



ЦЕНТР СОДЕЙСТВИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВУ И
ИНВЕСТИЦИЯМ

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.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



ЦЕНТР СОДЕЙСТВИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВУ И
ИНВЕСТИЦИЯМ

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.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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.

Согласовано		

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

						Шифр 04/23-06-ДПТ			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	Состав документации по планировке территории. Содержание ТОМ I Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал					05.03.24		П		31
Проверил					05.03.24				
ГИП					05.03.24				
Н. контр.					05.03.24				

Оглавление

Чертеж красных линий.....	4
Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры ...	5
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства ...	6
1. Введение.....	8
2. Описание расположения и характеристика территории проектирования.	9
3. Предложения проекта планировки по развитию территории.	27
4. Основные технико-экономические показатели проекта.....	27
5. Объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	28
6. Перечень мероприятий по реализации проекта планировки территории и последовательность их выполнения.	30

Согласованно					

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

2

ТОМ 1.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.

**Раздел 1. Проект планировки территории.
Графическая часть.**

Согласованно			

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Код.уч	Лист	Чедок	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

Чертеж красных линий.

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

4

Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры

Согласованно	

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

5

Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Согласованно	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Код.уч.	Лист	Чедок	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

ТОМ 1.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.

**Раздел 2. Проект планировки территории.
Текстовая часть.**

Согласованно			

Инов. № подл. Подп. и дата Взам. Инов. №

Изм.	Код.уч	Лист	Чедок	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

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, выдачи 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»;

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

8

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-КЗ «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 планировке 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. Солдударская, 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. Солдударская;

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

9

- 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.

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождения/адрес участка	Площадь участка, кв. м	Категория/ ВРИ
1.	23:40:0402002:44	г. Геленджик, ул. Солнцедарская.	5731	НП/земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры
2.	23:40:0402002:368	г. Геленджик.	15642	НП/для размещения спортивного комплекса
3.	23:40:0402002:367	г. Геленджик, ул. Солнцедарская.	24220	НП/для размещения спортивного комплекса
4.	23:40:0000000:6940	г. Геленджик, ул. Солнцедарская.	11113	НП/ «отдых (рекреация)»
5.	23:40:0000000:8487	г. Геленджик.	207376	НП/парки культуры и отдыха
6.	23:40:0402002:42	г. Геленджик, ул. Солнцедарская, 1С.	37266	НП/для размещения спортивного комплекса
7.	23:40:0402002:364	г. Геленджик, ул. Солнцедарская.	1535	НП/ земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов
8.	23:40:0402002:39	г. Геленджик, ул. Солнцедарская.	6181	НП/земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов
9.	23:40:0402002:41	г. Геленджик, ул. Солнцедарская	5040	НП/земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

10

Изм. Код.уч Лист Недок Подп. Дата

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождения/адрес участка	Площадь участка, кв. м	Категория/ВРИ
10.	23:40:0402002:52	г. Геленджик, ул. Солнцедарская	3742	НП/для сельскохозяйственного производства
11.	23:40:0402002:6	г. Геленджик, ул. Солнцедарская, д. №1	5281	Категория не установлена/в составе ЕЗП
12.	23:40:0402005:13	г. Геленджик.	1852	Категория не установлена/в составе ЕЗП
13.	23:40:0402005:388	г. Геленджик.	12969	НП/парки культуры и отдыха
14.	23:40:0402005:73	г. Геленджик, ул. Солнцедарская	5230	НП/земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры
15.	23:40:0402005:74	г. Геленджик.	3179	НП/-
16.	23:40:0402005:75	г. Геленджик, ул. Туристическая	51064	НП/спорт
17.	23:40:0402005:71	г. Геленджик, ул. Туристическая, б/н	4538	НП/земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры
18.	23:40:0402005:389	г. Геленджик.	13171	НП/парки культуры и отдыха
19.	23:40:0402005:41	г. Геленджик, ул. Туристическая	57639	НП/для строительства и эксплуатации жилого микрорайона малоэтажной застройки
20.	23:40:0402005:8	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. №10	4608	НП/для пивного бара-пиццерии
21.	23:40:0402005:4	г. Геленджик, в районе ул. Туристической, 23	20073	НП/для строительства и эксплуатации автомобильной стоянки
22.	23:40:0402005:1	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. №4-б	3600	НП/Для размещения торгово-развлекательного центра с гостиницей и конференц-залом
23.	23:40:0402005:21	г. Геленджик, ул. Туристическая, б/н	11536	НП/гостиничное обслуживание
24.	23:40:0402005:10	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. №6	793	НП/Для эксплуатации здания диспетчерской (АЗС)
25.	23:40:0000000:2683	г. Геленджик, ул. Туристическая	967	НП/Для размещения комплекса

