

Проектирование

ИП Великая Е. Л.

ПИРФЕКТУМ

Консалтинг
и девелопмент

Необходимо и достаточно!

Эскизный проект

21-22-АР.ПЗУ

АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ и ГЕНПЛАН

*Строительство складского комплекса по адресу: Краснодарский край, г. Сочи,
Адлеровский район, пос. Дубравный, ЗУ с КН 23:49:0404004:1070*

Стадия проектирования: ПП (предпроектные проработки)



Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Сочи парк пять плюс»

Проектирование

ИП Великая Е. Л.

ПИРФЕКТУМ

Консалтинг
и девелопмент

Необходимо и достаточно!

Эскизный проект

21-22-АР.ПЗУ

АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ и ГЕНПЛАН

*Строительство складского комплекса по адресу: Краснодарский край, г. Сочи,
Адлеровский район, пос. Дубравный, ЗУ с КН 23:49:0404004:1070*

Стадия проектирования: ПП (предпроектные проработки)

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ООО "Парк девелопмент"

_____ **Габдрахманов Г.Г.**

СОГЛАСОВАНО:
Зам. генерального директора
ООО "Специализированный застройщик
"Сочи парк пять плюс"

_____ **Немцов А.В.**

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Сочи парк пять плюс»

Содержание шифра предпроектных проработок

Лист	Наименование	Примечание
1	Обложка	
2	Титульный лист	
3	Общие данные	
4	Генеральный план земельного участка (М 1:500)	
5	Визуализация генерального плана	
6	Архитектурные решения склада №1 (склады №2, 3 аналогичны)	
7	Визуализация здания склада №1	
8	Архитектурные решения склада №4	
9	Визуализация здания склада №4	
10	Архитектурные решения здания КПП	
11	Визуализация здания КПП	
12	Архитектурные решения здания АБЗ	
13	Визуализация здания АБЗ	

ТЭП зданий и сооружений

№ на плане	Наименование	Площадь застр. м ²	Площадь общ. м ²	Стр. объём м ³	Этаж-ность	Кол-во	Примечание
1	Склад №1	1330,0	1315,0	10304	1	1	отапливаемый
2	Склад №2	1330,0	1315,0	10304	1	1	отапливаемый
3	Склад №3	1330,0	1315,0	10304	1	1	неотапливаемый
4	Склад №4	150,0	128,8	1064	1	1	перспективный холодильник
5	КПП	35,7	32,4	95	1	1	
6	Административно-бытовое здание	96,0	87,8	298	1	1	
7	Открытый склад (площадка)	7162,0	7162,0	-	-	1	Ж/б плита
8	Парковка	813,0	814,0	-	-	1	

ТЭП земельного участка

№ на плане	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь участка	м ²	25379.0	
2	Площадь застройки	м ²	4271.7	
3	Площадь освоенной территории	м ²	22710.7	
4	Коэффициент использования (освоения) территории	%	89.5	
5	Площадь озеленения	м ²	2668.3	
6	Площадь твёрдых покрытий (дорог, тротуаров, отмосток)	м ²	18439.0	
7	Протяжённость внешнего ограждения ЗУ	м	672.0	
8	Протяжённость внутреннего ограждения открытого склада-площадки	м	382.0	

Данная эскизная документация выполнена в рамках предпроектных проработок по заданию Заказчика.

В предпроектных работах решалась задача освоения южной части земельного участка с КН 23:49:0404004:1070 для размещения на нём складского комплекса. Общая площадь всего участка составляет 804234 м² (80,4234 га). Площадь участка для размещения складского комплекса составляет 25379 м² (2,5379 га). Все параметры проекта подлежат уточнению при рабочем проектировании.

На выделенной территории планируется расположить комплекс некапитальных (разборных) временных зданий и сооружений согласно приведенной на данном листе экспликации зданий и сооружений: 4 шт. склада, здания КПП и АБЗ, площадка открытого склада, парковка.

По периметру участка устраивается ограждение из сварной сетки (Гиттер-типа) по обетонированным стойкам.

На территории комплекса помимо зданий располагается бетонная площадка открытого склада, огороженная бетонными блоками с устройством трубо-стоек с сеткой рабица. Площадка представляет собой неотъемлемое улучшение участка (твёрдое покрытие).

На въезде в складской комплекс устраиваются ворота и располагается здание КПП таким образом, чтобы все въезжающие автомобили были видны охраннику, а все входящие люди попадали на участок через КПП. Рядом с КПП планируется устройство гостевой автомобильной парковки. Подъезд к территории планируется осуществить по проектируемой отдельным договором авто-дороге, примыкающей к существующей дороге местного значения, соединяющей ул. Краснофлотскую и Новое Краснополянское шоссе.

По периметру и внутри территории предусматривается устройство системы уличного освещения.

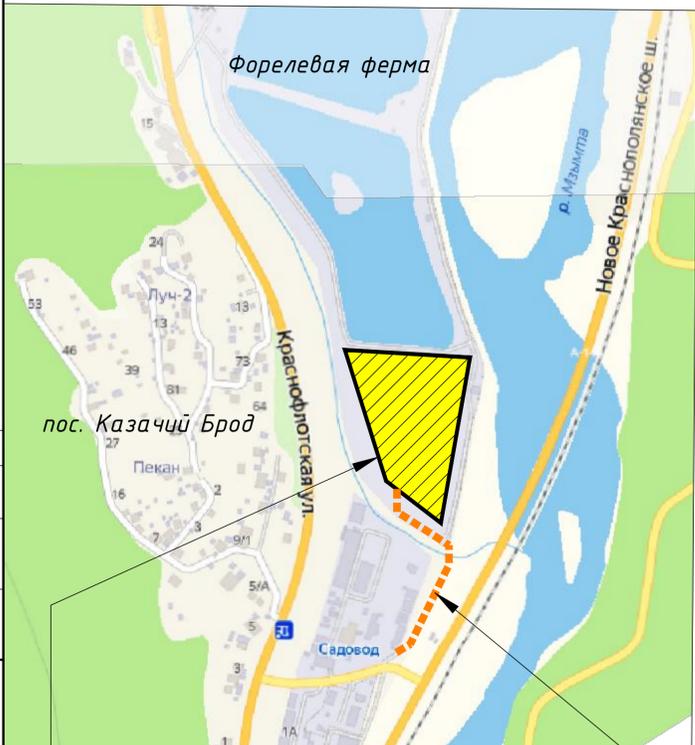
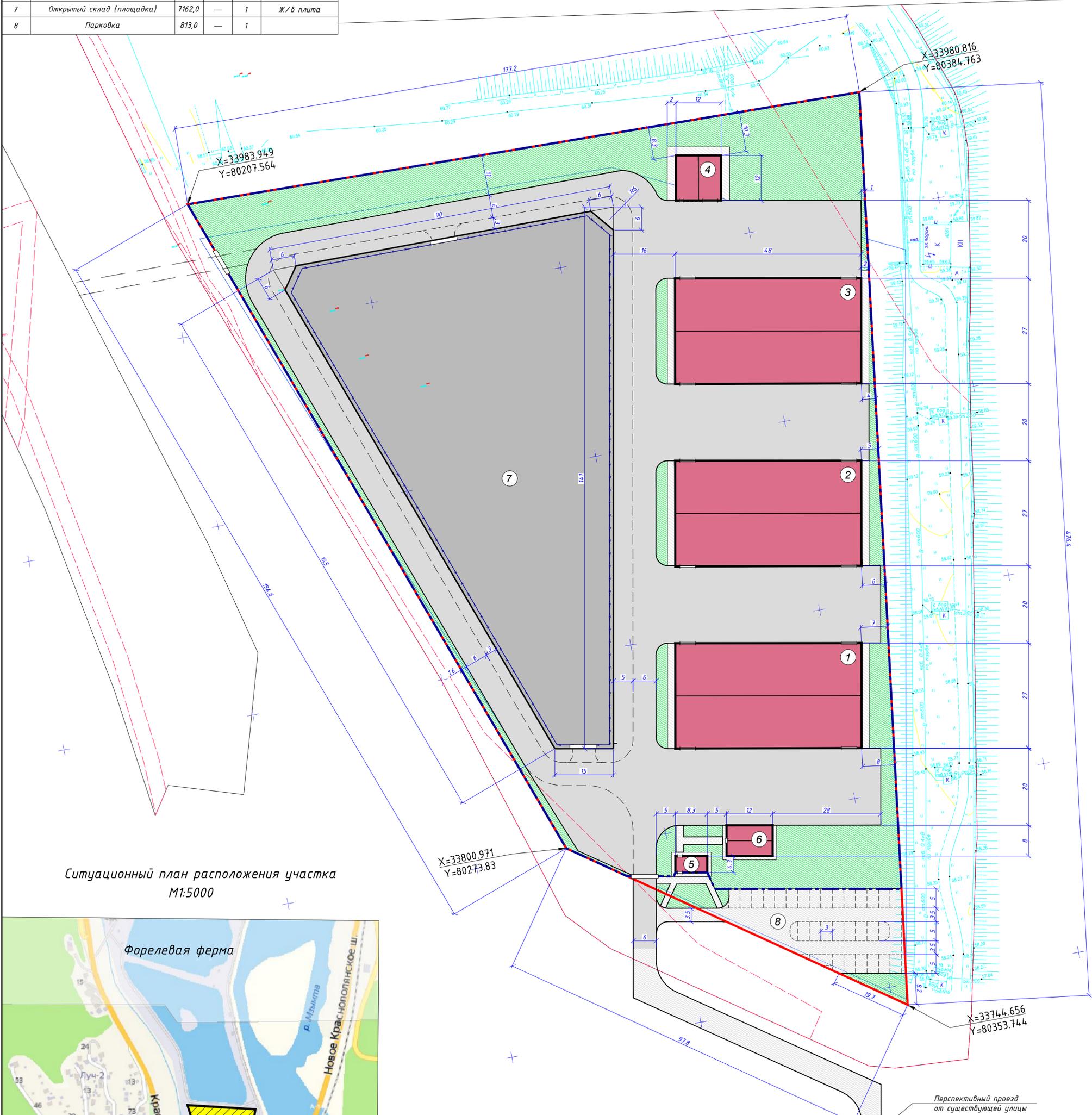
						21-22-АР.ПЗУ			
						Строительство складского комплекса по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлеровский район, пос. Дубравный, ЗУ с КН 23:49:0404004:1070			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Складской комплекс	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Великий		<i>[Подпись]</i>	12.21		ПП	1	1
Разраб.		Верещагин		<i>[Подпись]</i>	12.21				
Проверил		Великая		<i>[Подпись]</i>	12.21				
						Общие данные	Проектирование ИП Великая Е. Л.		
							 Консалтинг и девелопмент Необходимо и достаточно!		
Н.контр.		Великий		<i>[Подпись]</i>	12.21				

