

Офис в Новороссийске: ул. Энгельса, 7/16а, оф. 208, 240.

Офис в Сочи: ул. Советская, д. 40, оф. 13.

ИНН 2315207154.

centrssi@yandex.ru,

8(938)426-56-76,

8(926)589-74-55

Ассоциация проектировщиков саморегулируемая организация «Объединение проектных организаций «ЭкспертПроект».

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-182-02042013.

Ассоциация «Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство инженеров-изыскателей «ГЕОБАЛТ».

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-И-038-25122012.

Идентификационный номер в Национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий

и архитектурно-строительного проектирования П-129668.

Идентификационный номер в Национальном реестре специалистов в области строительства С-23-274287.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ****.**

«Проект планировки и межевания территории в границах

ул. Солнцедарская, ул. Туристическая, проспект Геленджикский в городе-курорте Геленджик».

**ТОМ 1**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

**Шифр 04/23-06-ДПТ**

**Новороссийск, 2023 г.**



Офис в Новороссийске: ул. Энгельса, 7/16а, оф. 208, 240.

Офис в Сочи: ул. Советская, д. 40, оф. 13.

ИНН 2315207154.

centrssi@yandex.ru,

8(938)426-56-76,

8(926)589-74-55

Ассоциация проектировщиков саморегулируемая организация «Объединение проектных организаций «ЭкспертПроект».

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-182-02042013.

Ассоциация «Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство инженеров-изыскателей «ГЕОБАЛТ».

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-И-038-25122012.

Идентификационный номер в Национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий

и архитектурно-строительного проектирования П-129668.

Идентификационный номер в Национальном реестре специалистов в области строительства С-23-274287.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.**

«Проект планировки и межевания территории в границах

ул. Солнцедарская, ул. Туристическая, проспект Геленджикский в городе-курорте Геленджик».

**ТОМ 1**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

**Шифр 04/23-06-ДПТ**

**Заказчик: Администрация муниципального**

**Образования город-курорт Геленджик**

|  |  |
| --- | --- |
| **Архитектор проекта** | **Е.И. Кудревич** |
| **Специалист по подготовке градостроительной документации**  | **К.В. Рыбин** |
| **Генеральный директор** | **С.Н. Якушев** |

**г. Новороссийск 2023 г.**

**Состав проекта.**

|  |  |
| --- | --- |
| № тома, раздела. | Наименование материалов |
| Том 1. | Проект планировки территории. Основная часть. |
| Раздел 1. | Проект планировки территории. Графическая часть. |
| Раздел 2. | Проект планировки территории. Текстовая часть. |
| Том 2. | Материалы по обоснованию проекта планировки территории. |
| Раздел 3. | Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть. |
| Раздел 4. | Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. |
| Том 3. | Проект межевания территории. Основная часть. |
| Раздел 1.  | Проект межевания территории. Текстовая часть. |
| Раздел 2. | Проект межевания территории. Графическая часть. |
| Том 4. | Материалы по обоснованию проекта межевания территории. |
| Раздел 3. | Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть. |
| Раздел 4. | Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть. |
|  | Инженерные изыскания |
|  | Приложение. |

Оглавление

[Чертеж красных линий. 4](#_Toc151028548)

[Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры 5](#_Toc151028549)

[Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства 6](#_Toc151028550)

[1. Введение. 8](#_Toc151028551)

[2. Описание расположения и характеристика территории проектирования. 9](#_Toc151028552)

[3. Предложения проекта планировки по развитию территории. 20](#_Toc151028553)

[4. Основные технико-экономические показатели проекта. 21](#_Toc151028554)

[5. Объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. 21](#_Toc151028555)

[6. Перечень мероприятий по реализации проекта планировки территории и последовательность их выполнения. 23](#_Toc151028556)

**ТОМ 1.**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

**Раздел 1. Проект планировки территории.**

**Графическая часть.**

### **Чертеж красных линий.**

### **Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры**

### **Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

**ТОМ 1.**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

**Раздел 2. Проект планировки территории.**

**Текстовая часть.**

**1. Введение.**

Документация по планировке территории разработана ООО «Центр содействия строительству и инвестициям» по заказу Управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Геленджик в рамках муниципальной программы муниципального образования город-курорт Геленджик «Комплексное и устойчивое развитие муниципального образования город-курорт Геленджик в сфере строительства и архитектуры» на 2020-2025 годы, подпрограммы «Подготовка градостроительной и землеустроительной документации на территории муниципального образования город-курорт Геленджик» на 2020-2025 годы.

