ).

– использование светодиодного освещения

8. Сведения о мощности сетевых и трансформаторных объектов

Данным разделом не разрабатывается.

9. Решения по организации масляного и ремонтного хозяйства для объектов производственного назначения

Данным разделом не рассматривается.

10. Перечень мероприятий по заземлению (занулению) и молниезащите

Для обеспечения безопасности людей в проекте предусмотрены все виды защит, требуемые по ГОСТ Р 50571.1-93 для электроустановок зданий.

Защита от поражения электрическим током при прямом прикосновении обеспечена применением проводов и кабелей с соответствующей изоляцией и оболочек электрооборудования и аппаратов со степенью защиты не ниже IP20.

Защита от поражения электрическим током при косвенном прикосновении выполнена автоматическим отключением поврежденного участка сети устройствами защиты от сверхтоков за установленное требованиями ПУЭ время в сочетании с основной системой уравнивания потенциалов.

В качестве дополнительной меры защиты от поражения током предусмотрено:

– установка УЗО на ток утечки 30 мА на групповых линиях питания штепсельных розеток.

– На вводе в здание выполнено повторное заземление нулевого защитного проводника. В качестве заземлителя используются заземление молниезащиты.

Защита от пожара в электроустановках проектируемого здания обеспечивается:

– применением защитных оболочек электрооборудования, соответствующих классу пожароопасных зон, в которых оно установлено;

– применением проводов и кабелей с изоляцией, не распространяющей горение;

– применением для электропроводок поливинилхлоридных труб, соответствующих требованиям НПБ 246-97;

– применением открытых электропроводок кабельными трассами, не распространяющими горение, что достигается одиночной прокладкой кабелей по несгораемым конструкциям

– выполнением проходов проводов и кабелей через стены и перекрытия в отрезках стальных труб с заполнением свободного пространства между трубами и строительными конструкциями бетоном на всю глубину стены (перекрытия) и заполнением свободного пространства между проводами (кабелями) и стенками трубы негорючей легко удаляемой

массой;

- защитой наиболее подверженных коротким замыканиям групповых сетей устройствами защитного отключения на ток утечки не более 30мА;
- обеспечением аварийного освещения путей эвакуации людей при пожаре.

На основании инструкции СО 153-34.21.122-2003 по молниезащитным мероприятиям здание относится к III категории и защищается от прямых ударов молнии и от заноса высоких потенциалов. В качестве молниеприемника используется молниеприемная сетка из стали круглой ф8мм с шагом не более 10х10м уложенная по кровле здания и соединяемая токоотводами с наружным контуром заземления. Токоотводы, в качестве которых используются сталь круглая Ø 8мм, располагаются по периметру здания с шагом до 20 м. Каждый токоотвод присоединять к контуру заземления выполненному из стальной полосы 40х4 проложенной на глубине 0,5-0,7м от поверхности земли.

Для замеров сопротивления между токоотводом и контуром заземления предусмотрены болтовые разъемы. Все соединения выполнены сваркой. Для защиты от заносов высоких потенциалов все внешние подземные и надземные металлические коммуникации, входящие в здание соединяются с контуром заземления. Все возвышающиеся над кровлей сооружения и конструкции (вентиляционные трубы, антенны и т.д.) соединить с молниеприемной сеткой.

Для выполнения основной системы уравнивания потенциалов в здании необходимо выполнить следующее:

1. В качестве главной заземляющей шины использовать шину РЕ ГРЩ.
2. Защитные проводники питающих линий соединить с шиной РЕ ГРЩ,
3. Шину защитного проводника вводного щита (шину РЕ ГРЩ) соединить с заземлителем на вводе полосовой сталью 4х40 мм. В качестве заземлителя использовать заземление молниезащиты.
4. К шине РЕ ГРЩ присоединить стальной полосой 25х4мм: коммуникации здания на вводе любые металлические части (патрубок, фланец на вводе) пластмассового трубопровода водопровода.

Дополнительную систему уравнивания потенциалов (ДСУП) в водомерном узле выполнить при помощи прокладки магистрали уравнивания потенциалов из стальной полосы 4х25 мм, к которой присоединить стальной проволокой ф6мм на сварке сторонние проводящие части (трубопроводы, металлоконструкции и пр.), а кабелем ПуГВ-1х4 - все проводящие части электрооборудования указанных помещений.

Для ДСУП в помещениях с металлическими ваннами и т.д. установить шину ШДУП, которую соединить кабелями ПуГВ-1х4 с ближайшим осветительным щитком. К шине ШДУП с помощью проводников уравнивания потенциалов (кабель ПуГВ-1х4) присоединить перемычки на трубопроводах горячей и холодной воды.

Все аппараты защиты выбраны с учетом требований селективности, по своей отключающей способности соответствуют максимальному значению тока короткого замыкания (КЗ) в начале защищаемого участка электрической сети и обеспечивают отключение КЗ за время менее 0,4 секунды при однофазном КЗ в конце линии.

11. Сведения о типе, классе проводов и осветительной арматуре, подлежащие применению при строительстве объекта

Электропроводки выполнены проводами и кабелями с медными жилами. Для стационарных электропроводок применяются провода и кабели с жилами класса 1, для нестационарной проводки- класса 3 по ГОСТ 22483-77*.

Групповые осветительные, силовые распределительные электрические сети запроектированы кабелями с изоляцией из полимерных композиций, не выделяющих коррозионно-активных газообразных продуктов при горении и тлении, не содержит галогенов, марки ППнг(А)-HF, для систем противопожарной защиты предусмотрены

огнестойкие кабели ППнг(А)-FRHF которые прокладываются:

- по коридорам в металлическом лотке за подвесным потолком.
- в помещениях скрыто в штробе по стенам
- за подшивным потолком в гофрированной ПВХ трубе.
- открыто по стенам в технологических помещениях в ПВХ трубе, кабель канале (во-домерном узле, тепловых пунктах и т.д).

Стояки, кабельные линии, проходящие через стены и потолочные перекрытия, проложены в металлических трубах. Зазоры между кабелем и трубой следует заделывать легко удаляемой массой из негорячего материала.

Контактные соединения должны удовлетворять требованиям ГОСТ 10434-82. Все соединения кабелей и проводов должны быть выполнены опрессовкой в гильзах или с помощью зажимов в соединительных коробках.

Скрытые проводки прокладываются параллельно архитектурно-строительным линиям. Места соединений и ответвлений проводов кабелей не должны испытывать механических усилий. В местах соединений и ответвлений жилы кабеля должны иметь изоляцию, равную изоляции жил целых мест этих кабелей.

Все однофазные групповые сети выполнить трехпроводными, при этом на распределительном щите нулевые рабочие проводники подключить к нулевой рабочей шине N, а нулевые защитные проводники - к шине защитного заземления PE.

Сечение кабелей выбрано по пропускной способности, по допустимой потере напряжения и проверены по условию срабатывания защитного аппарата при к. з. в конце защищаемого участка.

Электроосвещение помещений выполнено светодиодными светильниками потолочного встроенного и накладного исполнения. В помещениях с нормальной средой степень исполнения светильников IP21, в остальных помещениях IP66.

Электрооборудование в пожароопасных помещениях принято согласно 1 статьи 82 123-ФЗ и гл. ПУЭ 7.4. (п. 7.4.20, 7.4.32, 7.4.36, 7.4.42). Степень защиты оборудования в пожароопасных помещениях принята не менее IP44.

Наружное освещение территории выполнено светодиодными светильниками отечественного производства мощностью 110 Вт, установленными на стальных граненых, оцинкованных горячим способом опорах НФГ-6,0-02-ц.

Обслуживание светильников, монтируемых на высоте до 6м предусматривается с раскладных лестниц (рабочая высота 6.5м).

12. Описание системы рабочего и аварийного освещения

В качестве источников света, в основном, приняты светодиодные светильники.

Светильники выбраны в соответствии с условиями среды и назначения помещений. Класс защиты светильников от поражения электрическим током I.

Расчет освещения произведен в соответствии с СНиП 23-05-95*. Естественное и искусственное освещение и свода правил СП 52.133302016.