Гл. спец.
 Взам. инв. №
 Подпись и дата
 Инв. № подл.

Экспликация зданий и сооружений

№ на плане	Наименование	Площадь застр. м ²	Этаж-ность	Кол-во	Примечание
1	Склад №1	1330,0	1	1	отопливаемый
2	Склад №2	1330,0	1	1	отопливаемый
3	Склад №3	1330,0	1	1	неотопливаемый
4	Склад №4	150,0	1	1	перспективный холодильник
5	КПП	35,7	1	1	
6	Административно-бытовое здание	96,0	1	1	
7	Открытый склад (площадка)	7162,0	—	1	Ж/Б плита
8	Парковка	813,0	—	1	

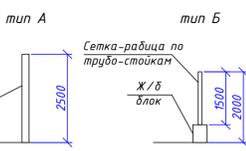
Генеральный план участка М1:500



Условные обозначения

- Проектируемые здания
- Границы выделенного для складского комплекса участка
- Твёрдое покрытие (асфальт, бетон, асфальто-бетон)
- Плитка, брусчатка (тротуар)
- Границы земельного участка (ограждение тип А)
- Существующие границы ЗУ (по данным Росреестра)
- Газон, зелёные насаждения
- Ограждение площадки открытого склада (ограждение тип Б)

Схемы типов ограждения



Графическая часть эскиза ПЗУ разработана на топографической основе, предоставленной Заказчиком предпроектных работ. На генплане ограждение открытого склада от контура плиты отнесено условно

Краснодарский край, г. Сочи, Адлеровский район, пос. Дубравный, южная часть ЗУ с КН 23:49:04.004:1070. Площадь всего участка 804324 м² (80,4324 га). Площадь отводимого под строительство складского комплекса участка 25379 м² (2,5379 га). Принадлежит АО "Племенной форелеводческий завод "Адлер" на праве аренды.

Перспективный проезд от существующей улицы

Гиттер-сетка по оцинкованным стойкам из квадратных труб

21-22-ПЗУ				
Строительство складского комплекса по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлеровский район, пос. Дубравный, ЗУ с КН 23:49:04.004:1070				
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись
ГИП	1	1	1	12.21
Разраб.	1	1	1	12.21
Проверил	1	1	1	12.21
Схема планировочной организации земельного участка				
Генеральный план участка				
Исполн.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись
Н.контр.	1	1	1	12.21



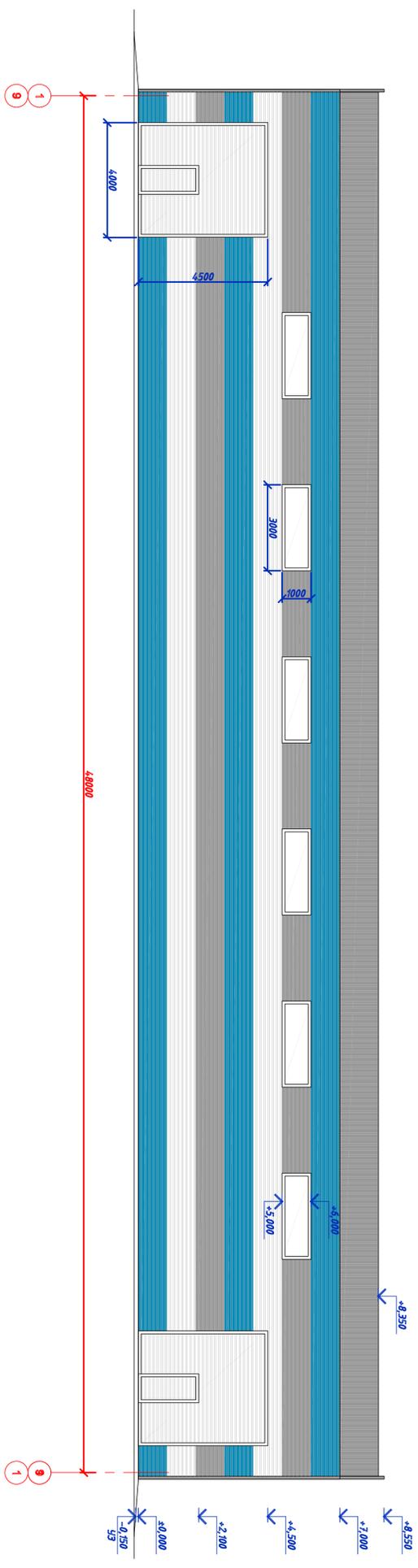
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Сучастка = 25379м²