Проект выполнен на основании следующих документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;

3. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006г. № 74-ФЗ;

4. Федеральный закон от 10 января 2002 г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

5. Федеральный закон от 23 февраля 1995 г. № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»;

6. Федеральный закон от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

7. Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. №68-ФЗ «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

8. Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

9. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

10. Федеральный закон от 14.03.2022 N 58-ФЗ (ред. от 13.06.2023) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

11. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

12. СП 475.1325800.2020. Свод правил. Парки. Правила градостроительного проектирования и благоустройства" (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 22.01.2020 N 26/пр) (ред. от 27.12.2022)

12. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

13. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

14. Постановление Правительства Российской Федерации от 18 апреля 2014 г. №360 «О зонах затопления, подтопления»;

15. Постановление Правительства Российской Федерации от 7 декабря 1996 г. №1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения»;

16. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 марта 2020 г. №279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;

17. Постановление Правительства РФ от 02.04.2022 N 575 (ред. от 14.10.2023) "Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, вы-дачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию";

18. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»;

19. Закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. №1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края»;

20. Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. №78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;

21. Закон Краснодарского края от 23 июля 2015 года №3223-K3 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края»;

22. Решение Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 26 июня 2012 г. № 769 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик".

Постановление администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 20 февраля 2015 года №634 «Об утверждении Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории муниципального образования город-курорт Геленджик»

23. Генеральный план муниципального образования город-курорт Геленджик – городского округа, утвержденный решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 14 января 2022 года № 459;

24. Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования город-курорт Геленджик утверждены решением городской Думы от 27.07.2010 г. № 466 (с изменениями от 16.08.2022 г. №534).

25. Ранее утверждённая документация по планировки территории.

Проект разработан на материалах инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО ЗКЦ «Моя земля» в октябре 2023 г., масштаб 1:500.

Графические материалы выполнены в установленной системе координат МСК-23, в программе AutoCad.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях:

- обеспечения устойчивого развития территорий;

- выделения элементов планировочной структуры, установления (определения) границ зон планируемого размещения объектов местного значения, объектов капитального строительства, объектов транспортной инфраструктуры, элементов благоустройства территории;

- установления границ земельных участков, на которых размещаются существующие и планируемые объекты капитального строительства, линейные объекты инженерной инфраструктуры.

Основная задача проекта:

- определить планировочную структуру территории, красные линии, границы зон

планируемого размещения объектов, выявить транспортные и пешеходные связи, разработать эскиз застройки и благоустройства территории;

- запроектировать гармоничную пешеходную прогулочную среду с развитой социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а также с элементами благоустройства территории.

**2. Описание расположения и характеристика территории проектирования.**

2.1. Территория проектирования расположена в границах ул. Солнцедарская, проспект Геленджикский, ул. Туристическая в городе-курорте Геленджик и является объектом местного значения, предназначена для кратковременного отдыха и проведения досуга жителей и гостей города.

Рассматриваемая территория представлена преимущественно незастроенными землями, используемые в рекреационных целях, участки землепользователей с различным функциональным назначением.

Территория ограничена:

- с севера и северо-востока территория общего пользования ул. Солцедарская;

- с востока территория общего пользования пр-т Геленджикский; земельный участок с кадастровым номером 23:40:0402010:74 для парков культуры и отдыха, фактически являющийся пешеходным бульваром; земельный участок с кадастровым номером 23:40:0402010:2495 для гостиничного обслуживания;

- с юга территория общего пользования ул. Туристическая; Черное море;

- с запада естественные границы природного объекта – ручья; земли государственной неразграниченной собственности; земельный участок с кадастровым номером 23:40:0000000:8084 для размещения многофункционального административно-торгового комплекса; земельный участок с кадастровым номером 23:40:0000000:7928 Для жилищного строительства; земельный участок с кадастровым номером 23:40:0402004:57 земли оздоровительного назначения.

Проектируемая территория расположена в границах города-курорта Геленджик, и включает в себя, земельные участки с кадастровыми номерами.

