

Общество с ограниченной ответственностью
«КУБАНЬЮГСЕРВИС»

Договор: Договор №03062019 от «03» июня 2019 г.

Заказчик: НАО «ТМЗ»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)
С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 23:30:0201003:12,
23:30:0201003:13, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН,
ПОС. КУЧУГУРЫ, В ГРАНИЦАХ ОАО АФ «ГОЛУБАЯ
БУХТА», УЧАСТОК №3»**

**ТОМ I.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Часть 1.
Положение о размещении объектов
капитального строительства**

Пояснительная записка

Краснодар, 2019 г.

***Общество с ограниченной ответственностью
«КУБАНЬЮГСЕРВИС»***

Договор: Договор №03062019 от «03» июня 2019 г.

Заказчик: НАО «ТМЗ»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)
С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 23:30:0201003:12,
23:30:0201003:13, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН,
ПОС. КУЧУГУРЫ, В ГРАНИЦАХ ОАО АФ «ГОЛУБАЯ
БУХТА», УЧАСТОК №3»**

**ТОМ I.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Часть 1.
Положение о размещении объектов
капитального строительства**

Пояснительная записка

Директор

В.Б. Чуприн

Краснодар, 2019 г.

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА И УЧАСТНИКОВ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

ООО «Кубаньюгсервис»	
Архитекторы	А.А. Ляшенко И. В. Лемешкина Е. А. Шмик
Кадастровый инженер	А. А. Радюк
Консультант. Текстовая часть (Том 1: Часть 1, Часть 3)	Н. В. Монастырев

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ раздела	Наименование	Примечание
<u>Том 1. Проект планировки территории</u>		
Часть 1	Положение о размещении объектов капитального строительства	Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF
Часть 2	Основная часть проекта планировки территории. Графические материалы.	Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF
Часть 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF
Часть 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF
<u>Том 2. Проект межевания территории</u>		
Часть 5	Основная часть проекта межевания территории. Пояснительная записка.	Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF
Часть 6	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF
Часть 7	Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ ТОМ 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Программа, формат электронной версии	Гриф
Часть 2. Основная часть проекта планировки территории. Графические материалы					
1	Чертеж планировки территории	1:1000	ПП-1	PDF, AutoCAD	
2	Чертеж красных линий	1:1000	ПП-2	PDF, AutoCAD	
Часть 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графические материалы					
3	Карта планировочной структуры территории п. Кучугуры Фонталовского сельского поселения Темрюкского района с отображением границ элемента планировочной структуры	б/м	ПП-3	PDF, AutoCAD	
4	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	1:1000	ПП-4	PDF, AutoCAD	
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000	ПП-5	PDF, AutoCAD	
6	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства	1:1000	ПП-6	PDF, AutoCAD	
7	Схема вертикальной планировки территории	1:1000 1:200	ПП-7	PDF, AutoCAD	
8	Схема инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:1000	ПП-8	PDF, AutoCAD	
9	Сводная схема размещения инженерных сетей и сооружений	1:1000	ПП-9	PDF, AutoCAD	

**ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ
ТОМ 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Программа, формат электронной версии	Гриф
Часть 6. Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть.					
10	Чертеж проекта межевания территории	1:1000	ПМ-1	PDF, AutoCAD	
Часть. 7. Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть.					
11	Чертеж проекта межевания территории	1:1000	ПМ-2	PDF, AutoCAD	

СОДЕРЖАНИЕ.

1. ВВЕДЕНИЕ.....	8
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	13
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.	20
2.2. ОРГАНИЗАЦИЯ ТРАНСПОРТНОГО И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ	22
2.3. ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА	22
2.4. СООРУЖЕНИЯ И УСТРОЙСТВА ДЛЯ ХРАНЕНИЯ И ПАРКОВКИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.....	23
2.5. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.....	23
3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.	41
4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	42

1. ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) расположен в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0201003:12 и 23:30:0201003:13 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Кучугуры, в границах ОАО АФ «Голубая бухта», участок №3. Проект разработан в 2019 году ООО «Кубаньюгсервис», выполнен в соответствии с положениями, установленными в Схеме территориального планирования Темрюкского района и Генеральном плане муниципального образования Фонталовское сельское поселение. Проект планировки является уточнением материалов Генерального плана и развитием, доведенным до степени, позволяющей сформулировать круг конкретных градостроительных задач по планировочной организации территориального компонента населенного пункта – отдельного микрорайона застройки.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров их планируемого развития.

Разработка проекта планировки вызвана необходимостью определения условий застройки рассматриваемой территории, установления необходимых регламентов и сервитутов при конкретном использовании земельных участков.

Проект планировки территории разработан авторским коллективом архитекторов в 2019 году на основании следующих документов:

1. Постановление администрации муниципального образования Темрюкский район от 05.12.2019 года №2150 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) с кадастровыми номерами 23:30:0201003:12, 23:30:0201003:13, расположенной по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Кучугуры, в границах ОАО АФ «Голубая бухта», участок №3».

2. Договор № 03062019 от «03» июня 2019 г.;

3. Технического задания на подготовку документации по планировке территории (Приложение №4 к договору);

4. Земельно-кадастровой карты с семантической базой данных муниципального образования Фонталовское сельское поселение;

5. Исходные данные для проектирования.

Проект планировки выполнен в соответствии со следующими документами:

1. Схема территориального планирования Темрюкского района Краснодарского края, утвержденная Решением XLII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район IV созыва от 30 марта 2007 года № 616 «Об утверждении схемы территориального планирования муниципального образования Темрюкский район Краснодарского края».

2. Генеральный план муниципального образования Фонталовское сельское поселение, утвержденный Решением XVIII сессией III созыва от 11 декабря 2015 года № 93 «Об утверждении генерального плана муниципального образования Фонталовское сельское поселение Темрюкского района Краснодарского края» (в редакции 2018 года).

3. Правила землепользования и застройки муниципального образования Фонталовское сельское поселение, утвержденные решением LXXVII сессии Совета Фонталовского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 3 апреля 2014 года № 335 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования Фонталовское сельское поселение Темрюкского района Краснодарского края» (в редакции 2018 и 2019 гг.).

4. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденные Решением от 20 октября 2017 года №348 XXXVIII-го VI созыва Совета муниципального образования Темрюкский район.

5. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Фонталовское сельское поселение, утвержденные администрацией Фонталовского сельского поселения Темрюкского района от 23.06.2017 г № 112.

6. Действующие нормативны и технические документы Краснодарского края и Российской Федерации.

Перечень нормативных и технических документов, используемых при проектировании.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Краснодарского края.
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие
4. Градостроительного кодекса Российской Федерации».
5. Земельный кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие
7. Земельного кодекса Российской Федерации».
8. Федеральный закон от 10.02.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

9. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
10. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ "О землеустройстве".
11. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".
12. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства (утверждены Росземкадастром, 17.02.2003).
13. Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, (утверждены Росземкадастром 17.02.2003) (с изменениями от 18.04.2003).
14. Инструкция по межеванию земель (утверждена Роскомземом 08.04.1996).
15. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
16. Федеральный закон от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».
17. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
18. Федеральный закон от 26.12.1995 № 209-ФЗ "О геодезии и картографии".
19. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
20. СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».
21. Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского Края от 16 апреля 2015 года №78 (в редакции от 23.08.2018).
22. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденные администрацией Фонталовского сельского поселения Темрюкского района от 23.06.2017 г № 112.
23. Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки решает вопросы:

- определения красных линий;
- определения линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;
- границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;
- положения о размещении объектов капитального строительства, а также характеристик планируемого развития территории, характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, разработка мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

При разработке проекта учитывались материалы следующей ранее разработанной градостроительной, проектной и иной документации, а именно:

- схема территориального планирования Темрюкского района;
- генеральный план муниципального образования Фонталовское сельское поселение Темрюкского района Краснодарского края;
- правила землепользования и застройки муниципального образования Фонталовское сельское поселение Темрюкского района Краснодарского края;
- материалы отчета об инженерно-геодезических изысканиях М 1:1000, предоставленные Заказчиком;
- материалы технического отчета по выполнению раздела «Инженерно-геологическое районирование» в составе проекта «Подготовка генерального плана Фонталовского сельского поселения Темрюкского района», разработанного ГУП КК «Кубанская краевая научно-производственная компания минеральных ресурсов и геоэкологии «Кубаньгеология» (филиал Азовское отделение) в 2011 году по договору №1 от 29.04.2011 г.

