

Заказчик: ООО «Геолог Ямала».

Внесение изменений в документацию по планировке территории объекта: «Гостиничный комплекс, расположенный по адресу: Туапсинский район, поселок спортлагеря «Электрон», квартал 1, земельный участок 4», утвержденную постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район от 07 августа 2023 № 1335 «Об утверждении документации по планировке территории по объекту: «Строительство гостиничного комплекса в поселке спортлагеря «Электрон» Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края»

ДПТ-25-03**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ****Основная (утверждаемая) часть****Том I**

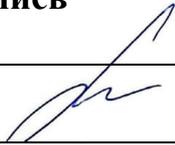
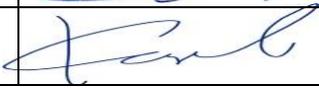
Индивидуальный предприниматель

Зацепилин С.Г.

						ДПТ-25-07-ПЗ-1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Основная (утверждаемая) часть	Стадия	Лист	Листов
								1	
							Зацепилин Сергей Геннадьевич		

Краснодар 2025

Список участников проектирования:

Должность	Фамилия ,инициалы	Подпись
Директор	Горошко М.В	
Руководитель проекта	Гайдаров И.Г	
Архитектор	Котов А.А.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ДПТ-25-07-ПЗ-1

Лист

2

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
Том I	Основная часть проекта планировки территории	
Раздел 1	Графическая часть	
Раздел 2	Текстовые материалы (основная утверждаемая часть)	
Том II	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Раздел 3	Графическая часть	
Раздел 4	Пояснительная записка	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ДПТ-25-07-ПЗ-1

Лист

3

Раздел 1

Графическая часть

Обозначение	Наименование	Масштаб
ПП 1	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	М 1:2000
ПП 2	Чертеж существующих и планируемых элементов планировочной структуры	М 1:5000
ПП 3	Чертеж красных линий	М 1:2000

						ДПТ-25-07-ПЗ-1	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Раздел 2

Текстовые материалы (основная утверждаемая часть)

						ДПТ-25-07-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		5

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	7
РАЗДЕЛ 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	10
1.1 Положения о характеристиках планируемого развития территории в том числе о плотности и параметрах застройки.....	10
1.2 Положения о характеристиках объектов капитального строительства.....	15
1.3. Положения о характеристиках объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры).....	16
РАЗДЕЛ 2. Положения об очередности планируемого развития территории.	
2.1 Положения об очередности и максимальных сроках осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов.....	20
2.2 Положения об очередности и максимальных сроках осуществления сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).....	21

										Лист
										6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ДПТ-25-07-ПЗ-1				

- Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края на 2015 – 2025 годы, утвержденной решением Совета муниципального образования Туапсинский район от 09.12.2015 № 102 «Об утверждении программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Новомихайловского городского поселения Туапсинского района»;
- Программы комплексного развития социальной инфраструктуры Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края на 2015 – 2025 годы, утвержденной решением Совета муниципального образования Туапсинский район от 24.10.2017 № 236.

						ДПТ-25-07-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		9

РАЗДЕЛ 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

1.1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

Документация по планировке территории разрабатывается в целях устойчивого развития территории, определения параметров планируемого строительства. Внесение изменений в ранее разработанную документацию «Строительство гостиничного комплекса в посёлке спортлагеря «Электрон» Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края» осуществляется в целях:

- установления, изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
- изменения характеристик и очередности планируемого развития территории

Проектируемая территория площадью 100953 м². расположена в границах земельных участков:

№	Кадастровый номер	Разрешённое использование	Площадь, М2	Вид права
1	23:33:0107004:374	Гостиничное обслуживание	98203	Аренда
2	23:33:0107004:20	Для благоустройства и эксплуатации береговой полосы	2750	Аренда

Планировочное решение.