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

11

Изм. Код.уч Лист Недок Подп. Дата

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождения/адрес участка	Площадь участка, кв. м	Категория/ВРИ
				малоэтажной жилой застройки
26.	23:40:0000000:8491	г. Геленджик.	1388	НП/ Благоустройство территории
27.	23:40:0000000:8525	г. Геленджик.	1225	НП/ Благоустройство территории
28.	23:40:0402006:19	г. Геленджик.	386	НП/трубопроводный транспорт
29.	23:40:0000000:2680	г. Геленджик, ул. Туристическая.	2300	НП/Для размещения комплекса малоэтажной жилой застройки
30.	23:40:0000000:2681	г. Геленджик, ул. Туристическая	2100	НП/Для размещения комплекса малоэтажной жилой застройки
31.	23:40:0000000:2682	г. Геленджик, ул. Туристическая	2038	НП/Для размещения комплекса малоэтажной жилой застройки
32.	23:40:0402006:11	г. Геленджик, ул. Туристическая	2256	НП/Для размещения комплекса малоэтажной жилой застройки
33.	23:40:0402006:10	г. Геленджик, ул. Туристическая	2200	НП/Для размещения комплекса малоэтажной жилой застройки
34.	23:40:0402006:9	г. Геленджик, ул. Туристическая	2200	НП/Для размещения комплекса малоэтажной жилой застройки
35.	23:40:0000000:6941	г. Геленджик, ул. Туристическая	1767	НП/ отдых (рекреация)
36.	23:40:0000000:6936	г. Геленджик, ул. Туристическая	551	НП/ отдых (рекреация)
37.	23:40:0402006:18	г. Геленджик	395	НП/ трубопроводный транспорт
38.	23:40:0402007:9	г. Геленджик	111	НП/ трубопроводный транспорт
39.	23:40:0000000:6943	г. Геленджик, ул. Туристическая	458	НП/ отдых (рекреация)
40.	23:40:0402007:10	г. Геленджик	2265	НП/ трубопроводный транспорт
41.	23:40:0402006:3	г. Геленджик	37641	Категория не установлена/в составе ЕЗП

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождения/адрес участка	Площадь участка, кв. м	Категория/ВРИ
42.	23:40:0402006:6	г. Геленджик	1283	Категория не установлена/в составе ЕЗП
43.	23:40:0402006:330	г. Геленджик	4890	НП/ Земельные участки (территории) общего пользования
44.	23:40:0402007:321	г. Геленджик	6764	НП/ земельные участки (территории) общего пользования
45.	23:40:0000000:7386	г. Геленджик	632	НП/ Земельные участки (территории) общего пользования
46.	23:40:0402007:8	г. Геленджик	201	НП/Улично-дорожная сеть
47.	23:40:0000000:7385	г. Геленджик	6187	НП/ Земельные участки (территории) общего пользования
48.	23:40:0402007:3	г. Геленджик	30755	Категория не установлена/в составе ЕЗП
49.	23:40:0402008:14	г. Геленджик	3351	Категория не установлена/в составе ЕЗП
50.	23:40:0402008:843	г. Геленджик	2112	НП/-
51.	23:40:0402008:2120	г. Геленджик	2945	НП/ Земельные участки (территории) общего пользования
52.	23:40:0000000:8524	г. Геленджик	20284	НП/Парки культуры и отдыха
53.	23:40:0402008:2	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. №4	11709	НП/Для размещения группы многоквартирных домов
54.	23:40:0402008:837	г. Геленджик, ул. Туристическая, 6	23186	НП/Для размещения автобазы
55.	23:40:0402008:838	г. Геленджик, ул. Туристическая, 6	4513	НП/Хранение автотранспорта
56.	23:40:0402008:243	г. Геленджик, ул. Туристическая, 4	105035	НП/для лечебно-оздоровительного комплекса
57.	23:40:0402008:1779	г. Геленджик, проспект Геленджикский, д. 171	42999	НП/Культурное развитие
58.	23:40:0402008:12	г. Геленджик, ул. Луначарского, д. б/н	600	НП/Для строительства и эксплуатации магазина смешанной торговли
59.	23:40:0402009:27	г. Геленджик, ул. Луначарского, в районе	28	НП/для размещения рекламной

