

ГОРОД ГЕЛЕНДЖИК

ЭТАП 2. КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ



По заказу Фонда Единогo института развития
в жилищной сфере
(подэтап 1.1 Договора № Ф-02/165-19)

Этап 2. Концепция развития городской
набережной с целью раскрытия туристического
потенциала города Геленджика

Подэтап 2.1. Рекомендации
по пространственной организации,
благоустройству и размещению городских
и туристических сервисов на территории
благоустроенной набережной от Толстого мыса
до территории ЛОК «Солнечная»

Подэтап 2.2. Дизайн-проект благоустройства
знаковых общественных пространств,
примыкающих к набережной

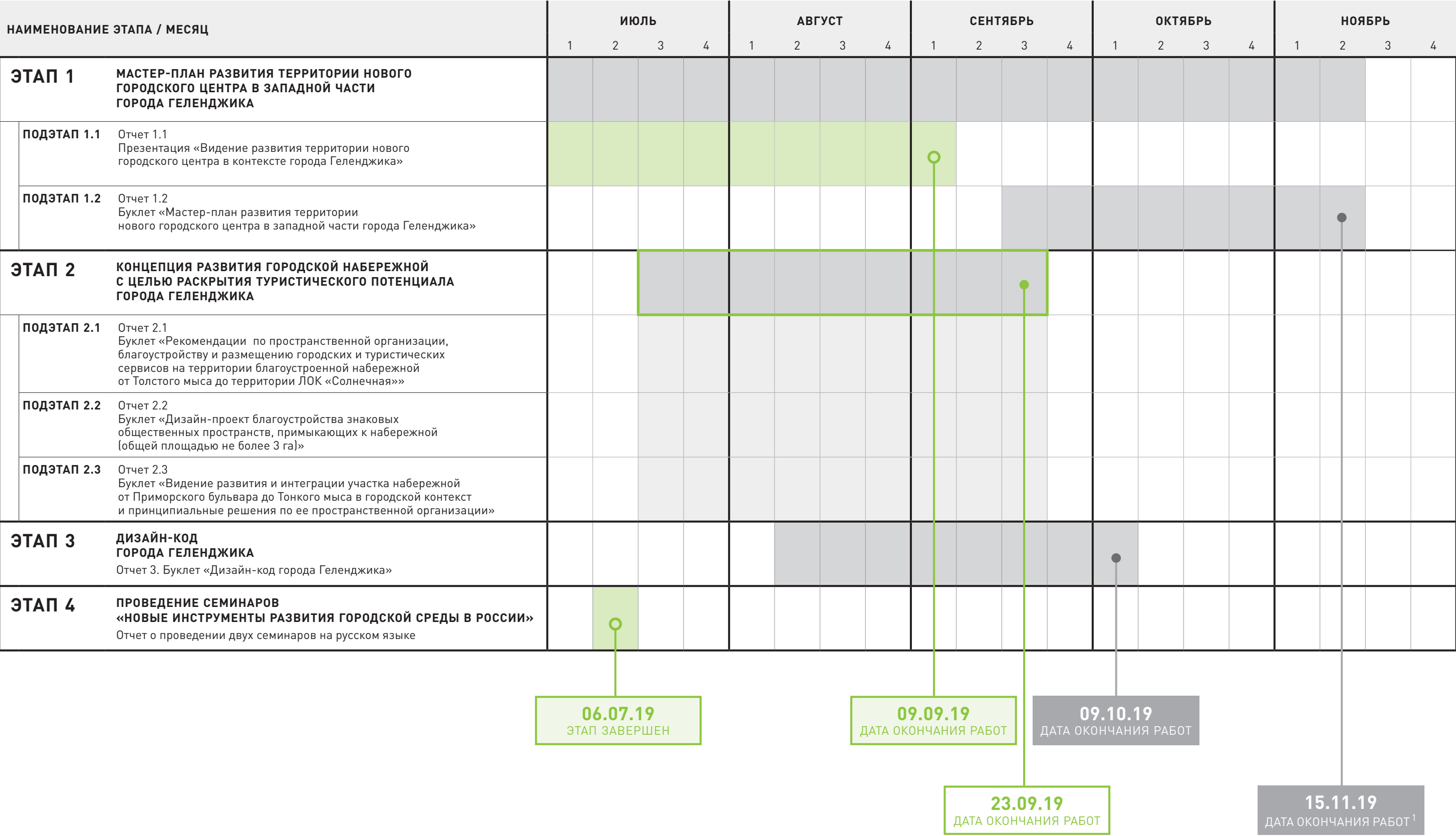
Подэтап 2.3. Видение развития и интеграции
участка набережной от Приморского
бульвара до Тонкого мыса в городской
контекст и принципиальные решения
по ее пространственной организации

СОДЕРЖАНИЕ

График и этапы разработки проекта	4	ЛИНЕЙНЫЕ РЕШЕНИЯ	18	ЗНАКОВЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА	35
ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ	5	Схема изменений на набережной	19	Сады бухты	36
Анализ градостроительного контекста	6	Набережная. Часть 1. М 1:2000	20	Центральная площадь	40
5 участков набережной	7	Набережная. Часть 2. М 1:2000	21	Пирс «Солнце»	43
Анализ участков набережной. Основные факты и выводы	8	Набережная. Часть 3. М 1:2000	22	Набережная «Тонкий мыс»	46
Создание 10 знаковых общественных пространств	9	Набережная. Часть 4. М 1:2000	23	Развитие территории Тонкого мыса	47
Реорганизация профиля набережной	10	Набережная. Часть 5. М 1:2000	24	Пешеходный мост над территорией ТАНТК	49
Установка МАФ на линейных участках и малых площадях	11	Набережная. Часть 6. М 1:2000	25	Марина «Тонкий мыс»	52
Организация парковок	12	Набережная. Часть 7. М 1:2000	26	Парк-пляж	55
Повышение климатического комфорта	13	Набережная. Часть 8. М 1:2000	27		
Высадка многолетних растений	14	Набережная. Часть 9. М 1:2000	28	ПРИЛОЖЕНИЕ	58
Распределение коммерческих сервисов	15	Фрагмент 1. Остановка «Полярная звезда»	29	Таблица плотности пешеходного потока	59
Долгосрочный сценарий	16	Фрагмент 2. Улица Гринченко	30	Технико-экономические показатели	60
Введение регламента застройки на центральном участке набережной	16	Фрагмент 3. Курзальная площадь	31	Многолетние растения	68
Визуализация применения регламента застройки на первой линии набережной	17	Фрагмент 4. Улица Островского	32	Анализ существующего землепользования территорий перспективного развития	70
		Фрагмент 5. Туристическая улица	34	Анализ градостроительного контекста	75
				Концепция территории пляжа «Сады морей»	81

ГРАФИК И ЭТАПЫ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

Разработка приоритетных проектов пространственного развития г. Геленджика ведется в 4 этапа. Порядок сдачи отчетных материалов по этапам отражен на графике. Настоящий отчет представляет результаты работ этапа 2.



1 Дата уточнения по результатам приема работ этапа 1.1 (60 календарных дней с даты приема работ по Подэтапу 1.1)

ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОНТЕКСТА

Создание новых качественных городских пространств снизит нагрузку на Центральную набережную и повысит вариативность проведения досуга туристов и местных жителей.



Плотность туристического потока на Центральной набережной **в 2 раза** превышает показатель комфортного городского пространства.

Суммарная площадь всех парков города **в 5 раз** меньше, чем площадь парков в лучших курортных городах.

Общая площадь платных зон отдыха **в 13 раз** выше общей площади парков со свободным доступом.

Малые площади существующих парков и отсутствие свободного доступа на территорию коммерческих объектов делают набережную безальтернативным рекреационным пространством.

5 УЧАСТКОВ НАБЕРЕЖНОЙ

Набережная Геленджика делится на 5 участков в зависимости от ширины участка, интенсивности пешеходного потока и плотности фронта прилегающей застройки.



1 Застройка фронта > 60% — плотный фронт, застройка фронта < 60% — рыхлый фронт, на основе анализа набережных российских и зарубежных городов. Данные значения влияют на характер и частоту размещения сервисов.
2 Подсчет пешеходного потока был проведен в пиковые часы активности на набережной — 7 и 8 сентября в 9:00–10:00, 17:00–18:00, 20:30–21:30. Приведенные значения являются максимальными в данном исследовании.

АНАЛИЗ УЧАСТКОВ НАБЕРЕЖНОЙ.
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Каждый из 5 участков набережной проанализирован по 25 показателям. Полученные результаты соотнесены с целевыми показателями¹⁰. В результате сформированы проектные предложения, позволяющие приблизить показатели набережной Геленджика к целевым значениям.

	ХАРАКТЕРИСТИКИ	ЕД. ИЗМ.	МОДЕЛЬ ¹⁰	ТОЛСТЫЙ МЫС		ЦЕНТРАЛЬНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		КУРОРТНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		ТУРИСТИЧЕСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		ТОНКИЙ МЫС		КОММЕНТАРИЙ
				СУЩ. ПОЛ. 1	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ. 2	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ. 3	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ. 4	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ. 5	ПРОЕКТ. ПР.	
ГЕОМЕТРИЯ	Длина набережной	км	—	2,5	2,5	1,7	1,7	3,3	3,3	2,3	2,3	3,3	3,3	13 км — общая длина набережной
	Средняя ширина набережной	м	—	50	50	20	20	35	35	7	7	0	15	Расстояние от балюстрады до фасадов зданий/заборов территорий
ПОТОКИ	Пиковый пешеходный поток ¹	чел./ч	—	1 900	2 500	7 050	5 000	2 600	3 000	1 050	2 000	0	1 500	Рассредоточение потока за счет организации знаковых территорий ⁹
	Знаковые территории ⁹	шт.	—	0	2	1	1	0	2	0	2	0	3	Создание знаковых территорий вдоль набережной
	Территории с ограниченным доступом	%	0	✗ 20	✓ 0	✓ 0	✓ 0	✓ 0	✓ 0	✓ 0	✓ 0	✗ 75	✓ 0	Территории с ограниченным доступом необходимо открыть для организации пешеходного прохода
	Средняя ширина пешеходных путей	м	—	5	10	11	13	12	11	5	6	0	6	Организация дополнительных пешеходных дорожек
	Плотность пешеходного потока ²	м²/чел.	> 3,6	✓ 3,9	✓ 6	✗ 1,9	✓ 3,6	✓ 6,9	✓ 5,5	✓ 7,1	✓ 4,2	0	✓ 6	Приведение к комфортной плотности потока для пешеходов за счет создания дополнительных дорожек
	Класс пешеходного комфорта ²		A-B	✓ Б	✓ А	✗ Г	✓ Б	✓ А	✓ А	✓ А	✓ Б	—	✓ А	
	Ширина велодорожки ³	м	2,1–2,5	✗ 1	✓ 2,1	✗ 1	✓ 2,1	✗ 1	✓ 2,1	✗ 1	✓ 2,1	✗ 0	✓ 2,5	Организация двусторонней велодорожки
МАЛЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ФОРМЫ	Количество скамей	шт.	—	19	62	109	85	99	99	31	46	0	49	Увеличение количества скамей согласно перспективному пешеходному потоку
	Обеспеченность скамьями ⁶	%	100	✗ 40	✓ 100	✗ 90	✓ 100	✓ 115	✓ 100	✓ 129	✓ 100	✗	✓ 100	Приведение обеспеченности к комфортной для пешеходов
	Количество неблагоустроенных малых площадей	шт.	0	2	0	5	0	10	0	1	0	0	0	Благоустройство малых площадей
КЛИМАТИЧЕСКИЙ КОМФОРТ	Затененность за день ⁴	%	70	✓ 71	✓ 71	✓ 80	✓ 80	✓ 93	✓ 93	✓ 93	✓ 93	✗ 25	✓ 70	Повышение климатического комфорта за счет высадки озеленения и создания зон отдыха в затененных территориях
	Затененность в полдень ⁵	%	40	✓ 46	✓ 46	✗ 39	✗ 39	✓ 62	✓ 62	✓ 57	✓ 57	✗ 10	✓ 40	
ПАРКОВКИ	Количество машино-мест в пеш. доступности	м/м	—	16	76	130	120	120	150	0	350	0	260	Организация платных парковок в пешеходной доступности (5 мин) от набережной
ОЗЕЛЕНЕНИЕ	Крупномерные деревья		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	Высадка крупномерных деревьев
	Многолетние растения	%	> 50	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	Высадка многолетних растений
	Однолетние растения	%	< 50	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	Снижение высадки однолетних растений
СЕРВИСЫ	Количество НТО	шт.	—	16	6	81	27	64	26	52	23	0	16	Реорганизация НТО путем переноса в выделенные зоны
	Киоски экскурсионных услуг	шт.	—	3	2	13	6	4	4	3	4	0	5	Установка киосков экскурсионных услуг только на входах с улиц на набережную
	Частота размещения НТО ⁷	м	> 100	✓ 185	✓ 300	✗ 22	✗ 60	✗ 54	✓ 126	✗ 46	✓ 100	0	✓ 200	Приближение частоты размещения к целевой
	Туалеты	шт.	—	2	3	7	7	4	4	1	2	0	3	Размещение дополнительных туалетов на знаковых территориях
	Количество велопрокатов	шт.	—	2	3	5	4	3	3	1	3	0	2	Организация городской сети велопрокатов у мест притяжения
ПРИЛЕГАЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА	Характер фронта ⁸		Плотный	Рыхлый	Рыхлый	Рыхлый	Плотный	Рыхлый	Рыхлый	Рыхлый	Рыхлый	Рыхлый	Рыхлый	Потенциал для повышения плотности фронта есть только на участках 2 и 5
	Плотность фронта	%	> 60	✗ 18	✗ 18	✗ 32	✓ 60	✗ 23	✗ 23	✗ 26	✗ 26	✗ 25	✗ 36	Увеличение плотности фронта на центральной набережной и Тонком мысе

«—» — показатель не имеет целевого числового параметра

1 Подсчет пешеходного потока был проведен в пиковые часы активности на набережной — 7 и 8 сентября в 9:00–10:00, 17:00–18:00, 20:30–21:30. Приведенные значения являются максимальными в данном исследовании.

2 На основе анализа пешеходных потоков NYC Department of City Planning Transportation Division, April 2006 и анализа мировых аналогов Urban Waterfront Promenades, Elizabeth Macdonald, 5 July 2017. См. приложение «Таблица плотности пешеходного потока».

3 Нормативная ширина двусторонней велодорожки.

4 Процент затененной области более часа в день.

5 Процент затененной области в полдень в период 11:30–12:30.

6 Из расчета 1 скамья на 100 пешеходов на основе мировых аналогов курортных набережных.

7 Данное значение рассчитано из усредненного количества НТО на набережных российских и зарубежных городов-курортов.

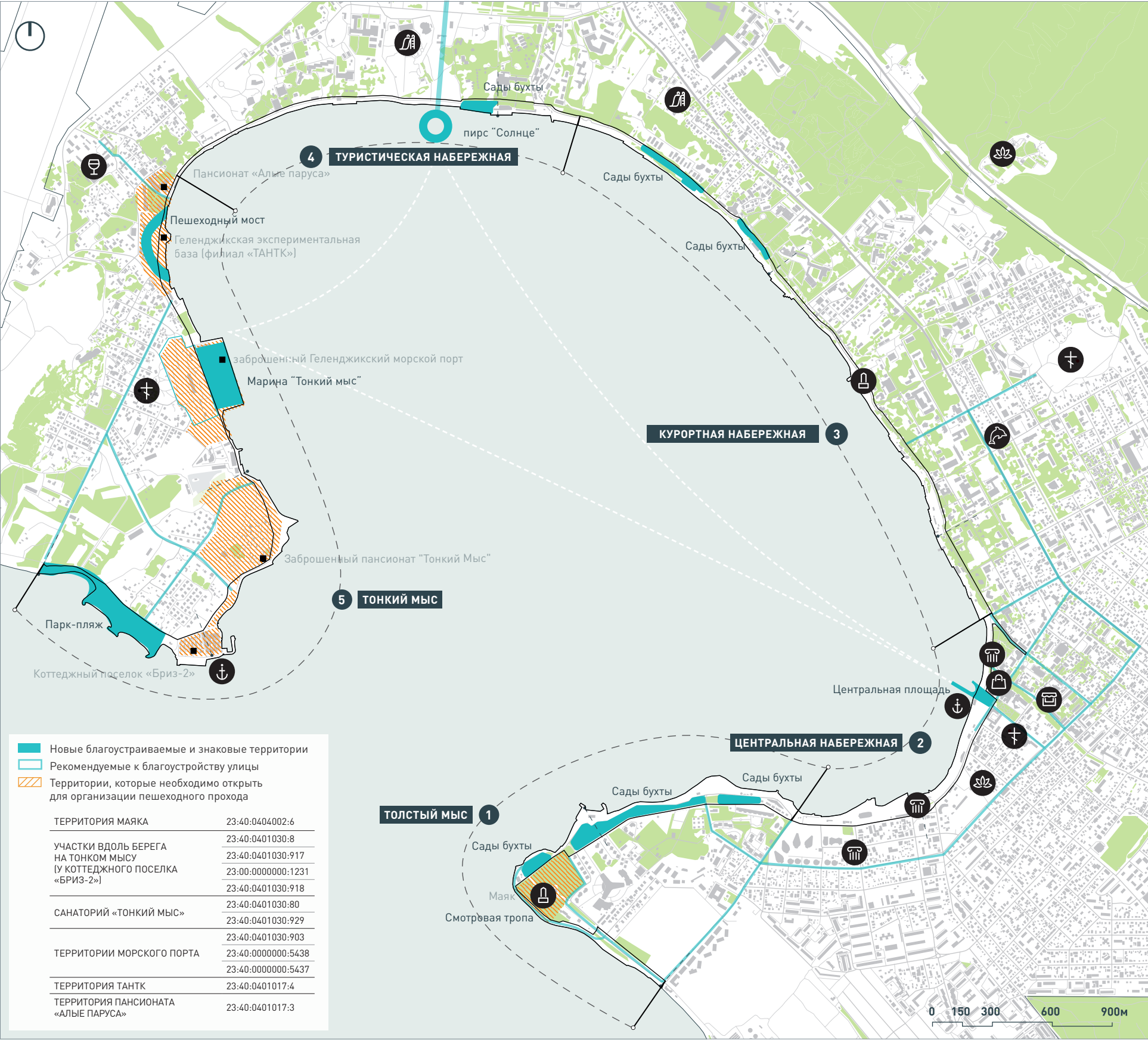
8 Застройка фронта > 60% — плотный фронт, застройка фронта < 60% — рыхлый фронт, на основе анализа набережных российских и зарубежных городов. Данные значения влияют на характер и частоту размещения сервисов.

9 В проекте предлагается создание знаковых территорий, которые станут новыми местами притяжения туристов и жителей.

10 Целевые показатели сформированы на основании релевантных мировых практик и сводов нормативов.

СОЗДАНИЕ 10 ЗНАКОВЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Сегодня интенсивность использования набережной крайне неравномерна. Создание 10 знаковых общественных пространств¹ позволит разгрузить центральный участок и активировать остальные участки набережной.