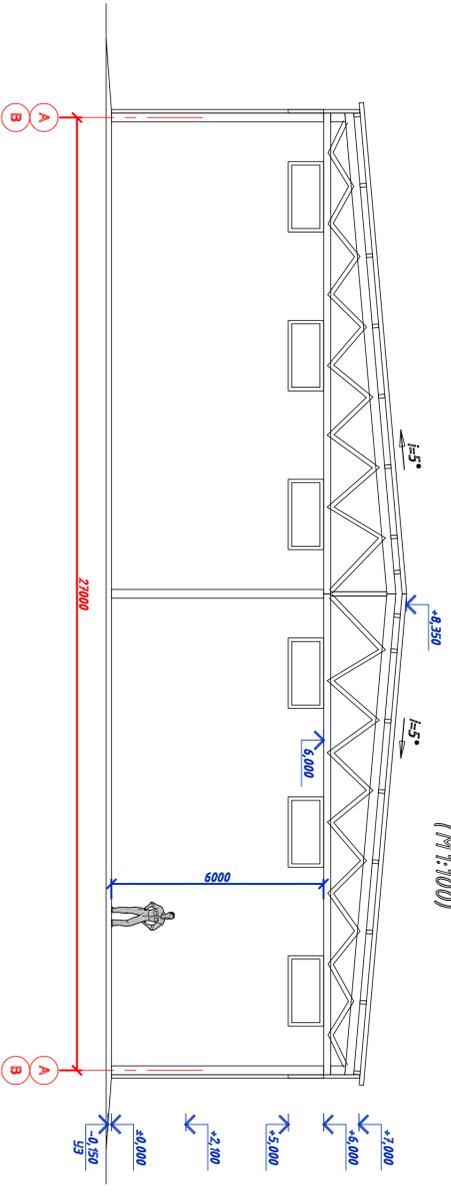
Сзастройки=4271.7м²

№№. №№. №№.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Листы

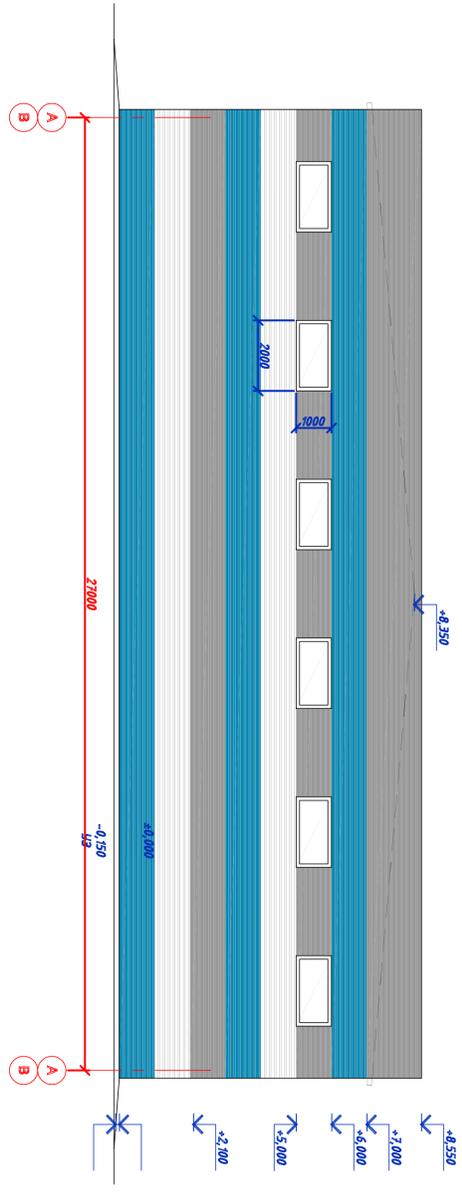
Фасад 1-9 (9-1)
(M:100)



Разрез 1-1
(M:100)



Фасад B-A (A-B)
(M:100)



Клинья №2, №3 - стандартные.

21-22-1-AP			
Эксплуатационно-сметное отделение по адресу: Южнодонецкий край, г. Сочу, Административный район, пос. Дубоводный, 39 г. КН 23458040404-070			
Имя, Имя, Фамилия	Подпись	Дата	Листы
Иванов Иван Иванович	<i>[Signature]</i>	12.21	1
Петров Петр Петрович	<i>[Signature]</i>	12.21	2
Сидоров Сергей Сергеевич	<i>[Signature]</i>	12.21	3
Итого			3
Фасад 1-9, B-A, Разрез 1-1		Итого	



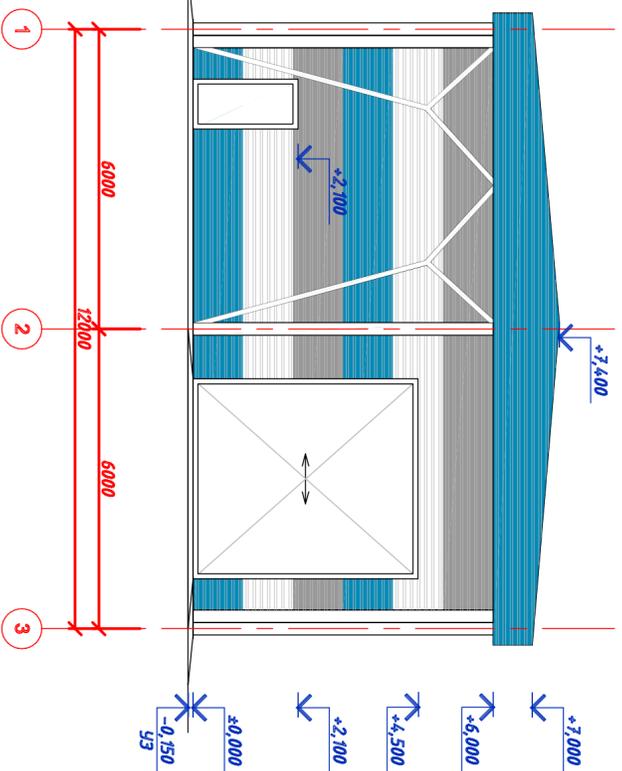
СКЛАД №1 (№2, №3)

$S_{\text{застр}} = 1330 \text{ м}^2$

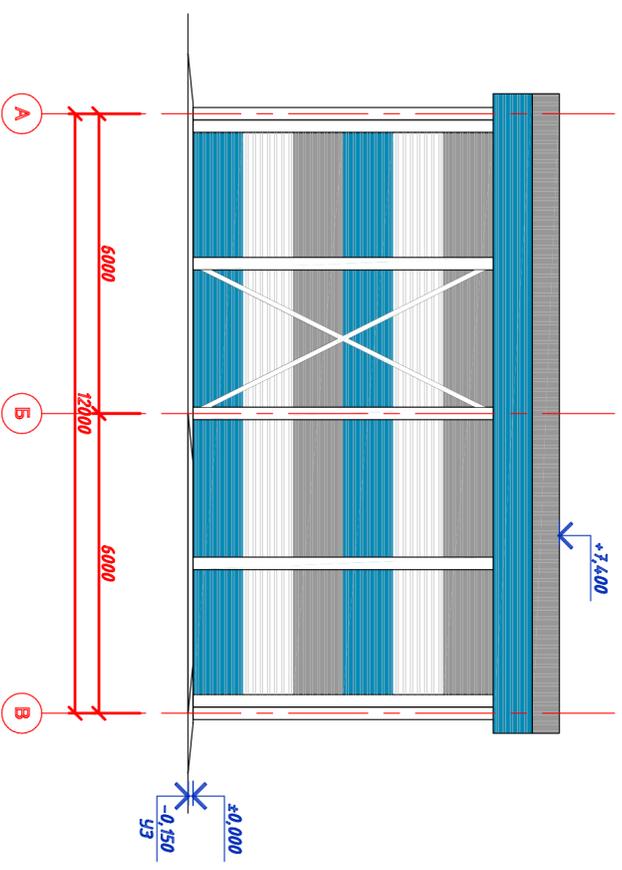
$V_{\text{застр}} = 10304 \text{ м}^3$

СКЛАД №1 (№2, №3) 48x27 метров

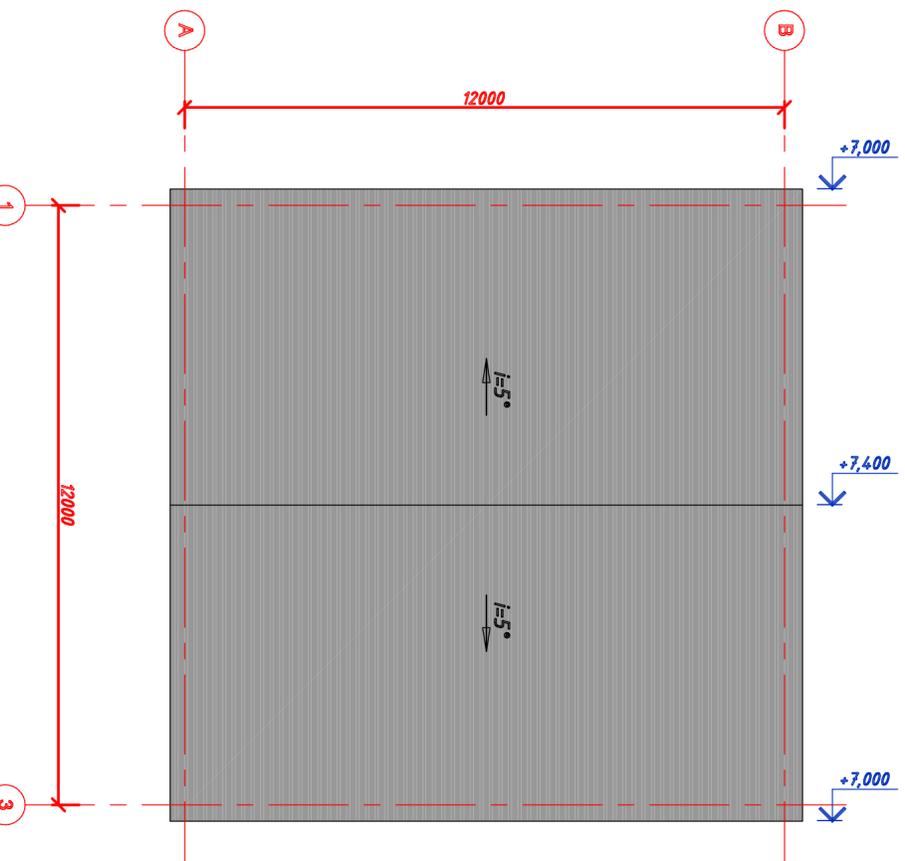
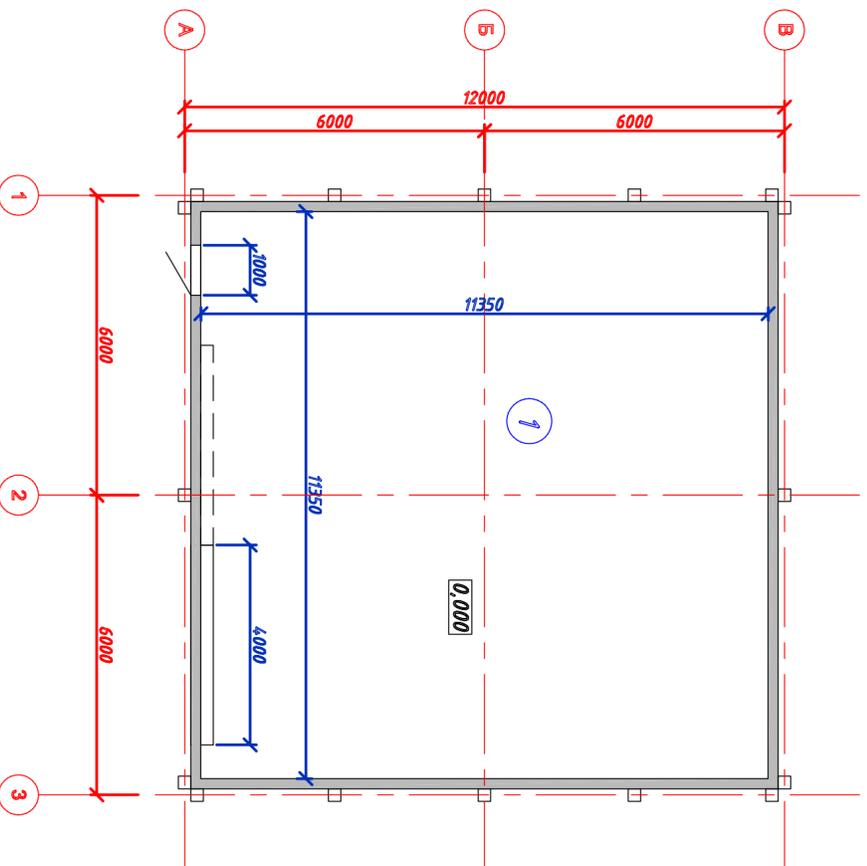
Фасад 1-3
(М1:100)



