

**Об утверждении проекта планировки, совмещенного с проектом
межевания, земельного участка по ул. Голубодальской, 16 в
с. Дивноморское г. Геленджика**

На основании заключения комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Геленджик о результатах публичных слушаний по проекту планировки, совмещенному с проектом межевания, земельного участка по ул. Голубодальской, 16 в с. Дивноморское г. Геленджика от 11 мая 2012 года, руководствуясь статьями 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 16, 28, 37 Федерального закона от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 10 июля 2012 года №110-ФЗ), постановлением главы муниципального образования город-курорт Геленджик от 23 апреля 2009 года №1196 «Об утверждении Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории муниципального образования город-курорт Геленджик», решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 25 февраля 2010 года № 398 «О порядке проведения публичных слушаний в муниципальном образовании город-курорт Геленджик» (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 19 февраля 2011 года №548), решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 года № 466 «Об утверждении правил землепользования и застройки части территории муниципального образования город-курорт Геленджик» (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 29 ноября 2011 года №663), постановлением администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 16 апреля 2012 года №846 «О назначении и проведении публичных слушаний по проекту планировки, совмещенному с проектом межевания, земельного участка по ул. Голубодальской, 16 в с. Дивноморское г. Геленджика», постановлением главы администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 17 мая 2005 года №647 «О подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Геленджик» (в редакции постановления администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 12 мая 2011 года №1035), статьями 7, 32, 70 Устава муниципального образования город-курорт Геленджик, п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить проект планировки, совмещенный с проектом межевания, земельного участка площадью 55447 кв.м, имеющего кадастровый номер 23:40:0507058:4, расположенного по ул. Голубодальской, 16 в с. Дивноморское г. Геленджика:

1) проект планировки, совмещенный с проектом межевания, земельного участка по ул. Голубодальской, 16 в с. Дивноморское г. Геленджика (приложение №1);

2) проект межевания (приложение №2);

3) сводный план инженерных сетей (приложение №3);

4) схему организации улично-дорожной сети, схему движения транспорта, схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории (приложение №4);

5) ситуационный план, объекты инженерной инфраструктуры, границы формируемого участка (приложение №5).

2. Настоящее постановление опубликовать в Геленджикской городской газете «Прибой» и разместить его на официальном сайте администрации муниципального образования город-курорт Геленджик в сети Интернет не позднее семи дней со дня его подписания.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы муниципального образования город-курорт Геленджик В.П.Маркова.

4. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава муниципального образования
город-курорт Геленджик

В.А.Хрестин

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

проекта постановления администрации муниципального образования
город-курорт Геленджик от _____ № _____
«Об утверждении проекта планировки, совмещенного с проектом межевания,
земельного участка по ул. Голубодальской, 16 в с. Дивноморское
г. Геленджика»

Проект подготовлен и внесен:
Управлением архитектуры и
градостроительства администрации
муниципального образования
город-курорт Геленджик
Начальник управления –
главный архитектор

В.А.Ревякин

Проект согласован:
Начальник правового
управления администрации
муниципального образования
город-курорт Геленджик

А.Г.Савиди

Первый заместитель главы
муниципального образования
город-курорт Геленджик

В.П.Марков

Первый заместитель главы
муниципального образования
город-курорт Геленджик

Т.П.Константинова

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
муниципального образования
город-курорт Геленджик
от _____ № _____

ПРОЕКТ

планировки, совмещенный с проектом межевания, земельного участка по
ул. Голубодальской, 16 в с. Дивноморское г. Геленджика

Основная часть проекта планировки территории

1. Общие положения

Арендатором земельного участка по ул. Голубодальской, 16 в с. Дивноморское г. Геленджика является ООО «Югстройсервис».

Проект планировки, совмещенный с проектом межевания, земельного участка по ул. Голубодальской, 16 в с. Дивноморское г. Геленджика выполнен ООО ПФ «ПРОМТЕРПРОЕКТ».

В северной части земельного участка, предназначенного для строительства гостиницы коттеджного типа, расположена действующая трансформаторная подстанция, в южной – здание заброшенной водозаборной скважины.

Остальная территория рассматриваемого земельного участка свободна от застройки.

Территория рассматриваемого земельного участка свободна от действующих инженерных сетей.

Практически вся территория рассматриваемого земельного участка покрыта зелеными насаждениями – деревьями хвойных и лиственных пород и кустарниками, которые местами создают непроходимые заросли.