Рассматриваемая территория гостиничной застройки, в планировочной

						ДПТ-25-07-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		10

Планируемая плотность номерного фонда Таблица 3.9

Линия застройки	Проектная площадь территории Га	Предельная плотность номерного фонда Тыс. м2 /га	Планируемая площадь номерного фонда Тыс. м2	Планируемая плотность номерного фонда Тыс. м2 /га
1	0,4737	6	-	-
2	8,5012	7	62,350	7,334
3	1,1204	8	8,963	7,999

Предельная площадь объектов застройки составит:

- в первой линии застройки $0,4737 \times 12000 \text{ м}^2/\text{га} = 5684 \text{ м}^2$
- во второй линия застройки $8,5012 \times 14000 \text{ м}^2/\text{га} = 119016 \text{ м}^2$
- в третьей линии застройки $1,1204 \times 16000 \text{ м}^2/\text{га} = 17926 \text{ м}^2$

Планируемая плотность застройки Таблица 3.10

Линия застройки	Проектная площадь территории Га	Предельная плотность застройки Тыс. м2 /га	Планируемая площадь объектов застройки (надземная) Тыс. м2	Планируемая плотность застройки Тыс. м2 /га
1	0,4737	12	5,684	11,999
2	8,5012	14	119,016	13,999
3	1,1204	16	17,926	15,999

Минимальное отношение мест общего пользования к общей площади зданий и сооружений гостиничного комплекса составляет более 35 % для всей территории застройки.

5.2.1)» составляет 15 %.

Расчётная площадь озеленения территории гостиничного комплекса составит 15142,95 м², что составляет 15 % от площади проектируемой территории - 100953 м².

Количество деревьев, подлежащих высадке на планируемой территории согласно пункту 38.2 РНГП Краснодарского края (ред. от 26.02.2024) по нормативу: 7,5 деревьев на 1000 м².

На проектируемой территории гостиничного комплекса потребуется высадить деревьев: $15142,95 \times 7,5/1000 = 114$ штук.

1.2 Положения о характеристиках объектов капитального строительства.

Перечень объектов капитального строительства определён концепцией застройки территории гостиничного комплекса.

Характеристика планируемых объектов капитального строительства, Таблица 5.

№ на схеме	Вид объекта недвижимости	Этажность*	Количество подземных этажей*	Площадь застройки (надземная) м. кв.*	Площадь объекта м. кв.*	Количество номеров*. Количество м/м*	Площадь гостиничного фонда м. кв.*
1	Отель №1	6	1-2	7000	45000	580	22300
2	Отель №2	6-8	1-2	4900	46000	630	24200
3	Отель №3	6	1-2	4850	30500	480	18600
4	Отель №4	1, 2, 6	1-2	3450	17500	125	4800
5	Отель №5	1,2, 6	1-2	2100	11000	130	5100
6	Отель №8	1, 6	1	9200	52000	440	19800
7	Ресторан	3	1	1350	5800	-	-

										Лист
										15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ДПТ-25-07-ПЗ-1				

- Водоотведения в объёме - 475,2 м³/сут.
- Санитарной очистки территории в объёме - 17,71 м. куб. в сутки

Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры предварительные, подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования. Протяжённость сетей определяется проектной документацией инженерных коммуникаций разработанной на основании технических условий, с учётом сложности рельефа проектируемой территории.

Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Все решения по планировочной структуре проектируемой территории выполнены с учётом планируемого рельефа территории гостиничного комплекса.

Расчетные показатели улично-дорожной сети.

Улично-дорожная сеть в границах проектируемой территории составляет 1,7 км, а именно:

- протяженность проездов на проектируемой территории - 1,7 км.

Параметры улично-дорожной сети, установленные проектным решением по организации транспортно-пешеходного обслуживания территории:

Таблица 4.2

Категория дорог и улиц	Ширина полос движения, М	Число полос движения	Ширина пешеходной части тротуара, м
Проезды	3	2	2

Общественный пассажирский транспорт.

Проектное решение обслуживания территории общественным транспортом, обеспечивает нормативную доступность автобусных остановок для пребывающих в гостиничном комплексе и персонала комплекса.

Протяженность пешеходных подходов до остановочных пунктов общественного транспорта составляет не более 500 м. При указанном радиусе обслуживания территории, количество автобусных остановок общественного транспорта в границах смежно расположенной улично-дорожной сети общего пользования составляет 2 шт.

Парковки

						ДПТ-25-07-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		17

включительно;

4,2 м - при высоте зданий или сооружений от 13 м до 46 м включительно;

6 м - при высоте зданий или сооружений более 46 м.

Конструкция дорожного покрытия проездов для пожарной техники должна проектироваться с учетом расчетной нагрузки от пожарных автомобилей. В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. В этом случае конструкция покрытия тротуара должна соответствовать конструкции дорожного покрытия противопожарного проезда.