НАИМЕНОВАНИЕ УЧАСТКА И ЗНАКОВЫХ ПРОСТРАНСТВ	Существующий пиковый пеш. поток (чел./ч)	Расчетный пиковый пешеходный поток (чел./ч)
1 ТОЛСТЫЙ МЫС		
	1 900	2 500 ↑
— Сады бухты (2 территории)		
2 ЦЕНТРАЛЬНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		
	7 050	5 000 ↓
— Центральная площадь		
3 КУРОРТНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		
	2 600	3 000 ↑
— Сады бухты (2 территории)		
4 ТУРИСТИЧЕСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		
	1 050	2 000 ↑
— Пирс «Солнце» — Сады бухты		
5 ТОНКИЙ МЫС		
	—	1 500 ↑
— Пешеходный мост — Марина «Тонкий мыс» — Пляж-парк		

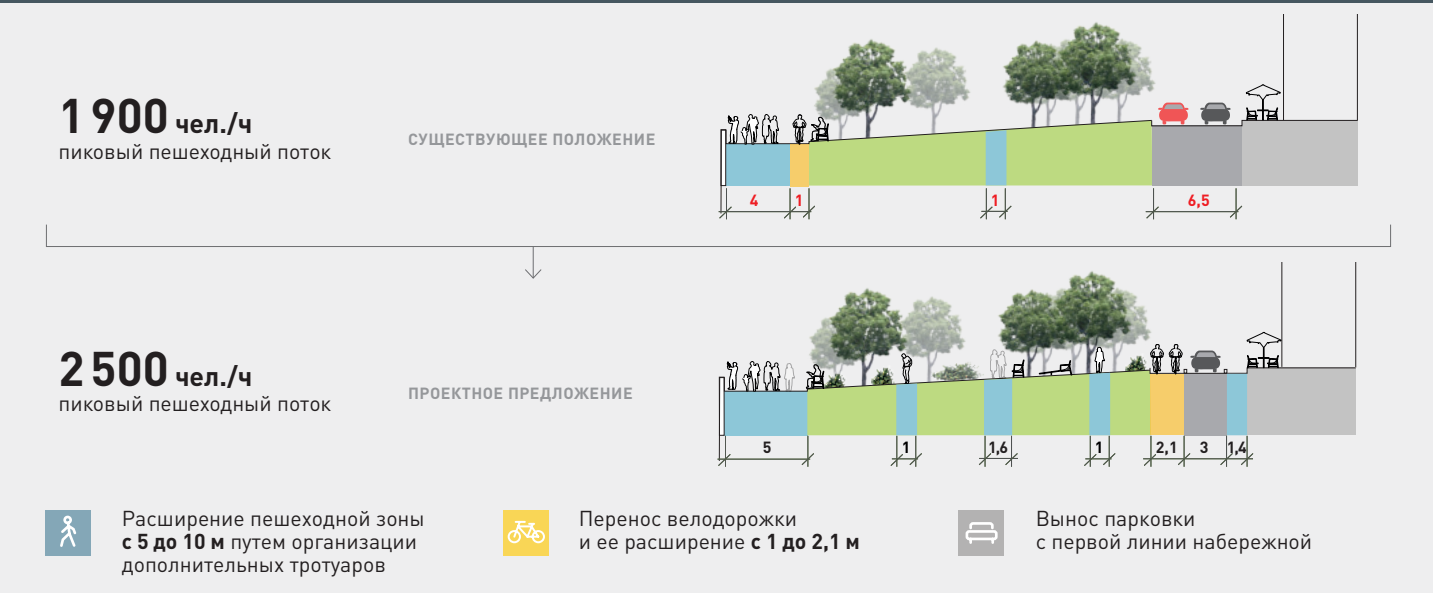
¹ Планировочные решения общественных пространств приведены в разделе «Знаковые общественные пространства».

РЕОРГАНИЗАЦИЯ ПРОФИЛЯ НАБЕРЕЖНОЙ

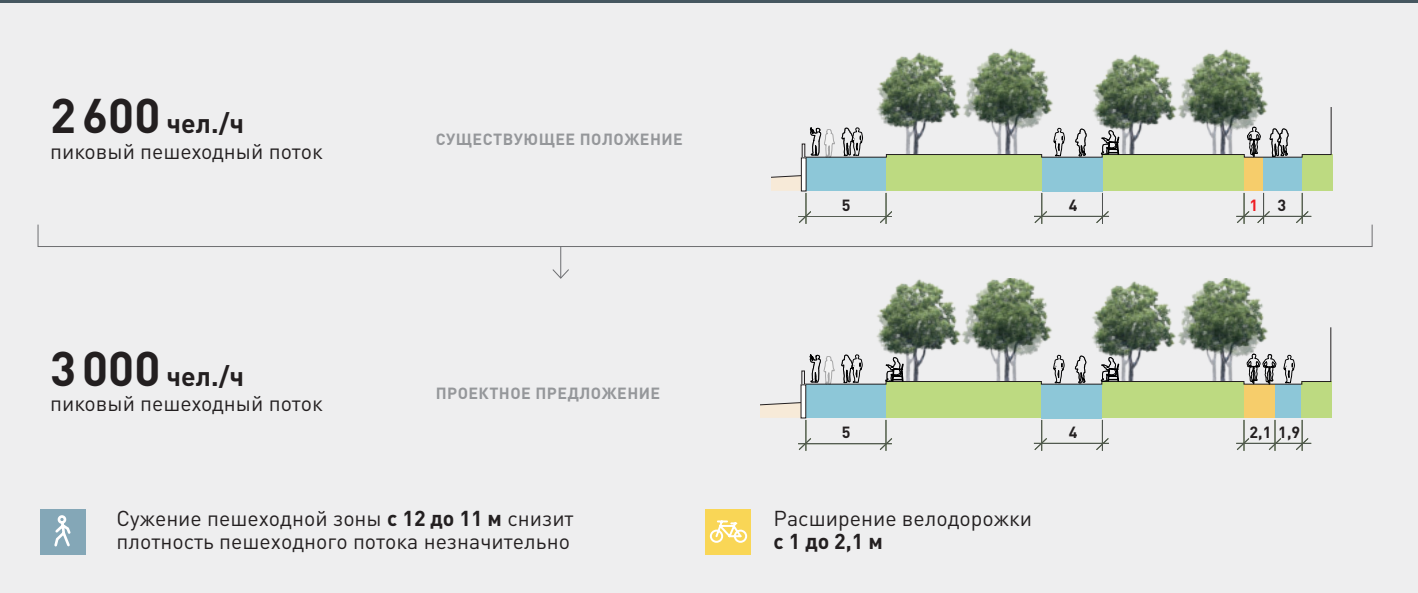
Ширина пешеходных и велосипедных путей не соответствует интенсивности потоков пользователей.
Приведение геометрии к целевым показателям снизит плотность потоков и повысит комфорт передвижения.
Изменение трассировки дорожек¹ снизит количество конфликтных ситуаций при пересечении потоков.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ЕД. ИЗМ.	МОДЕЛЬ	ТОЛСТЫЙ МЫС		ЦЕНТРАЛЬНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		КУРОРТНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		ТУРИСТИЧЕСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		ТОНКИЙ МЫС		КОММЕНТАРИЙ	
			СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ .ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.		
														1
ПОТОКИ	Пиковый пешеходный поток	чел./ч	—	1 900	2 500	7 050	5 000	2 600	3 000	1 050	2 000	0	1 500	Рассредоточение потока за счет организации знаковых территорий
	Средняя ширина пешеходных путей	м	—	5	10	11	13	12	11	5	6	0	6	Организация дополнительных пешеходных дорожек
	Плотность пешеходного потока	м²/чел.	> 3,6	✓ 3,9	✓ 6	✗ 1,9	✓ 3,6	✓ 6,9	✓ 5,5	✓ 7,1	✓ 4,2	0	✓ 6	Приведение к комфортной плотности потока для пешеходов за счет создания дополнительных дорожек
	Класс пешеходного комфорта		A-B	✓ Б	✓ А	✗ Г	✓ Б	✓ А	✓ А	✓ А	✓ Б	—	✓ А	
	Ширина велодорожки	м	2,1–2,5	✗ 1	✓ 2,1	✗ 1	✓ 2,1	✗ 1	✓ 2,1	✗ 1	✓ 2,1	✗ 0	✓ 2,5	Организация двусторонней велодорожки

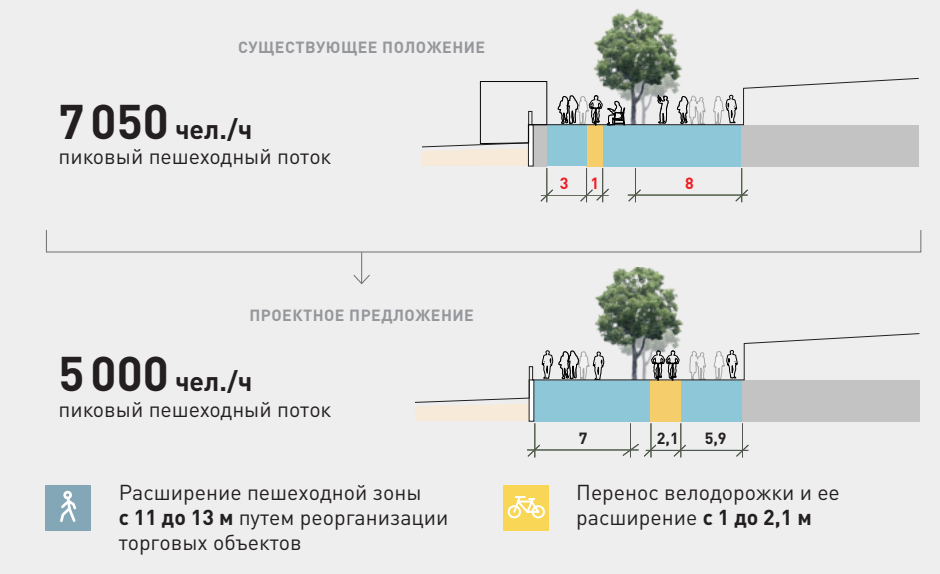
1. ТОЛСТЫЙ МЫС



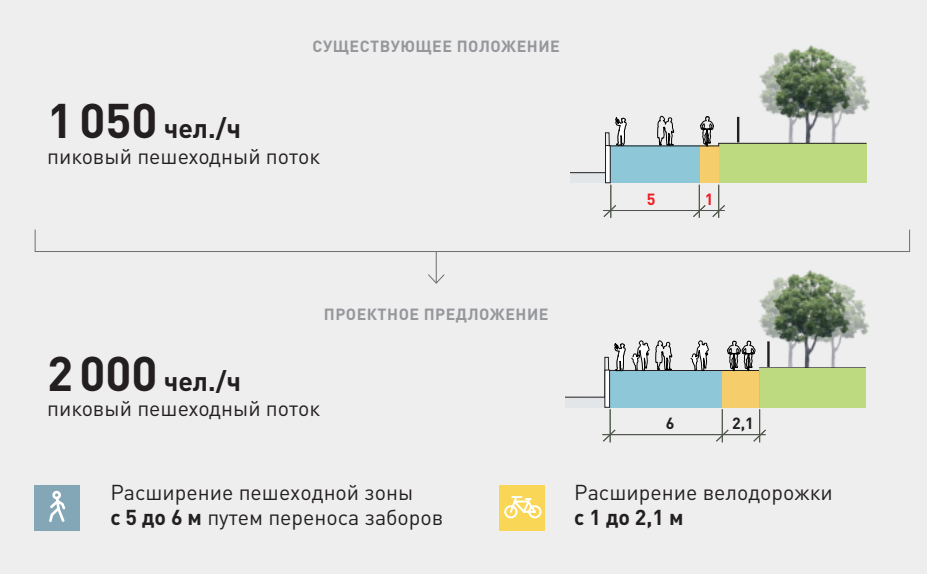
3. КУРОРТНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ



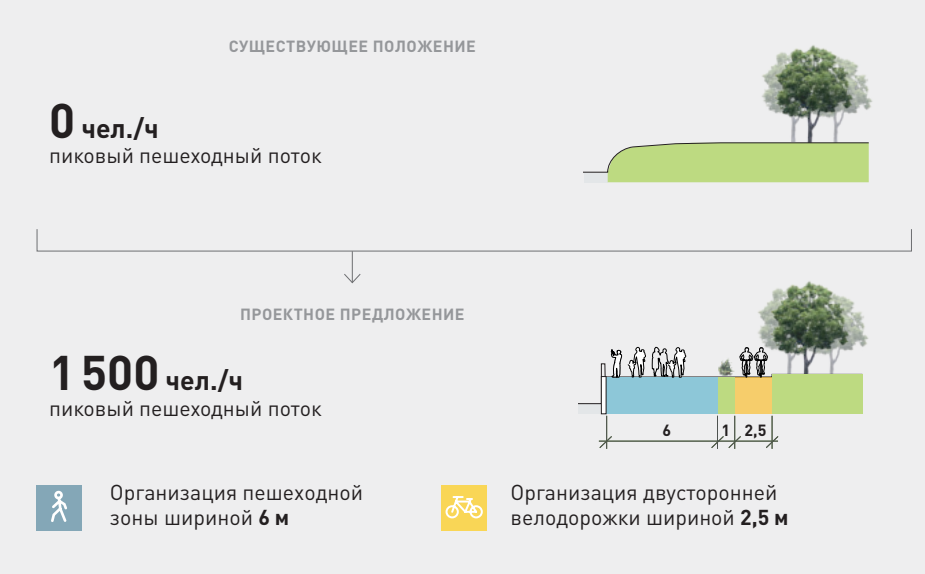
2. ЦЕНТРАЛЬНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ



4. ТУРИСТИЧЕСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ



5. ТОНКИЙ МЫС

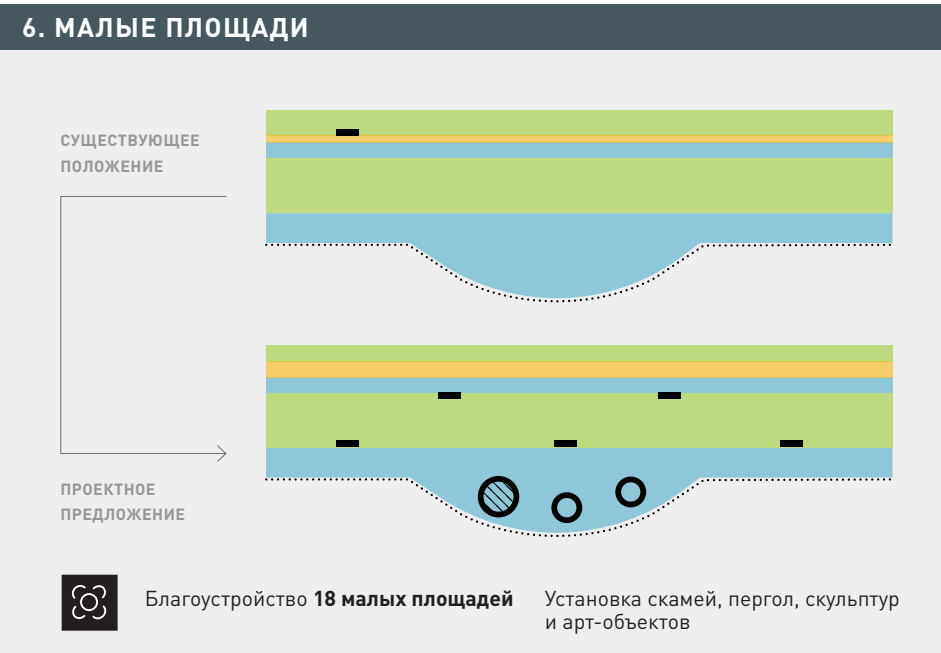
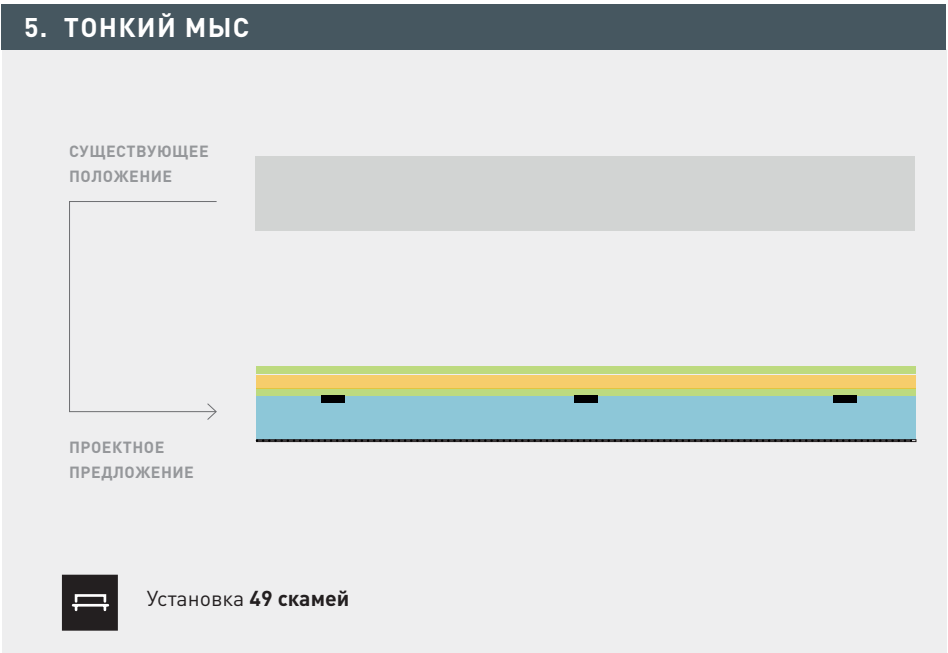
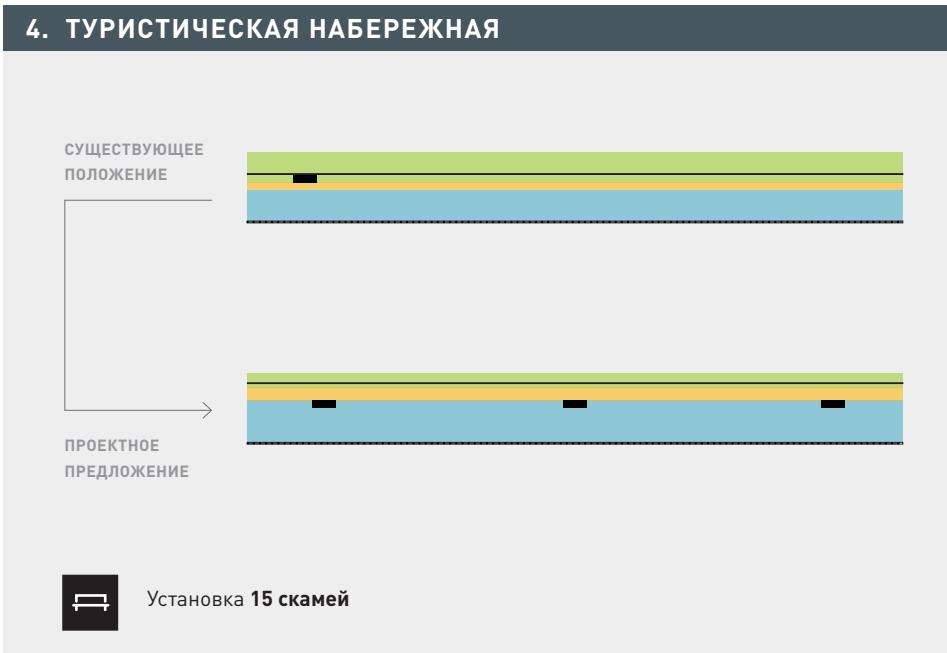
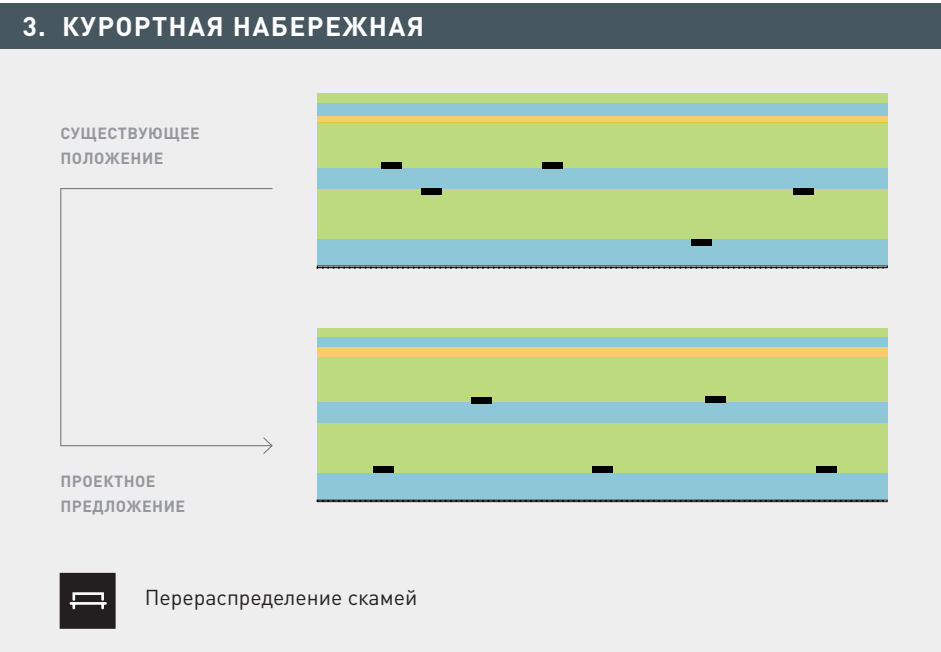
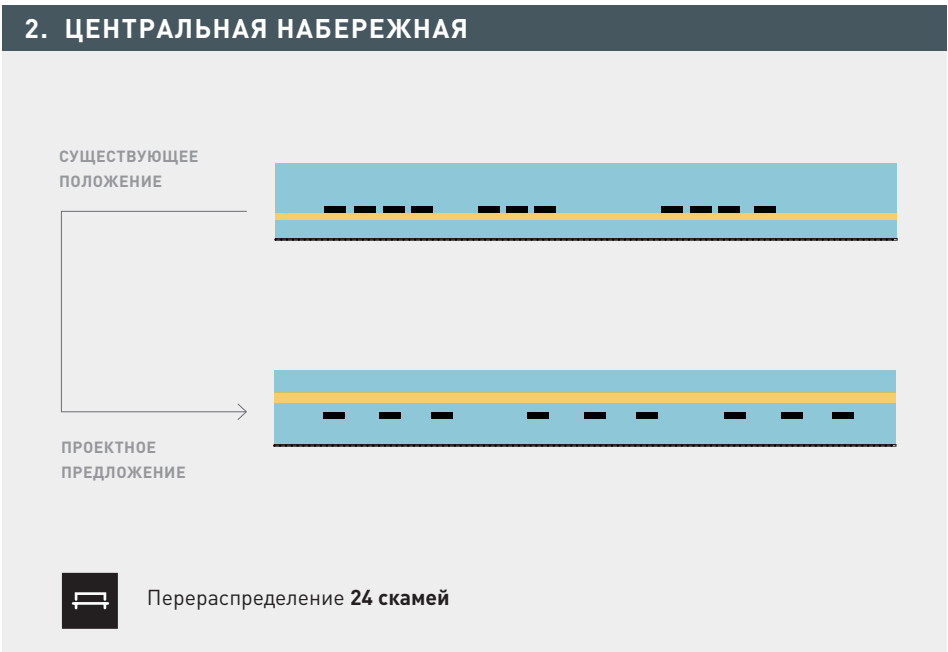
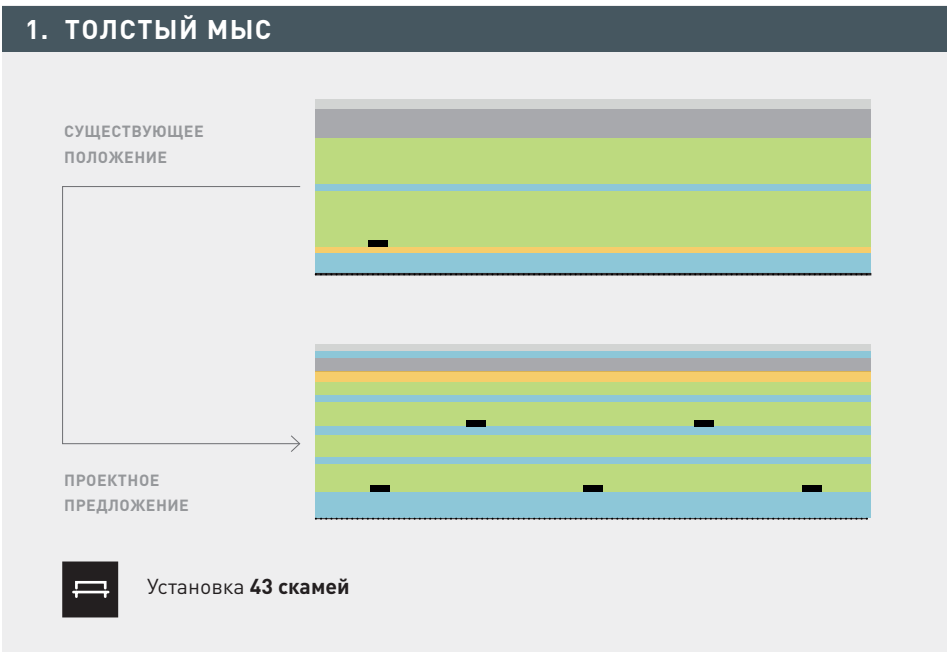


