



Варваровка Хиллс
старт в 2021
varvarovka-hills.ru

Пояснительная записка



Краснодарский Край, Анапский район, село Варваровка, - начало отрогов Кавказского хребта. Место с уникальным климатом, чья локация, будучи расположенной между первыми отрогами кавказских гор при высотах над уровнем моря от 70 до 320 метров изобилует красивыми пейзажами горной и холмистой местности с синеющей далью моря, видами на маяк Большого Утриша, заповедник, в по большей части защищенной от сильных ветров местности испокон веков располагала к заселению человеком.



Концепция

Фронтальная и боковые части будущего посёлка окаймляет смешанный дубово-грабово-можжевеловый лес, с вкраплениями кизила, терновника, других местных эндемиков, рельефом уходя с отметки в 120 метров над уровнем моря в стороны от площадки размещения, что предполагает наличие перспективных видов со всех коттеджей/вилл посёлка. Зонирование поселка за основу берет высотное пропорциональное размещение объектов 1-2 этажей таким образом, что со всех предполагаемых к застройке коттеджей будет вид в сторону береговой линии. Тильная стороны будет оформлена коммерческими и социальными объектами, что в свою очередь сделает определенную защищённость и завершенность объекта как единого целого, гармонично вписываясь в окружающий рельеф и ландшафт, деликатно отделяя общественное и личное пространства, соблюдая принцип неприкосновенности частной жизни и любовь к уединению и тишине в чертогах естественной природы.



Уникальный климат, условия бальнеологического курорта, субтропический (сухой), места с максимально стабильным атмосферным давлением, 45 параллель (середина от полюса до экватора), учёные считают самое благоприятное место для проживания человека, соседство, вернее примыкание заповедника – реликтовых дубово-можжевеловых лесов, сочетание морского воздуха богатого соединениями йода-брома и в летний период степного воздуха, что смешиваясь, делает Анапский район лучшим бальнеологическим курортом мира.

Никто не подходит с точки зрения современного правильного девелопмента территорий – развитие целого квартала с современной и развитой инфраструктурой, тут имеется в виду коммуникации в симбиозе с общей средой обитания человека.



Сочетание удачного расположения, транспортной доступности, природных, культурных достопримечательностей региона (море, виноградники и шале, пещеры и водопады, места интереснейшей археологии, дольмены, природные ландшафтные видовые места, охота и рыбалка, экотуризм, дайвинг, подводная рыбалка, санаторно-курортная сеть, грязевые лечебницы, грязевые вулканы, натуральное сельское хозяйство...) делает место начала Кавказских гор своего рода уникальным в части расположения коттеджного посёлка для постоянного проживания людей.

Море в настоящее время по наблюдениям и замерам учеными специалистами стало гораздо чище, чем в период 1960-1970 годов, когда применялось экстенсивное сельское хозяйство, с тоннами гербицидов, т.п. На сегодняшний день Побережье от бухты Дюрсо до Анапы и в сторону к Крымскому мосту – самая чистая вода на всем Черноморье.

Проживание в уникальном, экологически чистом, тихом месте в шикарном климате в 25 минутах езды от нового международного всепогодного современного аэропорта Анапа – «Витязево» и всего 110 минутах полёта до Москвы – это то, что нас привлекло. В части логистики, те же 12 минут езды на машине до пригорода Анапы, где вся современная инфраструктура – ТРЦ, медицина, развлечения, а в части сравнения с другими частями побережья – беспроигрышно в части времени, сколько нужно добраться до аэропорта.

Социальные обязательства

Из объектов общественного и коммерческого назначения на территории предусмотрено строительство детской площадки, бассейна, спортивной площадки для занятия единоборствами – Таэквандо (планируется выездная школа под руководством Председателя Федерации Таэквандо России Р.В Кана), магазина шаговой доступности, объекта общественного питания исключительно с натуральными экологическими продуктами сельского хозяйства Краснодарского края, т.д.

Из объектов общественного назначения и в рамках реализации Объекта нами, за счет собственных средств, планируется установка (на участке с кадастровым номером 23:37:1006000:8104 ВРИ коммунальное обслуживание) мачты сотовой связи для 4-х федеральных операторов связи, что позволит на порядок улучшить качество покрытия сотовой связи и услуг мобильного интернета на территории села Варваровка и близлежащих населенных пунктов.