**Таблица 1.**

**Земельные участки, находящиеся в собственности города-курорта Геленджик.**

| N п/п | Кадастровый номер | Местонахождения/адрес участка | Площадь участка,кв. м | Категория/ВРИ |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|
|  | 23:40:0402002:44 | г. Геленджик, ул. Солнцедарская. | 5731 | НП/земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры |
|  | 23:40:0402002:368 | г. Геленджик. | 15642 | НП/для размещения спортивного комплекса |
|  | 23:40:0402002:367 | г. Геленджик, ул. Солнцедарская. | 24220 | НП/для размещения спортивного комплекса |
|  | 23:40:0000000:6940 | г. Геленджик, ул. Солнцедарская. | 11113 | НП/«отдых (рекреация)» |
|  | 23:40:0000000:8487 | г. Геленджик. | 207376 | НП/парки культуры и отдыха |
|  | 23:40:0402002:42 | г. Геленджик, ул. Солнцедарская, 1С. | 37266 | НП/для размещения спортивного комплекса |
|  | 23:40:0402002:364 | г Геленджик, ул. Солнцедарская. | 1535 | НП/земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов |
|  | 23:40:0402002:39 | г. Геленджик, ул. Солнцедарская. | 6181 | НП/земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов |
|  | 23:40:0402002:41 | г. Геленджик, ул. Солнцедарская | 5040 | НП/земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов |
|  | 23:40:0402002:52 | г. Геленджик, ул. Солнцедарская | 3742 | НП/для сельскохозяйственного производства |
|  | 23:40:0402002:6 | г. Геленджик, ул. Солнцедарская, д. №1 | 5281 | Категория не установлена/в составе ЕЗП |
|  | 23:40:0402005:13 | г. Геленджик. | 1852 | Категория не установлена/в составе ЕЗП |
|  | 23:40:0402005:388 | г. Геленджик. | 12969 | НП/парки культуры и отдыха |
|  | 23:40:0402005:73 | г. Геленджик, ул. Солнцедарская | 5230 | НП/земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры |
|  | 23:40:0402005:74  | г. Геленджик. | 3179 | НП/- |
|  | 23:40:0402005:75 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 51064 | НП/спорт |
|  | 23:40:0402005:71 | г. Геленджик, ул. Туристическая, б/н | 4538 | НП/земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры |
|  | 23:40:0402005:389 | г. Геленджик. | 13171 | НП/парки культуры и отдыха |
|  | 23:40:0402005:41 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 57639 | НП/для строительства и эксплуатации жилого микрорайона малоэтажной застройки |
|  | 23:40:0402005:8 | г. Геленджик, ул. Туристическая, д. №10 | 4608 | НП/для пивного бара-пиццерии |
|  | 23:40:0402005:4 | г. Геленджик, в районе ул. Туристической, 23 | 20073 | НП/для строительства и эксплуатации автомобильной стоянки |
|  | 23:40:0402005:1 | г. Геленджик, ул. Туристическая, д. №4-б | 3600 | НП/Для размещения торгово-развлекательного центра с гостиницей и конференц-залом |
|  | 23:40:0402005:21 | г. Геленджик, ул. Туристическая, б/н | 11536 | НП/гостиничное обслуживание |
|  | 23:40:0402005:10 | г. Геленджик, ул. Туристическая, д. №6 | 793 | НП/Для эксплуатации здания диспетчерской (АЗС) |
|  | 23:40:0000000:2683 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 967 | НП/Для размещения комплекса малоэтажной жилой застройки |
|  | 23:40:0000000:8491 | г. Геленджик. | 1388 | НП/ Благоустройство территории |
|  | 23:40:0000000:8525 | г. Геленджик. | 1225 | НП/ Благоустройство территории |
|  | 23:40:0402006:19 | г. Геленджик. | 386 | НП/трубопроводный транспорт |
|  | 23:40:0000000:2680 | г. Геленджик, ул. Туристическая. | 2300 | НП/Для размещения комплекса малоэтажной жилой застройки |
|  | 23:40:0000000:2681 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 2100 | НП/Для размещения комплекса малоэтажной жилой застройки |
|  | 23:40:0000000:2682 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 2038 | НП/Для размещения комплекса малоэтажной жилой застройки |
|  | 23:40:0402006:11 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 2256 | НП/Для размещения комплекса малоэтажной жилой застройки |
|  | 23:40:0402006:10 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 2200 | НП/Для размещения комплекса малоэтажной жилой застройки |
|  | 23:40:0402006:9 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 2200 | НП/Для размещения комплекса малоэтажной жилой застройки |
|  | 23:40:0000000:6941 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 1767 | НП/ отдых (рекреация) |
|  | 23:40:0000000:6936 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 551 | НП/ отдых (рекреация) |
|  | 23:40:0402006:18 | г. Геленджик | 395 | НП/ трубопроводный транспорт |
|  | 23:40:0402007:9 | г. Геленджик | 111 | НП/ трубопроводный транспорт |
|  | 23:40:0000000:6943 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 458 | НП/ отдых (рекреация) |
|  | 23:40:0402007:10 | г. Геленджик | 2265 | НП/ трубопроводный транспорт |
|  | 23:40:0402006:3 | г. Геленджик | 37641 | Категория не установлена/в составе ЕЗП |
|  | 23:40:0402006:6 | г. Геленджик | 1283 | Категория не установлена/в составе ЕЗП |
