

Свидетельство №

П-013-7743772881-10062015-254

Выдано 10 июня 2015 года

ОАО «ЦИТП и градостроительства им. Я.В. Косицкого»

Жилой комплекс «Резиденция Анаполис»

расположенный по адресу:

Российская Федерация, Краснодарский край, р-н Анапский,
с.Варваровка, ул.Калинина, 150

Проектная документация

31-3/14-ПЗУ.1

Раздел 2. «Схема планировочной организации
Земельного участка»

Том 2.1

2016

Свидетельство №

П-013-7743772881-10062015-254

Выдано 10 июня 2015 года

ОАО «ЦИТП и градостроительства им. Я.В. Косицкого»

Жилой комплекс «Резиденция Анаполис»

расположенный по адресу:

Российская Федерация, Краснодарский край, р-н Анапский,
с.Варваровка, ул.Калинина, 150

Проектная документация

31-3/14-ПЗУ.1

Раздел 2. «Схема планировочной организации
земельного участка записка»

Том 2.1

Генеральный директор _____ Шарапов С.А.

Главный инженер проекта _____ Яровой А.В.

2016

Содержание

№ п/п	Наименование	Лист
	Удостоверяющая запись ГИП	2
	Пояснительная записка	3-25
	Графическая часть	
	Ситуационный план размещения объекта	1
	Схема планировочной организации земельного участка	2
	План организации рельефа	3
	План земляных масс	4
	План благоустройства территории	5
	План покрытий, Схема движения транспорта	6
	Сводный план инженерных сетей и сооружений	7

Согласовано			
	Инв. № подл.		
	Подп. И дата		
	Инв. № подл.		

							31-3/14-ПЗУ.1			
	<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>				
Инв. № подл.	ГИП		Яровой А.			05.2016	«Жилой комплекс «Резиденция Анаполис»	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
	Разработал		Алексеев М.			05.2016		П	1	25
	Н.контроль		Залогин В.			05.2016				

Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Объект капитального строительства «Жилой Комплекс «Резиденция Анаполис» (далее – Объект), расположен по адресу: Россия, Краснодарский край, р-н Анапский, с Варваровка, ул.Калинина, 150, размещается на двух земельных участках:

Участок №1, кадастровый номер - 23:37:1006000:89;

Площадь участка – 64 188 кв. м.

Категории земель – земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования – среднеэтажное многоквартирное жилищное строительство;

Правообладатель – ООО «Новый Лазурит»;

Вид права – собственность.

Участок №2, кадастровый номер - 23:37:1006000:209;

Площадь участка – 8 205 кв.м.

Категории земель – земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования – для целей рекреационного использования;

Правообладатель – ООО «Новый Лазурит»;

Вид права – собственность.

Общая площадь участков, предоставленных для размещения Объекта – 72 393 кв.м (7,24 га).

Рассматриваемая территория граничит с:

- востока автодорогой III категории г. Анапа- с.Сукко;
- юга – свободная от застройки территория;
- запада и севера – р.Шингарь.

Кратчайшее расстояние от территории Объекта до жилой застройки составляет 1,3 км (с.Варваровка), на удалении 300 находится пансионат Шингари.

Участок свободен от застройки и транзитных коммуникаций.

Рельеф участка выраженный, изменяется в пределах 20 м, с понижением к южной границе участка. Территория незастроенная, в настоящее время не используется, категория сложности III.

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

31-3/14-ПЗУ.1

Лист

3

Пойма р. Шингарь практически не выражена в силу горного характера рельефа и его высокой степени расчленения, ее незначительное по площади пространство, а также зачастую и дно покрыты зарослями тростника южного.

Инженерные изыскания для целей строительства выполнены ООО «Геопроектизыскания» в 2014 году.

Инженерно-гидрометеорологические условия строительства

1. По климатическому районированию для строительства относится к подрайону IV Б [6]. Характеристики климатических условий представлены по данным наблюдений репрезентативной метеорологической станции Анапа:

- среднегодовая температура воздуха 12,7°С;
- абсолютный максимум температуры воздуха – плюс 39,2°С (2010г.);
- абсолютный минимум температуры воздуха - минус 24,0°С (1940г.);
- среднегодовая температура поверхности почвы - плюс 12°С;
- абсолютная максимальная температура на почве – плюс 45°С;
- абсолютная минимальная температура на почве – минус 23°С;
- среднегодовое количество осадков – 805 мм;
- в районе МС Анапа преобладающими являются ветры южного и восточного направлений, несколько реже повторяются ветры северо-восточного направления. В июле-августе возрастает повторяемость северо-восточных ветров, в апреле-июне преобладающими остаются ветры южных румбов, июле-сентябре, декабре-январе преобладают ветры северо-восточных румбов.