Новые экологические технологии на службе человеку

При возведении частных домовладений поселка «Варваровка Хиллс» предполагается максимальное использование «зеленых» экологических технологий.

- геотермальные технологии, использование низкотемпературного тепла земли (скважины в горе, использование теплового насоса) зимой на отопление, летом на охлаждение)

- тепловой совмещенный с электрическим коллектор для нагрева воды и выработки солнечной электроэнергии...

при 265-285 солнечных днях в году эта технология просто не может быть не использована в реалиях сегодняшнего дня.

- вертикальные бесшумные ветрогенераторы, обеспечивающие при отсутствии низкочастотных вибраций, выработку электроэнергии вместе с солнечными батареями достаточной для поддержания функционирования контрольной управляющей аппаратуры при использовании технологий «Умного дома».

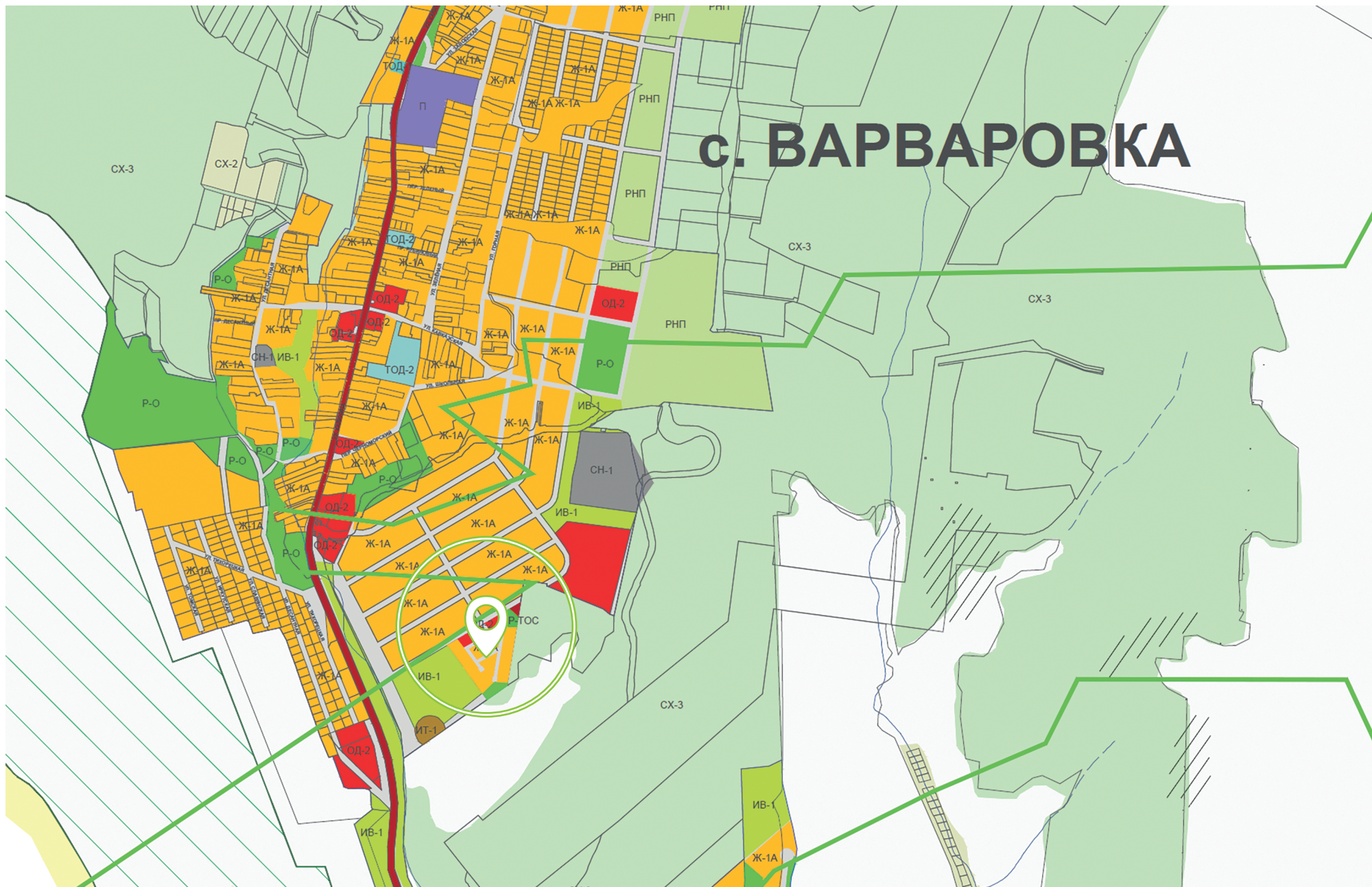


Генплан-2019 и ПЗЗ



На основании разработанных предпроектных материалов по планируемому Объекту строительства Комитетом по архитектуре и градостроительству города-курорта Анапа в 2019 году были внесены соответствующие изменения в Правила землепользования и