|  | 23:40:0402006:330 | г. Геленджик | 4890 | НП/ Земельные участки (территории) общего пользования |
|  | 23:40:0402007:321 | г. Геленджик | 6764 | НП/ земельные участки (территории) общего пользования |
|  | 23:40:0000000:7386 | г. Геленджик | 632 | НП/ Земельные участки (территории) общего пользования |
|  | 23:40:0402007:8 | г. Геленджик | 201 | НП/Улично-дорожная сеть |
|  | 23:40:0000000:7385 | г. Геленджик | 6187 | НП/ Земельные участки (территории) общего пользования |
|  | 23:40:0402007:3 | г. Геленджик | 30755 | Категория не установлена/в составе ЕЗП |
|  | 23:40:0402008:14 | г. Геленджик | 3351 | Категория не установлена/в составе ЕЗП |
|  | 23:40:0402008:843 | г. Геленджик | 2112 | НП/- |
|  | 23:40:0402008:2120 | г. Геленджик | 2945 | НП/ Земельные участки (территории) общего пользования |
|  | 23:40:0000000:8524 | г. Геленджик | 20284 | НП/Парки культуры и отдыха |
|  | 23:40:0402008:2 | г. Геленджик, ул. Туристическая, д. №4 | 11709 | НП/Для размещения группы многоквартирных домов |
|  | 23:40:0402008:837 | г. Геленджик, ул. Туристическая, 6 | 23186 | НП/Для размещения автобазы |
|  | 23:40:0402008:838 | г. Геленджик, ул. Туристическая, 6 | 4513 | НП/Хранение автотранспорта |
|  | 23:40:0402008:243 | г. Геленджик, ул. Туристическая, 4 | 105035 | НП/для лечебно-оздоровительного комплекса |
|  | 23:40:0402008:1779 | г. Геленджик, проспект Геленджикский, д. 171 | 42999 | НП/Культурное развитие |
|  | 23:40:0402008:12 | г. Геленджик, ул. Луначарского, д. б/н | 600 | НП/Для строительства и эксплуатации магазина смешанной торговли |
|  | 23:40:0402009:27 | г. Геленджик, ул. Луначарского, в районе кольцевой транспортной развязки | 28 | НП/для размещения рекламной конструкции (для целей, не связанных со строительством) |
|  | 23:40:0000000:4814 | г. Геленджик, ул. Луначарского, 167а | 424 | НП/ земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности |
|  | 23:40:0402008:595 | г. Геленджик, ул. Луначарского | 169 | НП/земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности |
|  | 23:40:0402009:16 | г. Геленджик, ул. Луначарского, 165 | 780 | НП/Для размещения многофункционального объекта капитального строительства (в составе объектов торговли, кафе) |
|  | 23:40:0402009:61 | г. Геленджик, ул. Луначарского | 543 | НП/Для благоустройства (для целей, не связанных со строительством) |
|  | 23:40:0000000:5793 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 300 | НП/Обслуживание автотранспорта |
|  | 23:40:0402009:4 | г. Геленджик, проспект Геленджикский, з/у 165А | 4354 | НП/Объекты дорожного сервиса, автомобильные мойки, магазины |
|  | 23:40:0402009:60 | г. Геленджик, ул. Луначарского | 5 | НП/Для размещения сооружения - рекламного щита |
|  | 23:40:0402009:2 | г. Геленджик, ул. Туристическая, 2 - угол ул. Луначарского | 6865 | НП/Для эксплуатации зданий и сооружений автозаправочной станции №44 |
|  | 23:40:0402009:3 | г. Геленджик, ул. Туристическая, 2 - угол ул. Луначарского | 2242 | НП/Для эксплуатации зданий и сооружений автозаправочной станции №44 |
|  | 23:40:0402009:9 | г. Геленджик, ул. Туристическая, б/н | 3305 | НП/для размещения многоквартирного дома |
|  | 23:40:0402009:63 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 296 | НП/Для эксплуатации трансформаторной подстанции |
|  | 23:40:0402009:11 | г. Геленджик, ул. Туристическая, д. №2а | 345 | НП/Для эксплуатации павильона "Вулканизация" |
|  | 23:40:0000000:5780 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 3556 | НП/Среднеэтажная жилая застройка |
|  | 23:40:0402009:12 | г. Геленджик, ул. Туристическая, з/у 2А/1 | 37 | НП/Для размещения магазина запчастей |
|  | 23:40:0402008:35 | г. Геленджик, ул. Туристическая, 6 | 1551 | НП/для жилищного строительства |
|  | 23:40:0402008:1542 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 724 | НП/Обслуживание автотранспорта |
|  | 23:40:0402008:6 | г. Геленджик, ул. Туристическая, 4в | 800 | НП/для строительства и эксплуатации гостиницы |
|  | 23:40:0402008:7 | г. Геленджик, ул. Туристическая, 4б | 1000 | НП/Для размещения гостиницы |
|  | 23:40:0402008:588 | г. Геленджик, ул. Туристическая, 4а | 3000 | НП/многоэтажный многоквартирный жилой дом |
|  | 23:40:0402008:591 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 650 | НП/Для благоустройства (для целей, не связанных со строительством) |
|  | 23:40:0000000:6942 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 16125 | НП/отдых (рекреация) |
|  | 23:40:0402004:747 | г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 23 | 1753 | НП/Для строительства и эксплуатации аквапарка |
|  | 23:40:0402004:1082 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 15122 | НП/Парки культуры и отдыха |
|  | 23:40:0402007:322 | Краснодарский край, г. Геленджик | 11 | НП/Благоустройство территории |