¹ Трассировка дорожек указана в разделе «Линейные решения»

УСТАНОВКА МАФ НА ЛИНЕЙНЫХ УЧАСТКАХ И МАЛЫХ ПЛОЩАДЯХ¹

С учетом изменения интенсивности потоков на участках 1, 4 и 5 прогнозируется дефицит скамей. Также выявлены 18 малых площадей, на которых отсутствуют зоны отдыха. Предлагается установка 107 дополнительных МАФ с целью приведения обеспеченности к целевой.

МАЛЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ФОРМЫ	ХАРАКТЕРИСТИКИ	ЕД. ИЗМ.	МОДЕЛЬ	ТОЛСТЫЙ МЫС		ЦЕНТРАЛЬНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		КУРОРТНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		ТУРИСТИЧЕСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		ТОНКИЙ МЫС		КОММЕНТАРИЙ
				СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	
	Количество скамей	шт.	—	19	62	109	85	99	99	31	46	0	49	Увеличение количества скамей согласно перспективному пешеходному потоку
Обеспеченность скамьями	%	100	✗ 40	✓ 100	✗ 90	✓ 100	✓ 115	✓ 100	✓ 129	✓ 100	✗	✓ 100	Приведение обеспеченности к комфортной для пешеходов	
Количество благоустроенных малых площадей	шт.	0	2	0	5	0	10	0	1	0	0	0	Благоустройство малых площадей	



¹ Места размещения МАФ указаны в разделе в разделе "Линейные решения". Дизайн МАФ будет определен на этапе разработки дизайн-кода города Геленджика.

ОРГАНИЗАЦИЯ ПАРКОВОК

Для обслуживания набережной предлагается организовать 9 перехватывающих парковок в пешей доступности от территории, а также рассмотреть возможность запрета парковки на 3 ведущих к набережной улицах с интенсивным пешеходным потоком.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ЕД. ИЗМ.	МОДЕЛЬ	ТОЛСТЫЙ МЫС		ЦЕНТРАЛЬНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		КУРОРТНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		ТУРИСТИЧЕСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		ТОНКИЙ МЫС		КОММЕНТАРИЙ
			СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	
ПАРКОВКИ	Количество машино-мест в пешеходной доступности	м/м	16	76	130	120	120	150	0	350	0	260	Организация платных парковок в пешеходной доступности (5 мин) от набережной



СЕТЬ ГОРОДСКИХ ПЕРЕХВАТЫВАЮЩИХ ПАРКОВОК

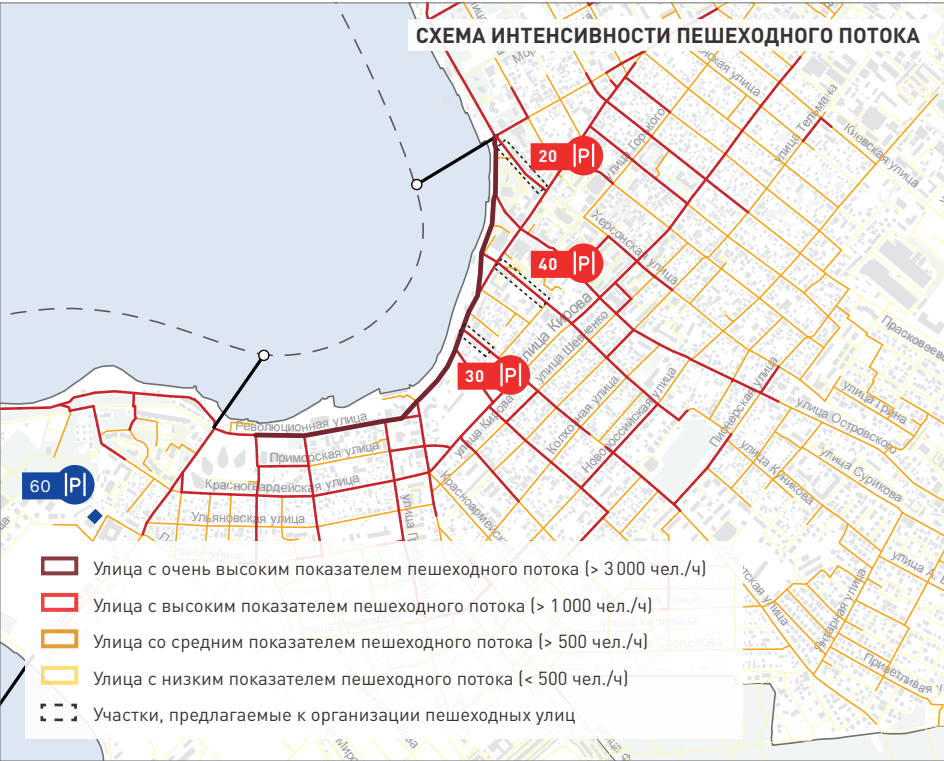
Организация городской сети из 9 перехватывающих парковок на **956 м/м**, расположенных в пешеходной доступности от набережной (5 мин).

Расположение парковки	Кол-во м/м	Существующая/проектируемая
Остановка «Полярная звезда»	16	Существующая
Тупик ул. Заставная	60	Проектируемая
Перекресток ул. Приморская и ул. Кирова	80	Проектируемая
Ул. Прибойная	40	Существующая
Перекресток ул. Шмидта и ул. Луначарского	150	Существующая (увеличить кол-во м/м)
Ул. Туристическая	150	Проектируемая
Перекресток ул. Солнцедарская и ул. Прибрежная	200	Проектируемая
Ул. Почтовая	150	Проектируемая
Ул. Набережная	110	Проектируемая

ПЕРЕНОС СУЩЕСТВУЮЩИХ ПАРКОВОК

Предлагается рассмотреть возможность переноса **90 платных парковочных мест**, что значительно повысит комфорт передвижения более **3000 пешеходов** в пиковые часы.

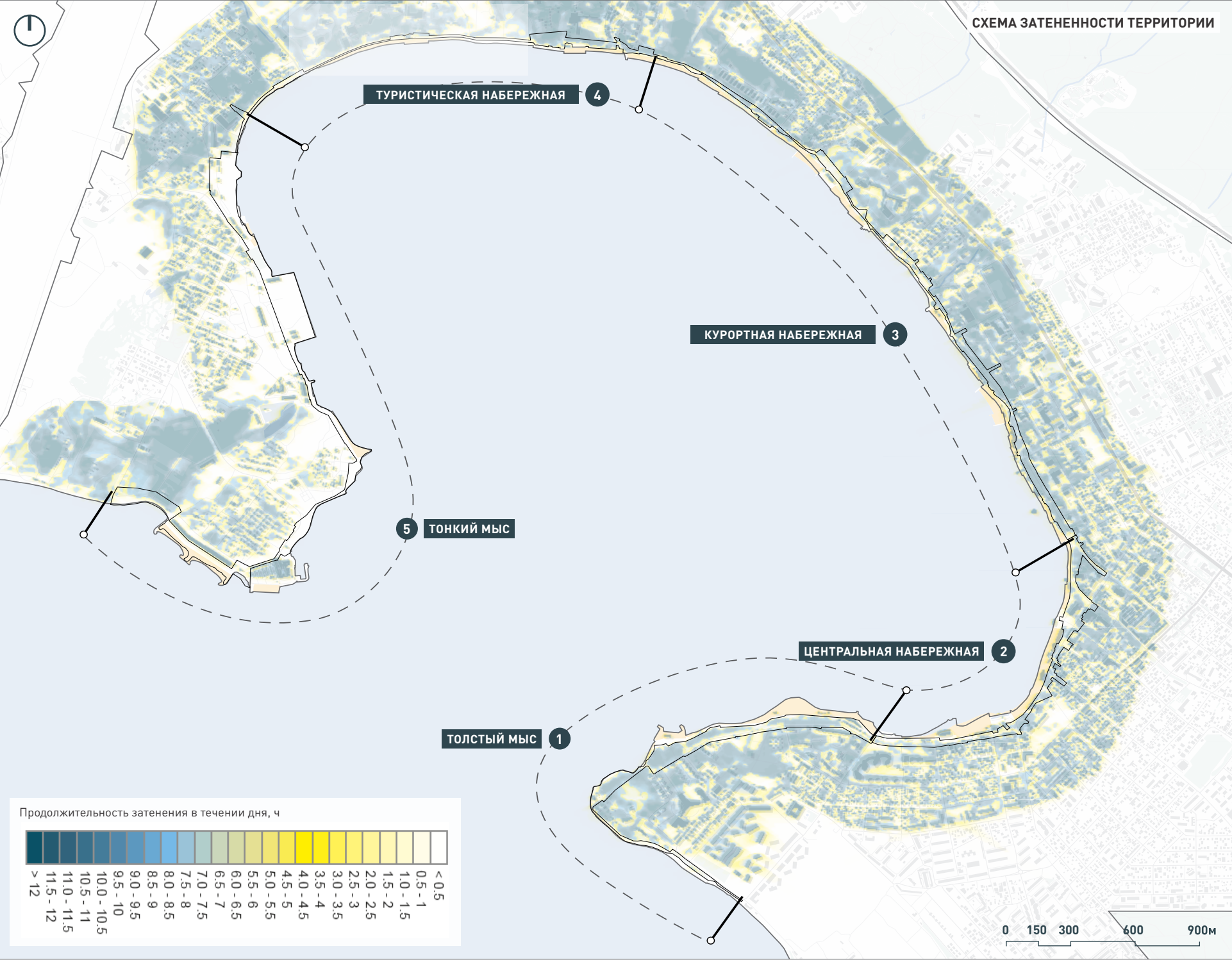
30 |P| Сохранение парковок на улицах со средним показателем пешеходного потока (> 500 чел./ч)
30 |P| Вынос парковок с улиц с высоким показателем пешеходного потока (> 1000 чел./ч)



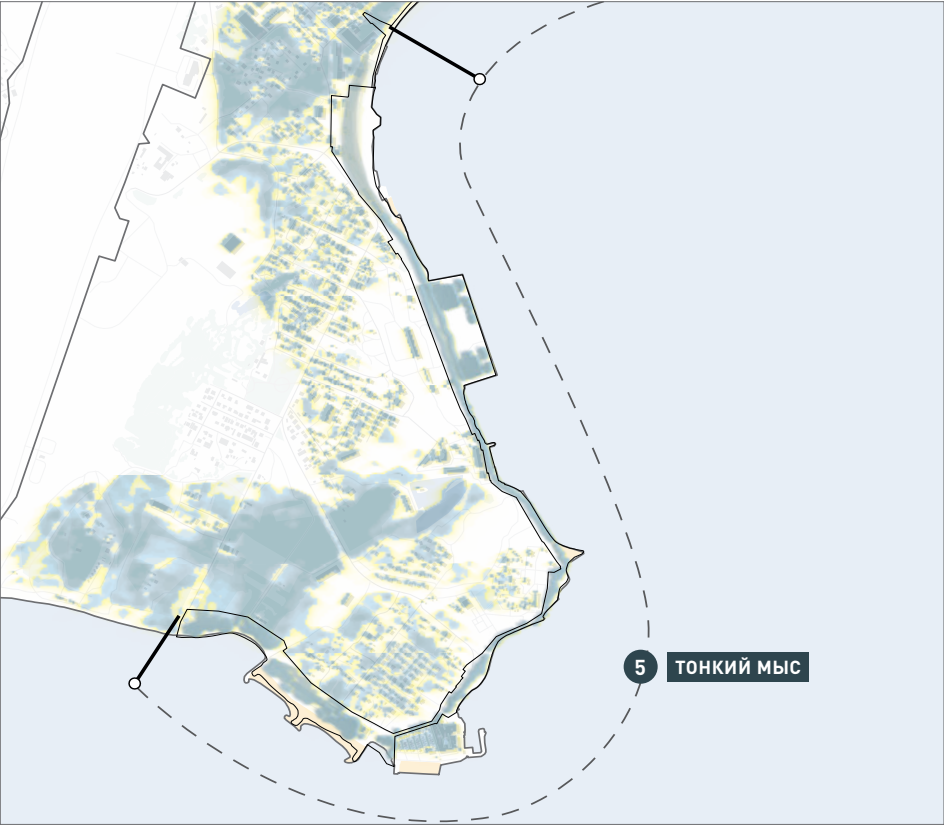
ПОВЫШЕНИЕ КЛИМАТИЧЕСКОГО КОМФОРТА

Анализ выявил территории, имеющие недостаточную затененность. Для повышения климатического комфорта на участках 1–4 предлагаются установка пергол, увеличение количества зон отдыха в зеленых зонах¹, создание сухого фонтана. Для достижения целевых показателей на Тонком мысе предлагается высадка крупномерных деревьев.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ЕД. ИЗМ.	МОДЕЛЬ	ТОЛСТЫЙ МЫС		ЦЕНТРАЛЬНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		КУРОРТНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		ТУРИСТИЧЕСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		ТОНКИЙ МЫС		КОММЕНТАРИЙ
			1		2		3		4		5		
			СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	
КЛИМАТИЧЕСКИЙ КОМФОРТ	Затененность за день	%	70	✓ 71	✓ 80	✓ 80	✓ 93	✓ 93	✓ 93	✓ 93	✗ 25	✓ 70	Повышение климатического комфорта за счет высадки озеленения и создания зон отдыха на затененных территориях
	Затененность в полдень	%	40	✓ 46	✗ 39	✗ 39	✓ 62	✓ 62	✓ 57	✓ 57	✗ 10	✓ 40	



5. ТОНКИЙ МЫС. СХЕМА ЗАТЕННОСТИ ПОСЛЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ



СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

25 %
затененность за день

10 %
затененность в полдень

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

70 %
затененность за день

40 %
затененность в полдень

Для повышения климатического комфорта на Тонком мысе предлагается высадка крупномерных деревьев:

- 500 деревьев вдоль пешеходной зоны с шагом 7 м;
- 275 деревьев на территории марины «Тонкий мыс»;
- 503 дерева на территории парка-пляжа.

¹ Места размещения МАФ указаны в разделе в разделе «Линейные решения». Дизайн МАФ будет определен на этапе разработки дизайн-кода города Геленджика.

ВЫСАДКА МНОГОЛЕТНИХ РАСТЕНИЙ

Клумбы, расположенные на набережной, состоят преимущественно из однолетних растений. Предлагается рассмотреть возможность высадки многолетних видов. Решение позволит обеспечить ежегодное увеличение площади и разнообразия озеленения при сохранении уровня затрат из городского бюджета.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ЕД. ИЗМ.	МОДЕЛЬ	ТОЛСТЫЙ МЫС		ЦЕНТРАЛЬНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		КУРОРТНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		ТУРИСТИЧЕСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		ТОНКИЙ МЫС		КОММЕНТАРИЙ
			СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ ПР.	
ОЗЕЛЕНЕНИЕ			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	Высадка крупномерных деревьев
	%	> 50	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	Высадка многолетних растений
	%	< 50	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	Снижение высадки однолетних растений

СТОИМОСТЬ МНОГОЛЕТНИХ РАСТЕНИЙ

СТОИМОСТЬ ПОСАДОЧНОГО МАТЕРИАЛА

1 000 руб./м²
однолетние растения

3 000¹ руб./м²
многолетние растения

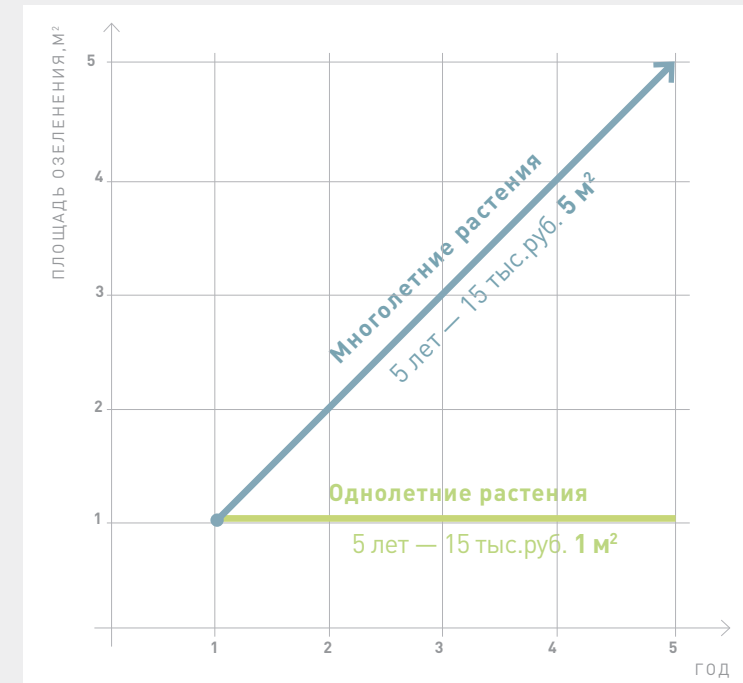
При том, что стоимость посадочного материала многолетних растений в 3 раза выше, чем однолетних, следует учитывать необходимость смены однолетних растений 2–3 раза в год. Соответственно, **стоимость затрат на озеленение в год равнозначна.**

ЗАТРАТЫ НА ОЗЕЛЕНЕНИЕ В ГОД

3 000 руб./м²
однолетние растения

3 000 руб./м²
многолетние растения

При планомерной высадке многолетних растений ежегодно будет увеличиваться площадь зеленых насаждений, что положительно отразится на образе набережной.