В соответствии с ПУЭ изд.6.7 и СП 31-110-2003 в здании предусмотрены следующие виды освещения:

- рабочее;
- аварийное;
- эвакуационное (см.проект СОУЭ).

Рабочее и аварийное (дежурное) освещение предусмотрено запитать по отдельным линиям.

Световые указатели "Выход" (со встроенным аккумулятором, рассчитанным на автономную работу не менее 1 часа.) предусмотрены разделом СОУЭ.

В нормальном режиме светильники аварийного освещения аварийного (дежурного освещения) находятся во включенном состоянии, вместе с рабочим освещением.

Управление группами освещения выполнено следующим образом:

- в помещениях персонала - выключателями у входа в помещение;
- в коридорах у щитов освещения
- от рабочего места администратора

Выключатели устанавливаются на высоте 1,2 м.

Светомаскировка внутреннего освещения здания электрическим способом осуществляется путем отключения вводных рубильников щитов рабочего освещения.

Тип, марка и сечение кабельных линий указаны в однолинейных схемах ГРЩ, щитов освещения и распределительных щитов.

Для освещения помещений технических помещений (насосные, водомерные и т.д.) используются светильники со светодиодными лампами с соответствующей степенью защиты.

13. Описание дополнительных и резервных источников электроэнергии

Для электроприемников I категории в схеме электроснабжения здания предусмотрен АВР, позволяющее в аварийном режиме автоматически переключать все нагрузки на ввод от ДГУ.

14. Перечень мероприятий по резервированию электроэнергии

Данным разделом не рассматривается.

Система водоснабжения

Проект выполнен на основании:

- договора с МУП «Сочи водоканал» на водоснабжение объекта.

Источником хозяйственно-противопожарного водоснабжения служат существующие на территории участка строительства гостиничного комплекса сети водоснабжения. Проектом предусмотрен частичный вынос существующих сетей водоснабжения из зоны строительства, а также подключение проектируемых корпусов к сети водоснабжения.

Существующие сети водоснабжения представлены напорными трубопроводами из стальных труб от диаметра 100 мм до 600 мм. Существующие колодцы для сети водоснабжения – монолитные железобетонные камеры.

Качество воды соответствует требованиям СанПиН 2.14.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества».

Источником горячего водоснабжения служит существующая на территории участка строительства котельная.

Проектируемые здания запитываются от вводов водопровода диаметром 32-90 мм с установкой 1-го водомерного узла на каждом вводе с обводной линией. Хозяйственно-питьевое водоснабжение здания №1 осуществляется по одному вводу. Хозяйственно-питьевое водоснабжение зданий №2, 3 осуществляется по двум вводам.

Расход воды на наружное водяное пожаротушение зданий из пожарных гидрантов – 20 л/с. Наружное пожаротушение обеспечивается из проектируемых, располагаемых на внутриплощадочной сети пожарных гидрантов.

Фактический напор в сети водопровода составляет 25 м.

Наружные сети хозяйственно-противопожарного водоснабжения прокладываются из ПЭ100 SDR11 по ГОСТ 18599-2001. Наружные сети горячей воды прокладываются из гибких полимерных теплоизолированных труб типа ИЗОПРОФЛЕКС - 95А.

Узлы технического учёта воды устанавливаются в подвальных этажах зданий типа 1 и типа 2. Также устанавливаются узлы коммерческого учета воды в колодцах на границе балансовой принадлежности сетей.

Общий расход воды составляет 242,1 м³/сут., 19,45 м³/ч, 8,39 л/с.

Внутренний водопровод прокладывается из полипропиленовых труб PPR 63/5032/25/20/15 типа PN20. Магистральные трубопроводы и стояки водоснабжения изолируются.

Для обеспечения требуемого напора в здание №1 тип 1 предусматривается повысительная насосная станция Hydro MPC-E 2 CRE5-2 50/60Hz RUS фирмы "Grundfos" с подачей 1,69 л/с, напором 12 м (1 раб., 1 рез.).

Для обеспечения требуемого напора в здание №2, 3 тип 2 предусматривается повысительная насосная станция Hydro MPC-E 2 CRE5-4 RUS фирмы "Grundfos" с подачей 2,13 л/с, напором 13 м (1 раб., 1 рез.).

Учёт горячего водоснабжения осуществляется расходомерами, установленными в помещении ИТП.

Расход горячей воды составляет 78,96 м³/сут, 11,02 м³/ч, 4,92 л/с.

Система водоотведения

Проект выполнен на основании:

- договора с МУП «Сочи водоканал» на водоотведение объекта;
- технических условий, выданные МУП г. Сочи «Водосток», на отведение поверхностных и подземных вод с объекта единый договор от 22.04.2021 г. № Ю/063-21/00075.

Проектом предусмотрен вынос существующих сетей бытового и дождевого водоотведения из зоны строительства, подключение существующих корпусов к сети бытовой канализации, подключение проектируемых корпусов к проектируемой сети бытовой и дождевой канализации, а также сбор и отведение поверхностных сточных вод с зоны благоустройства строительства проектируемой сетью ливневой канализации.

Существующие сети водоотведения представлены безнапорными трубопроводами из стальных или асбестоцементных труб. Существующие колодцы – железобетонные.

Проектируемые сети бытового водоотведения предусмотрены безнапорными трубопроводами из пластиковых гофрированных труб Корсис по ГОСТ Р 54475-2011/ТУ 22.21.21-001-73011750-2017. Проектируемые колодцы - сборные ж.б. диаметром 1500 мм ТМП 3.900.1-14. вып. I.

Проектируемые сети дождевого водоотведения предусмотрены безнапорными трубопроводами из пластиковых гофрированных труб Корсис. Проектируемые колодцы - сборные ж.б. диаметром 1000 и 1500 мм. Проектируемые дождеприемные колодцы предусмотрены сборные ж.б. диаметром 700 мм.

Расход дождевых и талых вод с территории строительства составляет 245,48 л/с.

Проектируемая на участке сеть дождевой канализации подключается к существующим ж.б. коллекторам 1000x1000 мм и 1200x800 мм городской сети ливневой канализации. Существующие сети ливневой канализации, попадающие в зону строительства, демонтируются. Трубы приняты безнапорные полипропиленовые с двухслойной стенкой «Корсис» по ТУ 2248-001-73011750-2005.

Канализационные колодцы предусмотрены из сборных ж.б. элементов согласно ТМП 3.900.1-14. вып. I. Для обеспечения устойчивости сборных ж.б. колодцев в сейсмических районах проектом предусмотрены специальные мероприятия по ТПР 902-09-22.84 а. VIII.88. Также проектом предусмотрено устройство дождеприемных колодцев из сборных ж.б. элементов по ТМП 902-09-46.88. а.2.

Стоки с кровель зданий отводятся по желобам и системам наружных водостоков. Желоба и стояки систем выполняются из оцинкованной стали с двухсторонним полимерным покрытием. Далее стоки с территории по системе лотков с чугунными решетками типа VetoMax ЛВ поступают в сеть дождевой канализации.

Проектом разработан линейный прифундаментный дренаж несовершенного типа. Дренаж устраивается с целью защиты заглубленных частей здания от возможного подтопления грунтовыми водами.

Прифундаментный дренаж выполняется из безнапорных полипропиленовых перфорированных труб с двухслойной стенкой «Перфокор» по ТУ 2248-004-73011750-2007, выполненных из труб «Корсис» диаметром 200 мм с защитным фильтрующим покрытием из нетканного полотна. Смотровые колодцы приняты из сборных ж.б. элементов по ТМП 3.900.1-14. вып.1.

Запроектированная конструкция прифундаментного дренажа состоит из двух дренующих обсыпок - щебня и песка. Внутренняя дренующая обсыпка принята в виде призмы из гранитного щебня М 1000-1200 фр.5-10мм по ГОСТ 8267-93.

Отвод бытовых стоков предусмотрен одним выпуском для здания №1 тип 1, и шестью выпусками для здания №2, №3 тип 2 в реконструируемую внутривоздушную канализацию.

Проектируемые здания оборудуются следующими системами:

- бытовая канализация;
- ливневая канализация, для отведения дождевых стоков с кровли;
- напорная канализация для отвода случайных стоков.