**Таблица 2.**

**Земельные участки, принадлежащие Правообладателю (Правообладателям) на праве собственности.**

| N п/п | Кадастровый номер | Местонахождения/адрес участка | Площадь участка,кв. м | Категория/ВРИ |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|
|  | 23:40:0402008:2251 | г. Геленджик, проспект Геленджикский, з/у 173 | 16988 | НП/Объекты культурно-досуговой деятельности |
|  | 23:40:0402008:1700 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 21021 | НП/для размещения домов многоэтажной жилой застройки с помещениями торговли и сферы услуг |
|  | 23:40:0402008:1701 | г. Геленджик, ул. Туристическая | 2379 | НП/Земельные участки прочих мест для проживания |
|  | 23:40:0402008:24 | г. Геленджик, ул. Луначарского, 167-а | 1141 | НП/Земельные участки прочих мест для проживания, среднеэтажная жилая застройка и общественное питание |
|  | 23:40:0402008:27 | г. Геленджик, ул. Луначарского, на земельном участке расположен объект недвижимости, 167е | 231 | НП/Для индивидуального жилищного строительства, блокированная жилая застройка |
|  | 23:40:0402008:18 | г. Геленджик, проспект Геленджикский, 167 | 674 | НП/Для индивидуального жилищного строительства |
|  | 23:40:0402008:25 | г. Геленджик, ул. Луначарского, 167 | 97 | НП/Для эксплуатации многоквартирного дома |
|  | 23:40:0402008:36 | г. Геленджик, ул. Луначарского, 167д | 496 | НП/Для эксплуатации многоквартирного жилого дома |
|  | 23:40:0402008:19 | г. Геленджик, проспект Геленджикский, 167 | 792 | НП/Для индивидуального жилищного строительства |
|  | 23:40:0402008:2192 | г. Геленджик, ул. Луначарского, 167 | 216 | НП/Для личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) |
|  | 23:40:0402008:2191 | г. Геленджик | 199 | НП/ Для личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) |
|  | 23:40:0402008:823 | г. Геленджик, ул. Луначарского, 167в | 111 | НП/Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства |
|  | 23:40:0402008:592 | г. Геленджик, ул. Луначарского, б/н | 300 | НП/для размещения объекта индивидуального жилищного строительства |
|  | 23:40:0402008:34 | г. Геленджик, ул. Туристическая, 6 | 19168 | НП/для жилищного строительства |
|  | 23:40:0402008:13 | г. Геленджик, ул. Туристическая, б/н | 1000 | НП/Для индивидуального жилищного строительства |
|  | 23:40:0402008:2160 | г. Геленджик | 1448 | НП/для индивидуального жилищного строительства |
| 1.
 | 23:40:0402004:747 |  г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 23 | 1753 | НП/земельные участки для строительства и эксплуатации аквапарка |
|  | 23:40:0402004:748 |  г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 23 | 120785 | НП/земельные участки для строительства и эксплуатации аквапарка |
|  | 23:40:0402004:1081 | г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 23 | 6962 | НП/для общего пользования водными объектами  |

Общая площадь территории, в отношении которой ведется проектирование 111,4 га.

Рельеф участка проектирования неровный, со значительными перепадами высот, с общим уклоном с северо-востока на юго-запад, в сторону Чёрного моря. Максимальная отметка высоты 76 м над уровнем моря, минимальная 5 м. над уровнем моря (береговая полоса).

Земли в границах проектирования относятся к категории земли населенных пунктов.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования город-курорт Геленджик, территория расположена в функциональных зонах:

- зона озеленения территории общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

- зона отдыха.

- курортная зона.

- зона рекреационного назначения.

- многофункциональная общественно-деловая зона.

- зона транспортной инфраструктуры

В соответствии со схемой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Геленджик, в территорию проектирования входят:

Р2 – зона озеленения территории общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

 Р2.2 – зона озелененных территорий общего пользования с возможностью размещения объектов социального назначения.

 Р3 – зона отдыха.

 Р4 – курортная зона

 ОД1 – многофункциональная общественно-деловая зона.

 ОД2 – зона специализированной общественной застройки.

ОД2.2 – зона специализированной общественной застройки с возможностью размещения объектов спортивного назначения.

Ж2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами

Ж3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Ж4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами

И – зона инженерной инфраструктуры

Т – зона транспортной инфраструктуры.

Территория расположена в границах зон с особыми условиями использования:

- прибрежная защитная полоса Черного моря (ЗОУИТ23:00-6.190);

- водоохранная зона Чёрного моря (ЗОУИТ23:00-6.74);

- 1-я горно-санитарная зона санитарной охраны курорта;

- четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Геленджик часть 166 (Сектор 247) (ЗОУИТ23:00-6.982);

- четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Геленджик часть 167 (Сектор 248) (ЗОУИТ23:00-6.968);

- четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Геленджик часть 4 (Сектор 5) (ЗОУИТ23:00-6.941);

Зона акустического воздействия Б (13365064+/-2559 кв.м), (ЗОУИТ23:40-6.152);

Cанитарно-защитная зона для «Культурно-развлекательного центра в городе-курорте Геленджик» (ЗОУИТ23:40-6.424);