МЕТОД ВЫСАДКИ КЛУМБ ИЗ МНОГОЛЕТНИХ РАСТЕНИЙ

ПОСАДОЧНЫЕ МОДУЛИ²

РАЗМЕР И ФОРМА

ВЫСОТА

ВЕРТИКАЛЬНОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ

При высадке растений рекомендуется использовать природные рисунки и избегать строгих герметичных форм

Посадочные модули можно складывать в клумбу любого размера и вырезать необходимую форму

Необходимо соблюдать ярусность растений. В центре клумбы использовать высокие виды, к краю клумбы — средние или низкие

МНОГОЛЕТНИЕ РАСТЕНИЯ	ТИП	ВЫСОТА	ВЫСАДКА В ТЕНИ				ВЫСАДКА НА СОЛНЦЕ		
	Вертикальное озеленение	> 1,5 м							
	Верхний ярус	0,5–1,5 м							
	Средний ярус	0,2–0,5 м							
	Нижний ярус	< 0,2 м							

1 Стоимость посадочных материалов указана в приложении в разделе «Многолетние растения»

2 Примеры посадочных моделей указаны в приложении в разделе «Многолетние растения»

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКИХ СЕРВИСОВ

Существующий объем сервисов соответствует количеству и типам пользователей. Тем не менее частота размещения НТО значительно превышает целевые показатели. В среднесрочной перспективе предлагается перенос НТО в выделенные зоны, по возможности — их объединение в многофункциональные объекты¹. В долгосрочной перспективе предлагается введение регламента застройки первой линии набережной, стимулирующего развитие плотного фронта и активных первых этажей.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ЕД. ИЗМ.	МОДЕЛЬ	ТОЛСТЫЙ МЫС		ЦЕНТРАЛЬНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		КУРОРТНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		ТУРИСТИЧЕСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		ТОНКИЙ МЫС		КОММЕНТАРИЙ
			СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	
СЕРВИСЫ	Количество НТО	шт.	—	—	16	6	81	27	64	26	52	23	Уменьшение количества НТО путем объединения нескольких объектов
	Киоски экскурсионных услуг	шт.	—	—	3	2	13	6	4	4	3	4	Установка киосков экскурсионных услуг только на входах с улиц на набережную
	Частота размещения НТО	шт/км	—	—	✓ 185	✓ 300	✗ 22	✗ 60	✗ 54	✓ 126	✗ 46	✓ 100	Приближение частоты размещения к целевой
ПРИЛЕГАЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА	Характер фронта		Плотный		Рыхлый	Рыхлый	Рыхлый	Плотный	Рыхлый	Рыхлый	Рыхлый	Рыхлый	Фронт набережной сформирован в основном огороженными территориями
	Плотность фронта	%	—	—	✗ 18	✗ 18	✗ 32	✓ 60	✗ 23	✗ 23	✗ 26	✗ 26	Увеличение плотности фронта на Центральной набережной и Тонком мысе

АНАЛИЗ ТИПА ЗАСТРОЙКИ ФРОНТА

Рыхлый фронт

< 60 %
плотность застройки первой линии

< 20 %
первых этажей занято коммерческими функциями

100–200 м
частота расположения НТО

ГОРОД	Плотность застройки первой линии, %	Частота расположения НТО, м
Анапа, Россия	16	200
Ялта, Россия	49	111
Солнечный Берег, Болгария	30	142
Сопот, Польша	25	142
Геленджик, Россия	32	21

Геленджик сегодня имеет рыхлый фронт. При этом частота НТО в 7 раз выше, чем в иных городах данной группы.

Плотный фронт

> 60 %
плотность застройки первой линии

> 20 %
первых этажей занято коммерческими функциями

> 250 м
частота расположения НТО

ГОРОД	Плотность застройки первой линии, %	Частота расположения НТО, м
Ницца, Франция	80	383
Бенидорм, Испания	75	300
Бланес, Испания	75	255
Сан-Сибстиен, Испания	80	250
Геленджик, Россия	32	21

Успешные мировые курортные города имеют плотный фронт в центральной части города. Основная часть сервисов располагается на первых этажах зданий. Характеристики застройки не позволяют причислить Геленджик к данной группе.

СРЕДНСРОЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ. ПЕРЕНОС НТО В СПЕЦИАЛЬНО ВЫДЕЛЕННЫЕ ЗОНЫ

С целью снижения частоты размещения НТО предлагается перенос существующих объектов в специально выделенные зоны. В дальнейшем предлагается по возможности объединять НТО в многофункциональные объекты, что приведет к сокращению их количества.

Схема существующего положения

21 м
частота расположения НТО

Схема проектного предложения

60 м
частота расположения НТО

ДОЛГОСРОЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ. ВВЕДЕНИЕ РЕГЛАМЕНТА ЗАСТРОЙКИ НА ЦЕНТРАЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Схема кварталов для введения регламента

Схема результатов применения регламента

Потенциал для организации плотного фронта выявлен в центральной части города. Для его развития предлагается создание стимулирующего регламента застройки, ведущего к развитию активных первых этажей и сокращению количества НТО.

¹ Места размещения зон НТО указаны в разделе «Линейные решения». Дизайн многофункциональных объектов будет определен на этапе разработки дизайн-кода города Геленджика.

ДОЛГОСРОЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ ВВЕДЕНИЕ РЕГЛАМЕНТА ЗАСТРОЙКИ НА ЦЕНТРАЛЬНОМ УЧАСТКЕ НАБЕРЕЖНОЙ

ГЕЛЕНДЖИК ОБЛАДАЕТ ВЫСОКИМ ПОТЕНЦИАЛОМ ДЛЯ СОЗДАНИЯ ГОСТИНИЦ 3–4* НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ НАБЕРЕЖНОЙ¹

ГОРОД	Доля отельного фонда 3–4*, %	Премия за 1-ю линию 3*, %	Премия за 1-ю линию 4*, %	Представленность у туроператоров, шт.
Геленджик	14,6	62	36	155
Сочи, Россия	26,8	29	27	370
Ялта, Россия	34,0	11	59	352
Бенидорм, Испания	62,6	28	56	314
Ллорет-де-Мар, Испания	51,5	26	42	836
Ницца, Франция	63,7	7	56	157
Анталия, Турция	37,9	21	5	3500

В 3 РАЗА
меньше доля отелей 3* и 4*,
чем в российских и мировых
городах-аналогах

1-я линия
является самой востребованной
для размещения отелей 3* и 4*

В 2 РАЗА
меньше пакетных предложений
в Геленджике, чем на популярных
российских и зарубежных курортах

СООТНОШЕНИЕ ТИПОВ ГОСТИНИЦ² СООТВЕТСТВУЕТ СООТНОШЕНИЮ ТИПОВ ТУРИСТОВ³.
РОСТУ ГРУППЫ ТРЕБОВАТЕЛЬНЫХ ТУРИСТОВ ПРЕПЯТСТВУЕТ
ОТСУТСТВИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ МЕСТ РАЗМЕЩЕНИЯ

ТИП НОМЕРНОГО ФОНДА	Количество, шт.	Оценочное количество койко-мест, шт.	Доля от общего числа, %
Гостевые дома и прочее	12534	37602	56,8
Апартаменты	3080	9240	14,0
Без звезд	2508	7524	11,4
2*	341	1023	1,5
3*	2274	6822	10,3
4*	952	2856	4,3
5*	385	1155	1,7

КАТЕГОРИЯ ГРУППЫ ТУРИСТОВ	Количество, чел.	Доля от общего числа, %	Продолжительность пребывания, дни	Платежеспособность, оценочная шкала
Санаторные туристы	200 000	10	15–21	₽ ₽ ₽ ₽ ₽
Зрелые пары	400 000	20	7–14	₽ ₽ ₽ ₽ ₽
Семьи с детьми	700 000	35	7–14	₽ ₽ ₽ ₽ ₽
Компании друзей	500 000	25	2–3	₽ ₽ ₽ ₽ ₽
Требовательные туристы	200 000	10	3–10	₽ ₽ ₽ ₽ ₽

¹ Согласно анализу лучших мировых аналогов застройки первой линии набережной. Расположение гостиниц 5* на первой линии не целесообразно из-за требований к приватному пространству вдали от шумных туристических потоков.

² Расчет объектов размещения проводился по трем источникам: Booking, Tripadvisor и Airbnb. Расчет представленности у туроператоров проводился на основе анализа пакетных предложений ведущих туроператоров России.

РЕГЛАМЕНТ ЗАСТРОЙКИ ПЕРВОЙ ЛИНИИ НАБЕРЕЖНОЙ БУДЕТ СПОСОБСТВОВАТЬ УВЕЛИЧЕНИЮ КОЛИЧЕСТВА ГОСТИНИЦ 3–4* И ПРИВЛЕЧЕНИЮ ТРЕБОВАТЕЛЬНЫХ ТУРИСТОВ

ПРИНЦИПЫ ВЫБОРА ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ ВВЕДЕНИЯ РЕГЛАМЕНТА

Для установления регламента рассматриваются участки, не занятые объектами социального и рекреационного значения, многоквартирными жилыми домами, качественными отелями с эффективными показателями использования пространства первой линии и знаковыми городскими объектами.

РЕГЛАМЕНТ ЗАСТРОЙКИ

Регламент действует только на новое строительство и не распространяется на существующую застройку. Установление параметров застройки первой линии набережной:

- ограничение высотности до 5 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м;
- доля застроенности первой линии — не менее 80%;
- плотность застройки < 60 %;
- отступ от красной линии – 3 м;
- доля коммерческих помещений на первых этажах — не менее 20%;
- высота первых этажей — не менее 4 м.

МЕХАНИЗМЫ РЕАЛИЗАЦИИ

- внесение изменений в ПЗЗ Геленджика;
- разработка программы взаимодействия с собственниками участков.

6,3 га⁴
общая площадь участков, на которые распространяется регламент

Линия формирования фронта
Граница перспективного квартала
Участки, на которые распространяется регламент
Общественные пространства
Объекты с коммерческой функцией, в перспективе переносимые в первые этажи формируемого уличного фронта

ЭФФЕКТЫ

1600 номеров
3–4* на первой линии бухты

80 000 туристов
с высокими требованиями к отдыху,
что увеличит данную категорию на **40%**

15 000 м²
площадь сервисов
на первых этажах

³ Соотношение типов туристов основывается на результатах антропологического исследования. За туристический поток принято число 2 млн туристов, по результатам исследования вместимости инфраструктуры размещения МО город-курорт Геленджик.

⁴ Общая площадь территорий развития должна уточняться при разработке регламента застройки первой линии набережной. Анализ участков перспективного развития см. в Приложении, раздел «Анализ существующего землепользования территорий перспективного развития».

ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ПРИМЕНЕНИЯ РЕГЛАМЕНТА ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ НАБЕРЕЖНОЙ



ЛИНЕЙНЫЕ РЕШЕНИЯ

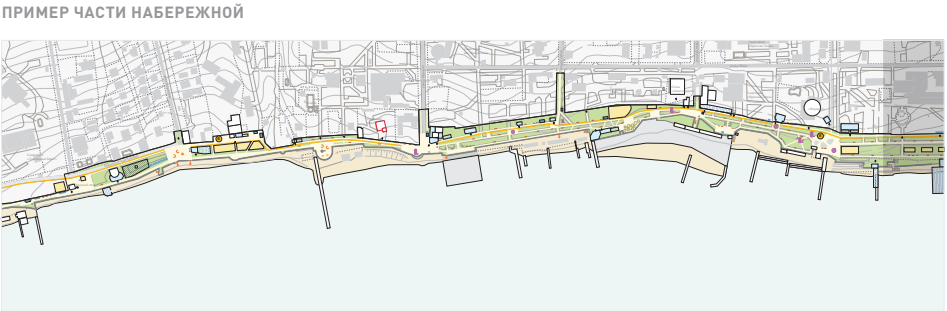
СХЕМА ИЗМЕНЕНИЙ НА НАБЕРЕЖНОЙ



В ДАННОМ РАЗДЕЛЕ ПОКАЗАНЫ ВСЕ ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ НА СХЕМЕ НАБЕРЕЖНОЙ

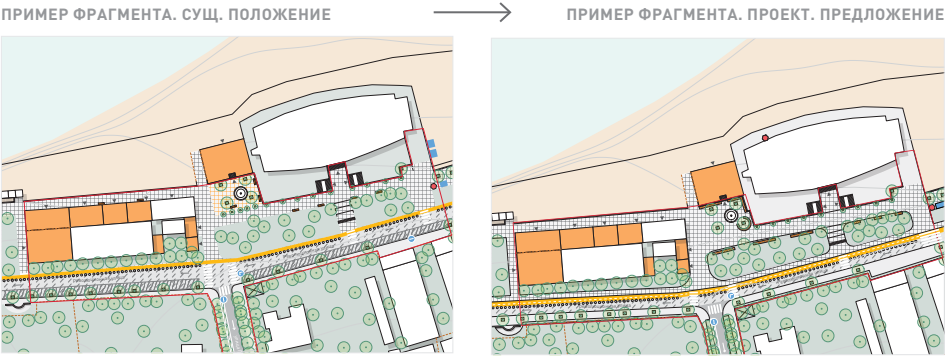
Для удобства использования материалов набережная была разделена на 9 одинаковых по длине частей, которые пронумерованы на схеме.

- ЛИНЕЙНЫЕ РЕШЕНИЯ**
- Изменение геометрии пешеходной зоны
 - Трассировка велодорожки и установка велопрокатов
 - Размещение автомобильных парковок
 - Размещение нестационарных торговых объектов
 - Установка скамей
 - Благоустройство малых площадей
 - Перенос киосков экскурсионных услуг

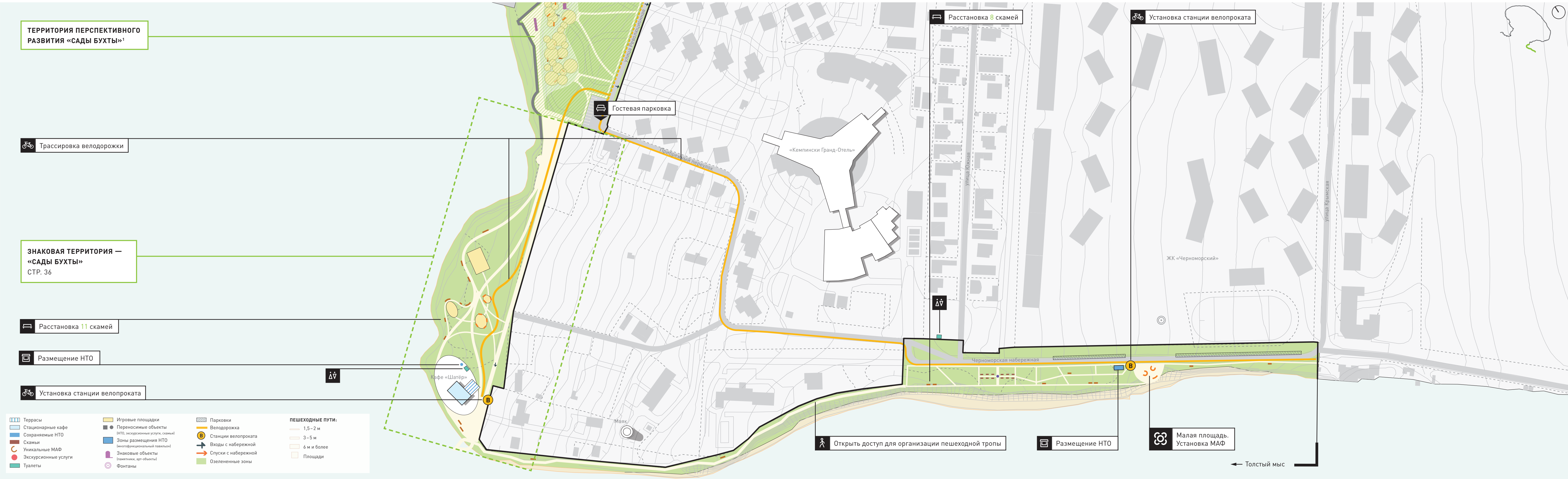


ФРАГМЕНТЫ

Также были выявлены 5 наименее комфортных территорий. Данные территории отмечены на схеме и приведены в виде 5 фрагментов с указанием проблематики и возможных решений.

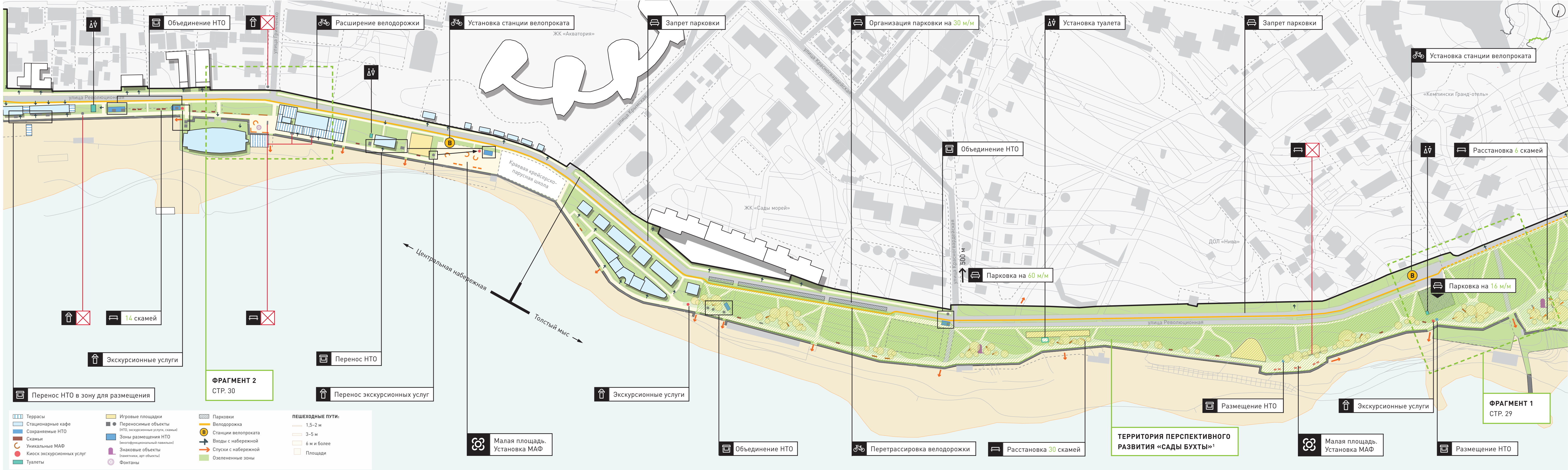


НАБЕРЕЖНАЯ. ЧАСТЬ 1. М 1:2000

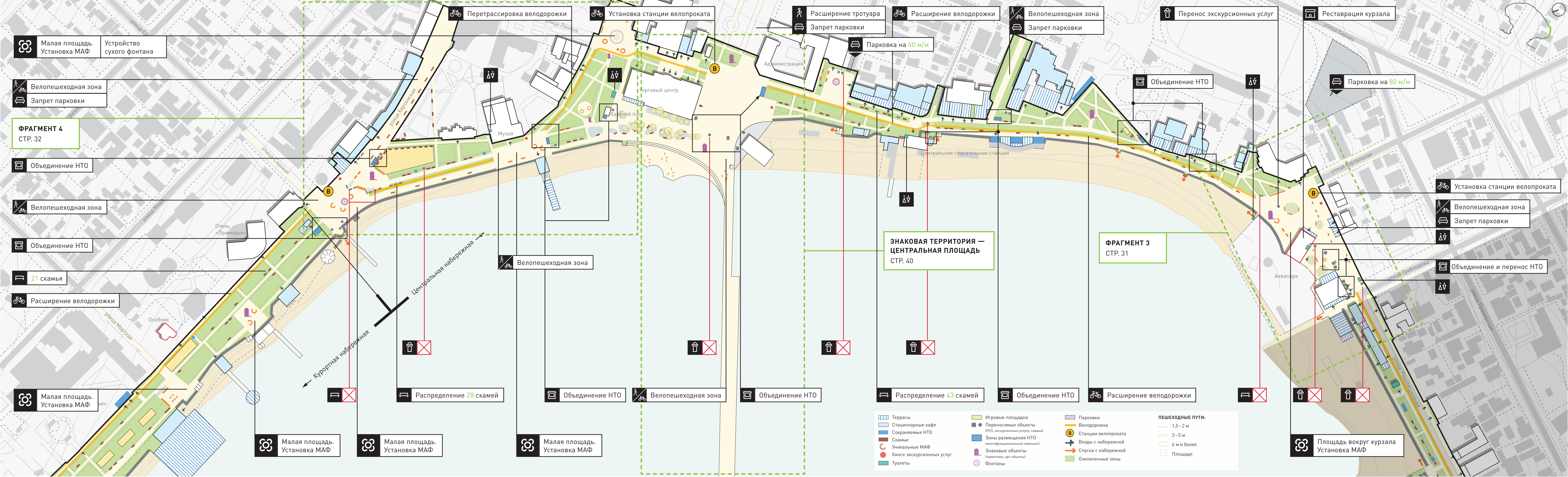


¹ Рекомендуемые к высадке виды многолетних растений на данной территории см. в приложении в разделе «Многолетние растения».