застройки, результатом которых согласно действующего в настоящий период времени Генерального плана и Правил землепользования и застройки планируемый Объект строительства находится в функциональной зоне Ж-1А (Зона застройки индивидуальными жилыми домами), частично в зоне ОД-2 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения), Р-ТОС (Зона объектов туризма, отдыха, спорта), ИВ-1 (Зона озеленения специального назначения).

С. ВАРВАРОВКА



- ① Индивидуальная жилая застройка
- ② Озелененные пространства
- ③ Зона коммерческого назначения
- ④ Зал единоборств
- ⑤ Зона размещения ТП, ГРП, Вышки сотовой связи и т.д.
- ⑥ Детская площадка

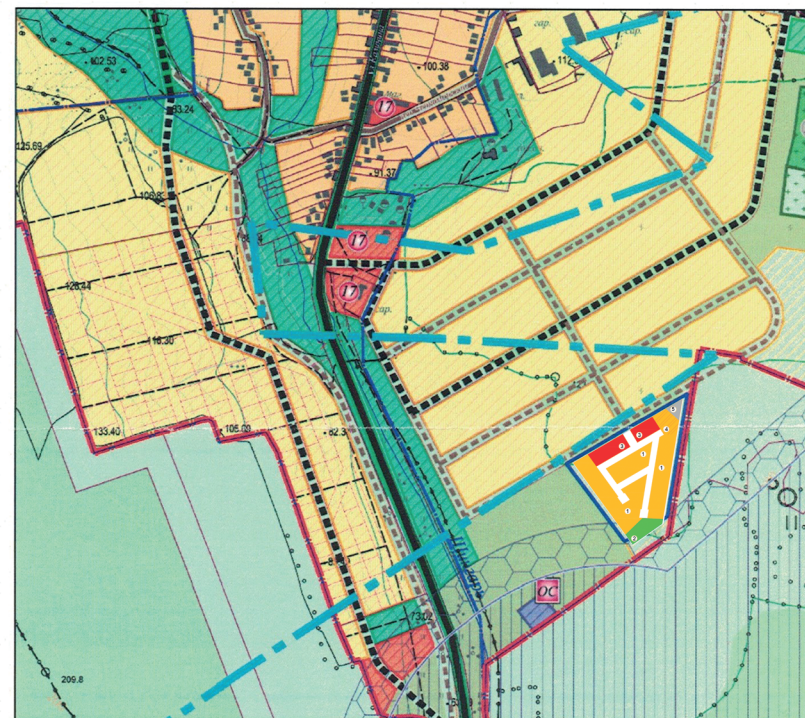
Площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства 700 - 1100 кв.м

Общая площадь зоны жилой застройки - 15 381 кв.м
 Общая площадь озелененных пространств - 1818 кв.м

Площадь з/у с кадастровым номером
 23:37:1006000:7052 - 1 603 кв. м

Площадь з/у с кадастровым номером
 23:37:1006000:7051 - 24 773 кв. м

Фрегмент карты генерального плана
 с. Варваровка



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Руководит.	Новикова В.О.				
Исполнитель	Резаева П.А.				