Часть канализации в здании №2 и №3 проходит в подпольном канале.

Для вентиляции бытовой канализации стояки выводятся на кровлю. Вытяжная часть вентиляционных стояков составляет 0,2 м для неэксплуатируемой кровли.

Предусматриваются применение раструбных трубопроводов из пропилена PP110, для внутренней прокладки диаметра 100 мм.

Отвод дождевых вод с кровли здания предусматривается по внутренним водостокам. Расход дождевых вод с кровли здания №1 составляет 15,1 л/с.

Расчет расходов дождевых вод с кровли здания №2 №3 составляет 45,98 л/с.

На кровле здания приняты воронки ТП-01.100/6-Э с электрообогревом.

Стоки с кровли высотной части здания собираются воронками. Далее вода отводится стояками в трубопровод, проложенный в подвале, и по которому стоки отводятся через выпуск в наружную сеть дождевой канализации. Присоединение воронок к отводящим трубопроводам предусмотрено через компенсационные патрубки с эластичной заделкой.

Сеть ливневой канализации проектируется из полипропиленовых труб диаметром 110 мм для внутренней канализации по ГОСТ 32414-2013 (от воронок до стояка) и из труб чугунных диаметром 100,150,200 мм (стояки и до выпуска включительно).

Для отвода аварийных вод из приемков в помещениях водомерного узла предусматриваются погружные насосы Grundfos Unilift KP250 A1, а в помещении ИТП насосы Wilo TSW32-11-A. Отвод предусмотрен в хозяйственно-бытовую канализацию.

Отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха, тепловые сети

Теплоснабжение объекта осуществляется от местной котельной, расположенной на территории участка с номинальной теплопроизводительностью 1500 кВт.

Система теплоснабжения закрытая, двухтрубная.

Теплоноситель в системе отопления – вода с параметрами T1-T2= 90-70 °С.

Предусмотрена подземная прокладка наружных сетей теплоснабжения. Трубы прокладываются в траншее на песчаном основании согласно рекомендациям завода изготовителя. Трубопроводы тепловой сети запроектированы из бесшовных труб из сшитого полиэтилена Изопрофлекс-115А, с тепловой изоляцией заводского изготовления из пенополиуретана в теплогидрозащитной оболочке. Проектом предусмотрена система контроля за мощностью пенополиуретановой теплоизоляции тепловой сети (СОДК). В соответствии с принятым материалов трубопровода тепловых сетей, компенсация линейной (температурной) деформации не требуется. В низших точках теплотрассы

предусматривается установка арматуры для спуска воды (спускников), в высших точках - воздушников для выпуска воздуха. Для возможности подключения потребителей тепла текущего этапа строительства к источнику теплоснабжения предусмотрено устройство тепловых камер ТК1, ТК2. В тепловой камере предусматривается устройство запорной и спускной арматуры. Сброс теплофикационной воды от трубопроводов осуществляется через спускники в сбросной (водоприемный) колодец СК-1, с последующим отводом в систему ливневой канализации.

Коммерческий учет тепловой энергии предусматривается в индивидуальном тепловом пункте:

- 1) ИТП на отм.-2.300. Здание N1, тип 1;
- 2) ИТП на отм.-2.300 в осях 1-3, У-Ф. Здание N2, 3 тип 2;
- 3) ИТП на отм.-2.300 в осях 1-4, Б-Д. Здание N2, 3 тип 2.

В ИТП включает блок ввода и учета, блок отопления, блок ГВ. Блоки ИТП комплектуются запорной и дренажной арматурой КШ, регуляторами перепада, счетчиком тепла 2-поточным, грязевиками на подающей и обратной линии, манометрами с сильфонным устройством (на вводной линии) и 3-ходовыми кранами, термометрами, регулируемым насосом. Предусмотрен дренаж с разрывом струи в дренажный трубопровод с отводом в проектируемый трап ИТП, также краны промывки на выходе ИТП. Автоматизация работы ИТП принята комплектной автоматикой на основе контроллера TTR-01 с датчиками температуры воды, наружного воздуха, регулирующими клапанами. Отопление помещения ИТП принято за счет тепловыделений от трубопроводов.

Сети внутреннего теплоснабжения выполняются из металлопластиковых труб Rehau Stabil, покрытых изоляцией K-Flex ST толщиной 13 мм. Прокладка труб осуществляется в здании типа 1 и типа 2 под потолком подвального этажа и скрыто в конструкциях гипсокартонных перегородок и шахт при подъеме на вышестоящий этаж.

Система отопления - двухтрубная со встречным движением теплоносителя. Удаление воздуха из системы отопления производится через краны, устанавливаемые в верхних точках приборов и через автоматические воздухоотводчики, устанавливаемые в высших точках системы отопления.

Предусмотрена установка балансировочных автоматических клапанов на ветках системы отопления

Радиаторы приняты Ventil Compact 200 мм. Регулирование теплоотдачи отопительных приборов принято термоголовками, входящими в комплект отопительного прибора.

Предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция для помещений номеров с установкой приточно-вытяжной установки VL-100EU5-E. Для помещений санузлов предусмотрена вытяжная вентиляция с установкой бытовых вентиляторов Венте 100М Турбо.

Для обеспечения противопожарной безопасности помещений коридоров зданий 2,3 типа 2 проектом предусмотрена система дымоудаления:

- 1) ДУ1 – Коридор N 1033-1,2,3,4 этаж;
- 2) ДУ2 – Коридор N 1067-1,2,3,4 этаж.

Для компенсации дымоудаления в нижнюю часть коридоров предусмотрены приточные системы:

- 1) ПД-1 – Коридор N 1033-1,2,3,4 этаж;
- 2) ПД-2 – Коридор N 1067-1,2,3,4 этаж.

Вентиляторы устанавливаются на кровле.

Сведения о тепловых нагрузках:

- на отопление 755 386 Вт;
- на ГВС 469 182 Вт

Всего: 1 224 568 Вт

Сети связи

В соответствии с техническим заданием проектной документацией предусматривается оснащение объекта автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения и управления эвакуацией.

Разработка систем интернетизации, телефонизации, радиопофикации данным титулом не предусматривается и будет разработана отдельным проектом следующим этапом.

Для организации системы автоматической пожарной сигнализации проектной документацией предусмотрена установка оборудования НВП "Болид". Проектом предусмотрена установка следующего оборудования:

Прибор приемно-контрольный пожарный «Спрут» (уст. в зд. Главный корпус);

- блок контроля и индикации С2000-БКИ (уст. в здании Главный корпус);

- преобразователь/повторитель интерфейса С2000-ПП;

- блок контрольно-пусковой «С2000-КПБ»;

- устройство коммутационное УК-ВК/02;

- контроллер двухпроводной линии С2000-КДЛ;

- резервированные источники питания «РИП-24»;

- извещатель пожарный дымовой, адресный ДИП-34А-03;

- извещат. пожарный ручной адресный, ИПР 513-ЗАМ исп.01, с встр. БРИЗ;

- оповещатель световой адресный С2000-ОСТ исп.01 "Выход";

- оповещатель световой адресный С2000-ОСТ исп.00 "Пожар"

- блок речевого оповещения "Рупор-300";

- оповещатель пожарный речевой настенный ОНР-С106 (6/3/1,5 Вт);

- блок разветвительно-изолирующий "БРИЗ" исп.03;

- Блок разветвительно-изолирующий БРИЗ.

Основное оборудование установить в здании «Главный корпус» в помещении «Пост пожарной охраны», с постоянным пребыванием персонала.

Проектной документацией предусмотрена организация системы оповещения 3-го типа. Проектной документацией предусмотрена установка световых оповещателей "Выход" и блока речевого оповещения "Рупор-300" с установкой оповещателей речевых настенных.

Кабельные линии систем противопожарной защиты выполнены кабелем КПСЭнг(А)-FRLS.

Технологические решения

Проектом предусматривается первый этап строительства гостиницы апартаментного типа, предназначенной для оказания услуг временного размещения.

Первым этапом предусматривается строительство трех 4-х этажных с подвалом зданий (далее 1 и 2 типа).