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

13

Изм. Код.уч. Лист Недок Подп. Дата

N п/п	Кадастровый номер	Местонахождения/адрес участка	Площадь участка, кв. м	Категория/ВРИ
		кольцевой транспортной развязки		конструкции (для целей, не связанных со строительством)
60.	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
61.	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
62.	23:40:0402009:16	г. Геленджик, ул. Луначарского, 165	780	НП/Для размещения многофункционального объекта капитального строительства (в составе объектов торговли, кафе)
63.	23:40:0402009:61	г. Геленджик, ул. Луначарского	543	НП/Для благоустройства (для целей, не связанных со строительством)
64.	23:40:0000000:5793	г. Геленджик, ул. Туристическая	300	НП/Обслуживание автотранспорта
65.	23:40:0402009:4	г. Геленджик, проспект Геленджикский, з/у 165А	4354	НП/ Объекты дорожного сервиса, автомобильные мойки, магазины
66.	23:40:0402009:60	г. Геленджик, ул. Луначарского	5	НП/Для размещения сооружения - рекламного щита
67.	23:40:0402009:2	г. Геленджик, ул. Туристическая, 2 - угол ул. Луначарского	6865	НП/Для эксплуатации зданий и сооружений

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

14

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождения/адрес участка	Площадь участка, кв. м	Категория/ ВРИ
				автозаправочной станции №44
68.	23:40:0402009:3	г. Геленджик, ул. Туристическая, 2 - угол ул. Луначарского	2242	НП/Для эксплуатации зданий и сооружений автозаправочной станции №44
69.	23:40:0402009:9	г. Геленджик, ул. Туристическая, б/н	3305	НП/для размещения многоквартирного дома
70.	23:40:0402009:63	г. Геленджик, ул. Туристическая	296	НП/Для эксплуатации трансформаторной подстанции
71.	23:40:0402009:11	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. №2а	345	НП/Для эксплуатации павильона "Вулканизация"
72.	23:40:0000000:5780	г. Геленджик, ул. Туристическая	3556	НП/Среднеэтажная жилая застройка
73.	23:40:0402009:12	г. Геленджик, ул. Туристическая, з/у 2А/1	37	НП/Для размещения магазина запчастей
74.	23:40:0402008:35	г. Геленджик, ул. Туристическая, 6	1551	НП/для жилищного строительства
75.	23:40:0402008:1542	г. Геленджик, ул. Туристическая	724	НП/Обслуживание автотранспорта
76.	23:40:0402008:6	г. Геленджик, ул. Туристическая, 4в	800	НП/для строительства и эксплуатации гостиницы
77.	23:40:0402008:7	г. Геленджик, ул. Туристическая, 4б	1000	НП/Для размещения гостиницы
78.	23:40:0402008:588	г. Геленджик, ул. Туристическая, 4а	3000	НП/многоэтажный многоквартирный жилой дом
79.	23:40:0402008:591	г. Геленджик, ул. Туристическая	650	НП/Для благоустройства (для целей, не связанных со строительством)
80.	23:40:0000000:6942	г. Геленджик, ул. Туристическая	16125	НП/отдых (рекреация)
81.	23:40:0402004:747	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 23	1753	НП/Для строительства и эксплуатации аквапарка
82.	23:40:0402004:1082	г. Геленджик, ул. Туристическая	15122	НП/Парки культуры и отдыха
83.	23:40:0402007:322	Краснодарский край, г. Геленджик	11	НП/Благоустройство территории

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

15

Изм. Код.уч. Лист Недок Подп. Дата

Таблица 2.