Рельеф участка сложный, горный, с резко выраженным падением на запад – в сторону Черного моря. Рассматриваемый земельный участок состоит из возвышенностей и хребтов, между которыми расположены небольшие овраги. С востока на запад проектируемый участок пересекает большой продольный овраг.

Подъезд к участку строительства гостиницы коттеджного типа возможен с двух сторон: с востока – с существующей автодороги «Дивноморское – Джанхот», с севера – с существующего автоподъезда территории санатория «Голубая даль» с гравийным покрытием к существующей трансформаторной подстанции.

2. Архитектурно-планировочная организация земельного участка

На проектируемом земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, с. Дивноморское, ул. Голубодальская, 16, предполагается размещение гостиничного комплекса, по типологии относящегося к апартаментным отелям длительного проживания. Гостиницы такого типа предлагают своим постояльцам номера квартирного типа или отдельные коттеджи. Спальная и жилая зоны таких номеров отделены друг от друга.

В таком номере обязательно наличие полноценной кухни.

Помещения для администрации, службы размещения и персонала вынесены в отдельное здание.

При разработке архитектурно-планировочных решений гостиницы коттеджного типа в с. Дивноморское г. Геленджика основными критериями являлись:

- комплекс зданий гостиницы должен органически вписываться в окружающую среду, сохраняя особенности существующего ландшафта;
- учёт природно-климатических факторов;
- планировка территории должна обеспечивать рациональную организацию обслуживания и соответствующий комфорт проживающим, отвечать функциональным требованиям;
- комплекс должен соответствовать эстетическим, техническим, санитарно-гигиеническим и экологическим нормам.

Таким образом, компоновка рассматриваемого земельного участка выполнена с учётом сложившегося ландшафта, размещения существующих зданий и сооружений, расположенных на соседних земельных участках, функционального зонирования территории, санитарных и противопожарных требований.

В предлагаемой схеме планировочной организации проектируемого земельного участка для обеспечения рациональной организации обслуживания и соответствующего комфорта для постояльцев предусмотрены следующие основные функциональные зоны: жилая, административно-хозяйственная и парковая. При этом вся территория гостиницы, в том числе и каждая зона,

разделены на отдельные участки, что обусловлено необходимостью определения стоимости проживания в каждом отдельно взятом коттедже.

ЖИЛАЯ ЗОНА служит для размещения двухэтажных жилых коттеджей террасного типа площадью 200 м² в количестве девяти штук, 300 м² в количестве девяти штук и 500 м² в количестве трех штук. Жилая зона разбита на 21 участок.

На каждом участке размещено по одному жилому коттеджу для постояльцев гостиницы. К каждому коттеджу имеется подъезд с автопроездом, расположенных на территории гостиницы. Каждый участок имеет собственное стационарное ограждение с воротами для въезда транспорта, калиткой для входа постояльцев и оборудован автомобильной парковкой с навесом на 2 автомобиля.

Планировка зданий коттеджей представляют собой группу жилых комнат, объединённых пространствами общего пользования, с большим количеством террас и бассейном.

АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ зона служит для размещения административных зданий и инженерных сооружений гостиницы.

Административно-хозяйственная зона разбита на несколько участков:

- первый участок размещен в западной части площадки гостиницы, вдоль автомобильной дороги «Дивноморское – Джанхот», где расположены здание контрольно-пропускного пункта и административный корпус. Административный корпус занимает центральное положение в архитектурной композиции. Корпус расположен на въезде, являясь пространственной и смысловой доминантой гостиничного комплекса.

Административный корпус включает в себя службу размещения отдыхающих, гостевую парковку, административные помещения, помещения для обслуживающего персонала гостиницы;

- второй участок расположен в непосредственной близости от первого. На нем располагаются две проектируемые водонапорные башни питьевой воды.

ПАРКОВАЯ ЗОНА размещена в центральной части площадки гостиницы – по руслу большого продольного оврага. Она пересекает площадку гостиницы с запада на восток и предназначена для объединения разных функциональных зон гостиницы в единый комплекс, а также обеспечения пешеходной связи между функциональными зонами гостиницы и прилегающей территорией санатория «Голубая даль».