Санитарно-защитная зона для ПАО "НК "Роснефть" - Кубаньнефтепродукт", АЗС № 61 (ЗОУИТ23:40-6.302);

Санитарно-защитная зона для ПАО "НК "Роснефть" - Кубаньнефтепродукт", АЗС № 150 (ЗОУИТ23:40-6.303);

Санитарно-защитная зона для ООО «ЛУКОЙЛ-Югнефтепродукт» АЗС №23006, Краснодарский край, г. Геленджик, 34 км а/д Новороссийск-Сочи, кадастровые номера земельных участков 23:40:0409062:139; 23:40:0409048:5; 23:40:0409048:6 (ЗОУИТ23:40-6.1457);

Территория частично расположена в охранных зонах инженерных коммуникаций:

- охранная зона объекта: "Вторая нитка газопровода высокого давления от АГРС "Геленджик" и среднего давления до ул. Портовой г. Геленджик, Краснодарского края» (ЗОУИТ23:40-6.1186);

Территория частично входит в границы Публичного сервитута в целях строительства и эксплуатации объекта местного значения "Размещение линейного объекта-очистных сооружений канализации производительностью 50 тыс. м3/сутки и глубоководного выпуска по ул. Солнцедарская, б/н в г. Геленджик. Этап 2 (реконструкция сетей хозяйственно-бытовой канализации) (ЗОУИТ23:40-6.1447);

Охранная зона объекта «Волоконно-оптические линии передачи от г. Анапа до пос. Джубга, от пос. Джубга до г. Сочи с ответвлением от пос. Джубга до г. Краснодара (проектные и изыскательские работы, строительство) (ЗОУИТ 23:00-6.202);

Охранная зона ВЛИ-0,4 кВ от РУ-0,4кВ ТП 1-29 ул. Туристическая, 21а г. Геленджик (ЗОУИТ23:40-6.805);

Охранная зона "ВОЛС 574158 Геленджик – Имидж" (ЗОУИТ 23:40-6.415).

- охранные зоны ЛЭП;

- охранные зоны водопроводной сети;

- охранные зоны канализации;

Основными транспортными связями рассматриваемой территории являются:

- ул. Солнцедарская;

- проспект Геледжикский

- ул. Туристическая;

- пешеходные бульвары вдоль ул. Туристическая, от ул. Туристическая с выходом к Чёрному морю и променадной части набережной;

- стихийные грунтовые дороги по лесной (парковой) территории;

- стихийные туристические и пешеходные тропы

Основными градостроительными и планировочными ограничениями являются:

- красные линии улично-дорожной сети;

- технические зоны инженерных коммуникаций и сооружений.

2.2. В соответствии с выявленными условиями и ограничениями проектом планировки

предлагается следующая функционально-планировочная организация.

Объекты, сохраняющие свое функциональное назначение.

1. Жилой комплекс «Династия» (участок с кадастровым номером 23:40:0402005:41, площадь участка 57 639 кв. м).
2. Жилой комплекс «Горизонт» (участок с кадастровым номером 23:40:0402008:1700, площадь участка 21 021 кв. м.).
3. Жилой комплекс «Азимут-Геленджик» (участок с кадастровым номером 23:40:0402008:34, площадь участка 19 168 кв. м).
4. Гостиничный комплекс Оркестра Горизонт (участок с кадастровым номером 23:40:0402008:243, площадь участка 105 035 кв. м).
5. Объекты индивидуальной жилой застройки в юго-восточной части.
6. Объекты жилищно-коммунального назначения – КНС-9 (участок с кадастровым номером 23:40:0402005:73, площадь 5 230 кв. м.).
7. Спортивный комплекс со стадионом (участок с кадастровым номером 23:40:0402002:42, площадь 37 266 кв. м. и участок с кадастровым номером 23:40:0402002:367, площадь 24 220 кв. м.).
8. Автозаправочная станция «Роснефть» (участок с кадастровым номером 23:40:0402009:2, площадь 6 865 кв. м).

2. Объекты с измененным функциональным назначением:

1) Муниципальное унитарное предприятие пассажирского автотранспортного обслуживания муниципального образования город-курорт Геленджик (участок с кадастровым номером 23:40:0402008:837, площадь 23 186 кв. м. и участок с кадастровым номером 23:40:0402008:838, площадь 4 513 кв. м.). Предусмотрено изменение

функционального назначения на специализированную общественно-деловую зону для размещения дошкольного образовательного учреждения на 320 мест.

2) Территория для размещения производственной базы (участок с кадастровым номером 23:40:0402002:6, площадь 5 281 кв. м. и участок с кадастровым номером 23:40:0402005:13, площадь 1 852 кв. м. в составе единого землепользования с кадастровым номером 23:40:0000000:232). Предусмотрено изменение функционального назначения на спортивные объекты для размещения спортивного комплекса.

3) Территория для эксплуатации здания диспетчерской АЗС (участок с кадастровым номером 23:40:0402005:10, площадь 793 кв. м.). Предусмотрено изменение

функционального назначения на специализированную общественно-деловую зону для размещения дошкольного образовательного учреждения.