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

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождения/адрес участка	Площадь участка, кв. м	Категория/ВРИ
1.	23:40:0402008:2251	г. Геленджик, проспект Геленджикский, з/у 173	16988	НП/Объекты культурно-досуговой деятельности
2.	23:40:0402008:1700	г. Геленджик, ул. Туристическая	21021	НП/для размещения домов многоэтажной жилой застройки с помещениями торговли и сферы услуг
3.	23:40:0402008:1701	г. Геленджик, ул. Туристическая	2379	НП/Земельные участки прочих мест для проживания
4.	23:40:0402008:24	г. Геленджик, ул. Луначарского, 167-а	1141	НП/Земельные участки прочих мест для проживания, среднеэтажная жилая застройка и общественное питание
5.	23:40:0402008:27	г. Геленджик, ул. Луначарского, на земельном участке расположен объект недвижимости, 167е	231	НП/Для индивидуального жилищного строительства, блокированная жилая застройка
6.	23:40:0402008:18	г. Геленджик, проспект Геленджикский, 167	674	НП/Для индивидуального жилищного строительства
7.	23:40:0402008:25	г. Геленджик, ул. Луначарского, 167	97	НП/Для эксплуатации многоквартирного дома
8.	23:40:0402008:36	г. Геленджик, ул. Луначарского, 167д	496	НП/Для эксплуатации

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

16

Изм. Код.уч Лист Недок Подп. Дата

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождения/адрес участка	Площадь участка, кв. м	Категория/ ВРИ
				многоквартирного жилого дома
9.	23:40:0402008:19	г. Геленджик, проспект Геленджикский, 167	792	НП/Для индивидуального жилищного строительства
10.	23:40:0402008:2192	г. Геленджик, ул. Луначарского, 167	216	НП/Для личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
11.	23:40:0402008:2191	г. Геленджик	199	НП/ Для личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
12.	23:40:0402008:823	г. Геленджик, ул. Луначарского, 167в	111	НП/Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
13.	23:40:0402008:592	г. Геленджик, ул. Луначарского, б/н	300	НП/для размещения объекта индивидуального жилищного строительства
14.	23:40:0402008:34	г. Геленджик, ул. Туристическая, 6	19168	НП/для жилищного строительства
15.	23:40:0402008:13	г. Геленджик, ул. Туристическая, б/н	1000	НП/Для индивидуального жилищного строительства
16.	23:40:0402008:2160	г. Геленджик	1448	НП/ для индивидуального жилищного строительства
17.	23:40:0402004:747	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 23	1753	НП/земельные участки для строительства и эксплуатации аквапарка
18.	23:40:0402004:748	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 23	120785	НП/земельные участки для строительства и эксплуатации аквапарка

Согласованно

Инва. № подл. Подп. и дата. Взам. Инв. №

Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождения/адрес участка	Площадь участка, кв. м	Категория/ ВРИ
19.	23:40:0402004:1081	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 23	6962	НП/для общего пользования водными объектами
20.	23:40:0402004:1065	г. Геленджик	1164	НП/ «отдых (рекреация)»
21.	23:40:0000000:7320	г. Геленджик.	9254	НП/для туристического обслуживания
22.	23:40:0000000:7325	г. Геленджик	5229	НП/ «отдых (рекреация)»
23.	23:40:0402011:84	г. Геленджик, в районе "Морских ворот"	2358	НП/ земельные участки, предназначенные для размещения пляжных территорий
24.	23:40:0402004:15	г. Геленджик, ул. Туристическая, 21г	80	НП/земельные участки, для размещения объекта розничной торговли с площадью торгового зала менее 500 кв.м., совмещенного с остановкой общественного транспорта
25.	23:40:0402004:399	г. Геленджик, ул. Туристическая, в районе аквапарка "Золотая бухта"	28	НП/земельные участки, предназначенные для размещения рекламной конструкции (для целей, не связанных со строительством)
26.	23:40:0402010:73	г. Геленджик, ул. Туристическая, 19	25762	НП/для эксплуатации зданий лечебно-оздоровительного комплекса
27.	23:40:0402011:79	г. Геленджик, ул. Туристическая, 19	8248	НП/земельные участки для целей, не связанных со строительством-для благоустройства