- Здание №1. Здание гостиничного комплекса (тип-1)

- Здание №2. Здание гостиничного комплекса (тип-2);

- Здание №3. Здание гостиничного комплекса (тип-2);

В подвальных этажах зданий размещаются технические помещения для пропуск инженерных сетей зданий, электрощитовые, узлы ввода.

На первых – четвертых этажах в обоих зданиях размещается номерной фонд гостиницы.

Обслуживающие помещения – кладовые чистого и грязного белья, прачечная, комнаты уборочного инвентаря, предприятие общественного питания – размещаются в существующем корпусе гостиницы «Волна» на территории организации.

Здание №1:

- по количеству номеров (п.4.2 СП 257.1325800.2016) - гостиница среднего типа;
- этажность размещения жилого фонда: 1-4 этажи;
- количество номеров для проживания – 64, в том числе:
- одноместных номеров – 45 (8 для МГН);
- двухместных номеров – 19;
- расчетное количество проживающих – 83 чел.

Здание №2:

- по количеству номеров (п.4.2 СП 257.1325800.2016) - гостиница большого типа;
- этажность размещения жилого фонда: 1-4 этажи;
- количество номеров для проживания – 199, в том числе:
- одноместных номеров – 151 (17 для МГН);
- двухместных номеров – 48;
- расчетное количество проживающих – 274 чел.

Здание №3:

- по количеству номеров (п.4.2 СП 257.1325800.2016) - гостиница большого типа;
- этажность размещения жилого фонда: 1-4 этажи;
- количество номеров для проживания – 199, в том числе:
- одноместных номеров – 151 (17 для МГН);
- двухместных номеров – 48;
- расчетное количество проживающих – 274 чел.

Общее количество проектируемого номерного фонда – 462 номера, в т.ч.:

- одноместных – 347 (42 номера для лиц МГН);
- двухместных – 115.
- общее количество проживающих – 577 чел.
- количество персонала: 10 в максимальную смену;
- режим работы организации – круглосуточно, круглогодично.

Регистрация посетителей осуществляется на рецепции существующей гостиницы «Волна». В проектируемых зданиях размещается только номерной фонд. Номера предназначены для временного проживания.

Вертикальная связь между комнатами осуществляется посредством грузопассажирских лифтов грузоподъемностью 1000 кг.

Все номера оборудованы мебелью и техникой в соответствии с нормами оснащения гостиниц.

Раздел 6. Проект организации строительства

Участок проектирования расположен по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, 219а.

В настоящее время площадка строительства занята существующими сооружениями и МАФами, подлежащими сносу.

Строительство осуществляется силами генподрядной строительной организации, располагающей необходимым парком машин, механизмов и автотранспорта.

Снабжение строящегося объекта строительными материалами обеспечиваются с предприятий и складов с централизованной поставкой автотранспортом. Источники получения и расстояния от них до стройплощадки уточняются при разработке ППР.

Строительство рекомендуется производить в четыре очереди:

1 очередь - инженерная подготовка территории предполагаемого строительства с проведением полного комплекса инженерных мероприятий, направленных на искусственное изменение, улучшение и преобразование рельефа местности в градостроительных целях:

- вертикальная планировка территории и водоотвод;
- понижение уровня грунтовых вод;

- защита от затопления и подтопления. Для исключения затопления поверхностными водами пониженных мест, подвалов зданий и скапливания стоков на улицах, а также заболачивания территории, необходимо предусмотреть сохранность существующих водотоков путем зарегулирования стоков железобетонными лотками;

- противооползневые мероприятия.

2 очередь - прокладка инженерных коммуникаций и сооружений, размещение транспортной инфраструктуры (улицы и проезды).

3 очередь - строительство объектов капитального строительства.

4 очередь - благоустройство территории.

Для обеспечения своевременной подготовки и соблюдения технологической последовательности строительства проектом предусматриваются два периода строительства: подготовительный и основной.

Производство земляных работ рекомендуется производить колесным экскаватором ЭО-3322 с ковшом 0,65 м³.

Доставка на объект бетонной смеси предусматривается в автобетоносмесителях АВС-8ДА.

Предусмотрена подача смеси автобетононасосом марки БН-40-Е.

В качестве основного грузоподъемного механизма будет использоваться автомобильный кран КС-35714К (или аналогичного по характеристикам крана), а при выполнении отделочных работ – грузопассажирский подъемник.

Общее количество работающих составляет 64 человека.

В связи с тем, что на объекте планируется одновременное ведение работ на всех возводимых зданиях, продолжительность работ принимается по наибольшему расчётному значению составляющему 14,3 месяца включая подготовительный период 2 месяца.

В проектной документации отражены:

- перечни видов строительных и монтажных работ, ответственных конструкций, участков подлежащих освидетельствованию с составлением соответствующих актов приемки перед производством последующих работ и устройством последующих конструкций;

- оценка развитости транспортной инфраструктуры;

- обоснование размеров и оснащения площадок для складирования материалов;

- предложения по обеспечению контроля качества строительных и монтажных работ, организации службы геодезического и лабораторного контроля.;

- расчеты потребности в основных строительных машинах, механизмах, автотранспорте, площадках для складирования, электроэнергии, воде, рабочих кадров строителей, временных зданий и сооружений, продолжительность строительства.

- мероприятия по охране труда, технике безопасности, пожарной безопасности;

- перечни мероприятий по организации мониторинга за состоянием зданий;

- стройгенплан, календарный план строительства.

Раздел 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства

Согласно проектной документации под снос (демонтаж) попадают следующие объекты капитального строительства:

- Аквапарк «Амфибус»;

- Тренажерный зал, сауна;

- Инженерные сети, попадающие в зону сноса и проектируемой застройки (водопровод хозяйственно-питьевой, канализация бытовая, канализация ливневая, канализация дренажная, линия электроснабжения);

- Зеленые насаждения;

- Покрытия существующих проездов и площадок, тротуаров и спорт площадок.

Территория, отведенная под строительство, не эксплуатируется, таким образом, мероприятия по выводу данного объекта из эксплуатации не требуются.

Зоны, опасные для нахождения людей, на время демонтажа ограждаются и имеют предупредительные знаки об опасности.

Во избежание доступа посторонних лиц и животных предусматривается ограждение строительной площадки временным ограждением с организацией круглосуточной охраны объекта.

Проектом предусмотрено поэлементная разборка. Демонтаж производится захватками (участками).

Разборку стен производят с помощью отбойного молотка с инвентарных подмостей высотой до 2,5 м.

Разборка железобетонной конструкции пола толщиной 200 мм производится гидромолотом на базе экскаватора. Согласно проекта - гидромолотом на базе экскаватора (гидромолотом СП-62 на базе экскаватора ЭО-4121 с гидравлическим управлением или более современного аналога, возможна замена на гидромолот СП-71 на базе экскаватора ЭО-3322Б с гидравлическим управлением или более современного аналога).

Разборка подземных конструкций производится экскаватором ЭО-3322.

Продолжительность демонтажных работ составляет 13,5 месяца.

В проектной документации проработаны:

- перечни мероприятий по выведению из эксплуатации здания;
- расчеты и обоснование размеров зон развала и опасных зон;
- описание и обоснование методов защиты и защитных устройств сетей инженерно-технического обеспечения, согласованные с владельцами этих сетей;
- описание и обоснование решений по безопасным методам ведения работ по сносу (демонтажу)
- описание решений по вывозу и утилизации отходов.

Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Раздел содержит результаты оценки воздействия на окружающую среду и перечень мероприятий по предотвращению и снижению возможного негативного воздействия на окружающую среду и рациональному использованию природных ресурсов на период строительства и эксплуатации объекта, графические материалы.

В границах разработки проекта предусматривается размещение следующих объектов:

- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.
- проектируемые здания комплекса в составе:

Здание гостиничного комплекса (тип-1) – 2-х секционное с размерами в осях 40,0 x 25,0 м. Высота здания составляет 12,0 м. За условную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа. Здание – четырехэтажное.

Здание гостиничного комплекса (тип-2) – 6-ти секционное с размерами в осях 60,350 x 71,150 м. Высота здания составляет 12,0 м. За условную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа.