Схема зонирования земельных участков
 с кадастровыми номерами
 23:37:1006000:7051, 23:37:1006000:7052

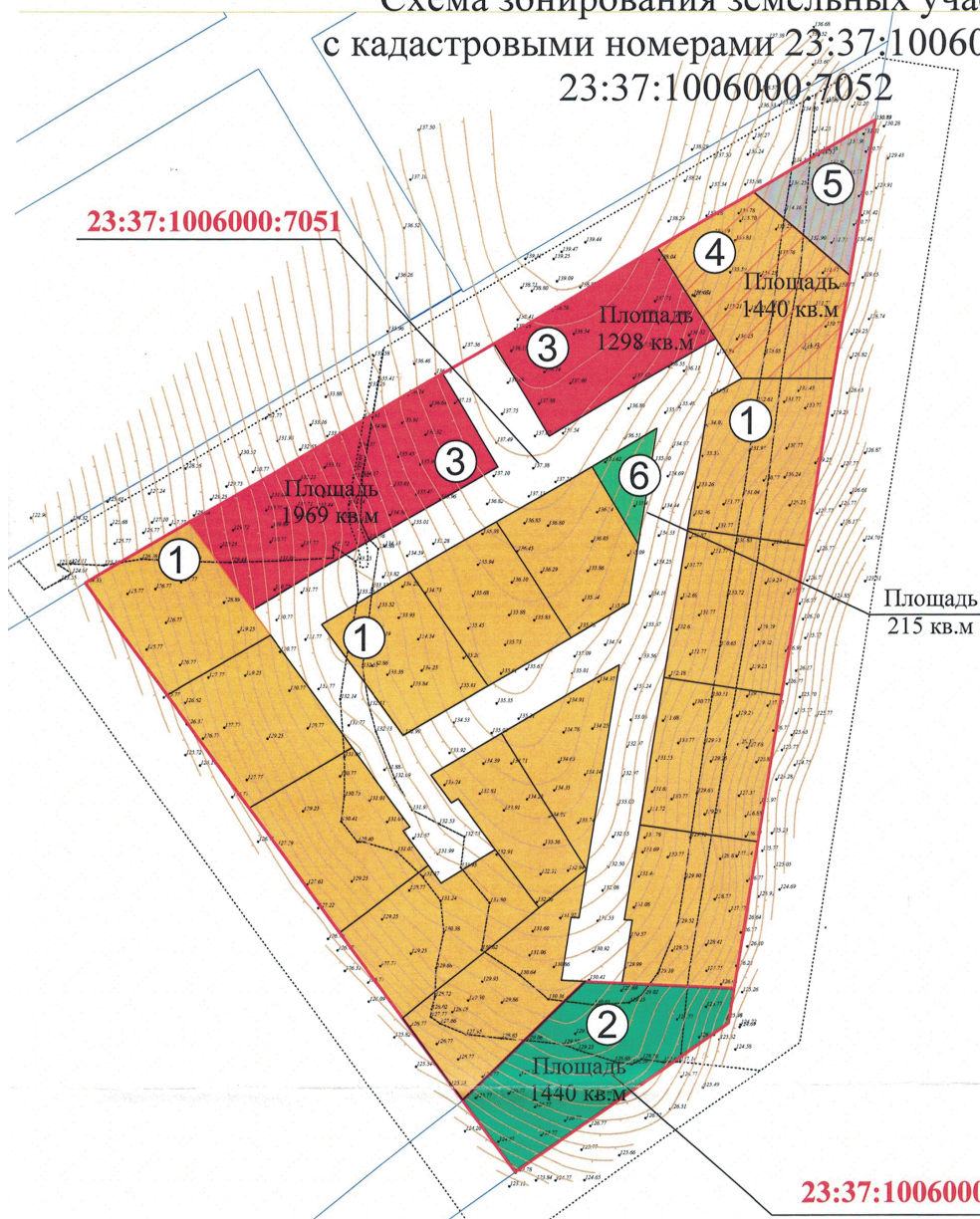
Стадия	Масса	Масштаб
Лист 1	Листов 1	

Схема зонирования

Основная концепция планируемого к строительству Объекта - размещение 12-ти индивидуальных домовладений, в едином ультра современном стиле с плоскими эксплуатируемыми кровлями с использованием стекла, бетона, металла и дерева, с применением современных отделочных материалов (см. Приложение 1 к настоящему письму). Из объектов общественного и коммерческого назначения на территории предусмотрено строительство детской площадки, бассейна, спортивной площадки для занятия единоборствами – Таэквандо (планируется выездная школа под руководством Председателя Федерации Таэквандо России Р.В Кана), магазина шаговой доступности, объекта общественного питания исключительно с натуральными экологическими продуктами сельского хозяйства Краснодарского края, т.д.

Из объектов общественного назначения и в рамках реализации Объекта нами, за счет собственных средств, планируется установка (на участке с кадастровым номером 23:37:1006000:8104 ВРИ коммунальное обслуживание) мачты сотовой связи для 4-х федеральных операторов связи, что позволит на порядок улучшить качество покрытия сотовой связи и услуг мобильного интернета на территории села Варваровка и близлежащих населенных пунктов.

Схема зонирования земельных участков
с кадастровыми номерами 23:37:1006000:7051,
23:37:1006000:7052



①	Индивидуальная жилая застройка
②	Озелененные пространства
③	Зона коммерческого назначения
④	Зал единоборств
⑤	Зона размещения ТП, ГРП, Вышки сотовой связи и т.д.
⑥	Детская площадка
Площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства 700 - 1100 кв.м	
Общая площадь зоны жилой застройки - 15 381 кв.м Общая площадь озелененных пространств - 1818 кв.м	
Площадь з/у с кадастровым номером 23:37:1006000:7052 - 1 603 кв. м	
Площадь з/у с кадастровым номером 23:37:1006000:7051 - 24 773 кв. м	