Среднемесячные и среднегодовые значения основных климатических элементов по метеостанции г.-к. Анапа

Характеристика	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
Температура воздуха, °С													
Средняя	2,6	2,7	5,8	10,6	15,9	20,2	23,6	27,2	19,2	14,2	8,6	5,0	12,7
Абс. минимум	-24	-34	-17	-6	0	6	11	9	1	-4	-18	-23	-24
Абс. максимум	18	20	26	29	34	35	39	42	36	33	25	22	39
Ср. минимум	-6,9	-6,8	-2,4	4,2	10,0	13,9	16,2	15,8	10,6	5,1	0,3	-4,4	4,6
Ср. максимум	-0,2	1,1	7,3	16,5	23,1	26,6	29,8	29,5	23,9	16,6	8,7	2,5	15,4
Температура почвы, °С													
Средняя	2,4	3,0	3	12	20	26	28	27	20	11	6,4	4,6	12
Абс. минимум	-23	-26	-14	-6	0	3	8	8	1	-4	-18	-21	-23
Абс. максимум	19	24	25	32	38	45	45	35	28	39	34	21	45
Скорость ветра, м/с													

Взап. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

31-3/14-ПЗУ.1

Лист

4

Изм. Кол.уч Лист № док. Подп. Дата

Характеристика	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
Средняя	5,6	6,2	6,4	5,9	4,8	4,2	3,5	3,7	4,0	4,8	5,9	5,9	5,1
Осадки, мм													
Средняя сумма	89	83	68	52	43	57	65	47	57	62	81	101	805
Относительная влажность воздуха, %													
Средняя	87	85	80	66	64	64	60	59	64	75	84	87	73

Расчётные температуры наружного воздуха по МС Анапа холодного периода года:

- наиболее холодных суток обеспеченностью 98% (повторяемостью один раз в 50 лет) - минус 28 °С, обеспеченностью 92% (один раз в 12,5 лет) - минус 25оС;
- наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 98% - минус 24оС, обеспеченностью 92% - минус 22 °С;
- средняя температура воздуха обеспеченностью 94% (повторяемостью один раз в 16,7 лет), которая соответствует температуре воздуха наиболее холодного периода (зимняя вентиляционная) - минус 8 °С;
- средняя суточная амплитуда температуры наиболее холодного месяца 6,4 °С;
- продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 0 °С - 54 дня, средняя температура периода – минус 2,1 °С;
- продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 8 °С - 78 дней, средняя температура периода – 1,1 °С;
- продолжительность периода со средней суточной температурой воздуха ниже 10 °С - 77 дней, средняя температура периода – 1,9 °С.

Расчётные температуры воздуха тёплого периода года:

- температура воздуха обеспеченностью 95% (повторяемостью один раз в 20 лет) – 27,6 °С, обеспеченностью 98% (один раз в 50 лет) - 31,5 °С;
- средняя максимальная температуры воздуха наиболее тёплого месяца 30 °С;
- средняя суточная амплитуда температуры наиболее тёплого месяца 13,2 °С

Даты наступления средних суточных температур воздуха выше и ниже определенных пределов и число дней с температурой, превышающей эти пределы МС Анапа

Температура, °С				
0	5	10	15	20
4.III	26.III	15.IV	5.V	12.VI
5.XII	10.XI	18.X	24.IX	31.VIII
275	228	185	141	79

Взаш. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	31-3/14-ПЗУ.1	Лист
							5

Климатические параметры холодного периода года, (СНиП 23-01-99) Анапа*

Температура воздуха, °С				Средняя су- точная ам- плитуда температу- ры воздуха наиболее холодного месяца, °С	Продолжительность, сут, и средняя температура воздуха, °С, периода со средней суточной температурой воздуха					
Наиболее холодных суток, обеспечен- ностью		Наиболее холодной пятиднев- ки, обеспе- ченностью			£ 0°С		£ 8°С		£ 10°С	
0.98	0.92	0.98	0.92		Продол- житель- ность	Средняя темпе- ратура	продол- житель- ность	Средняя темпе- ратура	Продол- житель- ность	Средняя темпе- ратура
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-28	-25	-24	-22	6,4	54	-2,1	78	1,1	77	1,9

2. После рекогносцировочного обследования участка изысканий можно утверждать, что участку изысканий по объекту «Резиденция Анаполис» и на прилегающей к нему местности находится один водоток с явно выраженными русловыми формами – р. Шингарь.

Инженерно-экологические условия строительства

Согласно результатам исследований, на участке изысканий наблюдаются превышения ПДК по сероводороду, однако нет превышений значений фоновых концентраций.

Непосредственно на участке работ гидрологические объекты отсутствуют. Ближайшими к участку работ являются следующие водные объекты: р.Шингарь, протекающая по границе участка работ и Черное море, находящееся на удалении 100 м.

Проектируемый объект расположен в водоохранной зоне Черного моря и р.Шингарь.