Здание – четырехэтажное. Назначение проектируемых зданий – гостиница.

В процессе демонтажа и производства строительных работ основными источниками загрязнения атмосферного воздуха являются работающие двигатели строительно-дорожных машин, а также выбросы при производстве земляных, сварочных, дорожных работ.

Всего ожидается выброс 12 видов загрязняющих веществ, при возможном формировании 2-х групп веществ, обладающих эффектом суммации. Расчет приземных концентраций загрязняющих веществ выполнен на границе ближайших нормируемых зон.

В период проведения демонтажных работ максимальные приземные концентрации выбросов ЗВ на границе нормируемых объектов достигаются по веществу: азота диоксид и составляют 0,73 д.ПДК.

В период проведения строительных работ максимальные приземные концентрации выбросов ЗВ на границе нормируемых объектов достигаются по веществу: углерод оксид и составляют 0,56 д.ПДК.

По результатам расчета выполнен расчет рассеивания на период строительства и карты рассеивания загрязняющих веществ в атмосфере с изолиниями полей концентраций. Ни по одному загрязняющему веществу превышений ПДК не выявлено.

При этом разработан ряд мероприятий, направленных на снижение выбросов загрязняющих веществ в атмосферу на период строительства.

В период эксплуатации проектируемого объекта выбросы загрязняющих веществ в атмосферу ожидаются от следующих источников: парковки для машин и автобусов.

Всего веществ, выделяемых в атмосферу – 8, при возможном формировании 1-й группы веществ, обладающей эффектом суммации. При этом валовый выброс составит 3,589 т/год. Расчётные точки устанавливались на границе ближайших нормируемых территорий. Расчет приземных концентраций загрязняющих веществ выполнен на границе ближайших нормируемых зон.

По всем загрязняющим веществам концентрации не превышают нормативные концентрации равные 0,8 д.ПДК ни в расчетных точках пользователя (проектируемого здания и застройки), ни в точках максимума на площадке эксплуатации.

Источниками шумового воздействия в период строительно-монтажных работ будет являться дорожно-строительная и вспомогательная дизельная техника, автотранспорт. на прилегающей территории были выбраны расчетные точки, расположенные на границе территорий ближайшей жилой застройки

Расчет распространения шумового воздействия показал, что уровень шумового давления на период строительства объекта не превышает предельно-допустимого уровня на границе ближайшей жилой застройки в соответствии с требованиями СН 2.2.4/2.1.8.562-96

В период эксплуатации значимые источники шума отсутствуют.

Воздействие на поверхностные и подземные воды включает водопотребление, образование сточных вод, загрязнение поверхностного стока.

Водоснабжение на хозяйственно-бытовые нужды предусматривается привозной бутылированной водой.

Требования к качеству воды, идущей на хозяйственные нужды, соответствуют качеству городской водопроводной воды (СанПиН 2.1.4.1074-01).

Для обеспечения санитарно-гигиенических нужд людей, работающих на площадке строительства, предусматривается установка временных комплектных биотуалетов.

В период проведения строительных работ для очистки поверхностного стока с территории Объекта предусмотрена установка трехступенчатого отстойника с нефтеловушкой и пескоуловителем.

Проектными решениями на период строительства предусмотрен комплекс мероприятий, направленных на снижение степени загрязнения поверхностного стока, предотвращение переноса загрязнителей на смежные территории, в т.ч. использование мойки для колёс системой оборотного водоснабжения.

Источником водоснабжения является городская сеть хозяйственно-питьевого водоснабжения.

На объекте образуются хозяйственно-бытовые сточные воды, которые отводятся в накопительную емкость.

Станция очистки дождевых стоков для проектируемого объекта не требуется. Ливневые стоки отводятся в существующую сеть ливневой канализации.

Поверхностный сток не содержит специфических загрязняющих веществ с токсичными свойствами, специальных мероприятий по водоочистке на строительной площадке не требуется.

В проектных решениях на период строительства и эксплуатации представлены данные о расчетном количестве отходов производства и потребления. Предусмотренные способы организованного сбора, временного накопления, централизованного удаления отходов позволят предотвратить захламление территории, почвенного покрова, подземных вод.

Всего ожидается следующий объём образования отходов: на период демонтажа – 7 видов (4-5 кл.) общей массой – 40582,39т, на период строительства – 14 видов (3-5кл.) общей массой – 327,783 т/период; на период эксплуатации – 7 видов (3-4 кл.) общей массой 399,54 т/год.

Участок проектирования частично попадает в водоохранную зону Чёрного моря.

В ходе обследования территории Объекта древесно-кустарниковая растительность не выявлена. Снос древесно-кустарниковой растительности отсутствует. Краснокнижные представители растительного мира в пределах участка не обнаружены.

Территория работ расположена на значительном расстоянии от ООПТ. Проведение планируемых работ не окажет негативного воздействия на данные территории. Участок изысканий располагается вне особо охраняемых природных территорий.

Предусмотрен комплекс мероприятий по защите почв прилегающей территории от возможного загрязнения (устройство асфальтового покрытия площадки и проездов, озеленение, организованное отведение сточных вод, регулярный сбор и удаление отходов, своевременная уборка территории).

Также предоставлен перечень и расчёт затрат на реализацию природоохранных мероприятий.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) рассматриваемый объект не имеет ориентировочной СЗЗ.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1. указанного СанПиНа. Проектная документация предусматривает размещение до 230 автомашин на парковке. Таким образом санитарный разрыв должен составлять не менее 25 метров от фасадов жилых домов и торцов с окнами. Проектной документацией соблюдаются требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

В соответствии с п. 1.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 на период эксплуатации проектируемый объект не будет являться значимым источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, окружающую природную среду по химическому и физическому факторам.

При попадании объекта в границы водоохранной зоны необходимо согласование проектных решений в федеральном органе исполнительной власти в области рыболовства.

Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

В соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент

о безопасности зданий и сооружений» проектируемый объект идентифицируется, как:

1. *Назначение* – нежилые здания (гостиничный комплекс здание тип 1, гостиничный комплекс тип 2).

2. *Принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам,*

функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность - нет.

3. *Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий*

на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация

здания или сооружения - сейсмичность площадки строительства 9 баллов.

4. *Принадлежность к опасным производственным объектам - нет.*

5. *Пожарная и взрывопожарная опасность:*

- степень огнестойкости - II;
- класс пожарной опасности строительных конструкций - К0;
- класс конструктивной пожарной опасности - С0;
- класс функциональной пожарной опасности - Ф1.2;
- Лестничная клетка ТИП - Н1

Здание гостиничного комплекса №1 типа 1»

Здание гостиничного комплекса представляет собой секционное здание. В плане здание с габаритными размерами в осях 40,0 м x 25,0 м. Высота здания составляет 12,0 м. За условную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа.

«Здания гостиничного комплекса №2, №3 типа 2»

Здания гостиничного комплекса представляет собой отдельно стоящее здания в плане с размерами в осях 60,350 м x 71,150 м. Высота здания составляет 12,0 м. За условную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа. Количество этажей - 5, в том числе подземных - 1.

Проезд для основных и специальных пожарных машин предусмотрен с двух сторон к зданиям в соответствии с требованиями п. 8.1, 8.6 СП 4.13130.2013. Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники предусмотрена с учетом нагрузки от пожарных автомобилей.

Расстояние от внутреннего края проезда до стены объектов составляет (п. 8.8 СП 4.13130.2013) от 5,0 до 10,0 м. Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий и сооружений объекта принята в соответствии с требованиями п. 8.6 СП 4.13130.2013: не менее 4,2 м.

Расход воды на наружное пожаротушение здания гостиницы в соответствии с требованиями п. 5.2 таб. 2 СП 8.13130.2009 принимается равным не менее 25 л/с.

Пожарные гидранты предусмотрены вдоль дорог на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5,0 м от стен зданий. Пожарные гидранты расставлены таким образом, что обеспечивают пожаротушение каждого здания объекта не менее чем от двух гидрантов - при расходе воды на наружное пожаротушение 25,0 л/с.