Парковая зона композиционно «нанизана» на центральную пешеходную аллею, ведущую от административного корпуса и заканчивающуюся в нижней точке гостиничного комплекса. Перепад отметок от нижней точки пешеходной аллеи до самой верхней точки составляет 51 м. Учитывая это, аллея решена в виде множества террас, соединённых между собой. Устройство пешеходной аллеи сохраняет естественный водоток поверхностных вод на проектируемой территории.

Главной задачей при решении парковой зоны (а также всей территории комплекса) являлось сохранение существующего ландшафта и растущих на площадке редких и реликтовых деревьев и кустарников.

При благоустройстве парковой зоны используются все возможности ландшафтного дизайна: альпийские горки, миксбордюры, рокарии, различные типы мощения, беседки, перголы, цветники, искусственные водоёмы. В составе парковой зоны на центральной пешеходной аллее расположено кафе на 50 посадочных мест.

Все проектируемые здания и сооружения функциональных зон, а также функциональные зоны связаны между собой в единый комплекс автомобильными проездами, тротуарами и пешеходными аллеями. Территория гостиницы огораживается стационарным ограждением по всему периметру земельного участка. В ограждении устраиваются ворота и калитки для въезда и входа на территорию гостиницы.

3. Транспорт

Проектом планировки проектируемого земельного участка для расположения гостиничного комплекса предусматривается два въезда-выезда автомобильного транспорта, в том числе пожарных машин, машин скорой медицинской помощи и мусоуборочных машин. Основной въезд на территорию гостиницы предполагается с востока – с существующей автодороги «Дивноморское – Джанхот». Второй – с севера – с существующего автомобильного проезда территории санатория «Голубая даль» с гравийным покрытием (около существующей трансформаторной подстанции проектируемого земельного участка).

Также имеется техническая возможность организовать дополнительный въезд с юго-востока – от существующей грунтовой технологической автодороги вдоль инженерных коммуникаций санатория «Голубая даль».

Для транспортной связи, технологического и противопожарного обслуживания зданий и сооружений гостиницы по её территории проложены автомобильные проезды, по которым также осуществляется передвижение пешеходов. Для осуществления совместного передвижения пешеходов и автотранспорта по одному и тому же автомобильному полотну данным проектом предусмотрены следующие мероприятия безопасности дорожного движения:

- ограничен доступ автотранспорта на территорию гостиницы – только автотранспорт проживающих, обслуживающих и аварийных служб;
- наложено ограничение скорости движения автотранспорта по территории гостиницы – 30 км/час;
- предусмотрены искусственные возвышения плоскости дороги для соблюдения ограничений скорости движения автотранспорта.

Все автомобильные проезды, расположенные на территории гостиницы, оканчиваются разворотными площадками размерами не менее 15×15 м.

Трассировка автомобильных проездов выполнена с учётом транспортного обеспечения и противопожарного обслуживания всех зданий и сооружений гостиницы и вписана в существующий ландшафт.

Въезд на территорию гостиницы стороннего автотранспорта запрещен.

Допускается только въезд автотранспорта постояльцев гостиницы, а также въезд специализированного автотранспорта для обслуживания зданий и сооружений административно-хозяйственной и парковой зон.

На всех проектируемых въездах устанавливаются стационарные ворота.

Автотранспорт постояльцев гостиницы размещается под навесами непосредственно у жилых коттеджей или, в зависимости от рельефа, на их конструкциях.

Гостевой автотранспорт, не относящийся к автотранспорту постояльцев – гостей постояльцев и обслуживающего персонала гостиницы размещается на гостевой автостоянке, расположенной за пределами территории гостиницы у административного здания.

Стоянка автотранспорта у кафе в парковой зоне не требуется, т.к. основные посетители кафе – постояльцы гостиницы и их гости, которые приходят в кафе пешком по пешеходной аллее парковой зоны или тротуарам вдоль автомобильных проездов.

Для контроля за въезжающими и выезжающим автотранспортом и охраны территории гостиницы на основном въезде устанавливается контрольно-пропускной пункт.

На основном въезде на территорию гостиницы кроме ворот также устанавливается автоматический шлагбаум, который управляется как административным персоналом (охраной) гостиницы из КПП, так и постояльцами при помощи переносных брелков.

Для транспортной связи, технологического и противопожарного обслуживания зданий и сооружений гостиницы по её территории проложено четыре автомобильных проезда с твёрдым покрытием. На тупиковых участках автомобильных проездов устроены разворотные площадки.