Территория Объекта расположена в северо-кавказской горной почвенной провинции, западно дуроземно-лесной почвенно-биоклиматической области, в пределах участка изысканий абсолютно преобладают дурые лесные почвы.

Степень загрязнения почв и грунтов, согласно СанПиН 2.1.7.1287-03, с участков строительства оценивается как - «допустимая» на всей территории

Взап. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	31-3/14-ПЗУ.1	Лист
							6

Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Сооружения на территории Объекта, от которых требуется установление СЗЗ:

№ по ГП	Наименование	Размер СЗЗ согласно треб. норм, м	Размер СЗЗ согласно СПОЗУ, м
32	Многоуровневый гараж стоянка 145 м/мест	35	26,25 ¹
34	КНС ХБ и ливневого стока	15	15 ²
35	Очистные сооружения ХБ и ливневого стока	150	Согласно Проекта СЗЗ ²
37.1-37.3	Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВт	10	10 ³

Примечания:

1. Согласно примечанию 3, п.11.25 СП 42.13330.2011:

-для гаражей I-II степеней огнестойкости, указанные в таблице 10 расстояния допускается сокращать на 25 % при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых и общественных зданий. Таким образом, при соблюдении вышеперечисленных условий, расстояние от сооружения до жилых зданий принимается 35 м х 0,75=26,25 м.

Ближайшими к многоуровневому гаражу стоянке являются жилые здания №8,9,26.

В принятом планировочном решении, стены, обращенные к жилым зданиям №8 и 9 не имеют открывающихся окон и выездов ориентированных в их сторону. Расстояние до жилого здания №26 составляет 40 м. Окна жилых помещений данного здания не выходят в сторону многоуровневого гаража стоянки.

2. Согласно табл.7.1.2 СанПиН 2.2.1-2.1.1-1200 «СЗЗ и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

Расстояние от насосных станций и аварийно-регулирующих резервуаров хозяйственно-бытовой канализации при расчетной производительности очистных сооружений до 0,2 тыс. м³/сутки до границ жилых зданий – 15 м;

Расстояние от сооружений для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях при расчетной

Взап. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	31-3/14-ПЗУ.1	Лист
							12

Ответ на запрос Заказчика от 21.04.2014 г №202-5360/14-06.2 за подписью
Заместителя министра господина Н.В.Захарчука:

Ширина прибрежной защитной полосы р.Шингарь составляет 50 м.

Протяженность р.Шингарь составляет около 7,5 км. Таким образом, в соответствии со статьей 65 Водного кодекса, ширина его водоохранной зоны составляет 50 м.

Для осуществления водовыпуска очищенных сточных вод было получено Решение о предоставлении водного объекта в пользование, выданное Министерством природных ресурсов Краснодарского края №23-06.03.00.001-Р-РСБХ-С-2015-02956/00 от 16 ноября 2015 года.

Для осуществления строительства гидротехнических сооружений, мостов, а также подводных и подземных переходов, трубопроводов, подводных линий связи, других линейных объектов, если такое строительство связано с изменением дна и берегов водных объектов было получено Решение о предоставлении водного объекта в пользование, выданное Министерством природных ресурсов Краснодарского края №23-06.03.00.001-Р-РЛБВ-С-2016-03088/00 от 16 февраля 2016 года.

В соответствии с Картой планируемых зон с особыми условиями территории на рассматриваемой территории установлены:

- Граница II зоны горно-санитарной охраны курорта
- Границы III зоны горно-санитарной охраны курорта
- Водоохранная зона Черного моря.

В соответствии с материалами Градостроительных планов земельных участков установлены минимальные отступы для размещения объектов капитального строительства от границы участка – 3,0 м;

Ответ на запрос Заказчика от 04.04.2014 г №80-1129/14-01-07 за подписью
Заместителя руководителя департамента автомобильных дорог Краснодарского края господина Г.Н.Рыжкова - дорога гАнапа-с.Сукко на участке км 10+452 имеет две полосы движения, ширина проезжей части – 8 м, категория дороги III, ширина полосы отвода – 19 м, ширина придорожной полосы – 50 м.

В виду того, что территория Объекта входит в земли населенных пунктов, согласно действующего законодательства, полоса отвода и придорожная полоса – не устанавливаются.

Ответ на запрос Заказчика от 22.08.2014 г №202-12172/14-11.2 за подписью
заместителя министра природных ресурсов Краснодарского края господина

Взап. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

31-3/14-ПЗУ.1

Лист
14

С.И.Удинцева: «...проектируемый объект «Резиденция Анаполис» расположен вне границ особо охраняемых природных территорий регионального значения...»