Сети наружного противопожарного водопровода выполнены кольцевыми.

Внутренние стены незадымляемой лестничной клетки ТИП Н1 не имеют проемов, за исключением дверных. В наружных стенах предусмотрены балконы.

Выход из лестничных клеток на первом этаже заполнен дверьми с остеклением, в лестничных клетках выполнено устройство аварийного освещения.

Расстояние между проемами лестничных клеток и проемами в наружной стене здания принято более 1,2 м в соответствии с требованиями п.5.4.16 СП 2.13130.2012.

Кровля здания плоская, неэксплуатируемая, выполнена из негорючих материалов.

Пути эвакуации выделяются стенами или перегородками, предусмотренными от пола до перекрытия согласно п.5.2.7 СП 2.13130.2012. Указанные стены примыкают к глухим участкам наружных стен. Проемы заполнены дверьми и светопрозрачными

конструкциями. Светопрозрачные конструкции, расположенные в стене, выделяющей пути эвакуации на всех этажах здания, предусмотрены из негорючих материалов: стекло в алюминиевом каркасе.

Не предусмотрено деление зданий на пожарных отсеки.

Площадь объекта в пределах одного этажа не превышает допустимых нормами 4000 м² для здания II степени огнестойкости, С0 класса конструктивной пожарной опасности, Ф1.2 класса функциональной пожарной опасности (согласно п.6.6.1 СП 2.13130.2012).

В помещениях подвального этажа не предусмотрено одновременное пребывание более 6 -ти человек - п.4.2.1 СП 1.13130.2020.

Эвакуационные выходы из помещений имеют высоту не менее 1,9 метра (п.4.2.5 СП 1.13130.2020).

Ширина эвакуационных выходов из помещений при числе эвакуирующихся выполнена не менее 1,0 метра, фактически - 1,2 м (п. 8.1.12, 8.1.22 СП 1.13130.2020). Ширина дверей выходов из помещений принята не менее 0,9 м (фактически составляет 1,0 м) - п.8.2.3 СП 1.13130.2020.

Высота горизонтальных участков путей эвакуации в свету предусмотрена не менее 2,0 м (п. 4.3.4 СП 1.13130.2020).

Ширина горизонтальных путей эвакуации (с учетом направления открывания дверей) выполнена:

- не менее 1,2 метра (п. 8.1.13 СП 1.13130.2020);
- 0,7 метра - для проходов к одиночным рабочим местам (п. 4.3.4 СП 1.13130.2020);
- 1,0 метр - во всех остальных случаях (п. 4.3.4 СП 1.13130.2020).

Длина пути эвакуации от наиболее удаленной точки до ближайшего эвакуационного выхода из помещения в соответствии с требованиями СП 1.13130.2020 (пп. 7.3.2, 8.1.20).

Вертикальные участки путей эвакуации

В качестве вертикальных путей эвакуации с этажей здания №1 используются:

- лестничная клетка типа Н1, соединяет первый - второй этажи, ведет наружу через вестибюль первого этажа - п.4.4.6 СП 1.13130.2020. Вестибюль отделен от примыкающих коридоров перегородками с дверями;

Лестничные клетки Н1 на каждом этаже имеют открытый балкон

Ширина марша лестниц в лестничных клетках, предназначенных для эвакуации людей, не менее ширины любого эвакуационного выхода, выходящего на неё и не менее 1,2 м.

С учетом пожарной опасности, особенностей объемно-планировочных решений предусмотрено оборудование комплексом систем противопожарной защиты, включающим:

- установку автономных оптико-электронных датчиков во всех жилых комнатах и коридорах;
- систему аварийного освещения.
- систему оповещения людей о пожаре.

На объекте в соответствии с требованием СП 3.13130.2020, система оповещения и управления эвакуацией людей в случае возникновения пожара (СОУЭ) предусматривается 3-го типа (раздел 4, таблица 2). СОУЭ должна включаться автоматически от командного сигнала, формируемого автоматической установкой пожарной сигнализации. Кабели, провода СОУЭ и способы их прокладки должны обеспечивать работоспособность соединительных линий в условиях пожара в течение времени, необходимого для полной эвакуации людей в безопасную зону.

Расход воды на внутреннее пожаротушение принимается 2 струи по 2,5 л/сек. Таблица 7, п. 1.

Время работы противопожарного водопровода принимается равным 3 часа согласно СП 10.13130.2020.

Внутренний противопожарный водопровод обеспечивает нормативный расход воды для тушения пожаров в здании (ТРОТПБ, ч. 1 статьи 86).

Для обеспечения требуемого напора воды на внутренние противопожарные нужды здания в проекте предусматривается противопожарная насосная станция, в которой располагаются противопожарные насосы. Соединение стальных труб с полиэтиленовыми предусматривается через свободные фланцы и втулки. Насосы размещены в насосной станции с учетом СП 31.13330.2012 (Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*) Водоснабжение.

Источником воды для нужд пожаротушения является проектируемые подземные резервуары, расположенные на территории жилого комплекса.

Внутренний противопожарный водопровод оборудуется внутренними пожарными кранами в количестве, обеспечивающем достижение целей пожаротушения (ТРОТПБ, ч. 2 статьи 86).

Пожарные краны в автостоянке применяются с комплектующими диаметром 65 мм (СП 10.13130.2020, п. 4.1.8, примечание 2).

Расчет пожарного риска производить не требуется.

Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов

Проектом предусматривается устройство общих универсальных путей движения и мест обслуживания, доступных для всех категорий населения, в том числе инвалидов.

Специализированных рабочих мест для инвалидов в здании не предусмотрено.

В гостинице предусматривается не менее 5% номеров универсальных для всех категорий инвалидов. В проекте на каждом этаже проектируемых корпусов предусмотрено по 2 номера, адаптированных для МГН. Общее количество номеров – 462, из них 12 – для маломобильных групп населения категории М4 и 30 номеров для инвалидов М1-М3.

На территории участка здания соблюдена непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения МГН по участку к доступному входу в здание.

Ширина пешеходного пути с учетом встречного движения инвалидов на креслах-колясках 2,0 м. Продольный уклон путей движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5%, поперечный - 2%.

На открытой парковке предусмотрено 10% м/мест для парковки автотранспортного средства, находящегося в пользовании инвалидов. Из них 5% м/мест предусмотрено для МГН с нарушением опорно-двигательного аппарата (размеры стоянок на одну машину 3,6 x 6,0 м) и 14 парковочных мест для других групп МГН. Расстояние до входа в здание не более 50 м.

Входная площадка при входах, доступных МГН, оборудуется навесом, водоотводом.

Входы в здание предусмотрены с поверхности земли при помощи наружных пандусов с уклоном 5%.

Входные двери предусматриваются в ширину 1,65 м.

Ширина пути движения внутри здания принята не менее 1,5 м при движении кресла-коляски в одном направлении. Общие коридоры номерной части здания запроектированы шириной 1,850 м. Ширина прохода с оборудованием и мебелью принята не менее 1,2 м.

Для инвалидов-колясочников доступ на 2, 3, 4 этажи осуществляется с помощью лифта. Кабины лифтов, предназначенных для пользования инвалидом на кресле-коляске с сопровождающим, предусмотрены с внутренними размерами 1,1 x 2,1 м. Ширина дверного проема лифта в свету не менее 1,2 м.

На 2, 3, 4 этажах предусмотрены пожаробезопасные зоны для инвалидов. Безопасные зоны предусмотрены в отдельных помещениях на расстоянии не более 15 м от незадымляемых лестничных клеток, лифтов для инвалидов.

Раздел 10_1. Требования по обеспечению безопасной эксплуатации объекта

Технические мероприятия по эксплуатации здания разработаны в соответствии с «Техническим регламентом безопасности зданий и сооружений» № 384-ФЗ и с «Правилами обследования несущих строительных конструкций и сооружений» СП 13-1-1-2003.

Проект включает строительство гостиничного комплекса.

Уровень ответственности – нормальный.

Эксплуатация объекта состоит из:

- технического обслуживания (обеспечение проектных параметров и режимов, наладка инженерного оборудования, технические осмотры зданий);
- ремонта (текущего и капитального);
- содержания (уборка общественных помещений и придомовых территорий).