Ко всем зданиям и сооружениям гостиницы коттеджного типа предусмотрены отдельные автомобильных подъезды от проектируемых автомобильных проездов.

Автопроезд № 1 начинается от главного въезда на территорию гостиницы – от основного участка административно-хозяйственной зоны, пересекает всю её территорию с востока на запад и оканчивается в северной части участка у вспомогательного въезда – на вспомогательном участке административно-хозяйственной зоны у существующей трансформаторной подстанции.

Автопроезд № 2 начинается от нижней части автопроезда № 1, проходит по восточной части площадки гостиницы и оканчивается на вспомогательном участке административно-хозяйственной зоны – у заброшенной водозаборной скважины.

Автопроезд № 3 начинается от главного въезда на территорию гостиницы, уходит на север и оканчивается у жилого коттеджа, расположенного в северо-западном углу площадки гостиницы.

Автопроезд № 4 начинается от главного въезда на территорию гостиницы, уходит на юг и оканчивается на основном участке административно-хозяйственной зоны.

На автопроездах № 1 и 2 размещается проезжая часть шириной 6,00 м с двухсторонними обочинами шириной по 1,00 м и две газонные полосы между обочинами и бровкой земполотна автопроезда шириной по 2,00 м, предназначенные для прокладки инженерных коммуникаций.

На автопроезде № 3 размещается проезжая часть шириной 6,00 м с двухсторонними обочинами шириной по 1,00 м и двумя газонными полосами шириной по 1,25 м для прокладки инженерных коммуникаций.

На автопроезде № 4 размещается проезжая часть шириной 6,00 м с двухсторонними обочинами шириной по 1,00 м для прокладки инженерных коммуникаций.

4. Инженерная инфраструктура

Все инженерные сети территории гостиницы коттеджного типа запроектированы подземными. Способ прокладки – в траншее, в канале.

Для прокладки подземных инженерных сетей по территории гостиницы используются газонные полосы, расположенные между проезжей частью автопроездов и тротуарами.

Детальные трассы инженерных сетей должны определяться на стадии рабочего проектирования после получения соответствующих технических условий и проработки систем инженерного обеспечения гостиницы.

4.1. Водоснабжение

Источником водоснабжения является существующий водопровод, расположенный в районе подземного водохранилища для ЛОПК «Голубая даль».

На хозяйственно-питьевые нужды используется вода питьевого качества, которая соответствует ГОСТ Р51232-98 «Вода питьевая» и требованиям СанПин 2.1.4.1074-01 «Вода питьевая». Недостаточный напор в наружной сети хозяйственно-питьевого водопровода в точке подключения предполагает наличие повысительной насосной станции для обеспечения нормальной работы и эксплуатации данного гостиничного комплекса. Повысительная насосная станция расположена в районе разворотной площадки. В насосной станции устанавливается две группы насосов: 1-я - для заполнения напорных башен Рожновского питьевой водой и 2-я группа насосов - для подачи воды из резервуаров противопожарного водопровода к пожарным гидрантам, расположенным в самой высокой точке площадки.

Подача воды осуществляется от башен Рожновского объемом 25,0м³ каждая. Согласно СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» в сейсмичном районе с сейсмикой 8 баллов запас воды должен быть в двойном объеме. В проекте установлены две башни Рожновского. Вода от башен Рожновского подается к санитарным приборам коттеджей и к моечному оборудованию кафе.

По требованию СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения система хозяйственно-питьевого водопровода закольцованы.

Трубопроводы хозяйственно-питьевого водопровода предусмотрены по ГОСТ 18599-2001 «Трубы полиэтиленовые напорные».

4.2. Противопожарное водоснабжение

Противопожарный водопровод (В2) предназначен для тушения пожара на территории гостиницы коттеджного типа. Тушение осуществляется от двух резервуаров противопожарного запаса объемом 200м³ каждый, расположенных в южной части участка. Вода подается пожарными насосами от резервуаров к пожарным гидрантам в соответствии с требованиями СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». Конструкция противопожарной сети закольцована.

На пожарном водопроводе через каждые 150м установлены пожарные гидранты.

При возникновении пожара насосы включаются автоматически от пожарного сигнала.

Сеть противопожарного водопровода выполняется из стальных электросварных труб по ГОСТ 1-704-91.

4.3. Канализация

Канализация на рассматриваемом участке предусмотрена двух видов:

- безнапорная сеть хозяйственно-бытовой канализации (К1);
- участок напорной сети хозяйственно-бытовой канализации (К1Н).