Утвержденный проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории, выноса в натуру (на местность) красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, установления публичных сервитутов после разработки проекта межевания и проектной документации на строительство отдельных объектов капитального строительства и градостроительных ансамблей с проведением комплекса

необходимых инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий. Данный проект планировки территории выполнен с проектом межевания территории.

Инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания выполняются на стадии подготовки и утверждения документации по планировке территории. Далее эти результаты можно использовать при строительстве домов

Проект планировки выполнен с эскизом застройки, при этом конфигурация зданий в проекте отображена условно и может быть изменена при условии соблюдения нормативных разрывов, регламентов и сервитутов.

Проект разработан на материалах топографической съемки масштаба 1:2000 в системе координат МСК-23, предоставленной Заказчиком.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

В административном отношении поселок Кучугуры относится к Темрюкскому району Краснодарского края. Территориально находится на берегу Азовского моря в 58 км на северо-запад от г. Темрюка и в 19 км к северо-востоку от Порты Кавказ. В 5 км от пос. Кучугуры находится ближайшая железнодорожная станция Фонталовская.

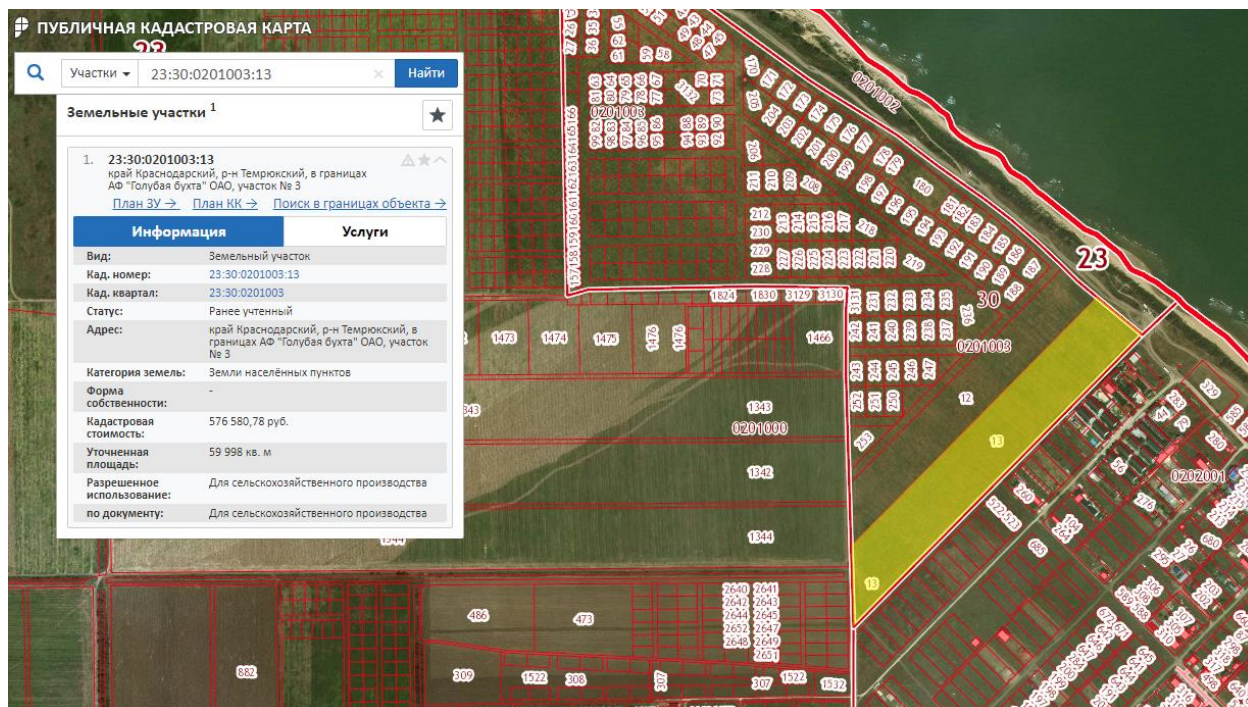
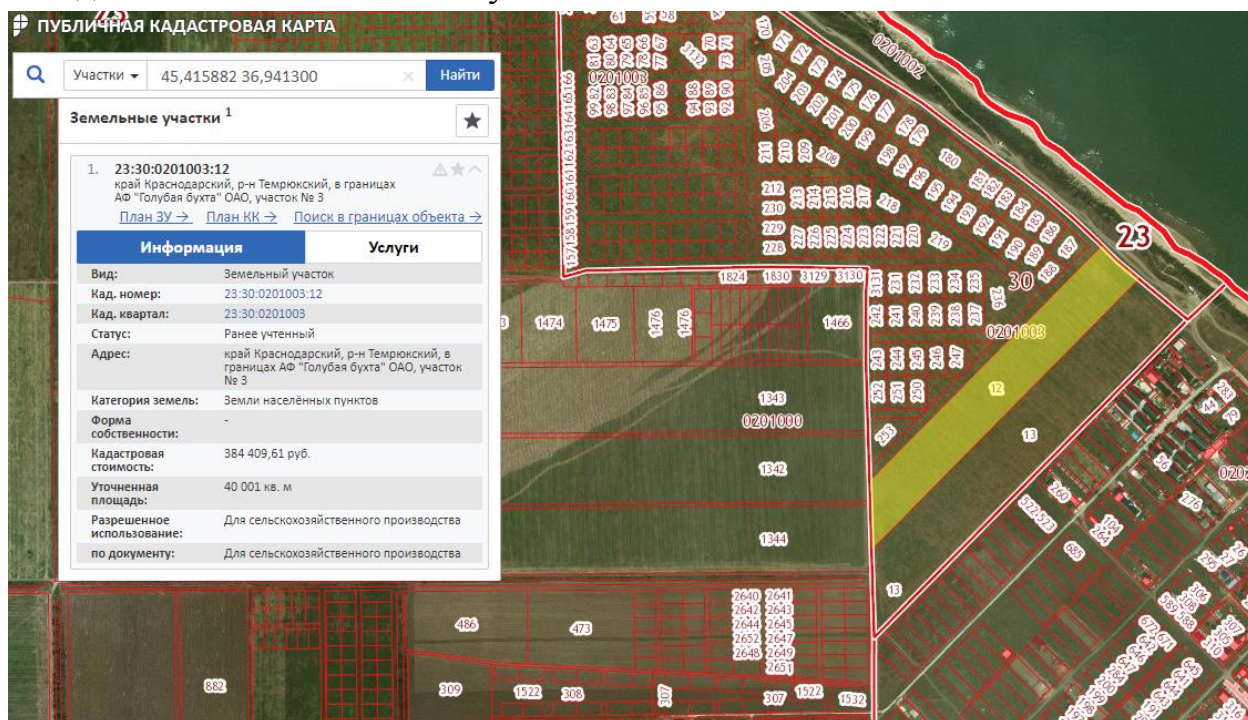
Участок проектирования располагается в северо-западной прибрежной части п. Кучугуры, в структуре существующей застройки, и представляет собой компактную форму. Территория свободна от застройки, абсолютные отметки изменяются от 14,09 м до 21,70 м. Используется в качестве земель сельскохозяйственного назначения.