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

18

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождения/адрес участка	Площадь участка, кв. м	Категория/ ВРИ
28.	23:40:0402011:48	г. Геленджик, ул. Туристическая, №19	4476	НП/для эксплуатации существующего пляжа
29.	23:40:0402010:47	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. №21а	1586	НП/Для размещения гостиничного комплекса
30.	23:40:0402010:71	г. Геленджик, ул. Туристическая, 19г	100	НП/ земельные участки для размещения торгового киоска
31.	23:40:0402010:72	г. Геленджик, ул. Туристическая, 19	14723	НП/ Для эксплуатации зданий лечебно-оздоровительного комплекса
32.	23:40:0402010:13	г. Геленджик, ул. Туристическая, 19в	374	НП/ Для размещения гостиницы с кафе и магазином
33.	23:40:0402010:20	г. Геленджик, ул. Туристическая, 5	159068	НП/земельные участки для размещения пансионата
34.	23:40:0402010:8	г. Геленджик, ул. Туристическая, 13	433	НП/ Для эксплуатации индивидуального жилого дома
35.	23:40:0402010:688	г. Геленджик, ул. Туристическая, 17	395	НП/ Для размещения объекта индивидуального жилищного строительства
36.	23:40:0402010:25	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. №15	456	НП/ Для индивидуального жилищного строительства
37.	23:40:0402011:80	г. Геленджик, ул. Туристическая	1334	НП/ для целей, не связанных со строительством-для благоустройства
38.	23:40:0402011:9	г. Геленджик кургородок	40	НП/ Для обслуживания морского причала "Кургородок"
39.	23:40:0402011:650	г. Геленджик	60	НП/ отдых (рекреация)

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

19

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождения/адрес участка	Площадь участка, кв. м	Категория/ ВРИ
40.	23:40:0402011:3	г. Геленджик, ул. Луначарского	11743	НП/ Для эксплуатации и благоустройства пляжа
41.	23:40:0402011:47	г. Геленджик, б-р Лермонтовский, между пансионатами "Приветлевый берег" и "Лазуревый берег"	37552	НП/ Для размещения общекурортного бульвара с объектами досуга и общественного питания
42.	23:40:0402010:74	г. Геленджик, ул. Луначарского	4272	НП/ для размещения парков культуры и отдыха
43.	23:40:0402010:2495	г. Геленджик, ул. Луначарского, 153	1047	НП/ Гостиничное обслуживание
44.	23:40:0402010:859	г. Геленджик, ул. Туристическая, 3	13851	НП/ Для размещения объектов курортного назначения
45.	23:40:0402010:53	г. Геленджик, ул. Туристическая, 3	13030	НП/ Под существующий центр оздоровления детей и работников народного образования Краснодарского края "Рассвет"
46.	23:40:0402010:860	г. Геленджик, ул. Туристическая, 3д	6925	НП/ Для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов
47.	23:40:0402010:12	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. №3в	476	НП/ Для эксплуатации здания спального корпуса (коттеджа)
48.	23:40:0402010:11	г. Геленджик, ул. Туристическая, 3б	531	НП/ для эксплуатации жилого дома
49.	23:40:0402010:10	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 3а	550	НП/ Для эксплуатации здания спального корпуса (коттеджа)
50.	23:40:0402010:15	г. Геленджик, ул. Туристическая, 1 - угол ул. Луначарского, 161б	880	НП/ Для индивидуального

Согласованно

Инва. № подл. Подп. и дата Взам. Инв. №

Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождения/адрес участка	Площадь участка, кв. м	Категория/ ВРИ
				жилищного строительства
51.	23:40:0402010:3	г. Геленджик, ул. Луначарского	6	НП/ Для эксплуатации торгового киоска
52.	23:40:0402010:75	г. Геленджик, проспект Геленджикский, з/у 161а	267	НП/ Для эксплуатации здания автобусной остановки с закусочной

Таблица 3.

Объекты капитального строительства в границах территории проектирования.

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождения/адрес участка	Площадь участка, кв. м	Наименование /Назначение
1.	23:40:0402004:724	г. Геленджик, ул. Набережная, вблизи ЛОК "Солнечная"	18,8	Здание туалета/Нежилое здание
2.	23:40:0402004:688	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 21 г	69,6	Нежилое здание/Нежилое здание
3.	23:40:0402010:848	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	314,1	Здание спального корпуса/Нежилое здание
4.	23:40:0402010:725	г. Геленджик, ул. Туристическая, №19	43,7	Здание трансформаторной подстанции/Нежилое здание
5.	23:40:0402010:724	г. Геленджик, ул. Туристическая, №19	78,7	Строение пожарных водоемов/нежилое здание
6.	23:40:0402010:300	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	190,4	Склад/Нежилое здание
7.	23:40:0402011:288	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	4095,7	Здание клуб-столовая/Нежилое здание
8.	23:40:0402010:1259	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	216,2	Здание детского корпуса/Нежилое здание
9.	23:40:0402011:290	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	3948,9	Здание административный спальный корпус, лит. В/ Нежилое здание
10.	23:40:0402010:194	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	5501,7	Здание спального корпуса на 500 мест/-
11.	23:40:0402011:274	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	129,2	Жилое здание/жилой дом