Хозяйственно-бытовая канализация (К1) предназначена для отведения хозяйственно-бытовых стоков от санитарных приборов коттеджей и моечного оборудования кафе. Стоки одним выпуском отводятся к магистральной сети канализации Ø200, расположенной на территории ЛОПК «Голубая даль». Трубопроводы для хозяйственно-бытовой канализации предусмотрены производства марки «Корсис», из полиэтилена.

Напорная канализация предназначена для отвода хозяйственно-бытовых стоков от коттеджей, расположенных в нижней части площадки. Стоки от этих коттеджей собираются в канализационную насосную станцию, откуда перекачиваются в самотечный магистральный коллектор на выпуск.

Система напорной хозяйственно-бытовой канализации выполняется из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91.

4.4. Электроснабжение

Электроснабжение гостиницы коттеджного типа осуществляется от существующей трансформаторной подстанции ТП-5-103, расположенной в северной части участка в непосредственной близости от проектируемого въезда-выезда с территории ЛОПК «Голубая даль».

Исходные данные для определения расчётных нагрузок на проектируемые объекты выданы архитектурной и сантехнической частью проекта. Расчёт выполнен согласно СП 31-110-2003.

Основными потребителями электрической энергии являются силовые и осветительные нагрузки гостиничных коттеджей, общественных зданий, инженерных сооружений, а также сеть освещения автомобильных проездов и пешеходной парковой зоны.

По степени надёжности электроснабжения электроприёмники общественных зданий относятся к потребителям II категории, сеть уличного освещения - к III категории согласно нормам ПУЭ.

Суммарная расчетная мощность проектируемых объектов – 330,72 кВт. Прокладка кабельной питающей линии от существующей трансформаторной подстанции до потребителей электроэнергии осуществляется поземно: в коммуникационном коридоре вдоль автомобильных проездов.

4.5. Газоснабжение

Газопровод низкого давления (ГЗ) подается в коттеджи на отопление и приготовление горячей воды и на приготовление пищи в кафе.

В проекте предусмотрена надземная прокладка газопровода по границе коттеджной застройки.

Подключение к газопроводу осуществляется к магистральному газопроводу, проходящему по территории ЛОПК «Голубая даль».

Газопровод прокладывается на опорах. Отключающие устройства предусмотрены перед каждым отдельно стоящим зданием. В проекте предусмотрены стальные электросварные трубы стальные холоднодеформированные по ГОСТ 8734-75 с толщиной стенки не менее 3мм.

4.6. Телефонизация

Для телефонизации гостиничного комплекса коттеджного типа в с. Дивноморское предусматривается:

- строительство двухотверстной телефонной канализации от существующего блока телефонной канализации (по ул. Горной, ул. Короленко) до объекта;

- установка телефонных колодцев типа ККС-2;

- прокладка кабеля ТППЭп-200х2х0.4 в существующей и вновь проектируемой телефонной канализации от ПЭС - Дивноморская до объекта с установкой ШР-1200 у здания администрации.

На территории комплекса проектом предусматривается строительство телефонной канализации с установкой типовых колодцев ККС-2.

Распределительные телефонные сети выполняются кабелями марки ТППЭп, с прокладкой в канале телефонной канализации. Вводы в здания осуществляются через стену в стальных трубах Д50.

В качестве окончательных устройств используются распределительные коробки КРТН-10, устанавливаемые в каждом коттедже. Абонентские сети телефонизации выполняются проводом марки ТРП-1х2х0,5.

4.7. Радиофикация и телевидение

Для радиофикации гостиничного комплекса предусматривается прокладка кабеля МПМПЭ-2х1.2 в отдельном канале телефонной канализации от радиоузла (по ул. Горной, ул. Короленко) до объекта.

В здании администрации устанавливается абонентский трансформатор типа ТАМУ-10.

Внутриплощадочные сети радиофикации выполняются кабелем марки МРМПЭ-2х1.2, который прокладывается в отдельном канале телефонной канализации. В коттеджах кабель МРМПЭ заводится на коробку типа УК-П.

Сети радиофикации внутри зданий выполняются проводом марки ПТПЖ, с прокладкой по стенам здания скрыто.

Телевидение предусматривается от телевизионных антенн, устанавливаемых на крыше каждого проектируемого здания.

Устанавливаются телевизионные разветвители типа Splitter.