Пожарная часть № 67 располагается в посёлке Тюменский, в радиусе нормативной доступности. Дислокация подразделений пожарной охраны для проектируемой территории застройки соответствует условиям, при которых время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 10 минут.

РАЗДЕЛ 2. Положения об очередности планируемого развития территории.

2.1 Положения об очередности и максимальных сроках осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов

Очерёдность планируемого развития территории и этапы строительства объектов Таблица 14

Наименование объекта капитального строительства (ОКС)	Количество объектов	Сроки*	
		Проектирования	строительства
1 этап строительства			
Отель №8	1	2025	2029
2 этап строительства			
Парковка многоуровневая №7	1	2026	2029
3 этап строительства			

						ДПТ-25-07-ПЗ-1	Лист 20
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Отель №5	1	2026	2029
4 этап строительства			
Отель № 1	1	2026	2029
5 этап строительства			
Отель № 2	1	2026	2029
6 этап строительства			
Отель № 3	1	2026	2029
7 этап строительства			
Отель № 4	1	2026	2030
8 этап строительства			
Ресторан	1	2027	2032

*Сроки указаны ориентировочно и могут изменяться в процессе разработки проектной документации.

2.2 Положения об очередности и максимальных сроках осуществления сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства.

Перечень объектов запланированных к демонтажу и сносу Таблица 15.

№	Наименование объекта капитального строительства (ОКС), сооружений	Количество объектов	Срок реализации
Подготовительный этап строительства			
	Наименование	Площадь м2	
1	Домик для отдыха	120	1-2 кв 2026г
2	Домик для отдыха	120	1-2 кв 2026г
3	Домик для отдыха	120	1-2 кв 2026г

4	Домик для отдыха	120	1	1-2 кв 2026г
5	Домик для отдыха	120	1	1-2 кв 2026г
5	Домик для отдыха	120	1	1-2 кв 2026г
6	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
8	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
9	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
10	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
11	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
12	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
13	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
14	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
15	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
16	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
17	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
18	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
19	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
20	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
21	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
22	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
23	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
24	Беседка	-	1	1-2 кв 2026г
25	Навес	-	1	1-2 кв 2026г
26	Летняя эстрада	-	1	1-2 кв 2026г
27	Летняя эстрада	-	1	1-2 кв 2026г
28	Бассейн	-	1	1-2 кв 2026г
29	Бассейн	-	1	1-2 кв 2026г
30	Навес для оборудования	-	1	1-2 кв 2026г
31	Навес для оборудования	-	1	1-2 кв 2026г
32	Навес для оборудования	-	1	1-2 кв 2026г
33	Навес для оборудования	-	1	1-2 кв 2026г
34	Вагончик для персонала	-	1	1-2 кв 2026г
35	Вагончик для персонала	-	1	1-2 кв 2026г
36	Емкость	-	1	1-2 кв 2026г
37	Емкость	-	1	1-2 кв 2026г