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

21

Изм. Код.уч. Лист Недок Подп. Дата

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождения/адрес участка	Площадь участка, кв. м	Наименование /Назначение
12.	23:40:0402010:728	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	161,1	здание гостиничного коттеджа лит Ц 11/ Нежилое здание
13.	23:40:0402010:748	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	203,7	здание коттедж/ Нежилое здание
14.	23:40:0402010:726	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	255,6	Здание бассейна лит. Ч11/нежилое здание
15.	23:40:0402010:727	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	161,6	здание гостиничного коттеджа лит Х11/ Нежилое здание
16.	23:40:0402004:433	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 21	183,1	здание лодочная станция/ Нежилое здание
17.	23:40:0402011:313	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	560,3	Здание/Нежилое здание
18.	23:40:0000000:4113	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	1124	Аэрарий/ иное сооружение (Аэрарий)
19.	23:40:0402010:878	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	103,8	Здание/Нежилое здание
20.	23:40:0402010:877	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	51,7	Здание/Нежилое здание
21.	23:40:0402010:845	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	32,2	сооружение бассейн малый/ Нежилое здание
22.	23:40:0402010:763	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	31,2	здание летний бар "Избушка"/Нежилое здание
23.	23:40:0402010:846	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	270,9	Сооружение бассейн/Нежилое здание
24.	23:40:0402011:270	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	17,6	служебное строение - санузел-насосная/нежилое здание
25.	23:40:0402010:850	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	33,6	Емкость/нежилое здание
26.	23:40:0402010:686	г. Геленджик, ул. Туристическая, №21а	280,3	Жилой дом/жилой дом
27.	23:40:0402010:881	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 21а	145,1	Жилой дом/жилой дом
28.	23:40:0402010:818	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 21а	128	Жилой дом/жилой дом
29.	23:40:0402010:720	г. Геленджик, ул. Туристическая, № 19, лит. Р1	378,9	-/Жилой дом
30.	23:40:0402010:2173	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 19	160	Открытый бассейн в отеле-пансионате "Кристалл" в г. Геленджике, ул.

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

22

Изм. Код.уч. Лист Недок Подп. Дата

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождения/адрес участка	Площадь участка, кв. м	Наименование /Назначение
				Туристическая, 19 /Иное сооружение (Бассейн)
31.	23:40:0402010:276	г. Геленджик, ул. Туристическая, 19, корпус 1	175,8	Жилой дом/жилой дом
32.	23:40:0402010:717	г. Геленджик, ул. Туристическая, 19	4534,7	Здание/Нежилое здание
33.	23:40:0402010:684	г. Геленджик, ул. Туристическая, д.19в	1845,8	Гостиница с кафе и магазином/ Нежилое здание
34.	23:40:0402010:2490	г. Геленджик, ул. Туристическая, 5	Объем в куб. м. 99	Бассейн/ 12) Сооружения спортивно-оздоровительные
35.	23:40:0402010:832	г. Геленджик, ул. Туристическая, 5	4998,7	здание спального корпуса/нежилое здание
36.	23:40:0402010:718	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 15	212,5	Жилой дом/жилой дом
37.	23:40:0402010:879	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 15	36,6	Жилой дом/жилой дом
38.	23:40:0402010:875	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 15	164,2	Жилой дом/жилой дом
39.	23:40:0402010:880	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 15	95	Жилой дом/жилой дом
40.	23:40:0402011:192	г. Геленджик, ул. Туристическая, 19	534,4	-/мощение
41.	23:40:0402011:191	г. Геленджик, ул. Туристическая, 19	74,8	-/мощение
42.	23:40:0402011:298	г. Геленджик, ул. Туристическая, 19	534,4	Мощение/нежилое здание
43.	23:40:0402010:734	г. Геленджик, ул. Туристическая, 19	73,6	Здание летний бар/нежилое здание
44.	23:40:0402010:2039	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 5	8604	Апартамент – отель/Нежилое здание
45.	23:40:0402010:81	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 13	227,7	Жилой дом/жилой дом
46.	23:40:0402010:876	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 11	355,7	Здание/жилой дом
47.	23:40:0402010:851	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 5	1272,7	здание столовой/ Нежилое здание
48.	23:40:0402010:974	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 3д, литера 1	14574,2	Многоквартирный жилой дом литер 1/Многоквартирный дом
49.	23:40:0402010:870	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 3	83,4	Здание/многоквартирный дом
50.	23:40:0402010:885	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 3д, литера 2	4389,3	Многоквартирный жилой дом литер 2/Многоквартирный дом