Фасад А-В
(М1:100)



План на отм. 0,000 (М1:100)



Экспликация помещений

Номер	Наименование помещения	Площадь помещ. м ²	Кат. помещ. цен.
1	Складское помещение	128,8	В4
Итого:		128,8	

№ п/п	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
1	1	Верхний	12.21		12.21
2	1	Верхний	12.21		12.21
3	1	Верхний	12.21		12.21

21-22-6-AP

Спроектировано складского комплекса по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлеровский район, пос. Дубравный, ЭУ с КИ 234-90404-004-1070

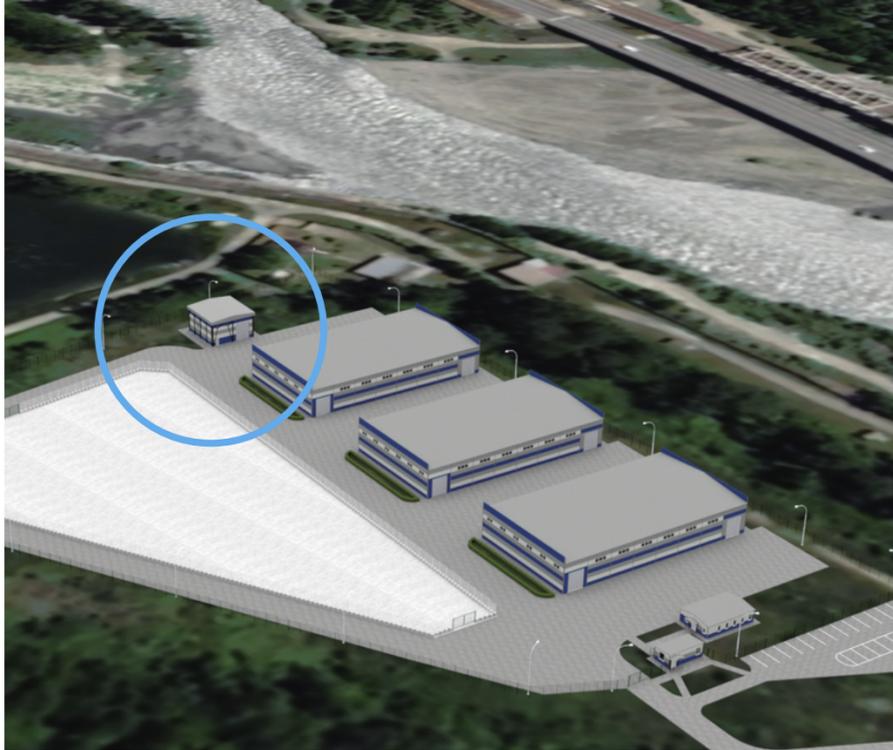
Склад №4

фасады 1-3; А-В;
План на отм. 0,000

Проектировщик: ООО ПИРОТЕКТИВ

ИП Вилкин Е. И.

№ док.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Гл. спец.



СКЛАД №4

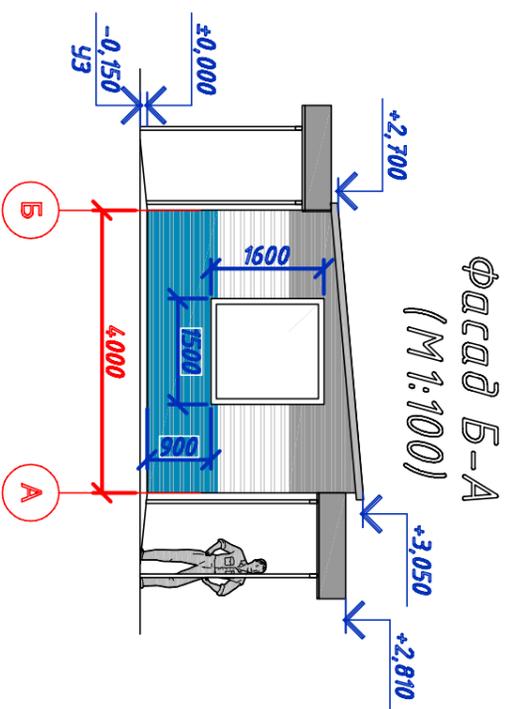
В перспективе -
холодильник.
Внешний несущий
каркас.
Sзастр=150м²
Vстр=1064м³



Склад №4 12x12 метров

Экспликация помещений

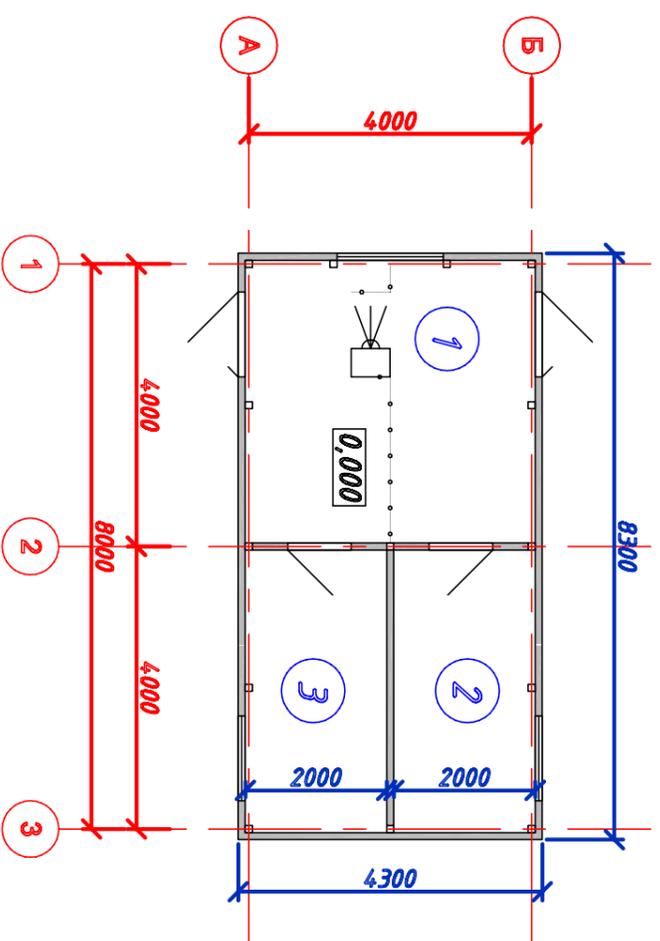
Номер	Наименование помещения	Площадь м ²	Кат. помещ. цен.
1	Вестибюль	16,4	
2	Помещение охраны	8,0	
3	Помещение ожидания	8,0	
ИТОГО:		32,4	