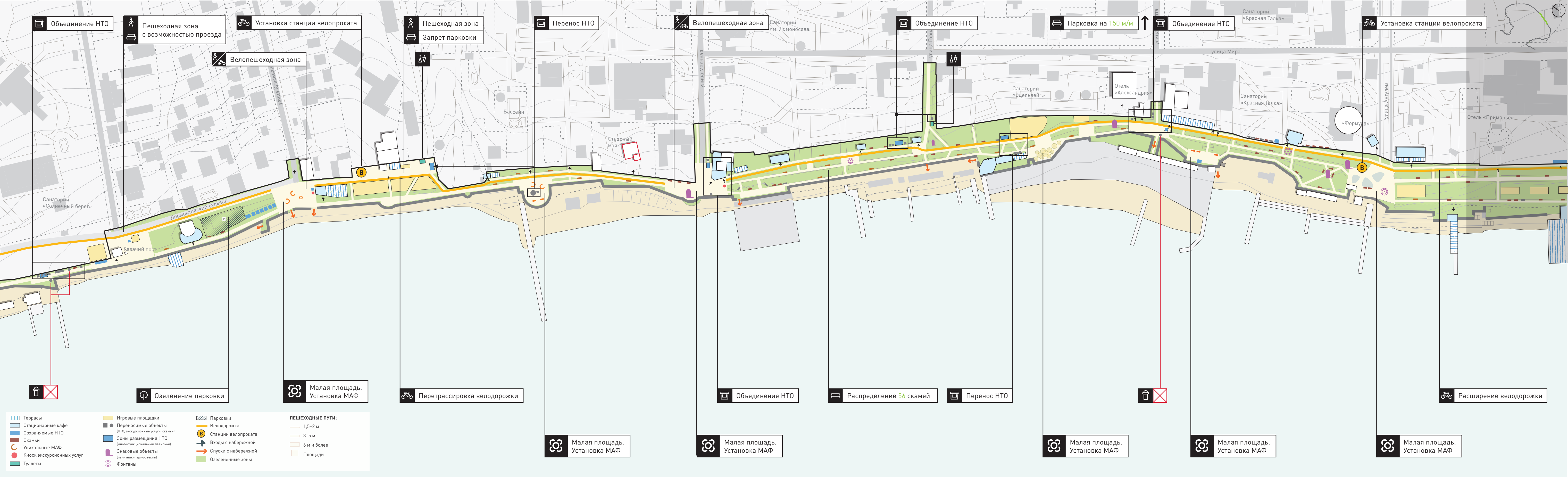
НАБЕРЕЖНАЯ. ЧАСТЬ 2. М 1:2000



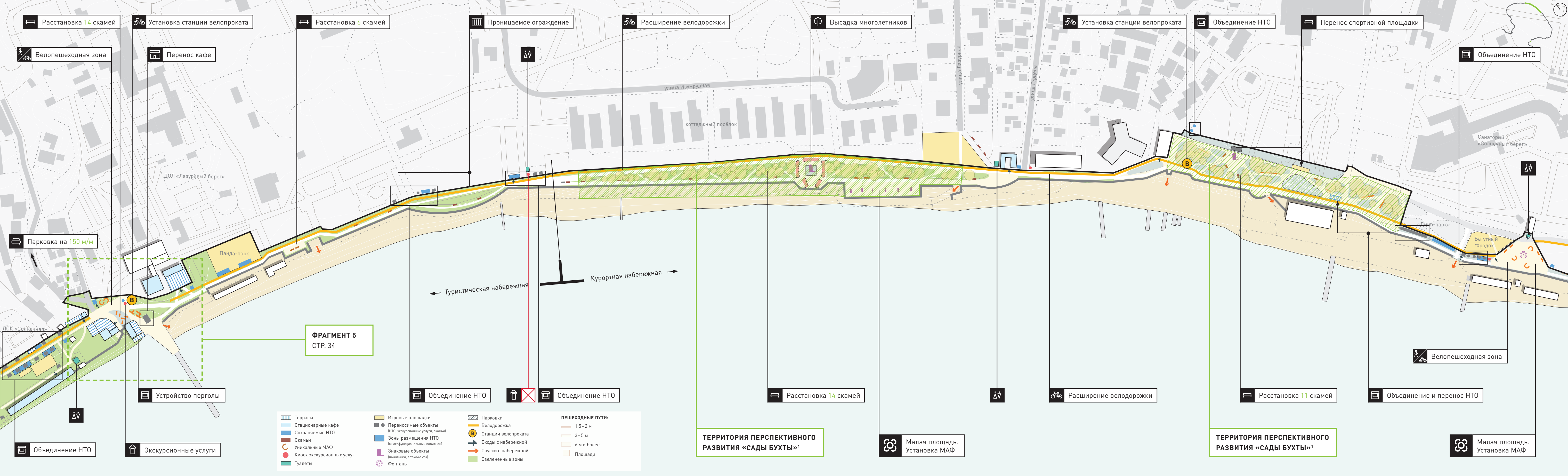
НАБЕРЕЖНАЯ. ЧАСТЬ 3. М 1:2000



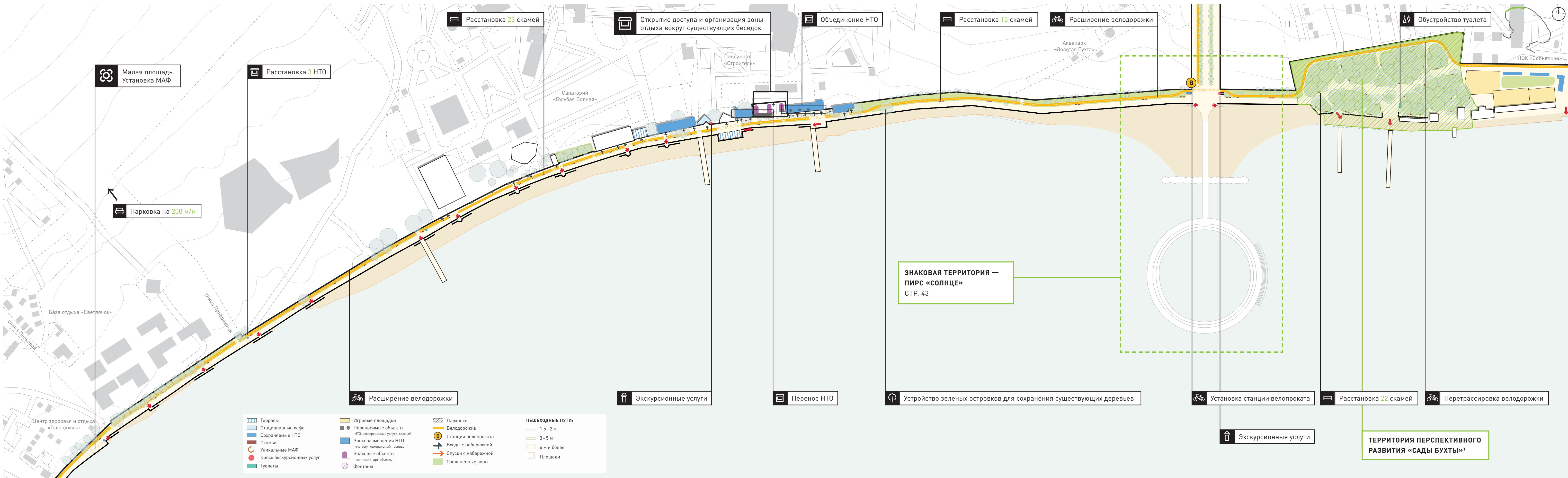
НАБЕРЕЖНАЯ. ЧАСТЬ 4. М 1:2000



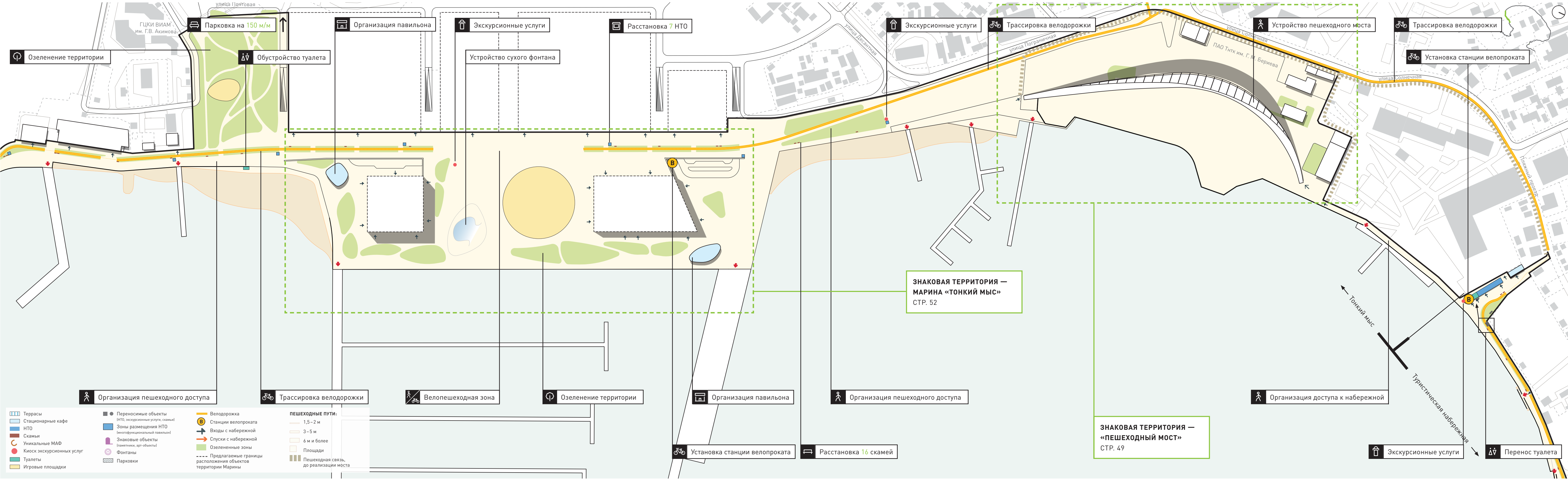
НАБЕРЕЖНАЯ. ЧАСТЬ 5. М 1:2000



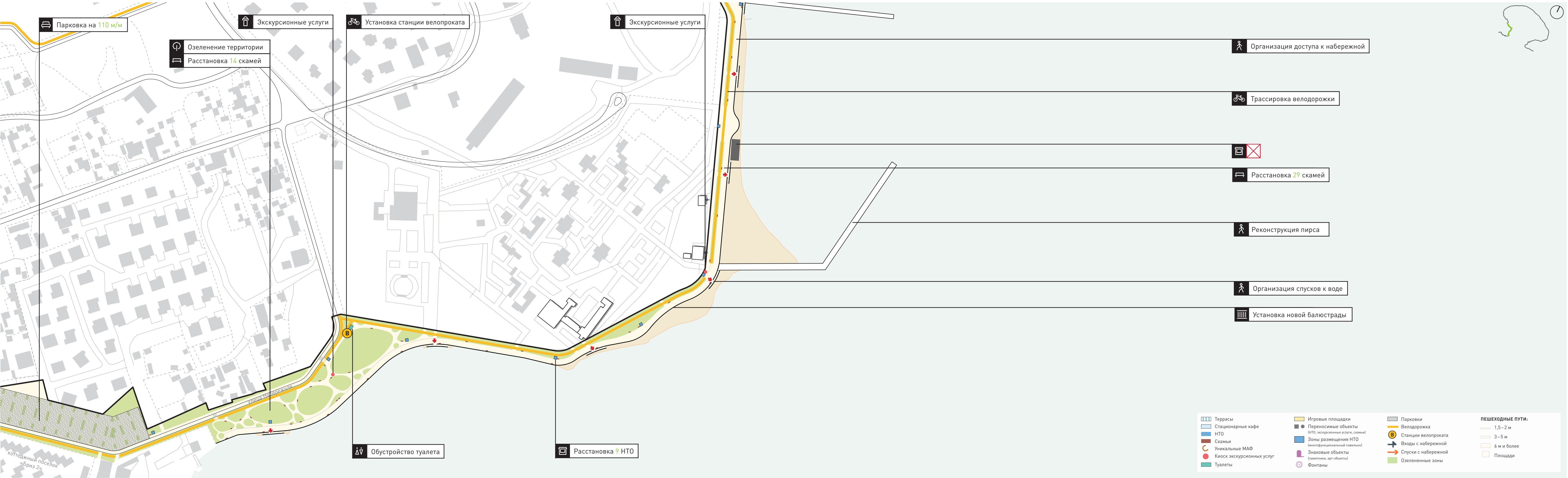
НАБЕРЕЖНАЯ. ЧАСТЬ 6. М 1:2000



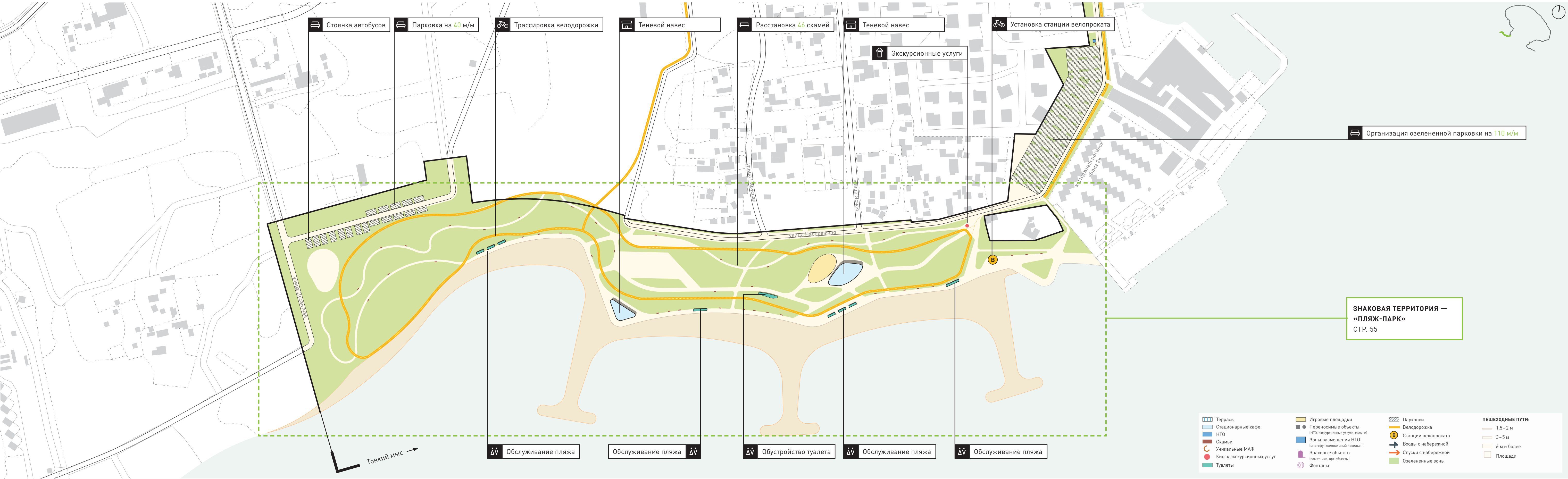
НАБЕРЕЖНАЯ. ЧАСТЬ 7. М 1:2000



НАБЕРЕЖНАЯ. ЧАСТЬ 8. М 1:2000



НАБЕРЕЖНАЯ. ЧАСТЬ 9. М 1:2000



ФРАГМЕНТ 1. ОСТАНОВКА «ПОЛЯРНАЯ ЗВЕЗДА»

1,6 га

площадь участка

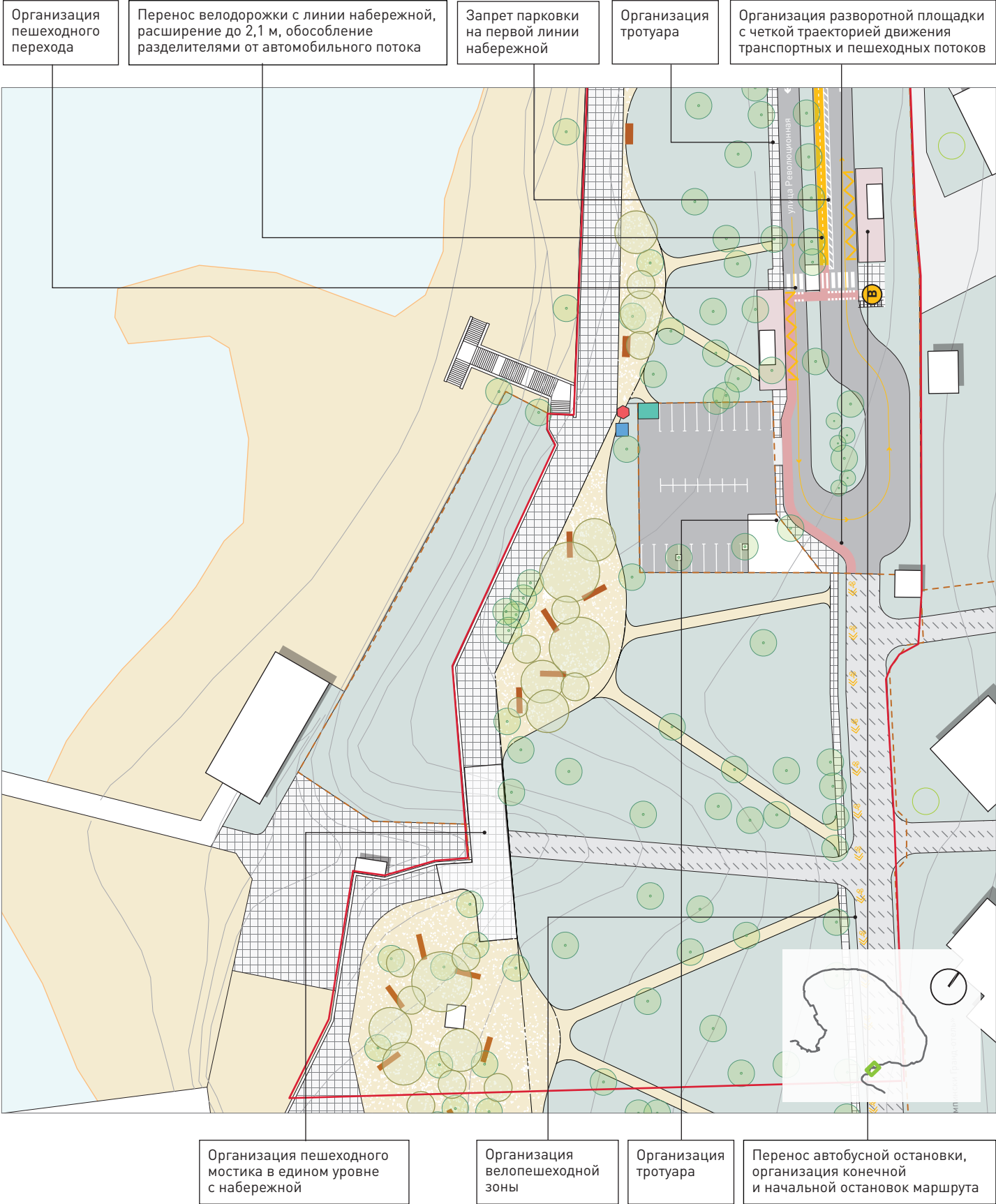
13 млн руб.