Телевизионный кабель марки SAT 703 прокладывается по стенам скрыто.

5. Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения

Планировка внутренней территории гостиницы коттеджного типа выполнена с учетом обеспечения доступа и обслуживания маломобильных групп населения (далее - МГН).

На всех путях движения МГН предусмотрено строительство специальных пандусов на пересечениях тротуаров с проезжей частью автопроездов, которые обеспечивают беспрепятственное движение МГН. Продольные уклоны на пандусах для движения МГН не превышают нормативных значений и составляют 80 %. Ширина пандусов для движения МГН составляет не менее 1,50 м.

6. Оценка воздействия на окружающую среду

Проектируемый гостиничный комплекс по типологии относится к апартаментным отелям длительного проживания. Гостиницы такого типа предлагают своим постояльцам номера квартирного типа или отдельные коттеджи. Спальная и жилая зоны таких номеров отделены друг от друга. В таком номере обязательно наличие полноценной кухни. Администрация и помещения для персонала вынесены в отдельное здание, где расположена служба размещения.

В результате предусмотренного генеральным планом зонирования территории в рассматриваемых границах проекта планировки определены следующие функциональные зоны:

- жилая;
- административно-хозяйственная;
- парковая зона.

В состав административно-хозяйственной зоны входят административный корпус со службой размещения отдыхающих, гостевая парковка, административные помещения, помещения для обслуживающего персонала, объекты инженерного обеспечения. Административный корпус занимает центральное положение в архитектурной композиции. Корпус расположен на въезде, являясь пространственной и смысловой доминантой гостиничного комплекса.

В состав жилой зоны входят двухэтажные жилые коттеджи террасного типа площадью 200 м², 300 м² и 500 м². Каждый коттедж оборудован парковкой с навесом на 2 автомобиля. Планировочно здания коттеджей представляют собой группу жилых комнат, объединённых пространствами общего пользования с большим количеством террас и бассейном.

Главной задачей при решении парковой зоны (а также всей территории комплекса) являлось сохранение существующего ландшафта и растущих на площадке редких и реликтовых деревьев и кустарников. При благоустройстве парковой зоны используются все возможности ландшафтного дизайна: альпийские горки, миксбордюры, рокарии, различные типы мощения, беседки, перголы, цветники, искусственные водоёмы. На центральной пешеходной аллее расположено кафе на 50 посадочных мест.

Проектом уточнены следующие типы зданий:

- административное здание площадью 430 м²;
- кафе на 50 посадочных мест площадью 120 м²;
- коттеджи террасного типа площадью 200 м² - 9 шт.;
- коттеджи террасного типа площадью 300 м² – 9 шт.;
- коттеджи террасного типа площадью 500 м² – 3 шт.

Газоснабжение.

Газоснабжение гостиничного комплекса планируется осуществлять от существующего газопровода низкого давления \varnothing 100 мм, проходящего в 40 метрах от южной границы участка застройки.

Годовой расход газа составляет:

- общий максимальный – 23671,5 м³/год;
- часовой максимальный расход зимой – 68 м³/ч;
- часовой максимальный расход летом – 3,2 м³/ч.

Электроснабжение.

Электроснабжение гостиничного комплекса осуществляется от существующей потребительской трансформаторной подстанции ТП-5-103 10 кВ, расположенной на северо-западе участка застройки.

Воздействие объекта на поверхностные воды.

Территория гостиничного комплекса расположена вне черты селитебной застройки. Рельеф участка сложный, горный, с резко выраженным падением на юго-запад – в сторону Черного моря. Рассматриваемый земельный участок состоит из небольших возвышенностей и хребтов, между которыми расположены небольшие овраги. Практически по центральной части рассматриваемого земельного участка, с небольшим смещением на запад, расположен большой продольный овраг, по тальвегу которого происходит транзитный сброс поверхностных вод, притекающих с горного склона, прилегающего с северной стороны рассматриваемого земельного участка.

Решения по размещению зданий и сооружений комплекса предусматривают максимальное сохранение существующего ландшафта.

Территория комплекса, обеспечивающая функциональное назначение объекта, будет сдана облагороженной, полностью обеспеченной хозяйственной канализацией; зоны озеленения ограждены бордюрами, исключающими смыв грунта во время дождя на дорожные покрытия.