Фасад Б-А

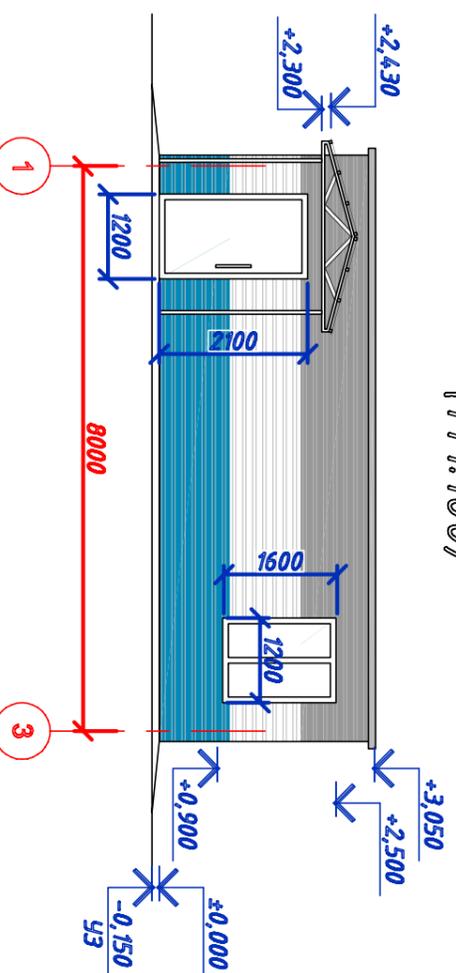
(М1:100)

План на отм. 0,000 (М1:100)

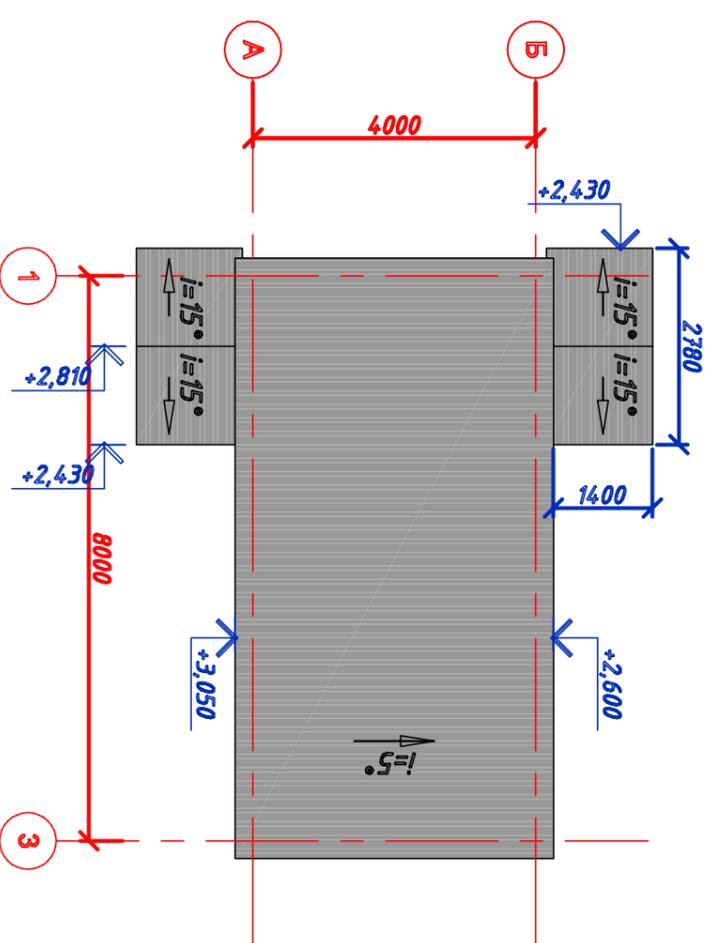


Фасад 1-3

(М1:100)



План кровли (М1:100)



21-22-5-АР

Строительство складского комплекса по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлеровский район, пос. Дубравный, ЗУ с КН 23:49:04:004:1070

Контрольно-пропускной пункт (КПП)

Имя	Кол.	Лист	Изд.	Подпись	Дата
ГМП		Великий			12.21
Разраб		Верещагин			12.21
Проектир		Великая			12.21
Исполн.		Великий			12.21

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Гл. спец.			

Проектировщик
ИПТ Валиаев Е. Л.

Контракт
ПРОЕКТ УМ

Исполнитель
Исполнитель и разработчик



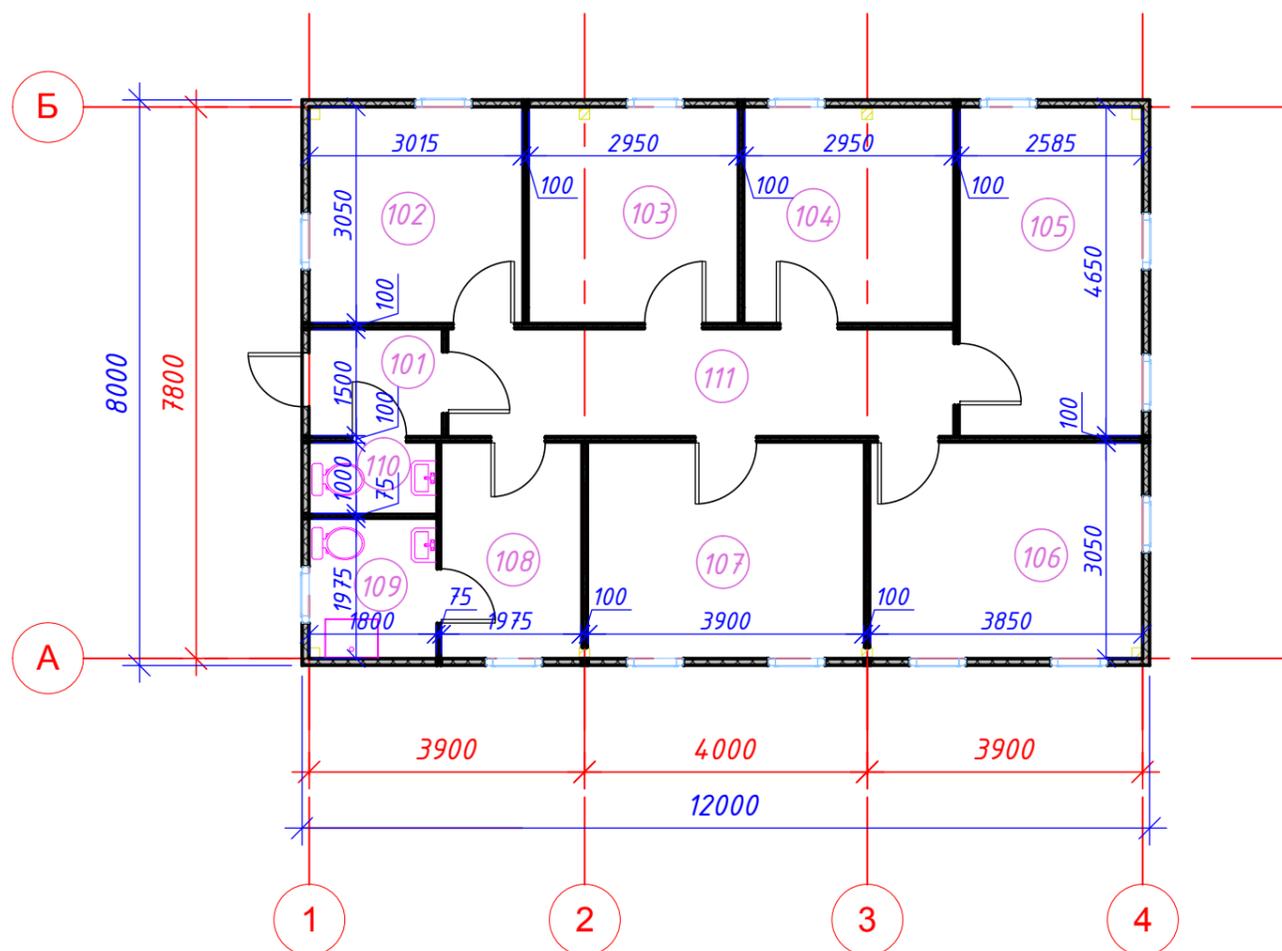
КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНОЙ ПУНКТ (КПП)

Сзастр=35.7м²
Vстр=95м³



КПП 8x4 метра

План на отм. ±0.000
М 1:100

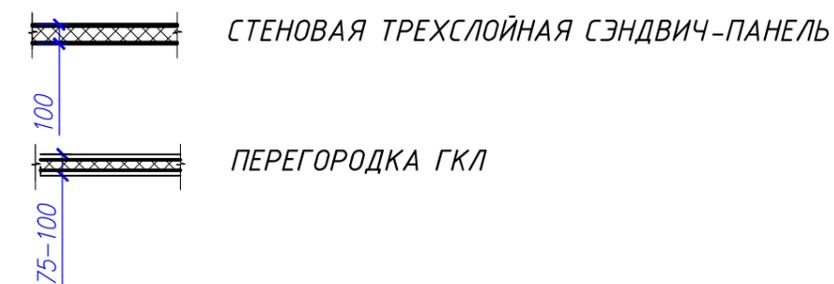


Экспликация помещений

Номер	Наименование помещения	Площадь м ²	Кат. помещен.
101	Тамбур	2,8	
102	Кабинет	9,2	
103	Кабинет	9,0	
104	Кабинет	9,0	
105	Кабинет	12,0	
106	Кабинет	11,7	
107	Кабинет	12,0	
108	Помещение хоз.назначения	6,0	
109	КУИ	3,6	
110	С/у	1,8	
111	Коридор	10,7	
ИТОГО:		87,8	