стоимость проекта¹

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ, М 1 : 1 000



ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, М 1 : 1 000



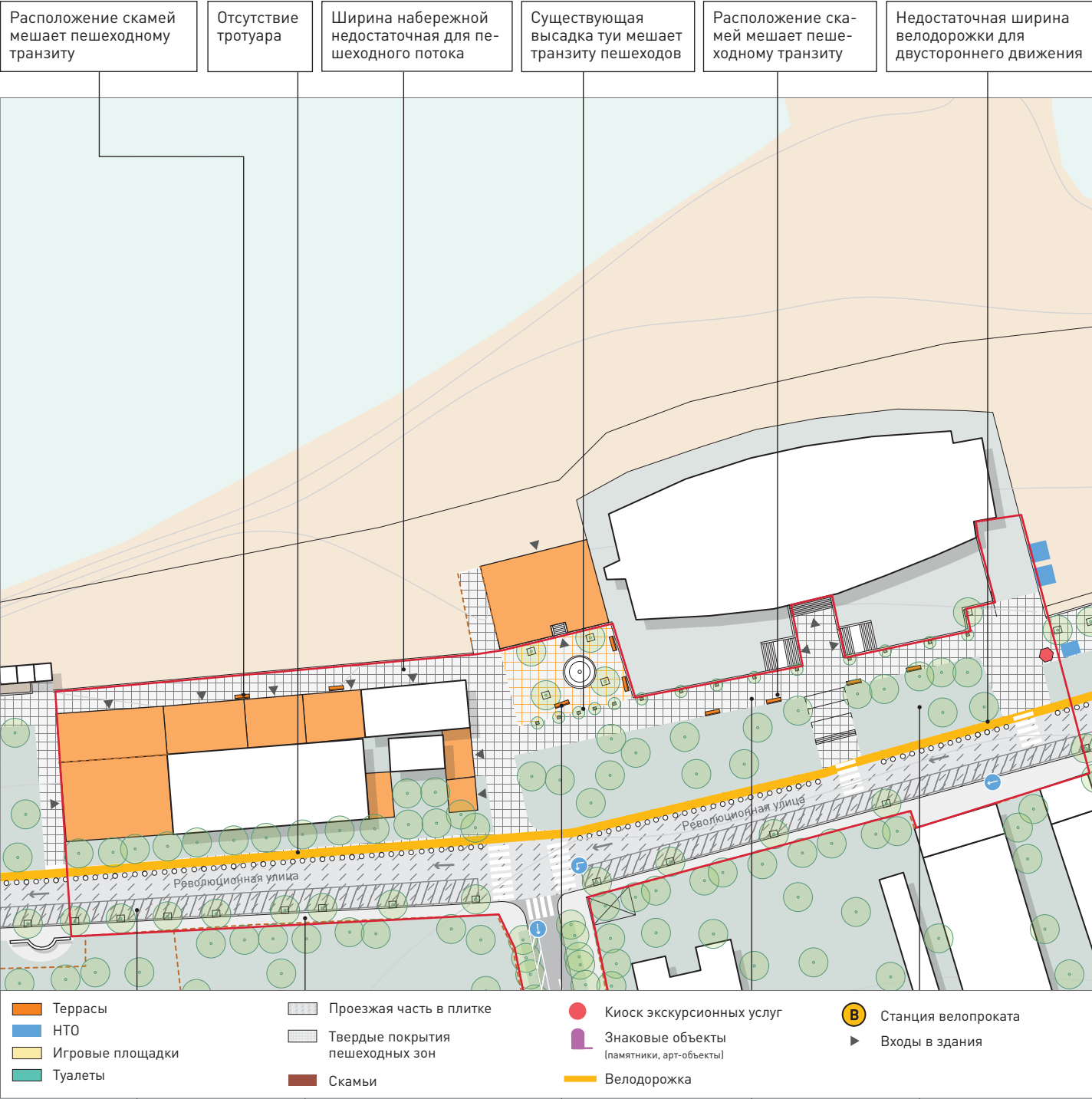
¹ Расчет ТЭП см. в приложении в разделе «Технико-экономические показатели»

ФРАГМЕНТ 2. УЛИЦА ГРИНЧЕНКО

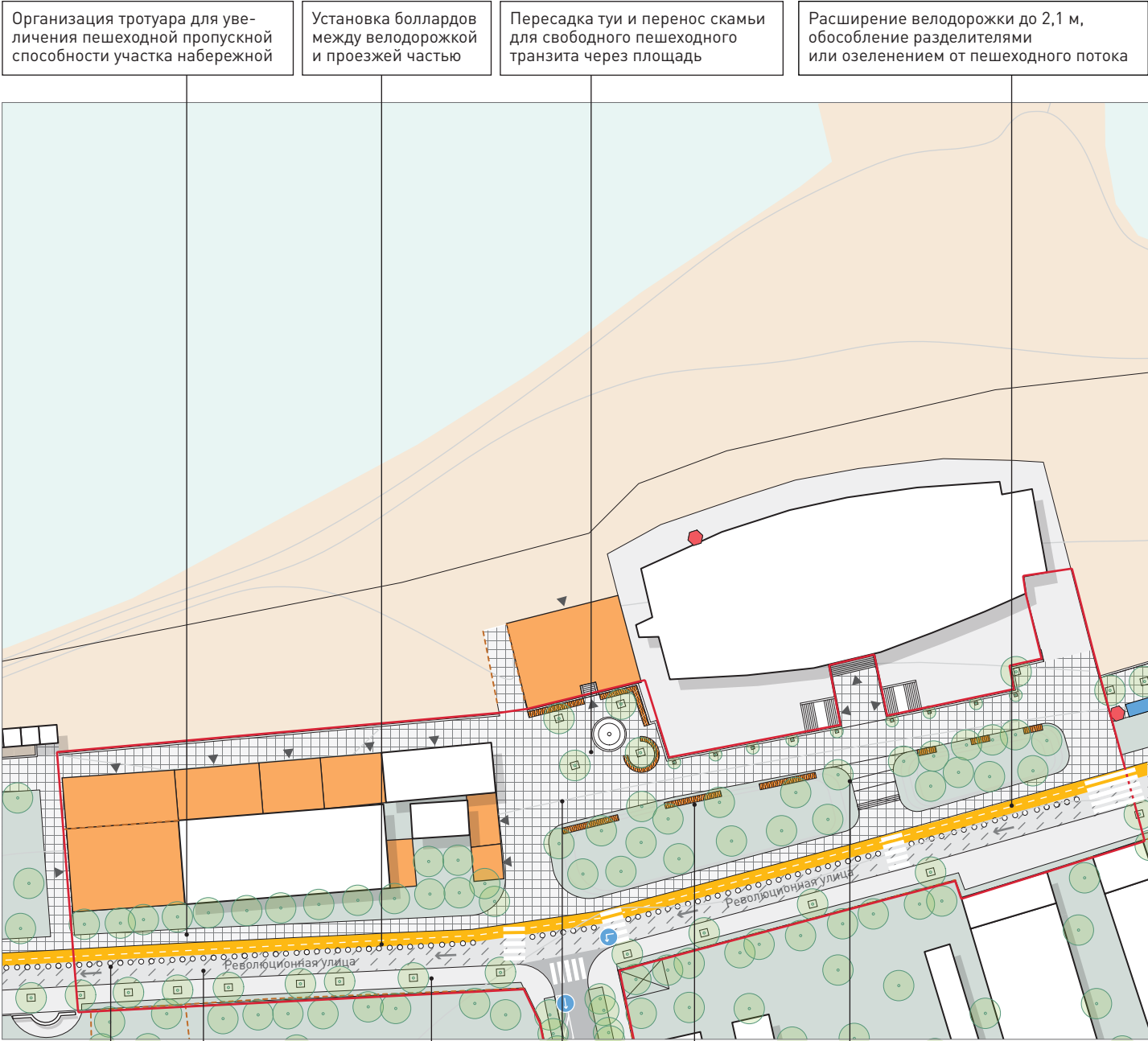
0,8 га
площадь участка

13 млн руб.
стоимость проекта¹

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ, М 1 : 1 000



ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, М 1 : 1 000



Хаотичная парковка вдоль Революционной улицы

Ширина тротуара недостаточная для пешеходного потока

Расположение скамьи мешает пешеходному транзиту

Ширина тротуара недостаточная для пешеходного потока

Газоны огорожены подпорными стенами с признаками деформации

Запрет парковки на первой линии набережной

Сохранение проезда 3.5 м

Расширение тротуара за счет парковки

Организация единого мощения

Установка новых скамей большей вместимости

Организация «холмов» на месте существующих зеленых зон с подпорными стенами и установка в них скамей

¹ Расчет ТЭП см. в приложении в разделе «Технико-экономические показатели»

ФРАГМЕНТ 3. КУРЗАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ, М 1 : 1 000



2,5 га

площадь участка

70 млн руб.

стоимость проекта¹

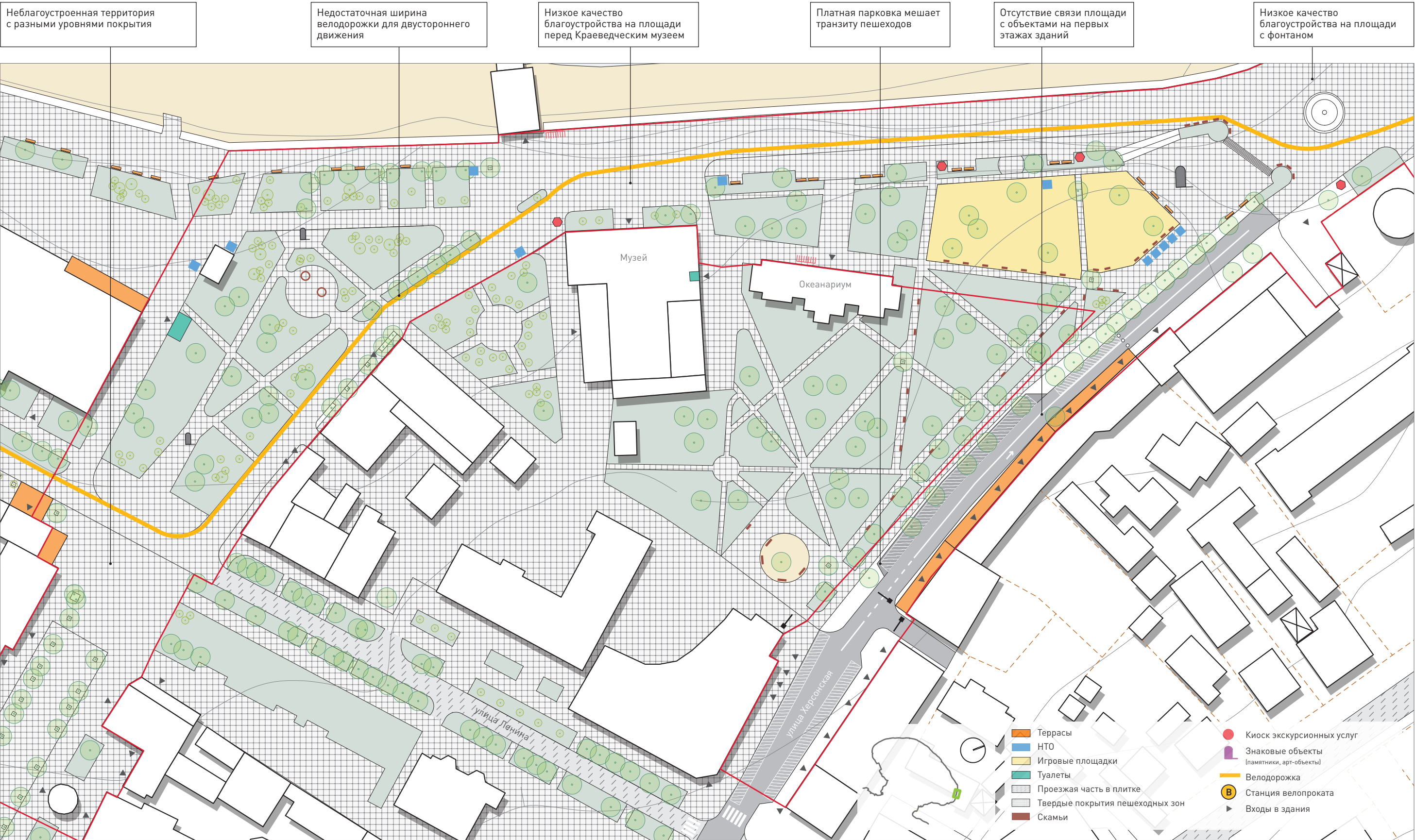
ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, М 1 : 1 000



¹ Расчет ТЭП см. в приложении в разделе «Технико-экономические показатели»

ФРАГМЕНТ 4. УЛИЦА ОСТРОВСКОГО

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ, М 1 : 1 000

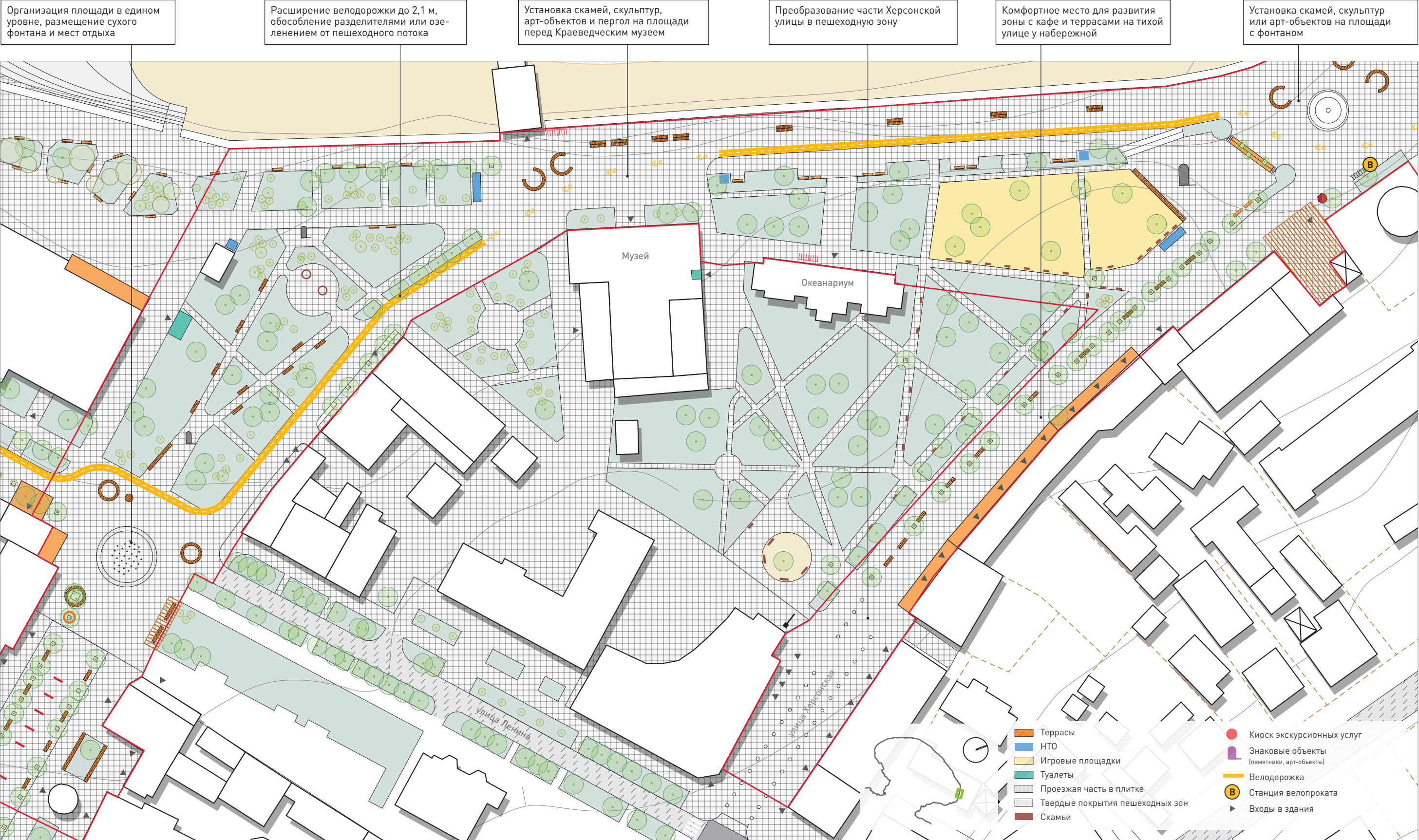


ФРАГМЕНТ 4. УЛИЦА ОСТРОВСКОГО

2,4 га
площадь участка

74 млн руб.
стоимость проекта¹

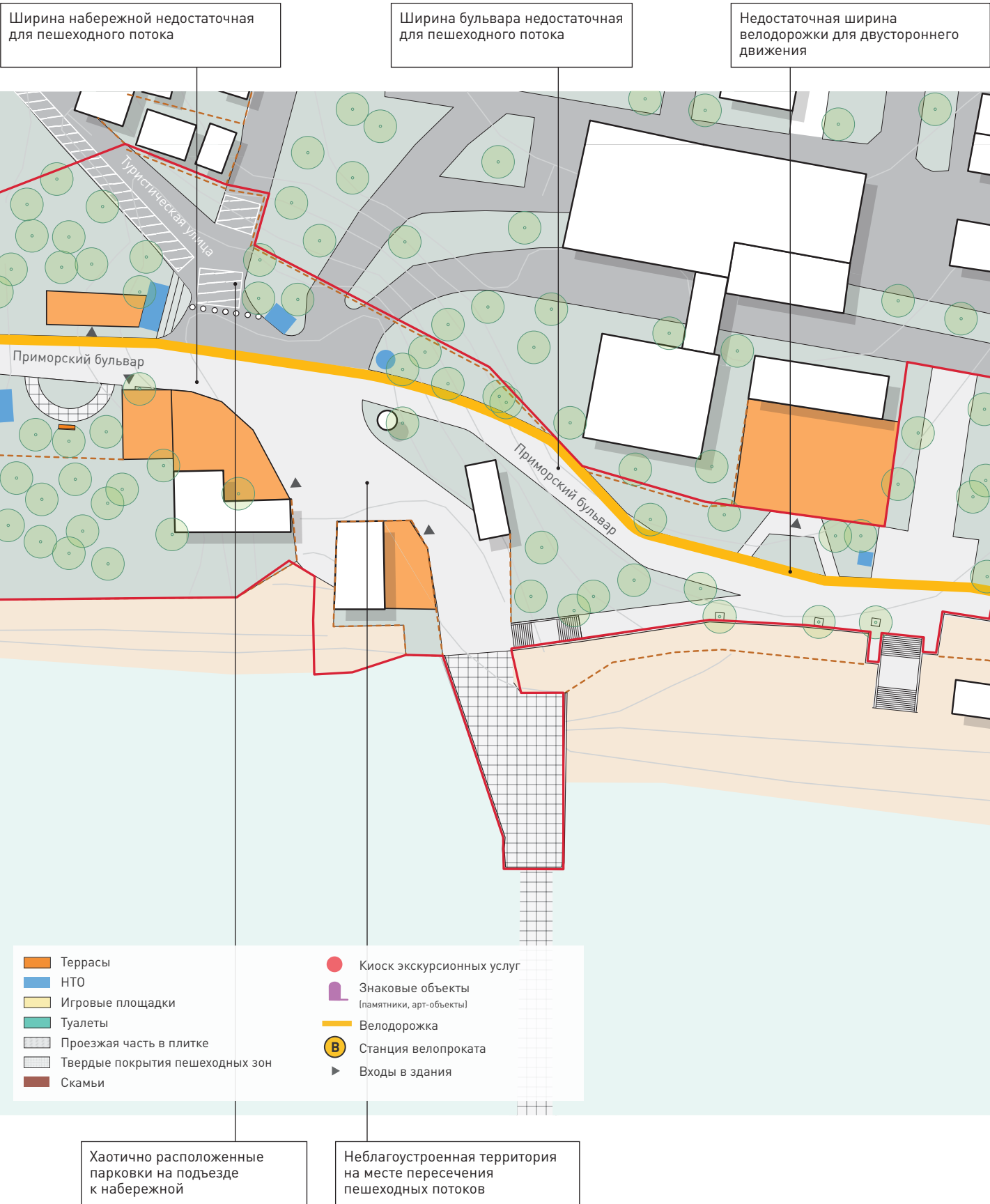
ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, М 1 : 1 000