Учитывая сложность рельефа, незначительное количество территории под проезды и тротуары, а также ограниченное количество пребывания автомобилей в границах гостиничного комплекса, ливневая канализация на участке предусмотрена в виде поверхностных лотков вдоль автомобильных дорог с последующим отведением в существующий бетонный лоток в северо-западной части участка.

Водоснабжение.

Источником водоснабжения гостиничного комплекса в период эксплуатации является водопровод ЛОПК «Голубая даль» в районе подземного резервуара в северо-западной части территории.

Расчет водопотребления и водоотведения коттеджного комплекса выполнен в разделе водоснабжение и водоотведение настоящего проекта.

$W_{\text{потр. св. пит.}} = 4,75$ тыс. м³/год.

$W_{\text{отв.}} = 4,75$ тыс. м³/год.

$B_{\text{п}} = 4,38$ тыс. м³/год (полив территории).

Водоотведение хозяйственных сточных вод осуществляется в существующую канализацию в районе ЦТП ЛОПК «Голубая даль» \varnothing 200 мм в количестве – 4,75 тыс. м³/год.

7. Водоотведение хозяйственно-бытовых и ливневых стоков

Бытовая канализация (К1) от санитарных приборов коттеджей, кафе и административного здания подключается к существующей канализации в районе ЦТП ЛОПК «Голубая даль» \varnothing 200 мм. Стоки от санитарных приборов 6 коттеджей поступают на канализационную насосную станцию ориентировочной производительностью 1 м³/час с северо-западной части комплекса, далее перекачиваются в основной самотечный коллектор.

Расстояние до точки подключения не превышает 80 м.

Дождевые воды с автомобильных проездов, площадок и тротуаров отводятся по поверхностным лоткам в бетонный канал, расположенный в северо-западной части территории.

8. Воздействие объекта на территорию, условия землепользования

Планировочные отметки по опорным точкам на переломах рельефа и перекрестках проезжей части выполнены исходя из условий обеспечения оптимальных объемов земляных масс, необходимых для создания поверхностного стока дождевых вод, и организации проезда к коттеджам гостиничного комплекса. Поскольку рельеф территории неровный (имеются замкнутые понижения с большими перепадами высот), для обеспечения проезда земляные массы из-под котлованов зданий и сооружений используются при строительстве автомобильных проездов.

9. Зеленые насаждения

На территории гостиничного комплекса произрастают различные породы хвойных и лиственных деревьев.

Деревья, которые будут уничтожены в результате строительства коттеджей, должны быть высажены на участке, предназначенном для строительства гостиничного комплекса. Предусмотрено компенсационное озеленение.

Остальные деревья, попадающие под размещение террас, остаются нетронутыми и вписываются в интерьер постройки.

Хвойные породы, наряду с лиственными, будут высаживаться с прикорневым комом земли. В посадочных ямах, траншеях и котлованах предусматривается полная замена грунта растительной землей и внесение органических удобрений.

10. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Наименование показателя	Количество
1	2
1. Площадь территории гостиницы, в том числе:	5,54 га / 55447 м ²
- площадь жилой зоны	3,6 га / 36360 м ²
площадь административно-хозяйственной зоны	0,03 га / 329 м ²
- площадь зоны кафе	0,08 га / 797 м ²

- площадь автопроездов	1,5 га / 14970 м ²
2. Количество/площадь формируемых участков	30 шт./ 55447 м ²
3. Количество/площадь участков с гостиничными коттеджами	21 шт./ 36360 м ²
4. Количество/площадь участков для размещения автопроездов и объектов административно – хозяйственного назначения	5 шт./ 16096 м ²
5. Количество/площадь участков для размещения парка	4 шт./ 2991 м ²
6. Площадь покрытия тротуаров и пешеходных аллей	1,14 га / 1402 м ²
7. Количество вырубаемых деревьев	1199 шт.
8. Количество отходов, вывозимых на полигон ТБО	70,26 т/год
9. Водопотребление	4,75 тыс. м ³ /год
10. Водоотведение	4,75 тыс. м ³ /год
11. Расход воды на полив территории	4,38 тыс. м ³ /год
11. Электропотребление	330,72 кВт/час
12. Газопотребление:	
- общий максимальный расход	23671,5 м ³ /год
- часовой максимальный расход зимой	68 м ³ /час

- часовой максимальный расход летом	3,2 м3/час
-------------------------------------	------------

10. Проект межевания территории

10.1. Основные принципы межевания территории.