Условные обозначения:

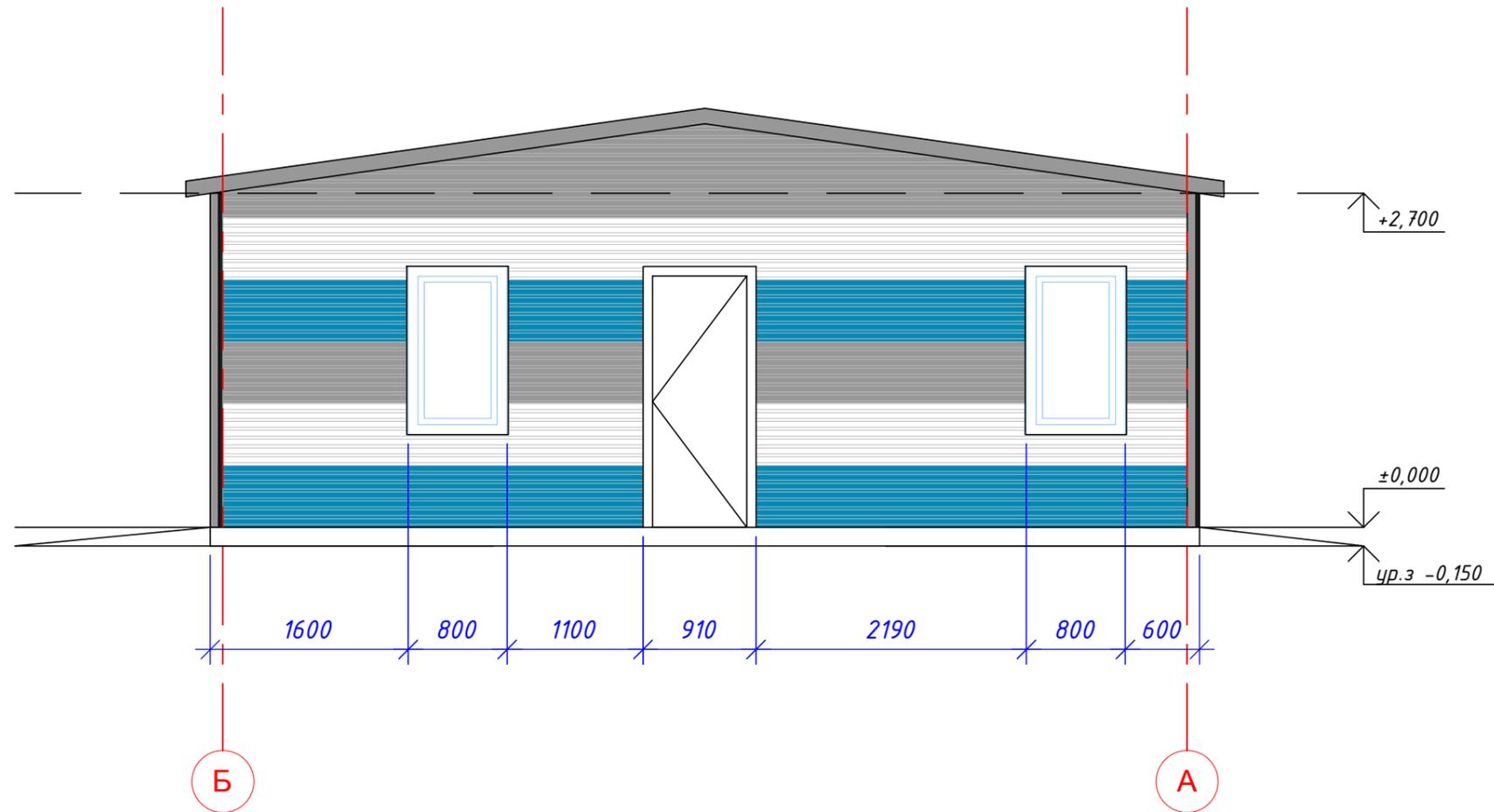
Стены:



Согласовано	
Гл. спец.	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						21-22-6-AP			
						Строительство складского комплекса по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлеровский район, пос. Дубравный, ЗУ с КН 23:49:04.04.004:1070			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Административно-бытовое здание (АБЗ)	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Великий		<i>[Signature]</i>	12.21		ПП	1	6
Разраб.		Верещагин		<i>[Signature]</i>	12.21				
Проверил		Великая		<i>[Signature]</i>	12.21				
						План на отм. ±0.000	Проектирование ИП Великая Е. Л. ПИРФЕКТУМ Консалтинг и девелопмент Необходимо и достаточно! Формат А3		
Н.контр.		Великий		<i>[Signature]</i>	12.21				

Фасад Б-А
М 1:50

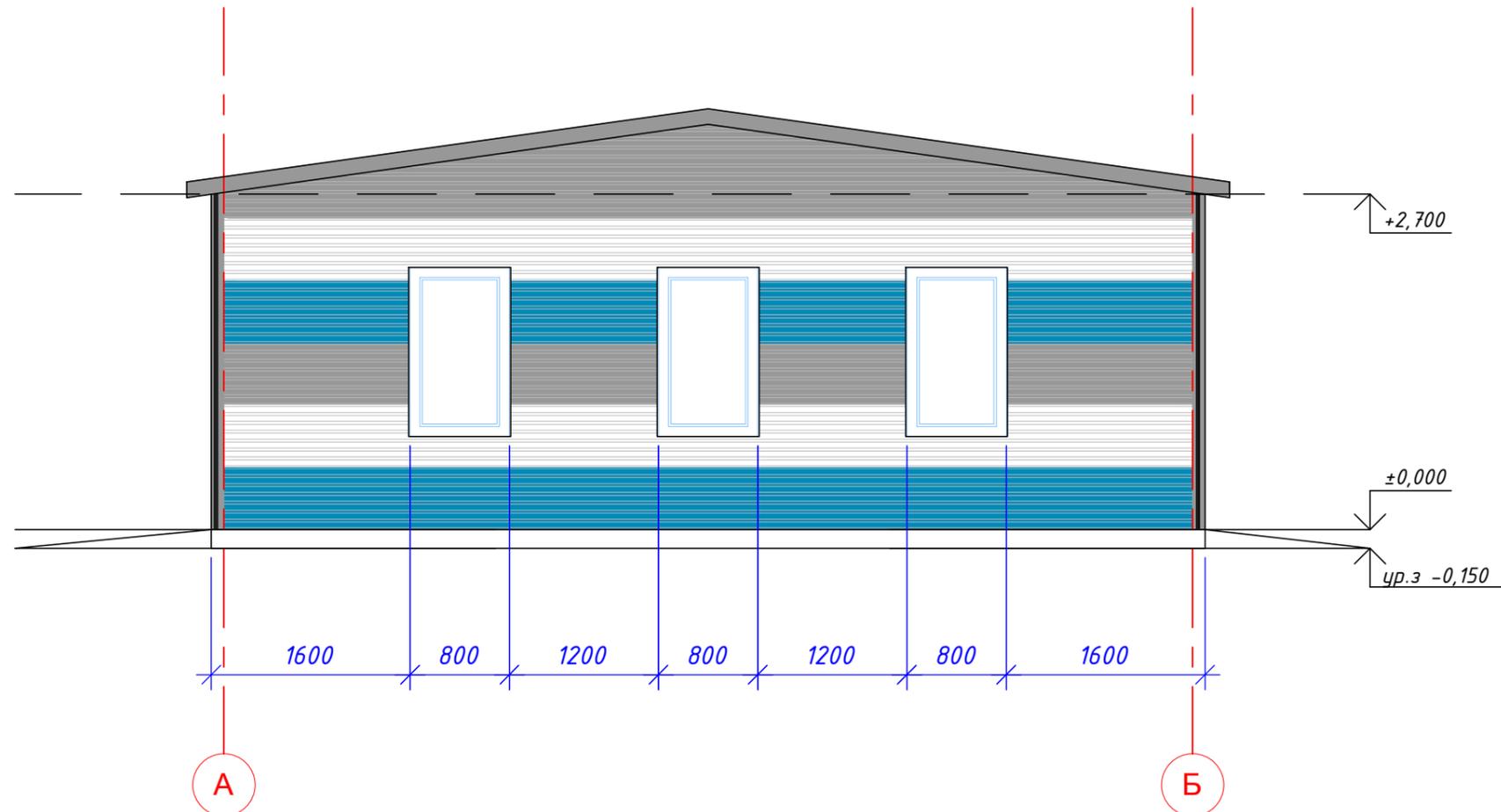


Согласовано	
Гл. спец.	