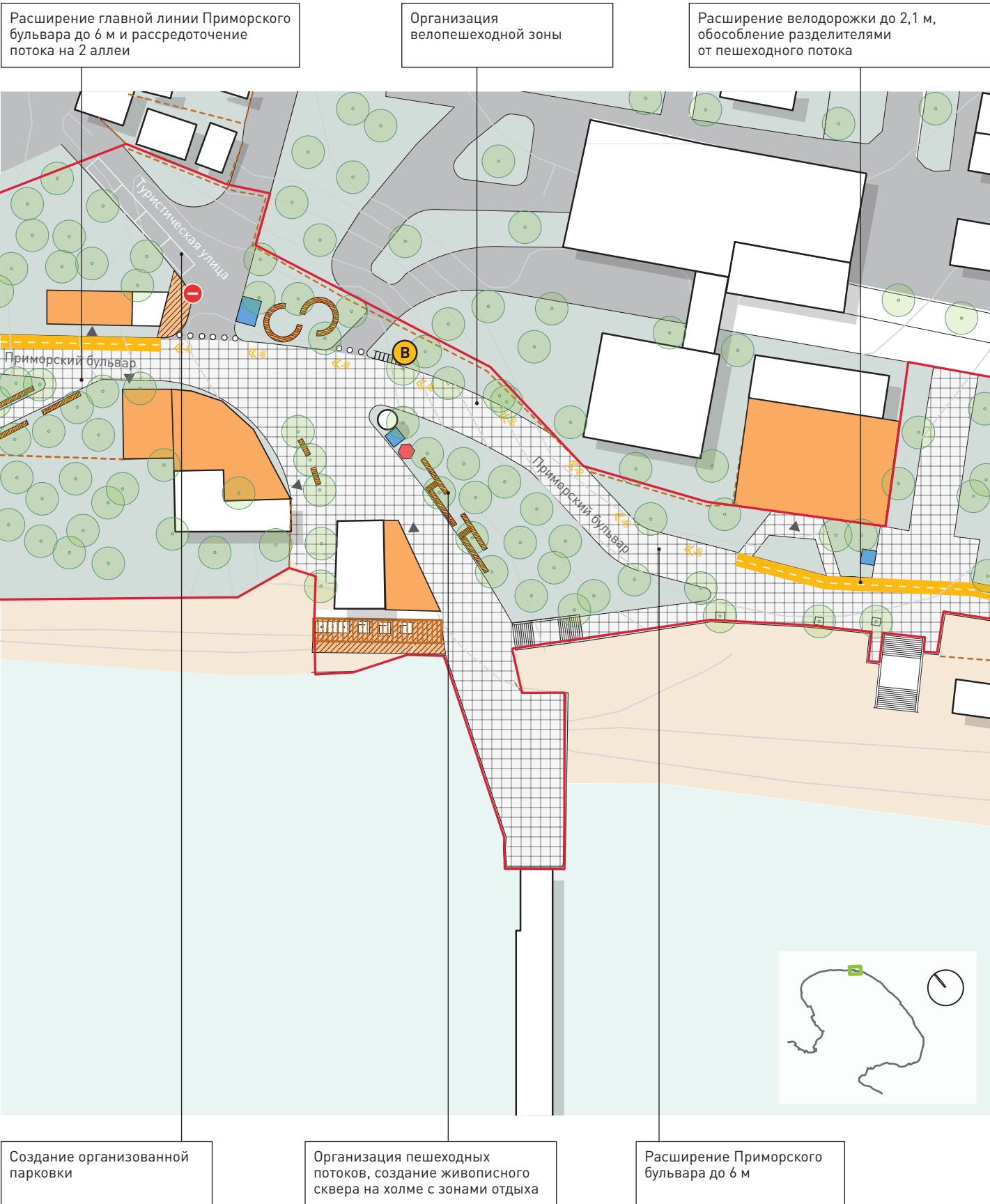
¹ Расчет ТЭП см. в приложении в разделе «Технико-экономические показатели»

ФРАГМЕНТ 5. ТУРИСТИЧЕСКАЯ УЛИЦА

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ, М 1 : 1 000



ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, М 1 : 1 000



0,7 га

площадь участка

19 млн руб.

стоимость проекта¹

¹ Расчет ТЭП см. в приложении в разделе «Технико-экономические показатели»

ЗНАКОВЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА

САДЫ БУХТЫ

Благоустройство зеленых зон Толстого мыса подарит городу сеть уникальных прибрежных парков. Помимо пляжной инфраструктуры на мысе предлагается высадка тенелюбивых видов трав и кустарников, размещение скульптур, мест отдыха в тени, детских и спортивных площадок.



2,1 га
площадь участка
137 млн руб.
стоимость проекта¹

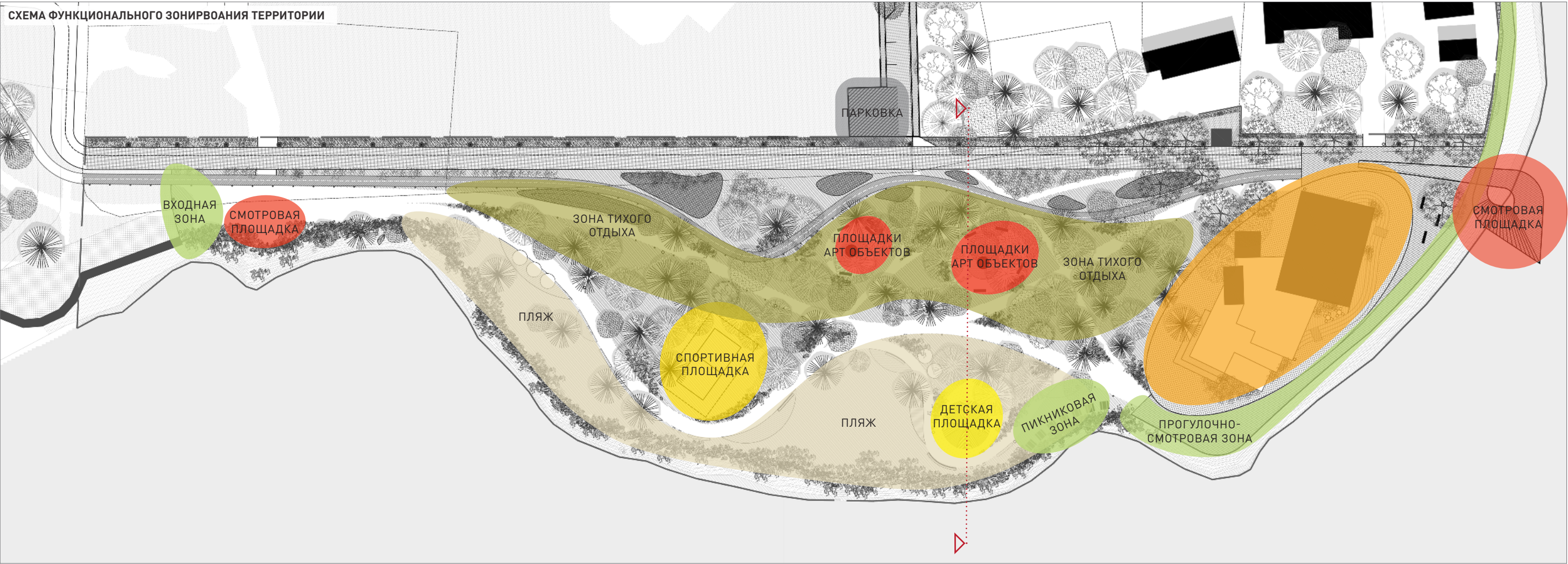
¹ Расчет ТЭП см. в приложении в разделе «Технико-экономические показатели»

СМОТРОВАЯ ПЛОЩАДКА

Устройство смотровой площадки у маяка откроет гостям и жителям города один из самых красивых видов Геленджика. Также предлагается организовать пешеходную тропу вдоль моря, что позволит соединить участки благоустроенной набережной.



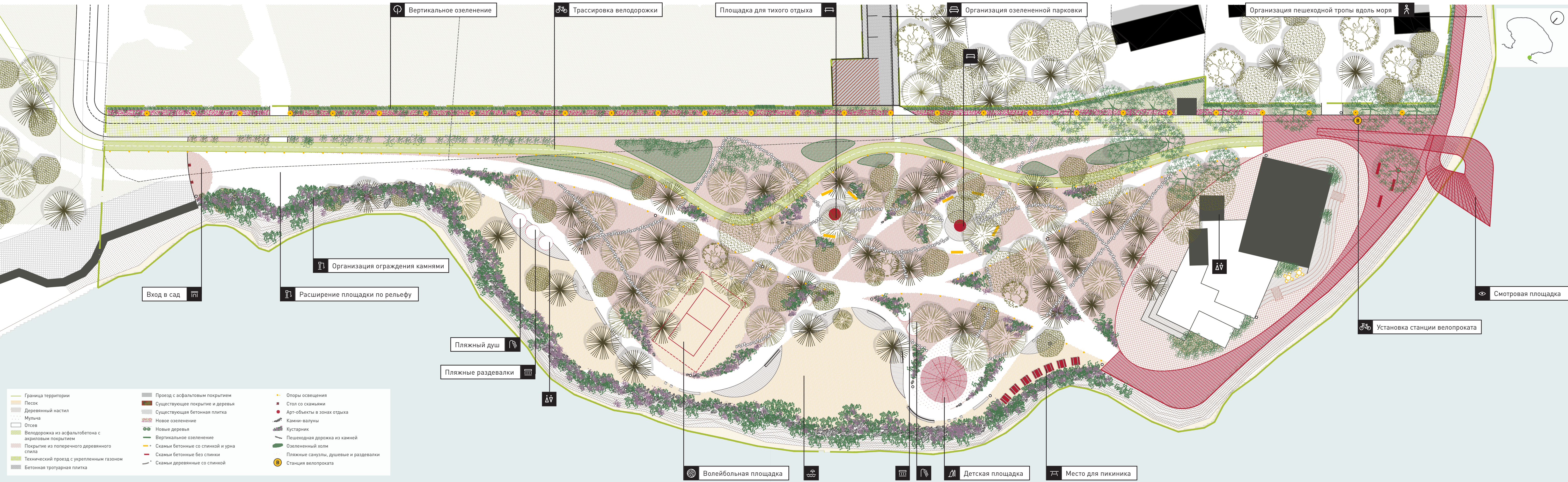
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ И ПРИНЦИПИАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ



ПРИНЦИПИАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ



САДЫ БУХТЫ И СМОТРОВАЯ ПЛОЩАДКА. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН БЛАГОУСТРОЙСТВА. М 1:500



ЦЕНТРАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ

В долгосрочной перспективе предлагается провести реконструкцию главной городской площади. Создание амфитеатра расширит возможности для событийной программы. Обустройство спуска к воде откроет новые знаковые виды. Обновление городского причала создаст комфортные условия для участников морских прогулок.



3,2 га
площадь участка
642 млн руб.
стоимость проекта ¹

¹ Расчет ТЭП см. в приложении в разделе «Технико-экономические показатели»

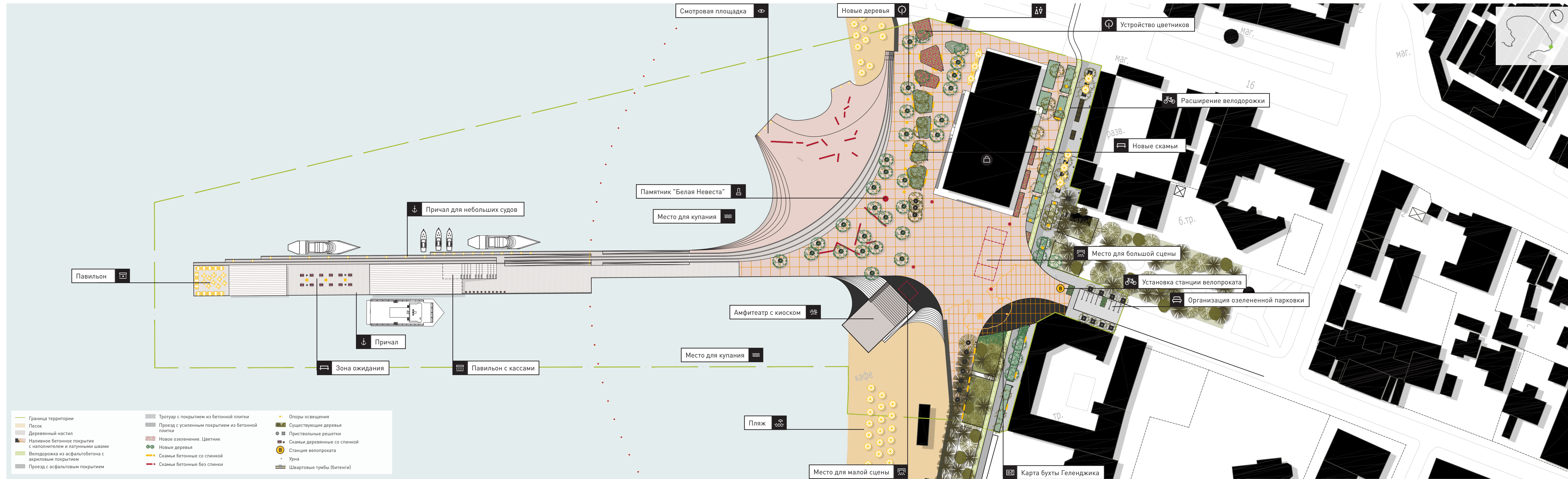
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ И ПРИНЦИПИАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ



ПРИНЦИПИАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ



ЦЕНТРАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН БЛАГОУСТРОЙСТВА. М 1:1000



ПИРС «СОЛНЦЕ»

Предлагается создание знаковой территории на пересечении старой и новой набережных и нового городского центра. Объект выполнен в форме одного из главных символов Геленджика — солнца. Пространства объекта объединяют в себе прогулочный пирс, павильоны и зоны купания. Создание пирса позволит активировать наименее используемую часть набережной.

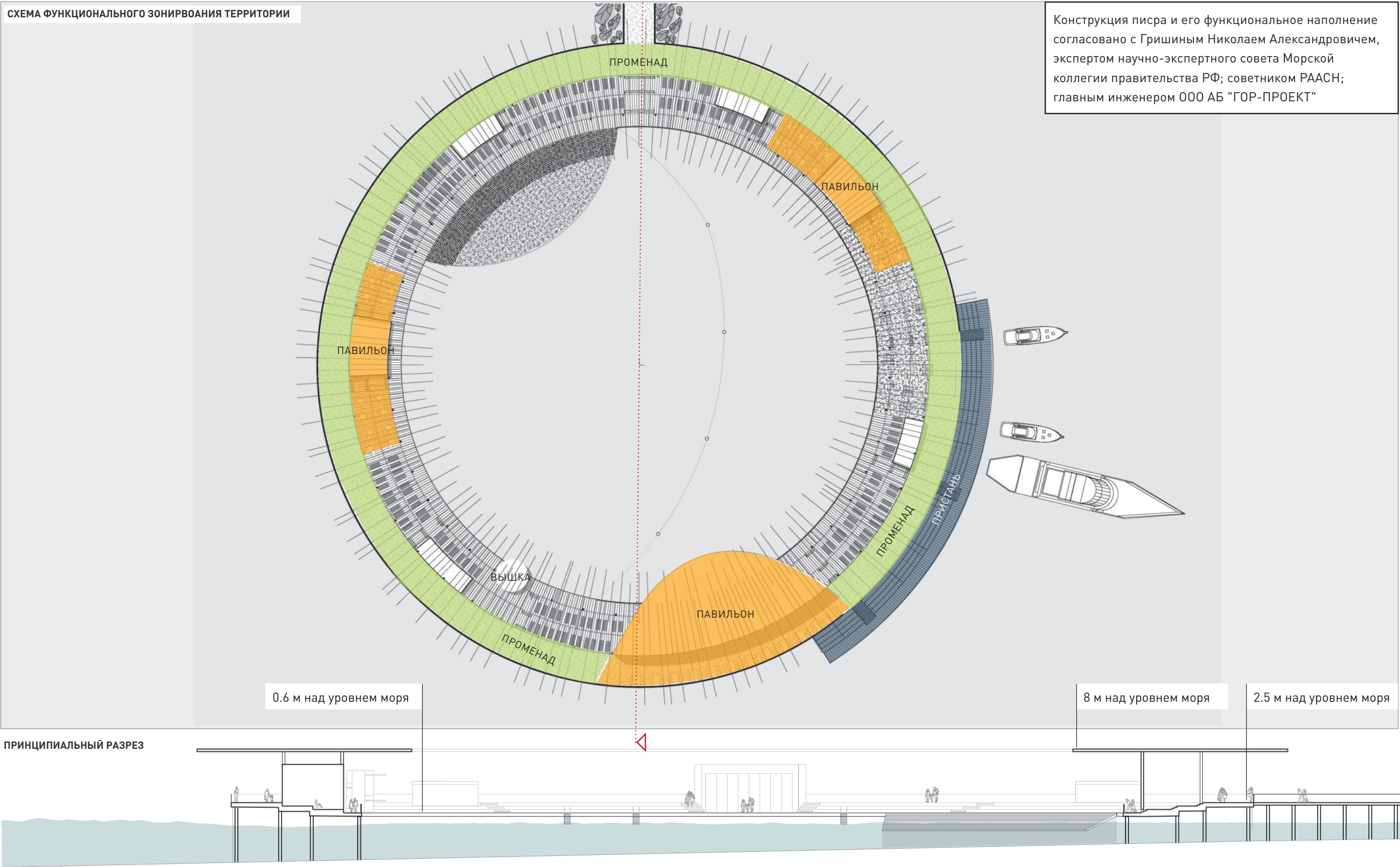


1,3 га
площадь участка

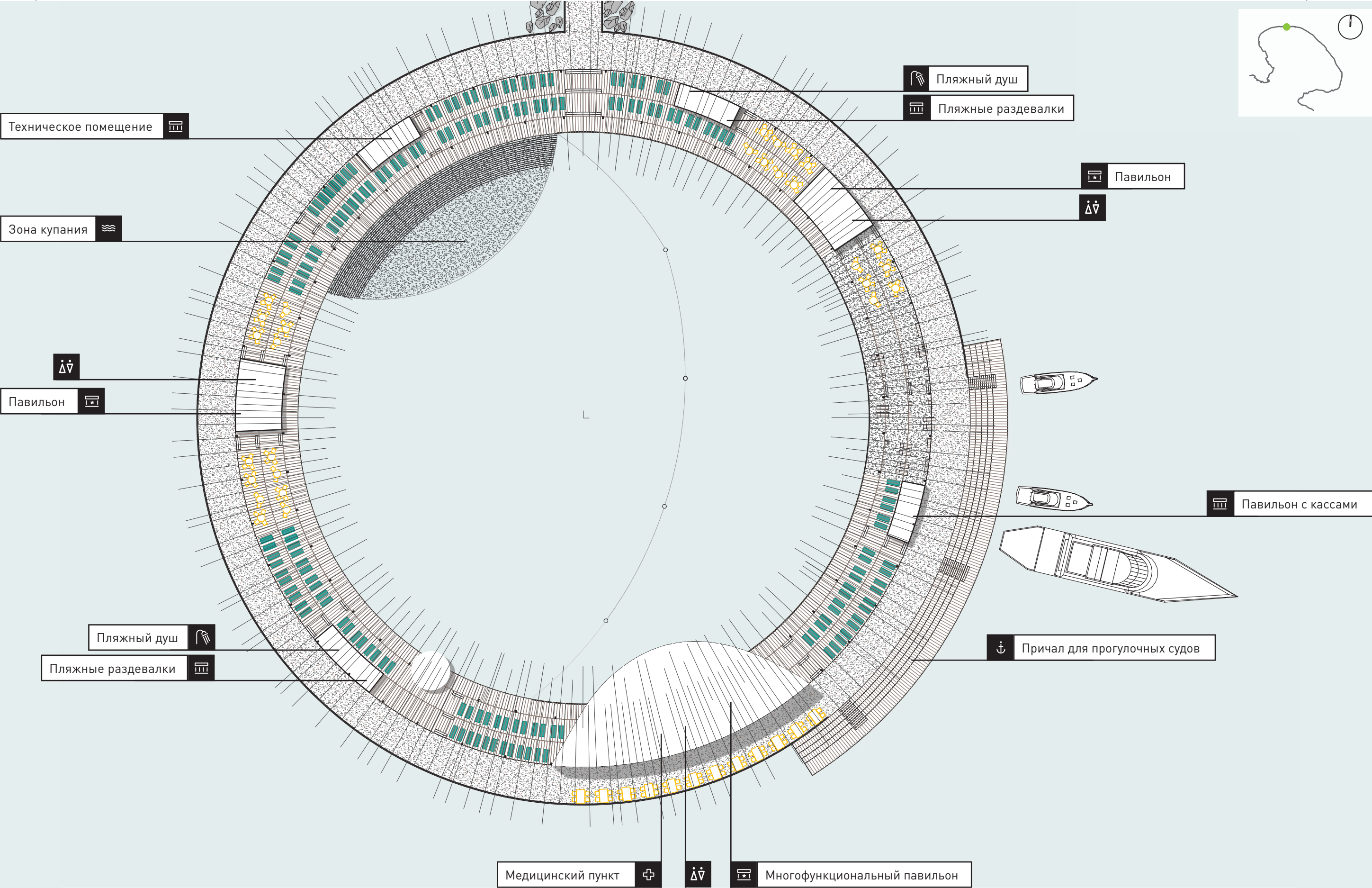
1,27 млрд руб.
стоимость проекта¹

¹ Расчет ТЭП см. в приложении в разделе «Технико-экономические показатели»

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ И ПРИНЦИПИАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ



ПИРС «СОЛНЦЕ». ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН БЛАГОУСТРОЙСТВА. М 1:1000



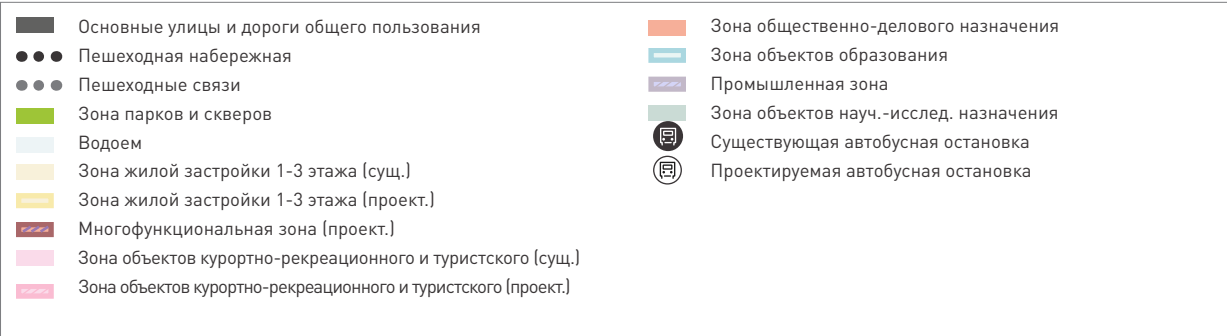
НАБЕРЕЖНАЯ «ТОНКИЙ МЫС»

Участок новой набережной, спроектированный согласно целевым показателям «образцовой» набережной. Территория призвана сформировать современный образ Геленджика, основанный на исторической идентичности города.