Для общего понимания территории, где расположен проектируемый участок, приводим характеристику Темрюкского района, Фонталовского сельского поселения.



Земельные участки 23:30:0201003:12 и 23:30:0201003:13 расположены в границах кадастрового квартала 23:30:0201003 на окраине в северо-западной части населенного пункта.



С севера проектируемый участок, имеющий трапециевидную форму, ограничен берегом Темрюкского залива Азовского моря, с юга – улицей Рабочей, с востока к территории примыкает существующая малоэтажная жилая застройка по ул. Кубанская, с запада – земли сельскохозяйственного

назначения. Общая площадь участка составляет 14,66 га, в граница проекта планировки 10,0 га.

Протяженность участка проектирования с северо-востока на юго-запад составляет с восточной стороны порядка 660 метров, с западной - 484, ширина участка – 170 метров.

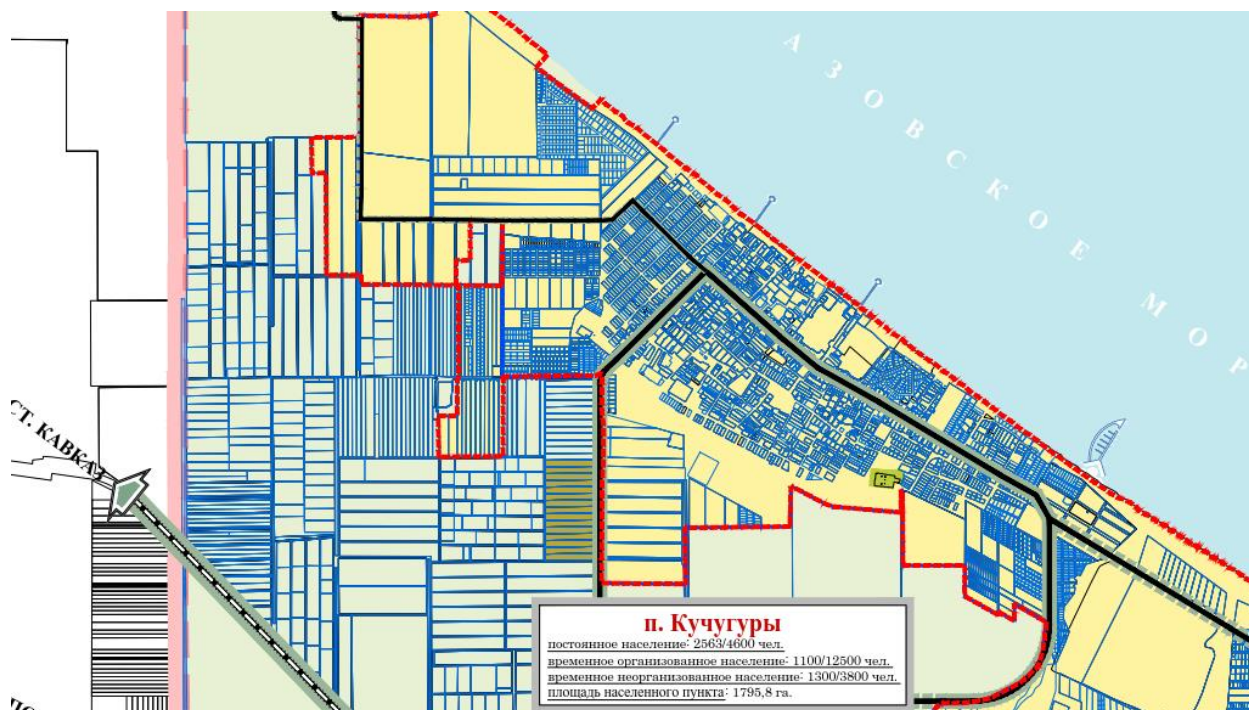
Рельеф данной территории достаточно ровный с уклоном на юго-запад в сторону от Азовского моря, без характерных балок и возвышенностей. Максимальная отметка высоты – 21,7 м над уровнем моря (в северной части участка), минимальная – 14,98 м (в южной части). Примерно в 40 метрах от береговой полосы начинается крутой обрыв. За обрывом расположена пляжная зона протяженностью ориентировочно 160 метров. Ширина пляжа варьирует от 5 до 30 метров. Площадь пляжа также варьирует от 3000 до 4000 кв.м. в зависимости от динамики береговой полосы.

В настоящее время земли в границах проектирования относятся к категории земель населенных пунктов. Территория используется под сельскохозяйственное использование.

Поселок Кучугуры в целом имеет невысокую степень развития курортной сферы, в связи с чем, инвестирование средств в восстановление и развитие курортно-туристских учреждений на данной территории незначительно. Однако, благодаря своему прибрежному расположению, поселок характеризуется развитым бизнесом в сфере оказания услуг по размещению отдыхающих в частном секторе и гостевых домах.

В связи со сложившейся ситуацией, данный проект принимает во внимание факт неизбежного дальнейшего развития территории поселка по вышеуказанному сценарию. Расположение проектируемой территории в «первой» прибрежной линии требует особого подхода к организации микрорайона курортной направленности с повышенной степенью благоустройства.

Выкопировка из карты границ населенных пунктов Фонталовского с/п



Анализ материалов генерального плана показал, что:

1. Проектируемая территория согласно Генеральному плану входит в границы населенного пункта поселок Кучугуры, относится к зоне низкоплотной жилой застройки, плотность 21-30 чел/га.

2. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципальное образование Фонталовское сельское поселение (внесение изменений от 24.11.2017), проектируемый участок расположен в зоне Ж-1 «Зона жилой застройки». Для данной территории Заказчиком совместно с администрацией Фонталовского сельского поселения планируется проведение публичных слушаний для установки на участках условно-разрешенного вида использования «9.2.1 Санаторная деятельность».

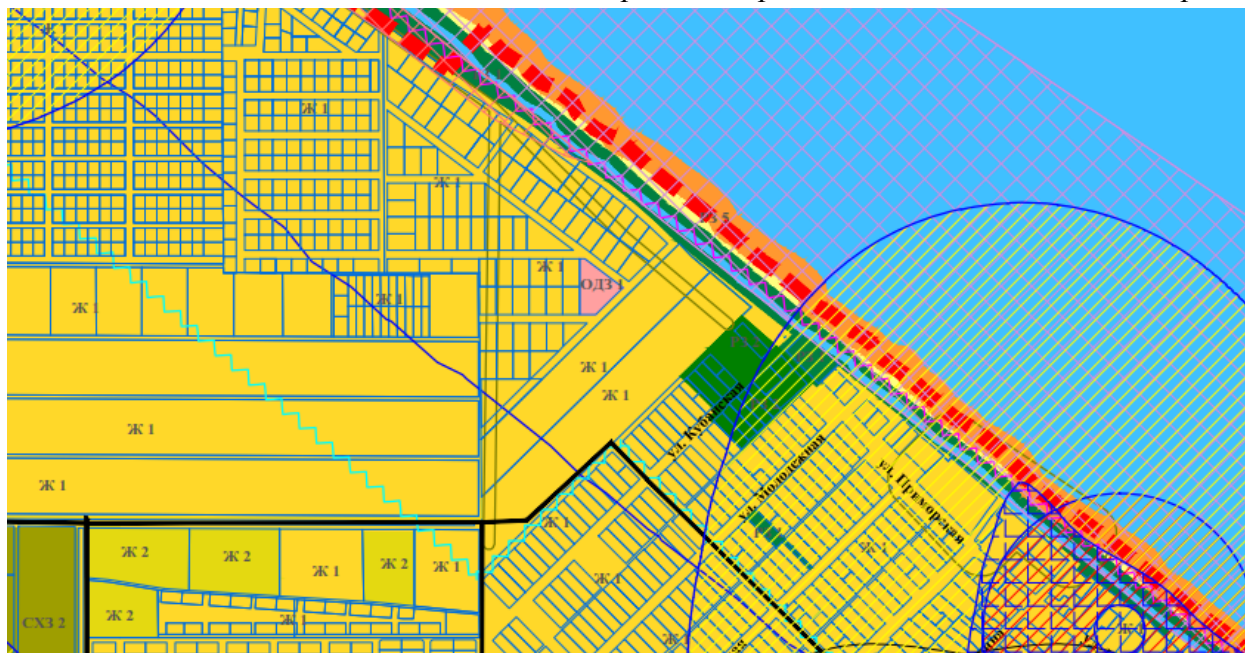
3. Участок частично расположен в границах береговой полосы, водоохранной зоны. Также территория проектирования частично входит в границу первой зоны санитарной охраны курортов, и полностью в границы второй зоны санитарной охраны курортов. Сами земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0201003:12 и 23:30:0201003:13 расположены только в границах второй зоны санитарной охраны курортов.