4) Территория для размещения торгово-развлекательного центра с гостиницей и конференц-залом (участок с кадастровым номером

23:40:0402005:1, площадь 3 600 кв. м.). Предусмотрено изменение

функционального назначения на зону транспортной инфраструктуры для размещения автомобильной стоянки.

5) Территория для пивного бара-пиццерии (участок с кадастровым номером 23:40:0402005:8, площадь 4 608 кв. м.). Предусмотрено изменение

функционального назначения на специализированную общественно-деловую зону для размещения дошкольного образовательного учреждения.

6) Территория для размещения группы многоквартирных домов (участок с кадастровым номером 23:40:0402008:2, площадь 11 709 кв. м.). Предусмотрено изменение

функционального назначения на специализированную общественно-деловую зону для размещения объектов местного значения ЗАГС, государственные организации.

3. Вновь образуемые объекты: улично-дорожная сеть, автостоянки, планетарий, спортивный комплекс, детский сад на 320 мест

**3. Предложения проекта планировки по развитию территории.**

Общие проектные решения приняты исходя из особенностей территории и требований действующих документов по территориальному планированию и градостроительному зонированию.

Размещение объектов капитального строительства на участке проектирования выполнено с учетом планировочных ограничений. Принятые проектные решения обосновывают размещение зон отдыха, озеленения, социальных и общественно-деловых зон на территории проектирования, обеспечивают благоустройство и организацию улично-дорожных и пешеходных связей.

На рассматриваемой территории планируется размещение следующих объектов:

1. Объекты спортивного назначения: спортивные комплексы.
2. Объекты транспортной инфраструктуры: автомобильные дороги, общественные автостоянки, пешеходные дорожки и бульвары, туристические и прогулочные тропы в парковой части территории.
3. Социальные объекты: детский сад на 320 мест.
4. Объекты общественно-делового назначения: здание планетария, здания ЗАГСа.
5. Спортивные, детские игровые площадки.
6. Элементы благоустройства территории.

**4. Основные технико-экономические показатели проекта.**

Основные технико-экономические показатели проекта приведены в таблице 4.

**Таблица 4.**

**Основные технико-экономические показатели проекта планировки**.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Ед. изм.** | **Кол-во** |
| 1 | Площадь территории в границах элемента планировочной структуры | кв. м. | 113723 |
| 2 | Территория, в отношении которой разрабатываетсяпроект планировки территории | кв. м. | 827893,3 |
| 3 | Зона озеленения общего пользования  | кв. м. | 509736,33 |
| 4 | Зона озеленения  | кв. м. | 84553,03 |
| 5 | Зона размещения объектов медицинского назначения | кв. м. | 99999,42 |
| 6 | Зона высокоплотной жилой застройки  | кв. м. | 2996,42 |
| 7 | Зона среднеплотной жилой застройки  | кв. м. | 51047,7 |
| 8 | Зона низкоплотной жилой застройки  | кв. м. | 62939,7 |
| 9 | Зона общественного-делового и культурногоназначения | кв. м. | 85024,6 |
| 10 | Зона учебно-воспитательного назначения  | кв. м. | 12019,5 |
| 11 | Зона размещения объектов спортивного назначения  | кв. м. | 77127,7 |
| 12 | Зона улично-дорожной сети  | кв. м. | 122382,1 |
| 13 | Зона размещения АЗС  | кв. м. | 8824,9 |
| 14 | Зона размещения инженерного оборудования подземного исполнения | кв. м. | 28256,2 |

**5. Объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.**

Рассматриваемая территория включена в программы комплексного развития систем коммунальной, социальной и транспортной инфраструктуры.

**5.1 Развитие инженерного обеспечения территории**

5.1.1. Водоснабжение.

Хозяйственно-бытовое водопотребление существующих и планируемых объектов рассчитывается при выполнении рабочего проекта на основании технических условий, полученных от собственников или балансодержателей сетей.

Водоснабжение проектируемой застройки возможно осуществить от существующей водопроводной сети, проходящей по территории рассмотрения и планируемых сетей, в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории КНС-3, КНС-9.

На территории проектирования расположен резервуар чистой воды ёмкостью 5000 куб. м. с кадастровым номером 23:40:0402005:386.

Наружное пожаротушение предполагается от существующих водопроводных сетей. Расстановка пожарных гидрантов на водопроводной сети должна обеспечивать пожаротушение любого обслуживаемого данной сетью сооружения или его части не менее чем от трех пожарных гидрантов.

5.1.2. Канализация.

Водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод существующей и проектируемой застройки возможно осуществить в существующую канализационную сеть и планируемых сетей, в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории КНС-3, КНС-9.

5.1.3. Дождевая канализация.

Расход атмосферных сточных вод в коллекторы дождевой канализации от существующей и проектируемой застройки равен расходу стоков с кровли и расходу стоков с земельных участков.