Ответ на запрос Заказчика от 10.06.2014 г №27.02-7477 за подписью исполняющего обязанности начальника управления имущественных отношений администрации МО город-курорт Анапа господина П.А.Шмакова о наличии установленной зоны охраны объектов культурного наследия «Могила Дмитрия Семеновича Калинина, Героя Советского Союза, 1910-1943 годы»: «...объект культурного наследия включен в перечень объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения...», «...До настоящего времени зоны охраны объекта культурного наследия – не установлены...»

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаш. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	31-3/14-ПЗУ.1

Лист
15

Технико-экономические показатели земельных участков, предоставленных для размещения объекта капитального строительства

Таблица баланса территории участка 23:37:1006000:89

№ п/п	Наименование показателей	Количество	
		кв. м	%
1	Площадь отведенного участка	64 188	100,00
	Площадь жилой зоны	40 294	62,78
	Площадь остальных территорий	23 884	37,22
2	Площадь застройки	9 405,7	14,65
3	Площадь участка очистных сооружений	1 237	1,93
4	Площадь твердых покрытий, в том числе:	21 377	33,31
	проектируемые дороги	13 3630	21,24
	тротуар (друсчатка)	6 453	10,05
	отмостка (асфальт)	1 294	2,02
5	Площадь площадок различного назначения:	4 575	7,13
	детские площадки	750	1,17
	спортивные площадки	1 176	1,83
	Площадки тихого отдыха:	2 515	3,92
	площадки для отдыха взрослого населения	1 633	2,54
	площадки размещения бассейнов	882	1,37
	площадка для выгула собак	134	0,21
6	Площадь озеленения	25 288	39,40
7	Территория, занимаемая р.Шингарь	1 940	3,02
8	Прочие территории (подпорные стены, лестницы)	355,3	0,56
9	Коэффициент застройки	0,15	

Таблица баланса территории участка 23:37:1006000:209

№ п/п	Наименование показателей	Количество	
		кв. м	%
1	Площадь отведенного участка	8 205	100,00
2	Площадь твердых покрытий, в том числе:	1 075	13,1
	проектируемые дороги (друсчатка)	1 075	13,1
3	Площадь площадок различного назначения:	844	10,29
	площадки тихого отдыха	844	10,29
4	Территория, занимаемая р.Шингарь	2 538	30,93
5	Площадь озеленения	3 748	45,68

Инв. № подл.	Взащ. инв. №
Изм.	Подп. и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	31-3/14-ПЗУ.1	Лист 17
------	--------	------	--------	-------	------	---------------	------------

Общая территория площадок для отдыха населения составляет 4 441 кв.м. (11.%) от площади жилой зоны.

Согласно характеристики жилищного фонда МО город-курорт Анапа, приведенной в Томе II «Материалы по обоснованию генерального плана», Часть 1. «Пояснительная записка» «Генеральный план Городского округа город-курорт Анапа» общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, в городской местности в 2010 году составила 36,2 кв. м.

Для расчета количества жителей Объекта принимается норма площади квартиры на 1 жителя - 35 кв. м. Согласно данных Таблицы 2 п.5.6 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее СП) данная величина занимает среднее положение между показателями для типов жилых домов по уровню комфорта «массовый» и «престижный» (30 и 40 кв. м. соответственно).

Расчетное количество жителей составляет: $40\ 141,8 / 35 = 1\ 147$ человек

Расчет количества мест для хранения автотранспорта жителей

Расчет количества машиномест для обеспечения жителей

1 147 – человека, количество жителей;

350 - уровень автомобилизации машин/на 1000 населения;

100 - количество мотоциклов на 1000 населения;

0,25 - коэфф. приведения мотоциклов без колясок к машиноместам;

0,9 – коэфф. количества мест постоянного хранения.

Согласно п.11.3 и п.11.9 СП 42.13330.2011

$1147/1000*(350+100*0,25)*0,9=387,1$ м/мест.

Принимаю 388 м/мест для обеспечения жителей.

Расчет количества автостоянок для коммерческих площадей

Общая площадь коммерческих помещений - 2465,4 кв.м., для расчета принимаю 2466 кв.м.

Распределение площадей:

- 50 % - офисные помещения;

- 50 % магазины продовольственные и не продовольственные (поровну).

Взап. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	31-3/14-ПЗУ.1	Лист
							18

сооружений.

Матрацы «Рено» представляют собой плоскостные конструкции заводского изготовления малой высоты и большой площади поверхности по ГОСТ Р 52132-2003, ТУ 1275-001-42873191-2009 и СТО 42873191-001-2009, изготовленные из стальной сетки двойного кручения с шестиугольными ячейками и разделенные на секции при помощи диафрагм. Диафрагмы размещаются внутри баз матрасов «Рено» с шагом 1 метр по длине.

Инв. №	Инв. №
подл.	инв. №
Подп. и дата	Взаш. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

31-3/14-ПЗУ.1					
---------------	--	--	--	--	--

Лист
23