4. На территории проектирования объекты культурного наследия, а также зоны их охраны не значатся (письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края от 07.06.2019 года №78-19-6771/19, письмо от 07.06.2019 года №78-19-6772/19).

5. На планируемой территории особо ценные и уникальные природные участки, памятники природы отсутствуют.

6. В целом, территория планируемого участка и окружающая его местность в санитарно-гигиеническом отношении пригодна для размещения объектов жилого, административно-делового и туристско-рекреационного назначения, с учетом проведения определенных необходимых мероприятий по инженерно-геологической и берегозащитной подготовке территории.

Выкопировка из правил землепользования и застройки






Выкопировка из генерального плана Фонталовского сельского поселения





ГРАНИЦЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН





ЖИЛАЯ ЗОНА:

	Зона низкоплотной усадебной жилой застройки, плотность 21-30 чел/га
	Зона среднеплотной жилой застройки, плотность 130-150 чел/га
	Зона жилой застройки рекреационного типа с возможностью размещения гостевых домов и мини-гостиниц

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА:

	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
	Зона размещения объектов образования и здравоохранения

ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

	Зона зеленых насаждений общего пользования
	Зона спортивного назначения
	Зона размещения объектов туристско-рекреационного и курортного назначения
	Пляж

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Разработка проекта планировки осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, установления границ земельных участков, на которых размещаются объекты капитального строительства, включая объекты федерального, регионального и местного значения.

В основе проекта планировки лежит концепция по застройке территории, которой определены основные места допустимого размещения объектов капитального строительства и расположения инженерно-транспортной инфраструктуры, а также определены основные параметры строительства.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки.

На территории проектирования проектом предлагается размещение комплекса объектов туристско-рекреационного, общественно-делового и торгового назначения «KOVAL PELAC».

Основные характеристики объекта представлены ниже:

№ п.п.	Наименование показателя	Единицы измерения	Показатели
1.	Территория в границах проекта планировки	га	10,0
2.	Население	человек	2550
2.1	Проектная численность рекреантов	человек	1500
2.2	Проектная численность обслуживающего персонала	человек	1050
3	Номерной фонд	шт.	660
3.1	Номерной фонд (VIP-класс)	шт.\50м.кв.	260
3.2	Номерной фонд (VIP-класс)	м ²	13000
3.3	Номерной фонд (эконом-класс)	шт.\25м.кв.	400
3.4	Номерной фонд (эконом-класс)	м ²	10000
4.	Плотность населения	чел\га	255
5.	Плотность застройки	м ² \га	1680

№ п.п.	Наименование показателя	Единицы измерения	Показатели
6	Коммерческие помещения	м ²	3500
6.1	Банкетный зал	мест.	150
6.2	Летнее кафе	мест.	50
6.3	Кинотеатр	мест	45
7.	Аквапарк	мест	300
8.	Парковочная зона	м\мест	350-400
9.	Этажность (мин\макс)	Кол-во	1\4
10	Площадь застройки	м ²	16600
11	Плотность застройки	%	17
12	Общая площадь зданий, сооружений	м ²	51700
13	Строительный объем	м ³	155100
14	Площадь твердых покрытий	м ²	56100
15	Площадь проездов, парковки (асфальт)	м ²	18750
16	Площадь тротуаров\площадей (тротуарная плитка)	м ²	37350
17	Площадь озеленения, благоустройства	м ²	27300

2.2. ОРГАНИЗАЦИЯ ТРАНСПОРТНОГО И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ

Общей целью организации транспортного движения является обеспечение удобных и эффективных транспортных и пешеходных связей путем дифференциации улиц и проездов по категориям в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования.

Улично-дорожная сеть проектируемой территории входит в состав всех территориальных зон и представляет собой часть территории, ограниченную красными линиями и предназначенную для движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений и шумозащитных устройств, установки технических средств информации и организации движения.

Сеть улиц, дорог, проездов и пешеходных путей проектируемой территории представлена сложившейся транспортной сетью населенного пункта. Строительство новых дорог необходимо по периметру проектируемого участка. Проектируемые внутренние проезды нуждаются в проведении вертикальной планировки. Также проектом предусматривается размещение на территории экскурсионного паровоза, который будет выполнять также и функцию перемещения отдыхающих по объектам проектируемого комплекса.

Ширина проезжей части улиц и проездов по периметру проектируемой территории принята не менее 6-7,0 м, для проездов внутри территории – не менее 4,2 м.

Ширину улиц в красных линиях принять в соответствии с генеральным планом, не менее 15 м.

2.3. ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА

Внутри проектируемой территории движение общественного транспорта отсутствует.

2.4. СООРУЖЕНИЯ И УСТРОЙСТВА ДЛЯ ХРАНЕНИЯ И ПАРКОВКИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.

Для временного хранения легкового автотранспорта предусмотрены открытые автостоянки на въезде на территорию комплекса.

На проектируемом участке должны быть предусмотрены территории для хранения, парковки и технического обслуживания легковых автомобилей всех категорий исходя из уровня насыщения легковыми автомобилями в соответствии с подпунктом настоящего раздела.

В соответствии с п. 11.31. СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) расчет сооружений и устройств для хранения и обслуживания транспортных средств. Сложившаяся застройка включает в себя следующие объекты: гостиницы, мини-гостиницы, набережную в зоне отдыха, предприятия общественного питания, химчистки, прачечные, объекты торгового назначения.

В соответствии с Приложением Ж.1 расчет стоянок для автомобилей составляет:

- для рекреантов, размещающихся в VIP-отеле - 100 машино-мест
- для рекреантов, размещающихся в отелях – 200 машино-мест
- для обслуживающего персонала 100 машино-мест.

Исходя из количества проектируемых объектов и имеющихся нормативов на проектируемой территории предусмотрено 400 машино-мест, из них:

- 100 машино-мест в подземном паркинге;
- 300 машино-мест – на открытой стоянке.

2.5. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

При формировании планировочной структуры происходит разделение территории путем выделения элементов планировочной структуры – микрорайонов (кварталов) и территории общего пользования. Территории общего пользования выделяются красными линиями. В границах территорий общего пользования размещаются объекты с возможностью беспрепятственного пользования, а также подземные и наземные трассы инженерных коммуникаций.

Размещение объектов капитального строительства на участке проектирования выполнено с учетом планировочных ограничений и режимов зон с особыми условиями использования территории, таких как: водоохранная зона моря и прибрежная защитная полоса, зоны охраны объектов культурного наследия, округа горно-санитарной охраны курортов, санитарно-защитные зоны.

Согласно заданию на проектирование основной задачей проекта являлось обоснование возможности размещения жилого микрорайона рекреационного типа и организация внутренней планировочной транспортно-пешеходной сети.

Принятые проектные решения учитывают возможность дальнейшего развития пос. Кучугуры. Планировочная структура проектируемого участка выполнена с перспективой продолжения планировочных осей и слияния их со сложившейся планировочной структурой населенного пункта.