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ДПТ-25-07-ПЗ-1

Лист

22

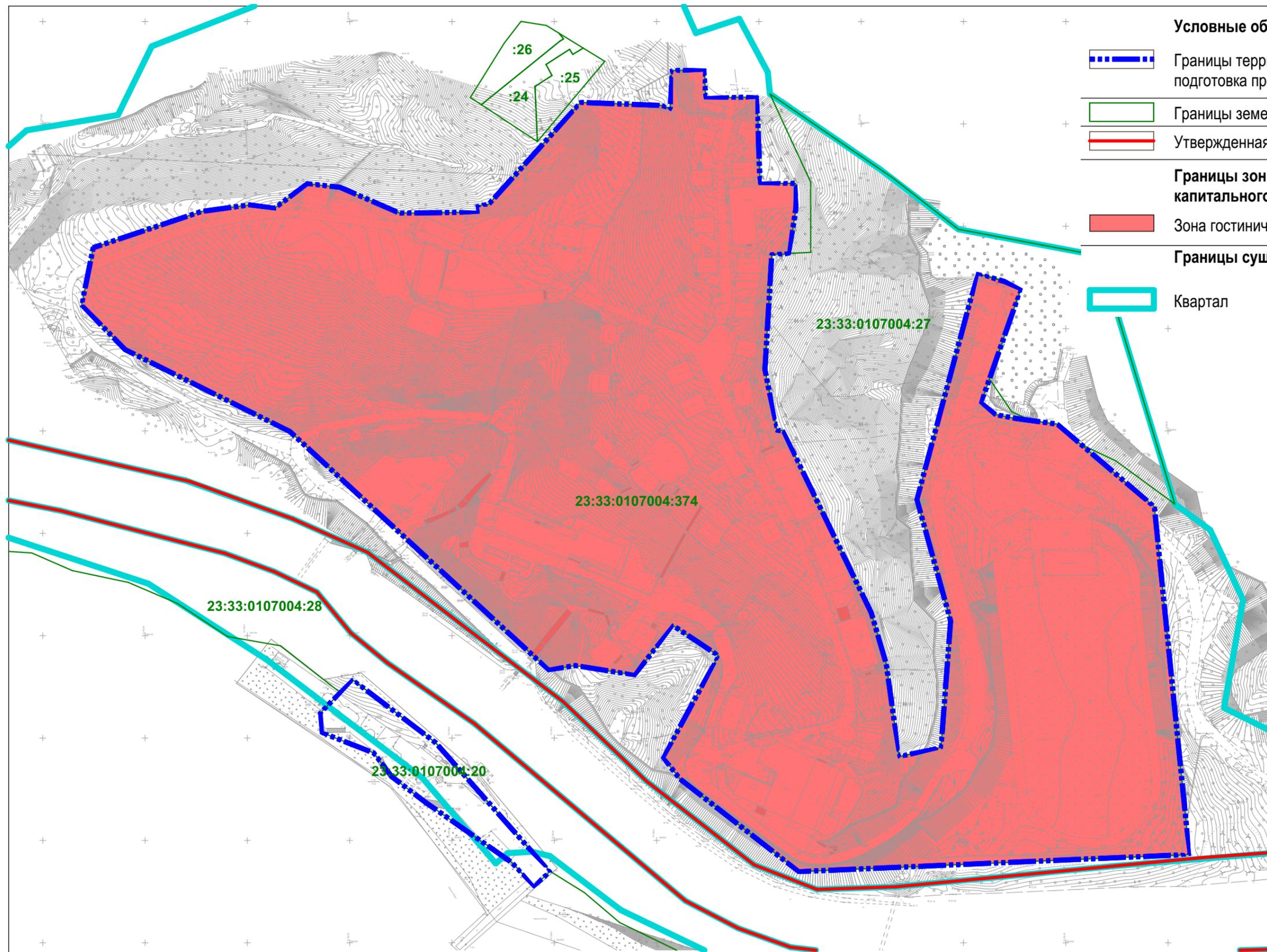
38	Емкость	-	1	1-2 кв 2026г
39	Административный корпус	125,5	1	1-2 кв 2026г

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ДПТ-25-07-ПЗ-1

Лист

23



Условные обозначения:

 Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

 Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН

 Утвержденная красная линия

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

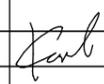
 Зона гостиничного проектирования

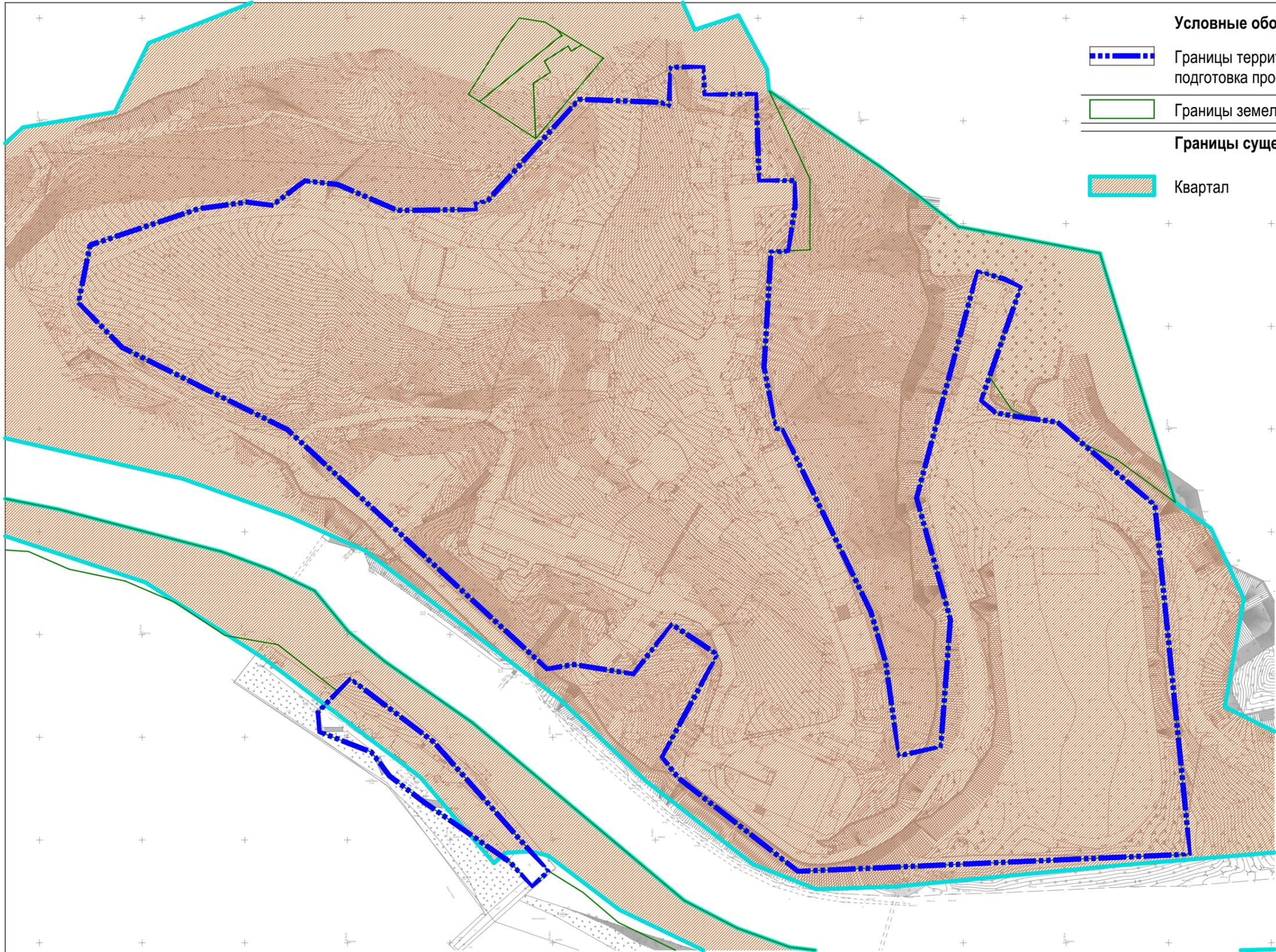
Границы существующих элементов планировочной структуры

 Квартал

Примечание:

1. Проектом не предусматривается установки элементов планировочной структуры

						ДПТ-25-07			
						Внесения изменений в документацию по планировке территории, утверждённую постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район 07августа 2023 № 1335 об утверждении документации по планировке территории по объекту: «Строительство гостиничного комплекса в посёлке спортлагеря «Электрон» Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	1	11
Разработал	Котов А.А.			07.2025		Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:2000		ИП Горошко М.В. E-mail: borodina05@mail.ru	