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

23

Изм. Код.уч. Лист Недок Подп. Дата

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождения/адрес участка	Площадь участка, кв. м	Наименование /Назначение
51.	23:40:0402010:1258	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 3, литер 2	23474,3	Многоквартирный дом/Многоквартирный дом
52.	23:40:0402010:792	г. Геленджик, ул. Туристическая, д.5	66,4	Здание Насосная/ Нежилое здание
53.	23:40:0402010:2037	г. Геленджик, ул. Туристическая, д. 3 б	429,5	Индивидуальный жилой дом/ Жилой дом

Общая площадь территории, в отношении которой ведется проектирование 155,4 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);

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

24

- 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);

Санитарно-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:

- охранный 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);

Охранный 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);

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

Охранный зона "ВОЛС 574158 Геленджик – Имидж" (ЗОУИТ23:40-6.415).

- охранные зоны ЛЭП;
- охранные зоны водопроводной сети;
- охранные зоны канализации;

Территория входит в границы зон объектов культурного наследия: Памятник В. И. Ленину, 1957 года по адресу: г. Геленджик, ул. Туристическая, санаторий "Лазурный берег".

Основными транспортными связями рассматриваемой территории являются:

- ул. Солнцедарская;
- проспект Геленджикский
- 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.

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	Чедок	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

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).
- 9) Детский оздоровительный лагерь «Лазуревый берег» (участок с кадастровым номером 23:40:0402010:20).

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

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	Чедок	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

26

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

7) Территория для размещения Среднеэтажной жилой застройки (участок с кадастровым номером 23:40:0000000:5780, площадь 3 556 кв. м). Предусмотрено изменение Вида разрешенного использования на гостиничное обслуживание.

8) Участки с кадастровыми номерами 23:40:0402010:2493 и 23:40:0402010:8 для индивидуального жилищного строительства планируются к изъятию с целью создания улично-дорожной сети с пешеходным бульваром.

9) Объект капитального строительства Апартамент - отель с кадастровым номером 23:40:0402010:2039 планируется к изъятию с целью создания улично-дорожной сети с пешеходным бульваром.

10) Территория малоэтажной жилой застройки, участки с кадастровыми номерами 23:40:0402008:18, 23:40:0402008:27, 23:40:0402008:24, 23:40:0402008:2192, 23:40:0402008:19, 23:40:0402008:36, 23:40:0402008:25, 23:40:0402008:592, 23:40:0402008:595, 23:40:0402008:1780, 23:40:0402008:823, 23:40:0402008:2191 планируется к изъятию с целью создания объектов культурно-досуговой деятельности.

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.	1553931

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

27

2	Территория, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории	кв. м.	1308873
3	Зона озеленения общего пользования	кв. м.	553522,6
4	Зона озеленения	кв. м.	117429,73
5	Зона размещения объектов медицинского назначения	кв. м.	152583,76
6	Зона высокоплотной жилой застройки	кв. м.	23772,05
7	Зона среднеплотной жилой застройки	кв. м.	76551,4
8	Зона низкоплотной жилой застройки	кв. м.	66818,4
9	Зона общественного-делового и культурного назначения	кв. м.	367470,1
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.	136590,0
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

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

28

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, 23:40:0402010:2493, 23:40:0402010:8 и 23:40:0402010:20.

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

Согласованно		

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	Чедок	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

29

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 планировке 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 фудкортков и нестационарных торговых павильонов.

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Шифр 04/23-06-ДПТ

Лист

30