Планировочная структура проектируемой территории решена в виде прямоугольной схемы с направленными сходящимися и расходящимися лучами пешеходных дорожек между 2 центрами: VIP отелем и амфитеатром и размещёнными по периметру отельными комплексами.

Прибрежная часть участка предусмотрена для организации рекреационной зоны общего пользования. Поскольку территория комплекса находится над обрывом, организация пешеходных потоков проведена с помощью системы лестниц, организованных по склону обрыва.

На проектируемой территории предусмотрена зона озеленения, расположенная вдоль пешеходных дорожек общего пользования, где планируется размещение таких объектов, как спортивные и детские игровые площадки, площадки для тихого отдыха с малыми архитектурными формами, экстрим-площадка, теннисный корт, workout-площадка. За амфитеатром предусмотрена автомобильная парковка.

Также данным проектом предусматривается благоустройство территории пляжа. Здесь планируется организация зон соляриев и аэрариев, установка раздевалок и камер хранения, душевых и туалетов, устройство лестничных спусков и пандусов с проектируемой набережной, а также укладка сборных дорожек для обеспечения потребностей маломобильных групп населения.

Предложения по планировочным решениям.

Главными элементами, определяющими основные направления развития территории, являются:

- параметры участка и его местоположение;
- береговая линия Азовского моря;

- рельеф участка и береговой зоны;
- особенности геологического строения данной территории;
- особенности климатических условий местности.

Проектируемая планировочная структура комплекса «KOVAL PELAC» представляет собой единый планировочный каркас, основными планировочно-композиционными осями в котором являются в широтном направлении – главная пешеходная аллея, вокруг которой сосредоточены объекты туристско-рекреационного назначения.

Архитектурно-планировочная структура проектируемой территории строится на рациональном планировании зон для размещения объектов туристско-рекреационного, административно-делового и торгового назначения, а также решении внутренних и внешних транспортных связей, учитывающих комплексную увязку всех видов транспорта между собой.

В проекте предусматривается разбивка на территории сквера, бульвара, с размещением на них площадок отдыха, бассейна, водоема, фонтана. Освоение территории определено в 3 этапа.

На последующих стадиях проектирования необходима разработка архитектурных решений проектируемых объектов, ландшафтного дизайна, организация общественных пространств, устройство малых архитектурных форм.

Окончательный этап освоения предполагает получение окончательного продукта творческой, строительной, инженерной мысли, воплощенной в образ уникального объекта – рекреационно-курортного комплекса. Несмотря на то, что в основе развития инфраструктуры территории лежат объекты курортной отрасли, проектом предусматривается создание многочисленных комплексов спортивных, развлекательных, познавательных, которые подходят для семейного отдыха.

Успешная реализация проекта по созданию игровой зоны «Янтарная» сформирует предпосылки для усиления позиций побережья Азовского моря в качестве рекреационного региона наряду с традиционными курортами Черноморского побережья.

Проектируемая территория представлена объектами туристско-рекреационного, административно-делового и торгового назначения.

Согласно предварительному анализу максимальная численность временного населения в пик максимального курортного развертывания на расчетный срок может составить 2550 человек. Соответственно, максимальная плотность населения к расчетному сроку составит не более 255 чел/га

В соответствии с рекомендациями Приложения Г СП 42.13330.2016.

«Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» для многофункциональной застройки коэффициент застройки следует принимать не более 1,0, а коэффициент плотности застройки не более 3,0. Проектом приняты показатели, соответственно 0,17 и 0,5.

Электроснабжение.

Раздел «Электроснабжение» в составе проекта планировки земельного участка в п. Кучугуры Темрюкского района Краснодарского края, выполнен на основании архитектурно-планировочных решений, принятых при разработке проекта и исходных данных, выданных заказчиком.

Целью данной проработки является определение результирующей электрической нагрузки проектируемой части территории, которая позволит решить вопросы его присоединения к сетям энергосистемы и наметить схему электроснабжения микрорайона от сетей энергосистемы.

В объём раздела входят:

- а) расчет электрических нагрузок;
- б) разработка схемы расположения сетей и сооружений электроснабжения на напряжение 10 кВ;
- в) определение основных показателей проекта.

Краткая характеристика объекта

В застройке присутствуют потребители первой, второй и третьей категорий по надёжности электроснабжения, с преобладанием 2-й категории.

В застройке предусматривается строительство, гостиничного комплекса на 660 номеров, ресторанного комплекса на 200 посадочных мест, кинотеатра на 45 мест, аквапарка на 300 мест и других сооружений и рекреационных зон.

В составе проекта планировки решены вопросы электроснабжения объектов в границах плана планировки, а именно: разработаны схемы электроснабжения на напряжение 10 кВ.

Электрические нагрузки

Нагрузки потребителей приняты согласно РД34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» с изменениями и дополнениями. В части жилых и общественных зданий, по СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

Результаты расчетов электрических нагрузок жилищного сектора и объектов соцкультбыта представлены в таблице.

Расчет электрических нагрузок

Таблица 1

№	Потребители	Категория электроснабжения	Расчётная нагрузка, кВт
Проектируемый участок			
	Гостиничный комплекс на 660 номеров	I-III	305,44
	Ресторан, кафе п/мест 200	I-III	280
	Кинотеатр на 45 п. мест	I-III	20,7
	Аквапарк на 300 мест	I-II	584,0
	Наружное освещение, реклама	I-III	200 кВт
	Неучтенные нагрузки		100 кВт
Итого (с учётом коэффициента совмещения максимума нагрузок в соответствии с СП 31-110-2003 и РД 34.20.185-94)			1232,1 кВт

Источники питания и трансформаторные подстанции

Проектируемые нагрузки предполагается подключить к существующей ПС 35/10 кВ «Кучугуры».

Электроснабжение территории рассматривается в трех вариантах

Для электроснабжения развивающейся территории предусматривает проектирование 1- 2БКТП 2х1000 кВА (вариант 1,2) или двух 1 БКТП 1х1000 кВА установленных как показано на плане с аварийной перемычкой по стороне 10 кВ между ними.

Питающая сеть 10 кВ между ПС и ТП, выполняется по радиальной схеме с резервированием. Особенность таких сетей заключается в том, что они содержат две параллельные цепи, по которым одновременно передается мощность в нормальном режиме работы.

В случае ремонта или повреждения одной из цепей вся нагрузка переключается на оставшуюся в работе цепь. В 2БКТП по стороне 10 кВ, должно предусматриваться устройство АВР.

Расположение сетей и сооружений электроснабжения проектируемой застройки

- строительство трансформаторных подстанций:

2БКТП-1 2х 1000 кВА;

Или 2-х 1БКТП-1х 1000 кВА;

- строительство сетей электроснабжения 10 кВ в кабельном исполнении.;

- реконструкция существующей ВЛ 10 кВ – замена на кабель.

К установке приняты комплектные блочные трансформаторные подстанции. Малый габарит, внешняя отделка и различные цветовые решения фасада, позволяют гармонично вписать БКТП в архитектуру места строительства.

Высоковольтное оборудование РТП предусмотрено на напряжение 10 кВ.

В БКТП предусматривается установка герметичных масляных трансформаторов типа ТМГ мощностью до 1000 кВА.

Мощность трансформаторов выбрана с учетом систематических нагрузок и аварийных перегрузок силовых масляных трансформаторов в соответствии с ГОСТ 14209-85.

В РУ 10 кВ БКТП предусматривается установка ячеек КСО одностороннего обслуживания с вакуумными выключателями типа ВВ/TEL производства «Таврида Электрик» или моноблоки RM6 с элегазовыми выключателями производства «Merlin Gerin».

Применение выключателей ВВ/TEL позволяет эффективно решить комплекс задач, связанных с электроснабжением потребителей, расширить возможности присоединения, повысить качество эксплуатации РУВН и сократить объем работ по его обслуживанию.