При плановых осмотрах необходимо контролировать техническое состояние здания в целом с использованием современных средств технической диагностики. Общие осмотры необходимо проводить 2 раза в год - весной и осенью.

При весеннем осмотре требуется проверить и выполнить следующие виды работ: проверить системы водоотведения и внутренних водостоков, водосточные воронки; расконсервировать поливочную систему; отремонтировать оборудование площадок, отмосток, тротуаров; осмотреть кровлю и фасады и т.д.

При осеннем осмотре: проверить систему отопления; заменить разбитые стекла; отремонтировать входные двери; утеплить и прочистить дымовентиляционные каналы; законсервировать поливочные системы и т.д.

Первое обследование технического состояния зданий проводится не позднее, чем через два года после ввода в эксплуатацию; последующие - не реже одного раза в 10 лет.

Срок службы здания при эффективной эксплуатации и до постановки на капитальный ремонт уточняется по результатам осмотров и текущих ремонтов.

Раздел 11_1. Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов

Проектируемые здания:

- Здание гостиничного комплекса четырехэтажное 2-х секционное, тип №1, состоящее из двух секций с размерами в осях 40,0 x 25,0 м. Высота здания составляет 12,0 м.

- Здание гостиничного комплекса четырехэтажное 6-ти секционное, тип №2, состоящее из шести секций с размерами в осях 60,350 x 71,150 м. Высота здания составляет 12,0 м.

Приборы учета электроэнергии установлены в помещении ГРЩ в шкафах ГРЩ - во вводных панелях ВРУ, в панелях АВР. Счетчики электрической энергии приняты электронными для ввода потребителей в состав автоматизированных систем коммерческого учета потребления энергоресурсов (АСКУЭ).

Тепловой ввод оборудуется коммерческим узлом учета тепловой энергии и регистрации параметров температуры и давления. Принимается расходомер электромагнитный фирмы «Взлет» ЭРСВ-470ФВ, Ду100.

На вводе водопровода в здание за первой стеной в помещении инженерного оборудования предусматривается водомерный узел, оборудованный счетчиком ВМХи-40 с импульсным выходом для передачи данных на диспетчерский пункт.

Для учета расходов воды в системе горячего водоснабжения перед теплообменником на трубопроводе холодной воды предусмотрено устройство водомерного узла со счетчиком воды. После теплообменника в помещении инженерного оборудования для общественной части предусмотрен учет расходов воды. Для этих целей приняты счетчики с импульсным выходом СКБн.

Проект разработан для следующих климатических условий строительства:

- Для отопления - минус 13 °С.
- Продолжительность отопительного периода - 134 суток.
- Средняя температура отопительного периода - плюс 4,4 °С.

Расчетная температура внутреннего воздуха – плюс 20 °С.

В проекте разработан энергетический паспорт для каждого типа зданий.

2-х секционное здание.

Расчетные значения приведённого сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций не ниже нормативных.

Расчетная температура на внутренних поверхностях ограждающих конструкций выше минимально допустимых значений (точки росы).

Расчетное значение удельной теплозащитной характеристики здания $K_{об}^P = 0,151$ Вт/(м³°С) при нормативном значении $K_{об}^{TP} = 0,28$ Вт/(м³°С).

Расчетная удельная характеристика расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания составляет $q_{от}^P = 0,11$ Вт/(м³ °С). Нормируемая удельная характеристика расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания составляет $q_{от}^P = 0,359 \times 0,8 = 0,2872$ Вт/(м³ °С).

Класс энергосбережения «А++» очень высокий.

Удельный расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания общежития составляет за отопительный период 10,18 кВт ч/(м³ год)

Расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания общежития составляет за отопительный период $Q_{от\ год} = 68\ 329$ кВт х ч/(год).

6-ти секционное здание.

Расчетные значения приведённого сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций не ниже нормативных.

Расчетная температура на внутренних поверхностях ограждающих конструкций выше минимально допустимых значений (точки росы).

Расчетное значение удельной теплозащитной характеристики здания $K_{об}^P = 0,10$ Вт/(м³°С) при нормативном значении $K_{об}^{TP} = 0,23$ Вт/(м³°С).

Расчетная удельная характеристика расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания составляет $q_{от}^P = 0,068$ Вт/(м³ °С). Нормируемая удельная характеристика расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания составляет $q_{от}^P = 0,359 \times 0,8 = 0,2872$ Вт/(м³ °С).

Класс энергосбережения «А++» очень высокий.

Удельный расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания общежития составляет за отопительный период 7,62 кВт ч/(м³ год)

Расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания общежития составляет за отопительный период $Q_{от\ год} = 174\ 364$ кВт х ч/(год).

Оценка соответствия проектной документации требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности

Настоящим проектом предусмотрено строительство гостиничного комплекса по адресу: ул. Ленина 219а в Адлерском районе г. Сочи. Проектируемый объект располагается в территориальной зоне - «ОЦ-2» - зона лечебно-оздоровительных учреждений Основной вид разрешенного использования – гостиничное обслуживание.

Для проектируемого объекта согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-защитные зоны не устанавливаются.

Техническим отчетом по результатам инженерно-экологических изысканий, выполненных ООО «ВЭТА» (Шифр 07/2019-ИЭИ) на основании протоколов лабораторных испытаний почвы подтверждена пригодность отведенного земельного участка под строительство без ограничений по радиационному фактору, санитарно-химическим, микробиологическим, паразитологическим показателям в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.6.2523-09 (НРБ-99/2009), СанПиН 2.1.7.1287-03 с изменением № 1 СанПиН 2.1.7.3197-07.

Территория зонирована, благоустроена, озеленена. Запроектировано место для размещения контейнерной площадки сбора мусора и ТБО.

Назначение проектируемых зданий – гостиница. Общее количество номерного фонда - 462.

Здание №1 гостиничного комплекса 2-х секционное, четырехэтажное. Здания №2 и №3 6-ти секционные, четырехэтажные.

Структура объекта: приемно-вестибюльное помещение расположено в корпусе существующего здания АО "ВОЛНА РЕЗОРТ ЭНД СПА" спортивный зал «имени Карелина» расположен в существующем здании на проектируемой территории. Жилые номера (1-4 этажи). Служебные и бытовые помещения персонала гостиницы (1-4 этажи). Питание проживающих осуществляется в обеденном зале ресторана, расположенного в корпусе существующего здания.

Общее количество номеров 462, их них 347 одноместных, 115 – двухместных номеров.

Размещение номеров и жилых комнат в гостинице выполнено в соответствии с требованиями п. 7.3., 7.5. СП 3678-20.

Внутренняя отделка помещений предусматривает использование гигиенически сертифицированных материалов, в т. ч.: отделка пола – напольная плитка, паркетная доска; отделка стен – штукатурка/шпатлевка; отделка потолка – подвесная система «Армстронг». В помещениях с влажными процессами использование керамогранитной плитки.

Источником питьевого водоснабжения является снабжающая организация согласно тех. условий. Качество воды принято в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1074-01. Горячее водоснабжение осуществляется от теплогенераторной.

Теплоснабжение объекта осуществляется от местной котельной. Теплоноситель в системе отопления – вода с параметрами 80-60 °С. Теплоноситель в системе горячего водоснабжения – вода с параметрами 60 °С. Кондиционирование предусматривается от индивидуальной сплит-системы в каждом номере зданий типа 1 и 2. Обеспечение нормативных температурно-влажностных параметров микроклимата принято в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.4.548-96.

Организация строительного производства и строительных работ запроектированы с учетом обеспечения оптимальных условий труда и трудового процесса при организации и проведении строительных работ, снижения риска нарушения здоровья работающих, в соответствии с требованиями СП 2.2.3670-20.

4.2.3. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы

Изменения, внесенные в раздел 1. Пояснительная записка:

- Не вносились.