Для отведение поверхностного стока с территории существующей и планируемой застройки рабочим проектом предусмотреть строительство новых закрытых водосточных выпусков и водосточных сетей с подключением их к существующему водостоку.

5.1.4. Электроснабжение.

Электроснабжение проектируемой застройки предусматривается осуществлять к существующей электросети

Мероприятия по электроснабжению проектируемой застройки уточняются на стадии рабочего проектирования в соответствии с техническими условиями на подключение.

Окончательно источники электроснабжения определяются при получении технических условий электроснабжающей организации.

**5.2. Развитие транспортной инфраструктуры территории.**

На территории проектирования расположены объекты транспортной инфраструктуры:

Улица Солнцедарская, связывающая трассу М-4 с аэропортом, Геленджикский проспект (федеральная трасса М-4 Дон), улица Туристическая, переходящая в Геленджикский проспект.

планируется улично-дорожная сеть, парковка для автомобилей, прогулочный пешеходный бульвар с выходом на набережную Чёрного моря, разветвлённая сеть пешеходных дорожек в парковой зоне.

Формирование земельных участков для автомобильных дорог планируется из земель государственной неразграниченной собственности и частично за счёт изъятия и перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0402005:13, 23:40:0402002:6, 23:40:0402005:75, 23:40:0402005:74, 23:40:0402008:837, 23:40:0402008:838.

Увеличение площади автомобильных стоянок планируется из земель государственной неразграниченной собственности и частично за счёт изъятия и перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0402005:1 и 23:40:0402005:1, 23:40:0402005:8.

Формирование земельных участков для пешеходных бульваров планируется из земель государственной неразграниченной собственности и частично за счёт изъятия и перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0402004:747, 23:40:0402004:748.

Для всех существующих и планируемых автодорог и проездов проектом планировки предусматривается установка красных линий.

Проезд спецтранспорта и пожарной техники обеспечивается по существующим и планируемым дорогам и проездам.

**5.3. Развитие социальной инфраструктуры**

На территории проектирования расположены существующие объекты социальной инфраструктуры:

Спортивный комплекс со стадионом и строящимся бассейном.

Планируется размещение следующих социальных объектов:

Спортивный комплекс.

Детский сад на 320 мест.

Планируется благоустройство территории с созданием дендропарка, рекреационных и общественных пространств, предусматривающее развитие пешеходных, велосипедных и беговых маршрутов с включением их в систему сложившихся и проектируемых пешеходных и транспортных связей, размещение детских площадок, площадок для тихого отдыха и спортивных площадок, малых архитектурных форм, фудкоротов и объектов нестационарной и выносной торговли.

Проектирование вести с учетом максимального сохранения древесно-кустарниковой растительности ценных и особо ценных пород деревьев. В составе проекта строительства обеспечить разработку проекта «Благоустройство и озеленение», а также мероприятия по благоустройству территории.

В составе проектной документации выполнить разработку проекта «Мероприятия по охране окружающей среды» и произвести оценку воздействия планировочных решений на прилегающую территорию.

**5.4. Развития общественно-делового наполнения территории.**

На территории проектирования расположены существующие объекты общественно-делового назначения:

Культурно-развлекательный центр.

Объекты общественного питания с постоянным и сезонным режимом работы.

Торгово-развлекательный центр Южный город.

Объекты торговли и услуг отдельно стоящие и на первых этажах существующей жилой застройки.

Гостиничный комплекс Оркестра Горизонт.

Объекты дорожного сервиса, автозаправочная станция Роснефть.

В непосредственной близости к территории расположены аквапарк «Золотая бухта», Кафедральный собор святого Апостола Андрея Первозванного с парком

Планируется размещение здания планетария и здания ЗАГСа.

**6. Перечень мероприятий по реализации проекта планировки территории и последовательность их выполнения.**

Реализация мероприятий по проекту планировки территории предусмотрена в четыре этапа. В рамках реализации проекта планировки территории предусматривается выполнение следующих мероприятий:

Этап 1.

Разработка и утверждение документации по планировки территории.

Этап 2.

- изъятие в установленном законом порядке земельных участков, предусмотренных для размещения объектов местного значения; образование земельных участков объектов транспортной инфраструктуры и для строительства объектов местного значения.

Этап 3.

- разработка проектной документации на планируемые к строительству социальные, коммунальные объекты и объекты транспорта.

Этап 4.

- строительство улично-дорожной сети

- строительство автостоянок;

- строительство/реконструкция инженерных коммуникаций и сооружений;

- строительство дендропарка;

- строительство спортивного комплекса;

- строительство детского сада на 320 мест;

- строительство планетария;

- строительство площадок (детских, спортивных, площадок для тихого

отдыха);

- строительство велодорожек;

- строительство беговых дорожек;

- строительство тротуаров и пешеходных бульваров дорожек;

- озеленение и благоустройство территории;

- размещение фудкортов и нестационарных торговых павильонов.

**Состав проектной документации**

**Пояснительная записка**