Отличительные особенности вакуумного выключателя ВВ/TEL:

- Высокий механический и коммутационный ресурс;
- Отсутствие необходимости проведения текущего, среднего и капитального ремонта;
- Питание от сети постоянного, выпрямленного и переменного оперативного тока в широком диапазоне напряжений
- Малое потребление мощности по цепи оперативного питания;
- Высокое быстродействие при включении и отключении;
- Совместимость с любыми существующими ячейками КРУ и КСО;
- Допускается работа в любом пространственном положении.
- Малые габариты и вес.

Распредустройство низкого напряжения 0,4 кВ в проектируемых БКТП предусматривается щитом 380/220В ЩРНВ

Конструктивно сборка НН представляет собой щит с горизонтально расположенными алюминиевыми сборными шинами сечением 100х10 мм. На

сборные шины крепятся моноблоки с вертикальным расположением фаз одного присоединения.

Каждый моноблок выполнен в виде отдельного конструктивного элемента в литом пластмассовом корпусе и снабжен пинцетами для установки предохранителей типов ППН-37 (номинальный ток 40, 50, 63, 80, 100, 125, 160, 200, 250, 315, 355, 400 А) или ППН-39 (номинальный ток 500 или 630 А). Ширина моноблока 100 мм. Количество моноблоков в одной сборке НН может быть от 6 до 16. Предохранители снабжаются прозрачной пластмассовой ручкой, которая выполняет функции экрана и позволяет устанавливать предохранитель в пинцеты. При отсутствии моноблока открытые токоведущие части сборных шин закрываются резервной панелью.

Характеристики и количество понизительных трансформаторных подстанций и их мощности, комплектация оборудования, точки подключения и коридоры прохождения линий электропередачи уточняются на последующих стадиях проектирования.

Трассы, выбор способа прокладки сетей 10 кВ и 0,4 кВ (воздушные линии или кабельные подземной прокладки), тип и сечения кабельно-проводниковой продукции выбираются на последующих стадиях проектирования при получении технических условий в ПАО «КУБАНЬЭНЕРГО».

Размещение проектируемых трансформаторных подстанций ТП-10/0,4 кВ и электрических линий в пределах проектируемой территории приведены на чертеже «Сводная схема размещения инженерных сетей и сооружений» ПП-9.

Основные технико-экономические показатели по разделу «Электроснабжение»

№№ п/п		Ед. измерения	Расчетный срок
3	Источники покрытия электронагрузок	МВА	1,2
4	Протяжённость сетей 10 кВ- всего,	км	6,0
	проектируемые КЛ- 10 кВ в пределах границы застройки для 3-го варианта	км	0,650
5	Демонтаж электрических сетей:		
	ВЛ-10 кВ	км	-

6	Строительство 2 БКТП (1-2й вариант)	шт.	1
7	Строительство 1 БКТП (3й вариант)	шт.	2

Охранные зоны

Согласно Постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (далее Постановление) охранные зоны устанавливаются вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии ТП-10/0,4 кВ- 10м.

Вдоль подземных кабельных линий электропередачи 10-6, 0,4 кВ - 1м в сторону проезжей части и 0,6 м в сторону зданий и сооружений. р в сторону проезжей части улицы.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещается:

строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

посадка и вырубка деревьев и кустарников;

земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Для эксплуатации и проведения плановых, аварийных работ сотрудникам ПАО «КУБАНЬЭНЕРГО» должен быть обеспечен

беспрепятственный доступ к объектам электросетевого хозяйства, а также возможность доставки необходимых материалов и техники.

При проведении проектных и строительных работ в границах охранных зон необходимо руководствоваться ограничениями, установленными Постановлением Правительства РФ № 160 от 24 февраля 2009 г. и получать письменные согласования с ПАО «КУБАНЬЭНЕРГО».

Газоснабжение.

Раздел «Газоснабжение» в составе «Проекта планировки и проект межевания территории» выполнен в соответствии с заданием на проектирование.

Газоснабжение земельного участка проекта планировки предусмотрено от проектируемого газопровода высокого давления, подключенного к существующему газопроводу высокого давления ГРС «Запорожская». Проектом предусматривается установка нового ПРГ и далее прокладка газопровода среднего и низкого давления от ПРГ к проектируемым объектам гостиничного типа.

Давление газа на выходе:

из ГРС «Запорожская» – 0,6 МПа (6 кгс/см²).

Распределение газа по курортной территории производится по трех ступенчатой схеме:

I ступень - газопроводы высокого давления св. 0,3 МПа до 0,6 МПа ;

II ступень - газопроводы среднего давления св. 0,1 МПа до 0,3 МПа ;

III ступень - газопроводы низкого давления до 0,1 МПа включительно.

К распределительным газопроводам высокого и среднего давления курортной территории подключены пункты редуцирования газа (ПРГ, ШРП).

К газопроводам низкого давления подключаются объекты гостиничного типа и коммунально-бытовые потребители.

Учитывая новое строительство на свободных и реконструируемых территориях и техническую пригодность, для газификации объектов гостиничного типа в расчете принято 100% охвата газоснабжением проектируемых зданий, при этом расход газа определен из учета местных отопительных установок.

Удельные нормы расхода газа по индивидуально-бытовым и коммунальным нуждам определены исходя из норм количества теплоты, согласно СП 42-101-2003 "Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб" и теплоты сгорания используемого газа, равной $Q_{(нр)}$

= 8000 ккал/м³. Расчетной величиной для определения диаметров газопроводов являются максимально-часовые расходы газа, определяемые исходя из годового расхода газа и числа часов использования максимума каждой категорией потребителей в отдельности.

Расчетом предусматривается использование природного газа на индивидуально-бытовые нужды, а именно: приготовление пищи, а также горячей воды и отопление объектов гостиничного типа от индивидуальных источников теплоснабжения с использованием бытовых отопительных аппаратов, работающих на природном газе.

Годовые и расчетные часовые нагрузки на нужды отопления, вентиляции и горячего водоснабжения зданий и других потребителей, подключенных к отопительным котельным см. Раздел «Теплоснабжение».

Расчетные нагрузки максимальных годовых и часовых расходов газа по потребителям с учетом развития газификации представлены далее в таблице.

Таблица годовых и часовых расходов газа по потребителям

Наименование потребителей	Существующее положение		Расчетный срок (2039 г.)	
	м ³ /час	тыс. м ³ /год	м ³ /час	млн. м ³ /год
1	2	3	6	7
Земельный участок ПП	-	-	587,2	1,0789

Все нагрузки и потребители уточняются при разработке схемы газоснабжения курортной территории по конкретным исходным данным по каждому потребителю, диаметр проектируемых газопроводов принять согласно гидравлическому расчету.

Для подземной прокладки проектируемых газопроводов применить трубы ПЭ100 ГОСТ Р 50838-2009* с SDR не более SDR 11 и с коэффициентом запаса прочности не менее 3.2.

Для строительства надземных проектируемых газопроводов предусмотреть трубы стальные электросварные ГОСТ 10704-91 (сортамент) марка стали В ст.3 сп. 2-5 технические требования по ГОСТ 10705-80*.

Трубы полиэтиленовые и стальные электросварные прямошовные должны быть изготовлены в соответствии с требованиями стандартов или технических условий и иметь сертификат качества завода-изготовителя.

На основании Постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей», для исключения возможности повреждения газопровода устанавливается охранная зона в виде территории, ограниченной условными линиями,

проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны распределительного газопровода.

До начала строительно-монтажных работ, необходимо выполнить гидравлический расчет проектируемых газопроводов и рабочий проект на газификацию рассматриваемой территории. Проект согласовать с АО «Газпром газораспределение Краснодар» в г.Темрюке.

Водоснабжение и водоотведение

При разработке настоящей документации использованы следующие материалы и документы:

- задание на проектирование;
- технические условия;
- действующие нормативные и справочные материалы.