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						21-22-6-AP			
						Строительство складского комплекса по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлеровский район, пос. Дубравный, ЗУ с КН 23:49:0404004:1070			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Административно-бытовое здание (АБЗ)	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Великий		<i>[Signature]</i>	12.21		ПП	2	
Разраб.		Верещагин		<i>[Signature]</i>	12.21				
Проверил		Великая		<i>[Signature]</i>	12.21				
						Фасад Б-А	Проектирование ИП Великая Е. Л. ПИРФЕКТУМ Консалтинг и девелопмент Необходимо и достаточно!		
Н.контр.		Великий		<i>[Signature]</i>	12.21				

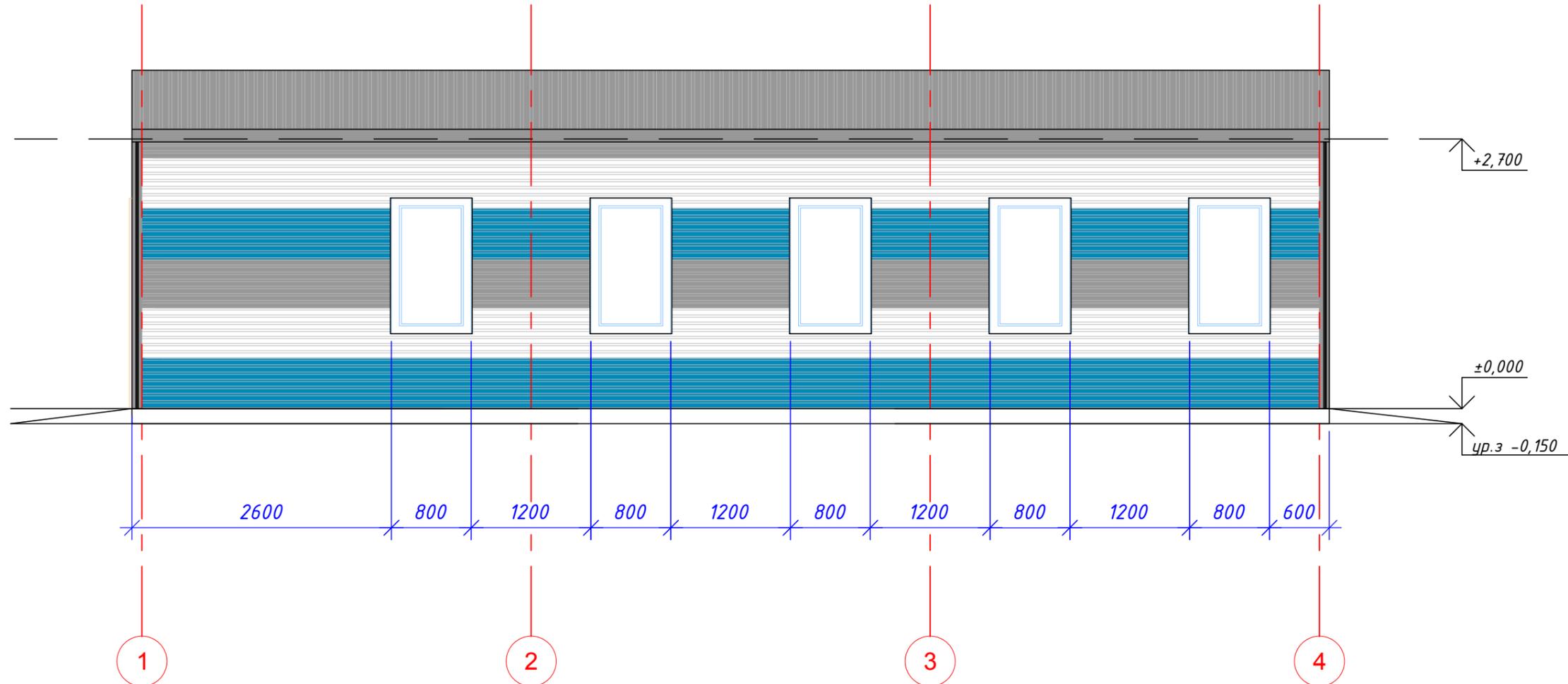
Фасад А-Б
М 1:50



Согласовано	
Гл. спец.	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						21-22-6-AP				
						Строительство складского комплекса по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлеровский район, пос. Дубравный, ЗУ с КН 23:49:0404004:1070				
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Административно-бытовое здание (АБЗ)	Стадия	Лист	Листов	
ГИП		Великий		<i>[Signature]</i>	12.21		Фасад А-Б	ПП	3	
Разраб.		Верещагин		<i>[Signature]</i>	12.21			Проектирование ИП Великая Е. Л. ПИРФЕКТУМ Консалтинг и девелопмент Необходимо и достаточно!		
Проверил		Великая		<i>[Signature]</i>	12.21	Н.контр. Великий <i>[Signature]</i> 12.21				

Фасад 1-4
М 1:50

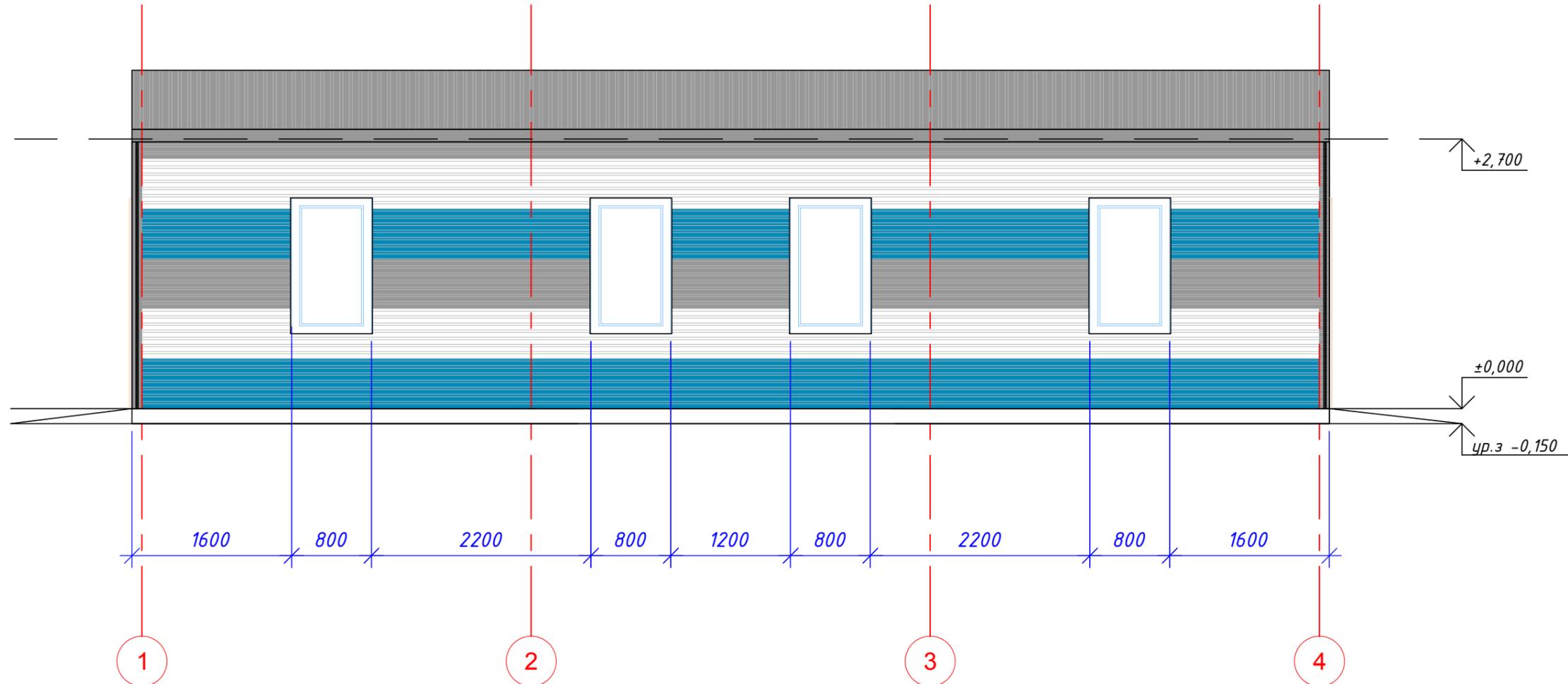


Согласовано	
Гл. спец.	