Условные обозначения:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

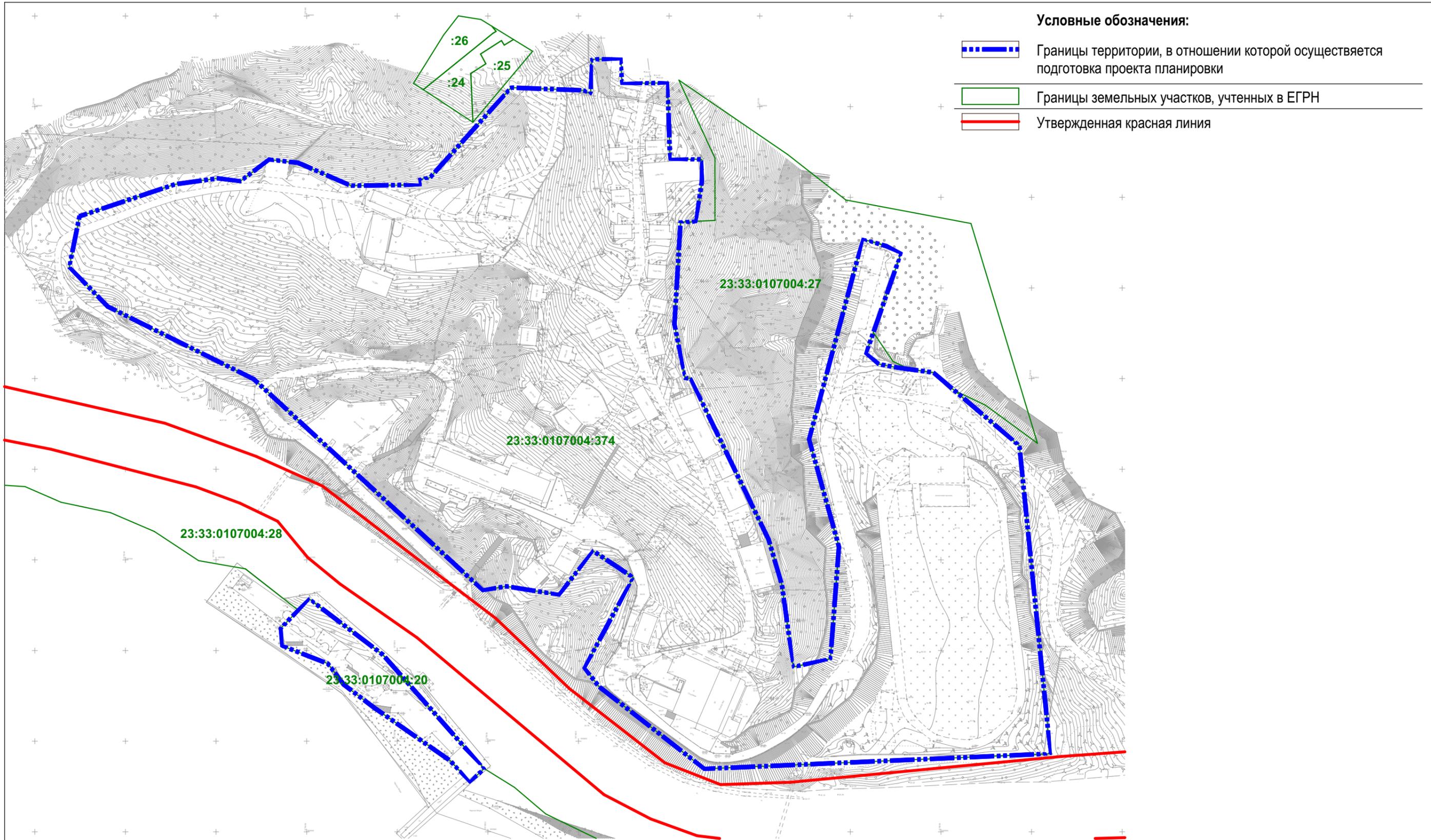
- Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН

- Границы существующих элементов планировочной структуры**
- Квартал

Примечание:

1. Проектом не предусматривается установки элементов планировочной структуры

						ДПТ-25-07				
						Внесения изменений в документацию по планировке территории, утверждённую постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район 07августа 2023 № 1335 об утверждении документации по планировке территории по объекту: «Строительство гостиничного комплекса в посёлке спортлагеря «Электрон» Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края»				
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов	
							ДПТ	2	11	
Разработал						Котов А.А.		07.2025		
						Чертеж существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:2000			ИП Горошко М.В. E-mail: borodina05@mail.ru	



Условные обозначения:

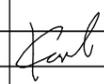
- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

- Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН

- Утвержденная красная линия

Примечание:

1. Проектом не предусматривается установки красных линий

						ДПТ-25-07		
						Внесения изменений в документацию по планировке территории, утверждённую постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район 07августа 2023 № 1335 об утверждении документации по планировке территории по объекту: «Строительство гостиничного комплекса в посёлке спортлагеря «Электрон» Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	3	11
Разработал	Котов А.А.			07.2025	Чертеж красных линий М 1:2000	ИП Горошко М.В. E-mail: borodina05@mail.ru		