Технические решения, принятые в данном комплекте чертежей, выполнены с соблюдением действующих норм и правил взрыво- и пожаробезопасности, требований экологических санитарно-гигиенических норм, действующих на территории РФ, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

Сведения о существующих и проектируемых источниках водоснабжения.

Источник водоснабжения – существующие водозаборные сооружений по ул. Мира. Согласно ТУ на водоснабжение проектом предусматривается подключение проектируемых кольцевых сетей водоснабжения к существующим сетям на пересечении проектируемой улицы №1 с южной части комплекса и улиц Приморской и Ленина.

Источником наружного пожаротушения служат проектируемые пожарные гидранты в колодцах на сети.

Сведения о существующих и проектируемых зонах охраны источников питьевого водоснабжения, водоохраных зонах.

Организация зон санитарной охраны не разрабатывается, т.к. система водоснабжения существующая.

Описание и характеристика системы водоснабжения и ее параметров.

В соответствии с заданием на проектирование и техническими условиями данным проектом разработаны решения по строительству внутриплощадочных сетей водоснабжения и канализации.

Назначение системы водоснабжения – хозяйственно-питьевое, противопожарное водоснабжение.

Проектом предусматривается строительство системы водоснабжения, состоящей из:

- подземные трубопроводы;
- водопроводные колодцы с запорной арматурой.

Согласно п. 7.4 СП 31.13330.2012 система водоснабжения принята II категории по степени обеспеченности подачи воды.

В точке подключения к существующей сети предусматривается устройство колодца с отключающей арматурой и пожарным гидрантом. Затем устраиваются кольцевые сети и тупиковые ответвления, выполненные из полиэтиленовых труб ПЭ 100 SDR 17 Ø110x6,6 - Ø 160x9,5 по ГОСТ 18599-2001.

Диаметр труб, фасонных частей и арматуры принят исходя из скоростей движения воды.

Расчет диаметров произведен ориентировочно и подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования

Арматура рассчитана на давление 1,6 МПа.

Водопровод прокладывают открытым способом с устройством траншей.

Согласно п. 11.40 СП 31.13330.2012 глубина заложения труб, считая до низа, должна быть на 0,5 м больше расчетной глубины проникания в грунт нулевой температуры.

Прокладка трубопроводов, а также минимальные расстояния в плане и при пересечениях от наружной поверхности труб до сооружений и инженерных коммуникаций приняты согласно СП31.13330.2012, СП 32.13330.2012, СП 18.13330.2011.

Наружные сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения выполнены из полиэтиленовых труб ПЭ 100 SDR 17 Ø110x6,6- Ø 160x9,5 по ГОСТ 18599-2001.

Полиэтиленовые трубы в настоящее время широко используются при сооружении водопроводных систем. Данный вид трубопроводов помимо высокой коррозионной стойкости, обладает повышенной гибкостью в сочетании с высокой прочностью, что является очевидным преимуществом при строительстве трубопроводов в сейсмоопасных районах. Также

преимуществами полиэтиленовой трубы по сравнению с остальными являются:

- высокая пропускная способность;
- сокращение сроков и стоимости строительно-монтажных работ;
- низкая цена трубопроводов;
- затраты на транспортировку полиэтиленовых труб меньше, чем стальных;
- возможность использования щадящих методов прокладки (узкотраншейный монтаж, направленное бурение);
- отсутствие необходимости применения дорогостоящих методов проверки и контроля качества сварных соединений;
- высокая коррозионная стойкость;
- повышенная гибкость трубопроводов в сочетании с высокой прочностью.

В колодцах применяются стальные трубопроводы, т.к. полиэтиленовые фасонные части имеют большие размеры по сравнению со стальными.

Соединение полиэтиленового трубопровода со стальным в колодцах выполнено с помощью разъемных фланцевых соединений.

В соответствии с СП 31.13330.2012 на водопроводе проектом предусмотрена установка:

- поворотных затворов / задвижек для выделения ремонтных участков и переключения трубопроводов между собой;
- пожарных гидрантов.

Согласно п.8.6 СП 8.13130.2012 пожарные гидранты предусмотрены вдоль автомобильных дорог на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен зданий.

Пересечение трубопровода с автодорогами и проездами выполнено без применения футляров, т.к. они относятся к IV-й и V-й категории.

Колодцы на сети водоснабжения выполнены из сборных железобетонных элементов по типовому проекту ТП 901-09-11.84 (альбом II и VI.88) для районов строительства с сейсмичностью 7-9 баллов.

Все колодцы – круглые в плане. Все сборные элементы установить на цементном растворе М100, толщиной 10 мм. В основании колодца производится уплотнение грунта, бетонная подготовка М50, толщиной 100 мм.

При расчетном уровне грунтовых вод выше дна колодца должна быть предусмотрена гидроизоляция дна и стен на 0,5 м выше этого уровня

- для песчаных грунтов; для глинистых грунтов отметка верха гидроизоляции назначается с учетом капиллярного поднятия грунтовых вод. Гидроизоляция днища колодцев - штукатурная асфальтовая из горячего асфальтового раствора, толщиной 10 мм, по огрунтовке разжиженным битумом. Наружная гидроизоляция стен, лотков и плит перекрытия - окрасочная из горячего битума, наносимого в несколько слоев (не менее двух), общей толщиной 4-5 мм, по грунтовке из битума, растворенного в бензине. На стыке сборных железобетонных колец при этом следует предусматривать наклейку полос глиностойкой ткани шириной 20-30 см.

Для спуска в колодец на внутренней поверхности стен горловины предусмотрены стальные скобы, а в рабочей части колодца - стальные стремянки.

Пазухи колодцев засыпать местным грунтом оптимальной влажности, определяемой по ГОСТ 22733-2002.

Монтаж трубопроводов выполнить в соответствии с требованиями СНиП 3.05.04-85* и СП 40-102-2000.

Тип основания под трубы принят в зависимости от несущей способности грунтов, глубины заложения и материала трубопроводов.

Основание под полиэтиленовые трубы предусмотрено грунтовое плоское с подготовкой из песчаного грунта с уплотнением толщиной 0,1 м. Коэффициент уплотнения 0,95. Засыпка пазух траншеи и их уплотнение должно производиться послойно толщиной 10 см. При этом коэффициент уплотнения песка в пазухах траншеи должен быть равен 0,95. Слои грунта в пазухах между стенками траншеи и трубопроводом уплотняются ручной механической трамбовкой. Над верхом трубопровода устраивается защитный слой песчаного или мягкого местного грунта толщиной не менее 30 см, не содержащего твердых включений (щебня, камней, кирпичей). Уплотнение защитного слоя проводится механизированным или ручным способом. При этом производить уплотнение трамбовкой непосредственно над трубопроводом запрещается. Далее производится полная засыпка траншеи мягким грунтом с послойным уплотнением.

При прокладке трубопроводов из полипропилена следует использовать технологические процессы, предусмотренные типовыми технологическими регламентами, разработанными производителями труб.

Испытание трубопровода является завершающей технологической операцией комплекса линейных строительно-монтажных работ. Трубопроводы подлежат гидравлическим испытаниям, с последующей

промывкой и продувкой и дезинфекцией в соответствии с требованиями СНиП 3.05.04-85* и СП 40-102-2000.

Для водопровода предварительное испытательное (избыточное) гидравлическое давление (Р1) при испытании на прочность, выполняемое до засыпки траншеи и установки арматуры (вантузов), должно быть равно расчетному рабочему давлению, умноженному на коэффициент 1,5. Окончательное испытательное гидравлическое давление (Р2) при испытании на плотность, выполняемых после засыпки траншеи и завершении всех работ на данном участке трубопровода, но до установки вантузов, вместо которых на время испытания устанавливаются заглушки, должно быть равно расчетному рабочему давлению, умноженному на коэффициент 1,3.