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						21-22-6-AP			
						Строительство складского комплекса по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлеровский район, пос. Дубравный, ЗУ с КН 23:49:0404004:1070			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Административно-бытовое здание (АБЗ)	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Великий		<i>[Signature]</i>	12.21		ПП	4	
Разраб.		Верещагин		<i>[Signature]</i>	12.21				
Проверил		Великая		<i>[Signature]</i>	12.21				
						Фасад 1-4	Проектирование ИП Великая Е. Л. ПИРФЕКТУМ Консалтинг и девелопмент Необходимо и достаточно!		
Н.контр.		Великий		<i>[Signature]</i>	12.21				

Фасад 4-1
М 1:50

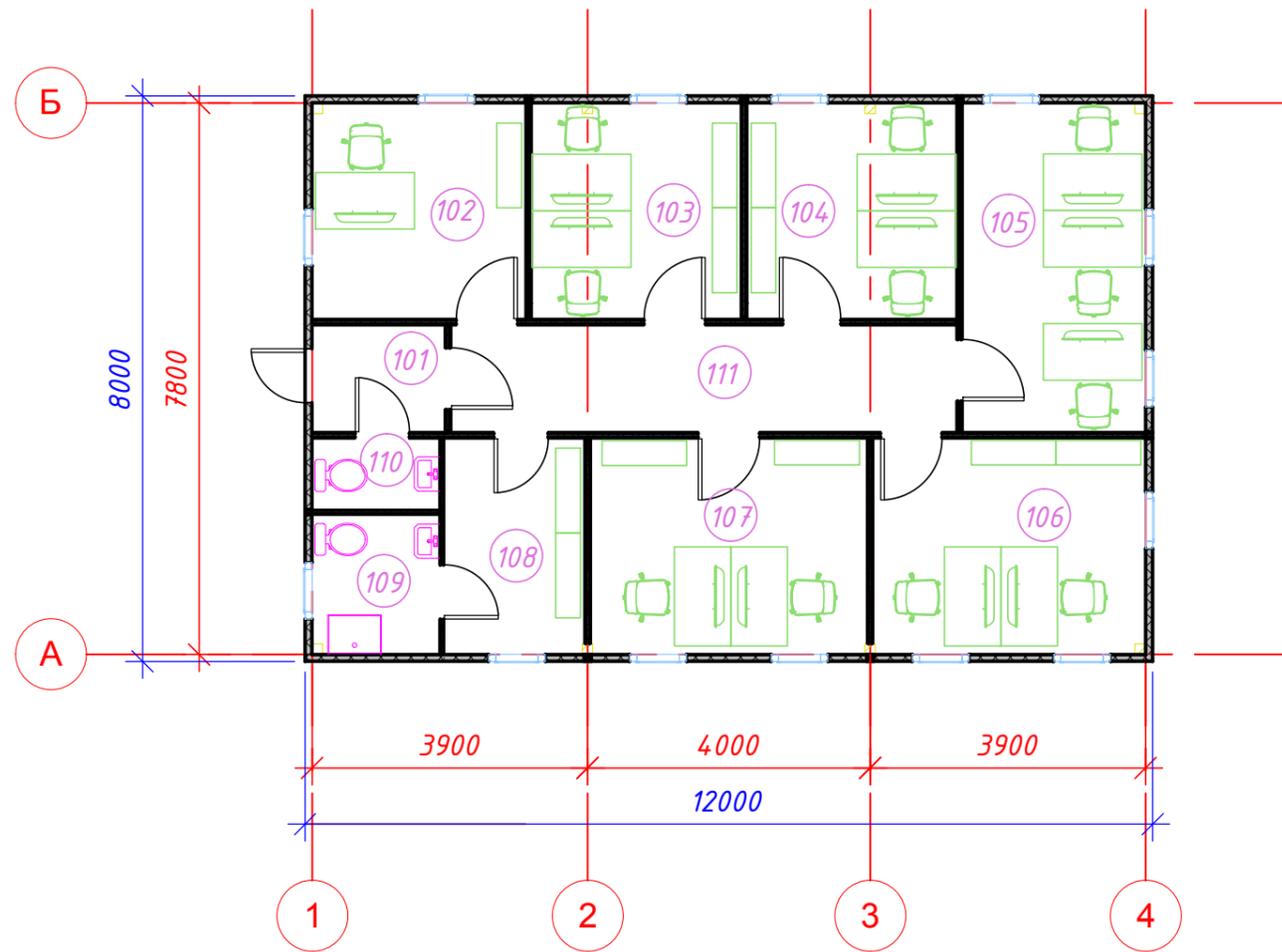


Согласовано	
Гл. спец.	

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						21-22-6-AP			
						Строительство складского комплекса по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлеровский район, пос. Дубравный, ЗУ с КН 23:49:0404004:1070			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Административно-бытовое здание (АБЗ)	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Великий		<i>[Signature]</i>	12.21		ПП	5	
Разраб.		Верещагин		<i>[Signature]</i>	12.21				
Проверил		Великая		<i>[Signature]</i>	12.21				
						Фасад 4-1	Проектирование ИП Великая Е. Л.		
Н.контр.		Великий		<i>[Signature]</i>	12.21		ПИРФЕКТУМ Консалтинг и девелопмент Необходимо и достаточно!		

План расстановки мебели на отм. ±0.000
М 1:100

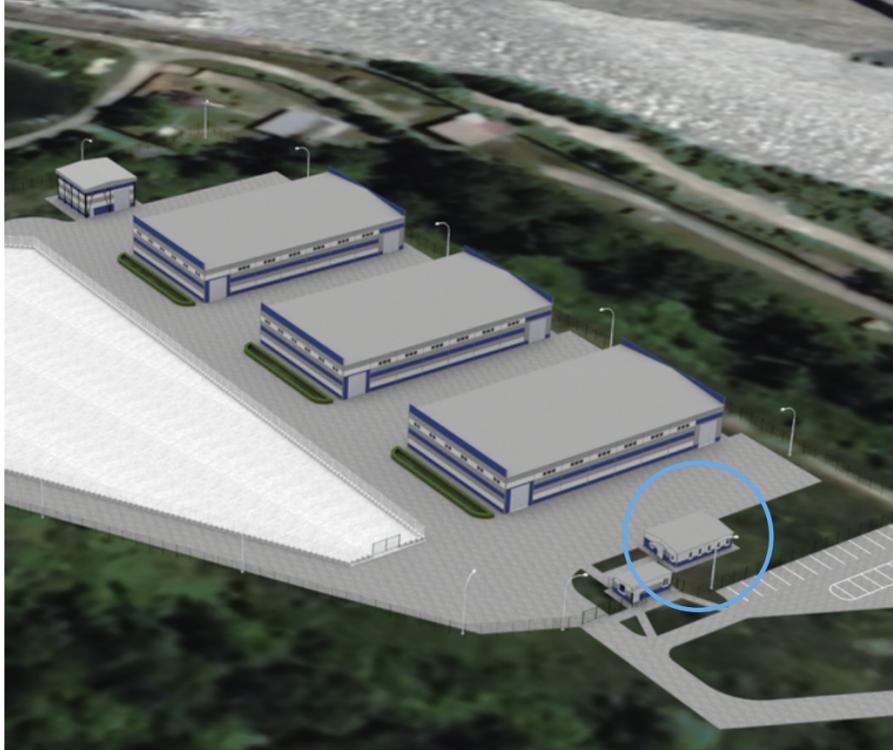


Экспликация помещений

Номер	Наименование помещения	Площадь м ²	Кат. помещен.
101	Тамбур	2,8	
102	Кабинет	9,2	
103	Кабинет	9,0	
104	Кабинет	9,0	
105	Кабинет	12,0	
106	Кабинет	11,7	
107	Кабинет	12,0	
108	Помещение хоз.назначения	6,0	
109	КУИ	3,6	
110	С/у	1,8	
111	Коридор	10,7	
ИТОГО:		87,8	

Согласовано	
Гл. спец.	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						21-22-6-AP			
						Строительство складского комплекса по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлеровский район, пос. Дубравный, ЗУ с КН 23:49:04.04.004:1070			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Административно-бытовое здание (АБЗ)	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Великий		<i>[Signature]</i>	12.21		ПП	6	
Разраб.		Верещагин		<i>[Signature]</i>	12.21				
Проверил		Великая		<i>[Signature]</i>	12.21				
						План расстановки мебели на отм. ±0.000	Проектирование ИП Великая Е. Л.		
							ПИРФЕКТУМ Консалтинг и девелопмент Необходимо и достаточно!		
Н.контр.		Великий		<i>[Signature]</i>	12.21				



**АДМИНИСТРАТИВНО-
БЫТОВОЕ ЗДАНИЕ
(АБЗ)**

Сзастр=96м²
Vстр=298м³



АБЗ 12x8 метров



ОТКРЫТЫЙ СКЛАД (ПЛОЩАДКА)

Сзастр=7162м²



СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС

Вид на входную группу
(КПП, АБЗ, Склад №1)