Схема зонирования земельных участков
с кадастровыми номерами
23:37:1006000:7051, 23:37:1006000:7052

Схема зонирования

Схема подъездных путей

Подъездные пути к внутренней дороге вдоль земельных участков будущей застройки (кадастровый номер 23:37:1006000:8099) непосредственно от трассы А-290 проходят через населенные Пункты Гай-Кодзор или Супсех далее по селу Варваровка, по улице Калинина через дорогу размежеванного земельного массива с кадастровым номером 23:37:1006000:7039.



Участки ИЖС	м2	м2
	участок	дом
23:37:1006000:8943	700	210
23:37:1006000:8942	720	210
23:37:1006000:8165	700	240
23:37:1006000:8163	868	180
23:37:1006000:8944	965	
23:37:1006000:8945	1065	260
23:37:1006000:8160	611	
23:37:1006000:8161	600	280
23:37:1006000:8162	600	
23:37:1006000:8166	600	280
23:37:1006000:8164	600	240
23:37:1006000:8168	658	
23:37:1006000:8169	645	470
23:37:1006000:8170	645	
23:37:1006000:8167	645	480
23:37:1006000:8939	633	160
23:37:1006000:8940	580	
23:37:1006000:8941	580	210
Всего площадь	12415	3220
Коммерческое использование		
23:37:1006000:8096	1965	700
23:37:1006000:8097	1309	760
Всего площадь	3274	
Участок под спортооружения		
23:37:1006000:8098	1436	
Участок под ЖКХ		
23:37:1006000:8104	540	
Детская площадка		
23:37:1006000:8101	208	
Участок сельхозназначения		
23:37:1006000:7052	1603	
Собственная пасека и дендрарий с лекарственными растениями		
Внутренняя дорога и отвод под инженерные сети и тротуар		
23:37:1006000:8099	5459	

Планирование и зонирование посёлка



Особенностью, планируемого к строительству Объекта, является не только единый ультра современный стиль, но и расположение объектов не только с точки зрения сторон света, инсоляции, но и видовых характеристик с каждого индивидуального объекта, таким образом, чтобы частное пространство с одной стороны было закрыто от посторонних глаз, а с другой абсолютно с каждого индивидуального домовладения открывался вид на морскую даль. Это планируется достичь регулированием высотных параметров застройки, относительно рельефа участка.