Время, в течение которого необходимо проводить испытания, принимают в соответствии со СНиП 3.05.04-85*, СП40-102-2000, а так же рекомендаций производителей трубной продукции по монтажу и испытаниям.

После монтажа трубопроводы водоснабжения подлежат промывке, продувки и дезинфекции.

Жесткая заделка трубопроводов в кладке стен и фундаментов зданий не допускается. Отверстия для пропуска труб через стены и фундаменты должны иметь размеры, обеспечивающие в кладке зазор трубы не менее 0,1 метра. Зазор должен заполняться эластичным водо- и газонепроницаемым и несгораемым материалом.

Теплоснабжение.

Раздел «Теплоснабжение» для проекта планировки курортных территорий пос. Кучугуры Темрюкского района Краснодарского края выполнен на основании задания на проектирование.

Проект выполнен в соответствии со СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети», СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения», СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».

Существующее положение

Теплоснабжение курортных территорий пос. Кучугуры в настоящее время отсутствует.

Проектное решение

Теплоснабжение объектов курортных территорий в границах проектируемого генерального плана предусматривается от девяти новых котельных, строительство которых планируется на расчетный срок строительства, а также от автономных источников питания - систем поквартирного теплоснабжения, от автоматических газовых отопительных котлов для индивидуальной одно- и двухэтажной застройки.

Согласно проекту новые котельные будут обслуживать объекты гостиничного типа и технологию аквапарка. Отопление пункта продаж и размещения, а также летнего кафе предусматривается от индивидуальных автоматических газовых отопительных котлов. Для проектируемых котельных предусматривается санитарно-защитная зона 50 метров. Теплопроизводительность котельных выбрана с учетом расходов тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение. Теплоноситель для отопления и вентиляции - вода с параметрами 95-70°C, для горячего водоснабжения - 65°C.

Режим потребления тепловой энергии принят:

1. Отопление – 24 часа в сутки.
2. Вентиляция и горячее водоснабжение – 16 часов.

Все котельные будут работать на газе. Системы теплоснабжения – закрытые, двух и четырехтрубные.

Для проектирования отопления, вентиляции и горячего водоснабжения приняты следующие данные по СНКК 23-302-2000:

1. Расчетная температура наружного воздуха в холодный период – минус 18°C.
2. Средняя температура отопительного периода – 1,9°C.
3. Продолжительность отопительного периода – 155 дней.

Расчет тепловых нагрузок на расчетный срок строительства

Таблица 1.

Наименование	Расчетный срок				Всего с учетом потерь в т/сети
	Расход тепла, Гкал/ч				
	на отоплен ие	на вентили ацию	на горячее водоснаб жение	Итого	
Котельная №1 (проектируемая)	0,3354	0,2	0,338	0,8734	0,96074
Котельная №2 (проектируемая)	0,195862	0,1	0,052	0,347862	0,38265
Котельная №3	0,171312	0,1	0,0455	0,316812	0,34849

(проектируемая)					
Котельная №4 (проектируемая)	0,127555	0,1	0,03575	0,263305	0,289636
Котельная №5 (проектируемая)	0,121915	0,1	0,03575	0,257665	0,283432
Котельная №6 (проектируемая)	0,198737	0,1	0,052	0,350737	0,38581
Котельная №7 (проектируемая)	0,162617	0,1	0,04225	0,304867	0,335354
Котельная №8 (проектируемая)			0,140708	0,140708	0,154778
Итого	1,313398	0,800000	0,741958	2,855356	3,140890

Все нагрузки являются предварительными и уточняются на последующих стадиях проектирования.

Для установки в проектируемых котельных рекомендуется принимать оборудование, изделия и материалы, сертифицированные на соответствие требованиям безопасности и имеющие разрешение Госгортехнадзора РФ на применение. Принятые расчетные данные и проектные решения являются предварительными и подлежат уточнению при разработке рабочих проектов объектов.

Отопление и вентиляция

В соответствии с действующими нормативными документами расход тепла на отопление и вентиляцию проектируемых жилых зданий принят по укрупненным нормам, общественных, культурно-бытовых и административных зданий – по типовым проектам.

Отопление одно- и двухэтажных и индивидуальных жилых домов, а также секционных жилых домов принято от газовых котлов, устанавливаемых непосредственно в каждом доме или квартире.

Отопление общественных, культурно-бытовых и административных зданий централизованное, от наружных тепловых сетей. Источниками тепла являются новые проектируемые котельные.

Горячее водоснабжение

Расход тепла на горячее водоснабжение проектируемых общественных, культурно-бытовых и административных зданий принят по типовым проектам в соответствии со СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация».

Горячее водоснабжение централизованное, осуществляется от проектируемых котельных.

Тепловые сети

Прокладка тепловых сетей принята в подземном исполнении, в непроходных каналах. Компенсация тепловых удлинений обеспечивается поворотами трубопроводов в вертикальной и горизонтальной плоскостях, а также установкой компенсаторов.

Трубопроводы для тепловых сетей приняты с изоляцией из пенополиуретана:

для отопления – стальные электросварные по ГОСТ 10704-91*;

для горячего водоснабжения – стальные водогазопроводные, оцинкованные по ГОСТ 3262-75*.

Основные технико-экономические показатели по разделу «Теплоснабжение»

№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
6.4	Теплоснабжение			
6.4.1	Потребление тепла	млн. Гкал/год	-	0,005565
	- в т.ч. на коммунально-бытовые нужды	млн. Гкал/год	-	0,005565
6.4.2	Производительность централизованных источников теплоснабжения – всего,	Гкал/ч	-	-
	- в т.ч. ТЭЦ	Гкал/ч	-	-
	- районные котельные	Гкал/ч	-	-
6.4.3	Производительность локальных источников теплоснабжения	Гкал/ч	-	3,1409

3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Строительство объекта на проектируемой территории курортного комплекса предполагается в 3 очереди:

- 1 очередь – проведение земляных работ, мероприятий по вертикальной планировке, берегоукрепления, мероприятий по проведению инженерным коммуникациям, размещение инженерных объектов, работы по благоустройству;
- 2 очередь – строительство VIP-отеля на 260 мест с подземным паркингом на 100 мест; солярия, аквапарка и летнего кафе на 50 ест, пункта продажи размещения;
- 3 очередь - строительство левого и правого крыла отеля с объектами обслуживания на 1 этаже, банкетного зала на 150 мест, кинозала, амфитеатра, автостоянки на 300 мест.

4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п.п.	Наименование показателя	Единицы измерения	Показатели
	Общая территория	га	14,66
1.	Территория в границах проектирования	га	10,0
2.	Население	Человек	2550
2.1	Плотность населения	чел\га	255
2.2	Плотность застройки	м ² \га	1680
3	Номерной фонд	шт.	660
3.1	Номерной фонд (VIP-класс)	шт.\50м.кв.	260
3.2	Номерной фонд (VIP-класс)	м ²	13000
3.3	Номерной фонд (эконом-класс)	шт.\25м.кв.	4000
3.4	Номерной фонд (эконом-класс)	м ²	10000
4.	Коммерческие помещения	м ²	3500
4.1	Банкетный зал	мест.	150
4.2	Летнее кафе	мест.	50
4.3	Кинотеатр	мест	45
4.4	Аквапарк	мест	300
5.	Парковочная зона	м\мест	350-400
6.	Этажность (мин\макс)	кол.во	1\4
7.	Площадь застройки	м ²	16600
8.	Плотность застройки	%	17
9.	Общая площадь зданий, сооружений	м ²	51700
10.	Строительный объем	м ³	155100
11.	Площадь твердых покрытий	м ²	56100
12.	Площадь проездов, парковки (асфальт)	м ²	18750
13.	Площадь тротуаров\площадей (тротуарная плитка)	м ²	37350
14.	Площадь озеленения, благоустройства	м ²	27300