Изменения, внесенные в раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка:

- Отражены решения по противооползневым мероприятиям.
- Представлено разъяснительное письмо о порядке согласования строительства с органами ФСО РФ.
- Согласовано строительство в зоне полосы воздушных подходов аэродрома Сочи.
- Предусмотрена установка шумозащитных конструкций на зданиях - тройное остекление
- В составе ТЭП указан Коэффициент использования территории (КИТ).
- Представлены решения по отводу ливневых стоков согласно ТУ.
- Представлено описание проездов для пожарной техники с указанием их ширины и расстояния до зданий.
- Устранены разночтения по вместимости гостиницы.
- Высота бортовых камней предусмотрена не менее 0,05 м.
- В графической части отображены нависающие части проектируемых зданий (балконы).

Изменения, внесенные в раздел 3. Архитектурные решения:

- В составе ТЭП в разделах АР и ПЗ общая площадь зданий указана с учетом подземного этажа.
- Отдельно указана суммарная поэтажная площадь каждого здания.
- Исключен подземный паркинг

Изменения, внесенные в раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения:

- Предоставлены расчеты фундаментов, оснований, конструкций
- Доработана графическая часть документации – представлены недостающие узлы.

Изменения, внесенные в раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:

Система электроснабжения:

- Не вносились.

Система водоснабжения:

- Не вносились.

Система водоотведения:

- Не вносились.

Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети:

- Приведены планировочные решения в соответствии с разделом АР.
- Предусмотрена установка балансировочных автоматических клапанов на ветках системы отопления.
- Предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция в номерах.
- Откорректированы узлы ввода, исключен элеватор.
- Предусмотрена противодымная вентиляция.
- Откорректированы тепловые сети, применена система ОДЖ.

Сети связи:

- Проектная документация откорректирована в части оформления в соответствии с нормативной документацией.

Технологические решения:

- Не вносились.

Изменения, внесенные в раздел 6. Проект организации строительства:

- Не вносились.

Изменения, внесенные в раздел 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства:

- Не вносились.

Изменения, внесенные в раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды:

- Добавлены расчёты по выбросам на период эксплуатации.
- Добавлены расчёты по шуму на период СМР.
- Дополнены графические приложения.

Изменения, внесенные в раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности:

- Не вносились.

Изменения, внесенные в раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов:

- Предусмотрены пожаробезопасные зоны для МГН на каждом этаже здания.
- Парковочные места для МГН предусмотрены не далее 50 м от входов в здания.
- Указан уклон пандусов при входе в здание.

Изменения, внесенные в раздел 10_1. Требования по обеспечению безопасной эксплуатации объекта:

- Не вносились.

Изменения, внесенные в раздел 11_1. Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов:

- Представлены расчеты энергетических показателей
- Представлен энергетический паспорт.

V. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАССМОТРЕНИЯ

5.1. Выводы о соответствии или несоответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов

Результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов.

5.2. Выводы в отношении технической части проектной документации

5.2.1. Указания на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации

Оценка проектной документации проводилась на соответствие результатам инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-экологических изысканий.

5.2.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий и требованиям

технических регламентов

Техническая часть проектной документации соответствует результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование и требованиям технических регламентов.

VI. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

Проектная документация для объекта капитального строительства: «Гостиничный комплекс «Новая Волна» (первый этап строительства)» по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Ленина 219а на земельном участке №219Л с кадастровым номером 23:49:0402008:3223 соответствует результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование, требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, а также результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов.

VII. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, АТТЕСТОВАННЫХ НА ПРАВО ПОДГОТОВКИ ЗАКЛЮЧЕНИЙ ЭКСПЕРТИЗЫ, ПОДПИСАВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

Герова Ольга Сергеевна

Направление деятельности 2.1.2.

Объемно-планировочные и архитектурные решения

аттестат № МС-Э-12-2-2620

дата выдачи аттестата: 11.04.2014

дата окончания срока действия аттестата: 11.04.2024

Герова Ольга Сергеевна

Направление деятельности 2.1.1.

Схемы планировочной организации земельных участков

аттестат № МС-Э-35-2-6029

дата выдачи аттестата: 07.07.2015

дата окончания срока действия аттестата: 07.07.2025

Моренец Евгений Валерьевич

Направление деятельности 7.

Конструктивные решения

аттестат № МС-Э-4-7-10182

дата выдачи аттестата: 30.01.2018

дата окончания срока действия аттестата: 30.01.2023

Богомолов Геннадий Георгиевич
Направление деятельности 16.
Системы электроснабжения
Аттестат МС-Э-45-16-12816
дата выдачи аттестата: 31.10.2019
дата окончания срока действия аттестата: 31.10.2024

Гранит Анна Борисовна
Направление деятельности 13.
Системы водоснабжения и водоотведения
аттестат № МС-Э-13-13-11869
дата выдачи аттестата: 17.04.2019
дата окончания срока действия аттестата: 17.04.2024

Воронина Екатерина Анатольевна
Направление деятельности 14.
Системы отопления, вентиляции, кондиционирования
воздуха и холодоснабжения
аттестат № МС-Э-63-14-10019
дата выдачи аттестата: 06.12.2017
дата окончания срока действия аттестата: 06.12.2022

Шабанова Лидия Александровна
Направление деятельности 17.
Системы связи и сигнализации
аттестат № МС-Э-26-17-11096
дата выдачи аттестата: 30.03.2018
дата окончания срока действия аттестата: 30.03.2023

Данилкин Александр Владимирович
Направление деятельности 2.1.4.
Организация строительства
аттестат № МС-Э-31-2-8934
дата выдачи аттестата: 13.06.2017
дата окончания срока действия аттестата: 13.06.2022

Баландин Павел Николаевич
Направление деятельности 5.1.4.
Инженерно-экологические изыскания
аттестат № МС-Э-7-5-7203
дата выдачи аттестата: 24.06.2016
дата окончания срока действия аттестата: 24.06.2022

Баландин Павел Николаевич
Направление деятельности 2.4.1.
Охрана окружающей среды
аттестат № МС-Э-94-2-4823
дата выдачи аттестата: 01.12.2014
дата окончания срока действия аттестата: 01.12.2024

Гривков Ярослав Михайлович
Направление деятельности 2.5. Пожарная безопасность
аттестат № МС-Э-9-2-8196
дата выдачи аттестата: 22.02.2017
дата окончания срока действия аттестата: 22.02.2022

Ковальчук Юрий Иванович
Направление деятельности: 9.
Санитарно-эпидемиологическая безопасность
Аттестат МС-Э-2-9-13252
Дата выдачи аттестата: 29.01.2020
Дата окончания срока действия аттестата: 29.01.2025

Мещеряков Александр Викторович
Направление деятельности 1. Инженерно-геодезические изыскания
аттестат № МС-Э-47-1-9503
дата выдачи аттестата: 28.08.2017
дата окончания срока действия аттестата: 28.08.2022



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ

0001925

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации
и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ RA.RU.611704

(номер свидетельства об аккредитации)

№ 0001925

(учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТАТУС»**

(полное и (в случае, если имеется)

(ООО «СТАТУС») ОГРН 1147746793908

сопращающее наименование и ОГРН юридического лица)

место нахождения 123100, Россия, город Москва, Пресненская набережная, дом 12, офис 22

(адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 3 сентября 2019 г. по 3 сентября 2024 г.

Руководитель (заместитель Руководителя)
органа по аккредитации

А.Г. Литвак

(Ф.И.О.)

(подпись)

М.П.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ

0001763

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения государственной экспертизы проектной документации
и (или) государственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ RA.RU.611763

(номер свидетельства об аккредитации)

№ 0001763

(учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТАТУС»**

(полное и (в случае, если имеется)

(ООО «СТАТУС») ОГРН 1147746793908

(сокращенное наименование в ОГРН юридического лица)

место нахождения **123100, Россия, город Москва, набережная Пресненская, дом 12, офис 22**

(адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения государственной экспертизы **результатов инженерных изысканий**

(вид государственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с **20 ноября 2019 г.** по **20 ноября 2024 г.**

Руководитель (заместитель Руководителя)
органа по аккредитации

Н.В. Скрыпник

(Ф.И.О.)

(подпись)

М.П.