Подготовка проекта межевания застроенных территорий осуществлена в целях установления границ застроенных земельных участков, границ незастроенных земельных участков и участков, на которых возможно новое строительство.

Размеры земельных участков установлены с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действующих в период застройки указанных территорий.

При назначении границ перспективных земельных участков основное внимание было уделено следующим вопросам:

- обеспечению достаточной земельной площади для функционирования перспективных объектов недвижимости в соответствии с нормами СНиП 2.07.01-89*;

- формированию максимально простых по форме (по возможности) земельных участков, обеспечивающих удобство выноса в натуру, закреплению их на местности и последующего строительного освоения и использования.

Для каждого земельного участка, выделенного в границах рассматриваемой территории, проектом установлены следующие градостроительные регламенты:

- границы застраиваемых территорий (мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений);

- параметры максимального строительного использования земельного участка;

- основной вид использования перспективного объекта недвижимости.

10.2. Обоснование принятых в проекте решений по установлению границ земельных участков.

Проект межевания территории гостиницы коттеджного типа разработан в границах существующего земельного участка.

Проект межевания данного земельного участка выполнен с целью формирования стоимости проживания (аренды) каждого гостиничного коттеджа.

Результатом выполненной работы явились следующие сформированные земельные участки:

1. Земельный участок :4/уч 1

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 2000 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

2. Земельный участок :4/уч 2

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 3440 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

3. Земельный участок :4/уч 3

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 2007 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

4. Земельный участок :4/уч 4

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 2670 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

5. Земельный участок :4/уч 5

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 2885 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

6. Земельный участок :4/уч 6

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 1975 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

7. Земельный участок :4/уч 7

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 1040 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

8. Земельный участок :4/уч 8

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 1080 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

9. Земельный участок :4/уч 9

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 1787 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

10. Земельный участок :4/уч 10

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 1810 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

11. Земельный участок :4/уч 11

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 1872 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

12. Земельный участок :4/уч 12

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 1170 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

13. Земельный участок :4/уч 13

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 1313 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

14. Земельный участок :4/уч 14

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 870 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

15. Земельный участок :4/уч 15

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 875 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

16. Земельный участок :4/уч 16

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 1430 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

17. Земельный участок :4/уч 17

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 1030 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

18. Земельный участок :4/уч 18

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 935 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

19. Земельный участок :4/уч 19

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 757 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

20. Земельный участок :4/уч 20

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 3664 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

21. Земельный участок :4/уч 21

Использование – для размещения коттеджа.

Площадь участка по проекту – 1750 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

22. Земельный участок :4/уч 22а

Использование – для размещения парка.

Площадь участка по проекту – 95 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

23. Земельный участок :4/уч 22б

Использование – для размещения парка.

Площадь участка по проекту – 978 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

24. Земельный участок :4/уч 22в

Использование – для размещения парка.

Площадь участка по проекту – 1310 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

25. Земельный участок :4/уч 23

Использование – для размещения проездов и инженерной инфраструктуры.

Площадь участка по проекту – 13250 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков, закоординирована проектируемая красная линия.

26. Земельный участок :4/уч 24

Использование – для размещения кафе.

Площадь участка по проекту – 797 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

27. Земельный участок :4/уч 25

Использование – для размещения административного здания.

Площадь участка по проекту – 329 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков, закоординирована проектируемая красная линия.

28. Земельный участок :4/уч 26

Использование – для размещения парка.

Площадь участка по проекту – 608 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

29. Земельный участок :4/уч 27

Использование – для размещения инженерной инфраструктуры.

Площадь участка по проекту – 1138 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

30. Земельный участок :4/уч 28

Использование – для размещения перспективной автодороги.

Площадь участка по проекту – 582 кв.м.

Проектное решение: установлены границы участка, обусловленные размещением смежных земельных участков.

10.3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателя	Расчетная площадь, га/м.кв.
1	Площадь территорий, подлежащих межеванию	5,54/55447
2	Количество формируемых участков	30
3	Площадь формируемых земельных участков для размещение коттеджей	3,63/36360
4	Площадь формируемых земельных участков для размещения автопроездов и объектов административно-хозяйственного назначения	1,61/16096
5	Площадь формируемых земельных участков для размещения парка	0,3/2991

Начальник управления архитектуры
и градостроительства администрации
муниципального образования
город-курорт Геленджик –
главный архитектор

В.А.Ревякин