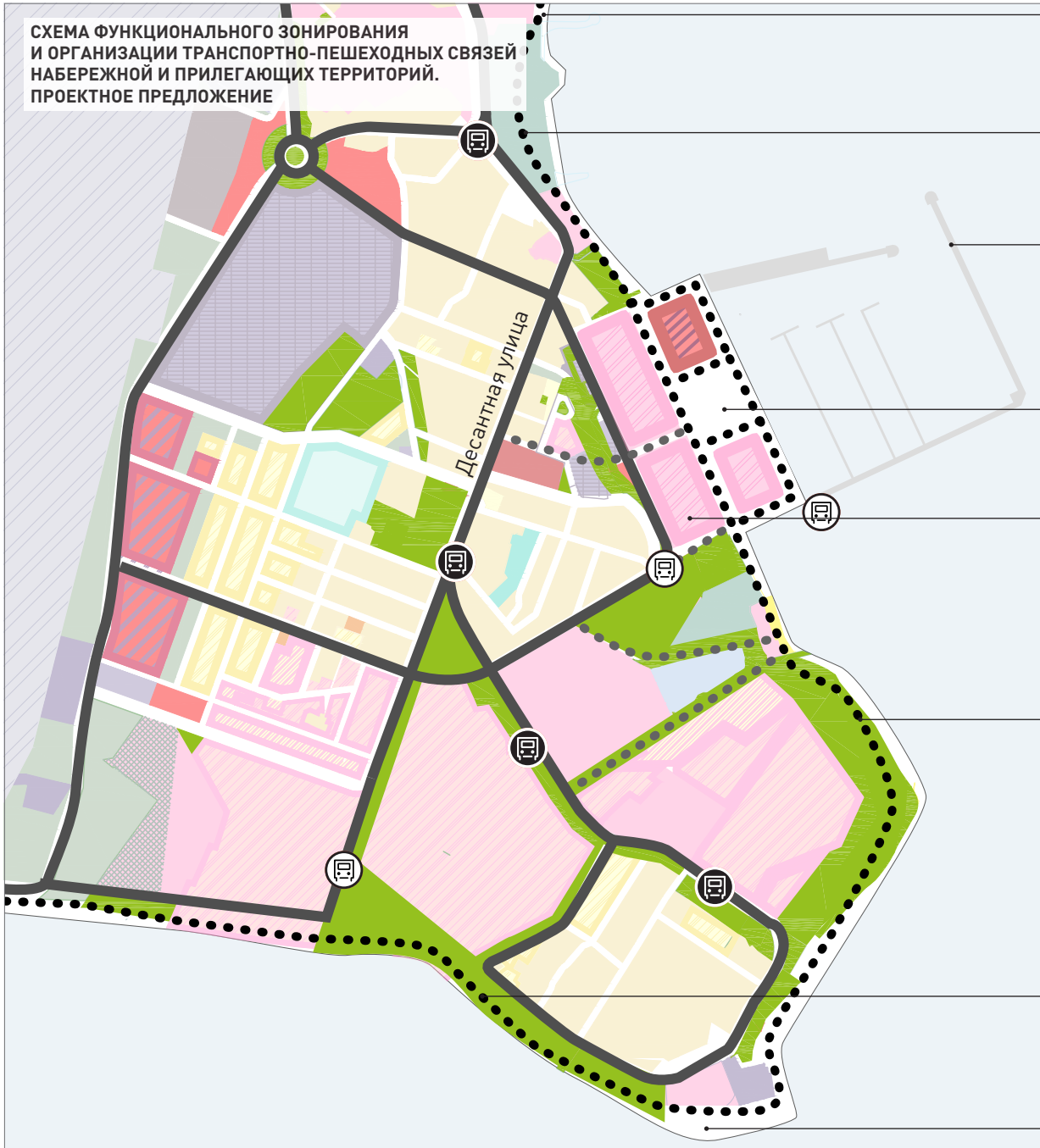
¹ Расчет ТЭП см. в приложении в разделе «Технико-экономические показатели».

РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ТОНКОГО МЫСА



¹ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД-КУРОРТ ГЕЛЕНДЖИК КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ. Муниципальный контракт № 6/н от 27 сентября 2018 г.

Концепция набережной предусматривает предложение по подключению территории к транспортной сети. Также с целью активации общественных территорий Тонкого мыса предлагается создание единого пешеходного маршрута, соединяющего набережную с парками и объектами культуры.



- Открытая для общего доступа набережная на территории санатория «Алые паруса»
- Пешеходный мост над территорией ТАНТК для соединения набережной и территории марины
- Организация марины на 300 яхт и катеров¹
- Знаковая территория — марина «Тонкий мыс»
Создание общественного пространства со свободным доступом. Благоустройство бульвара и площади на территории марины.
- Зоны застройки территории марины. Рекомендуется формирование плотного фронта >80%. Размещение кафе, ресторанов и магазинов в первых этажах зданий повысит активность использования территории.
- Новая набережная «Тонкий мыс»
Открытая для общего доступа набережная на территории заброшенного пансионата «Тонкий мыс»
- Знаковая территория Парк-пляж
- Открытая для общего доступа набережная на территории поселка «Бриз-2» и причала

ЦЕЛИ

- Повысить привлекательность территории для туристов и жителей
- Увеличить количество туристов с высокими требованиями к отдыху
- Стимулировать развитие территории Тонкого мыса

ЗАДАЧИ

- Повысить пешеходную и транспортную доступность территории
- Увеличить количество мест постоянного и временного проживания
- Повысить качество городской среды

ПРИНЦИПЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Шаг 1
Соединение набережной Тонкого мыса с существующей набережной

Шаг 2
Организация новой набережной «Тонкий мыс»

Шаг 3
Создание знаковых общественных территорий

Шаг 4
Формирование планировочной структуры территории

² Данная схема является эскизным предложением развития территории, на основании которой при дальнейшей разработке проекта будет необходимо внести изменения в документы территориального планирования (генеральный план) и правила застройки и землепользования. Данная схема не является предложением по внесению изменений в документы территориального планирования (генеральный план) и правила застройки и землепользования.

НАБЕРЕЖНАЯ «ТОНКИЙ МЫС». ФРАГМЕНТ ЛИНЕЙНОЙ ЧАСТИ. М 1:200



ПЕШЕХОДНЫЙ МОСТ НАД ТЕРРИТОРИЕЙ ТАНТК

Предлагается создать пешеходный мост, соединяющий территории новой марины и туристической набережной. Данное решение позволит создать непрерывный маршрут вдоль бухты. Также мост может быть использован в качестве трибуны-амфитеатра в дни проведения авиашоу и зоны отдыха в остальные дни.



0,3 га

площадь участка

1,35 млрд руб.

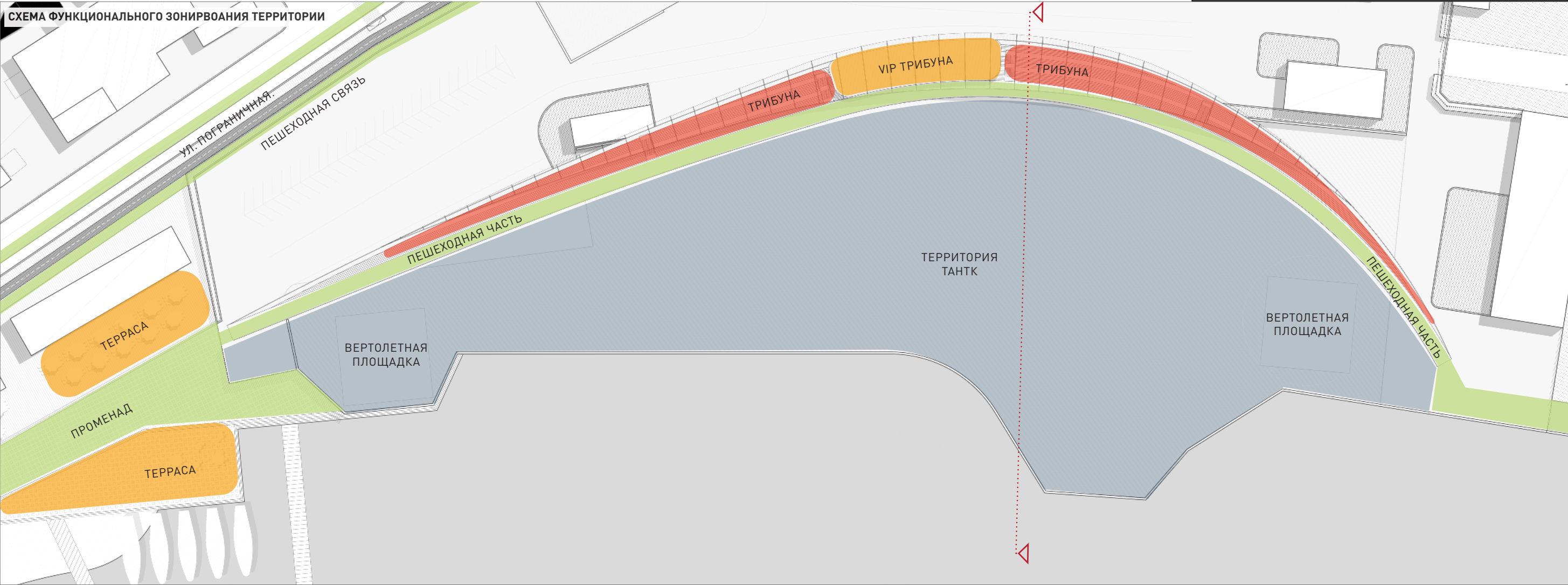
стоимость проекта¹

¹ Расчет ТЭП см. в приложении в разделе «Технико-экономические показатели».



ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ И ПРИНЦИПИАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ

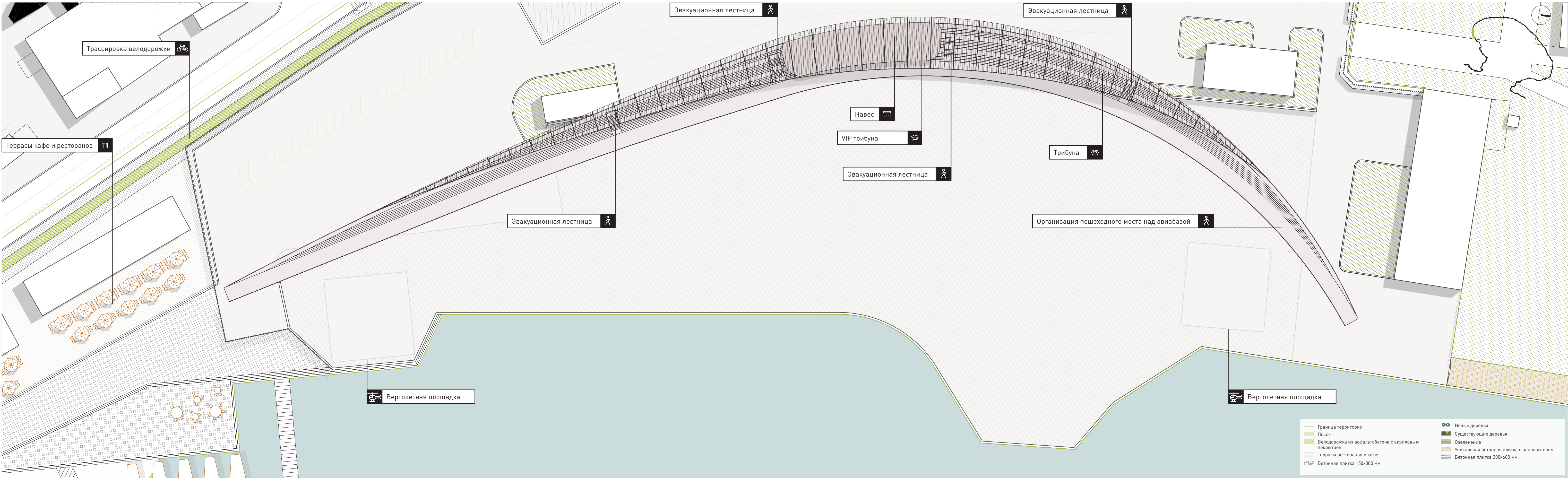
В случае отсутствия согласования организации пешеходного моста над территорией, пешеходная связь набережной будет осуществляться по ул. Пограничная и ул. Солнечная.



ПРИНЦИПИАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ



ПЕШЕХОДНЫЙ МОСТ НАД ТЕРРИТОРИЕЙ ТАНТК. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН БЛАГОУСТРОЙСТВА. М 1:500



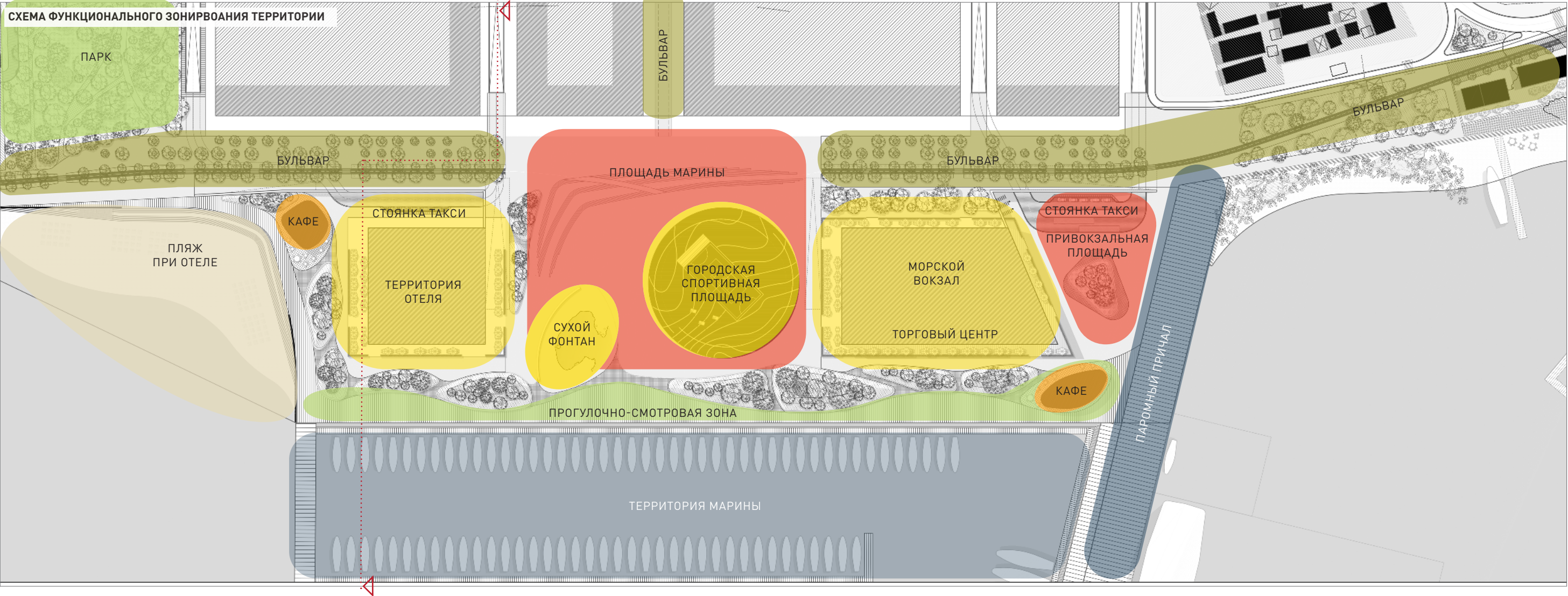
МАРИНА «ТОНКИЙ МЫС»

Предлагается рассмотреть возможность создания набережной-бульвара, проходящей через территорию новой марины. Данное решение позволит создать непрерывный маршрут вдоль бухты и будет способствовать развитию активного фронта у прилегающей застройки. С восточной стороны бульвара предлагается организация городской площади-центра общественной жизни Тонкого мыса. Для повышения доступности территории предлагается организация паромного сообщения с центром города.

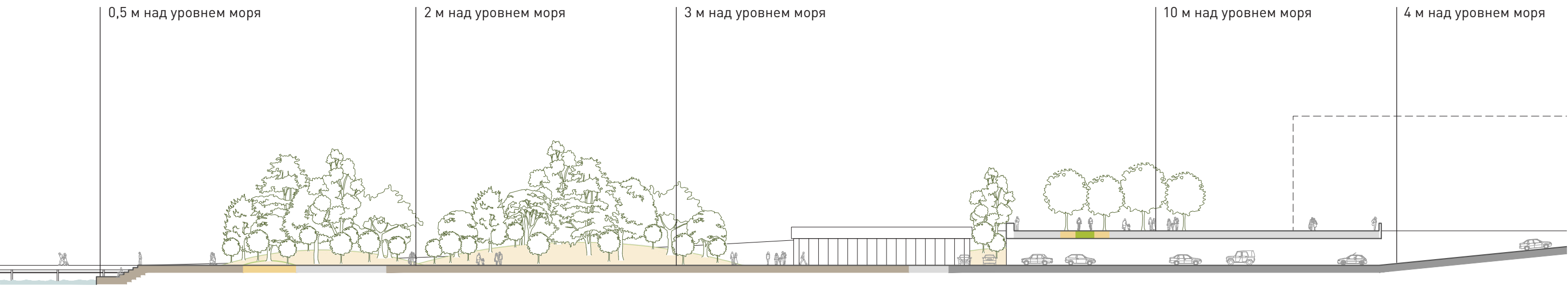


¹ Расчет ТЭП см. в приложении в разделе «Технико-экономические показатели».

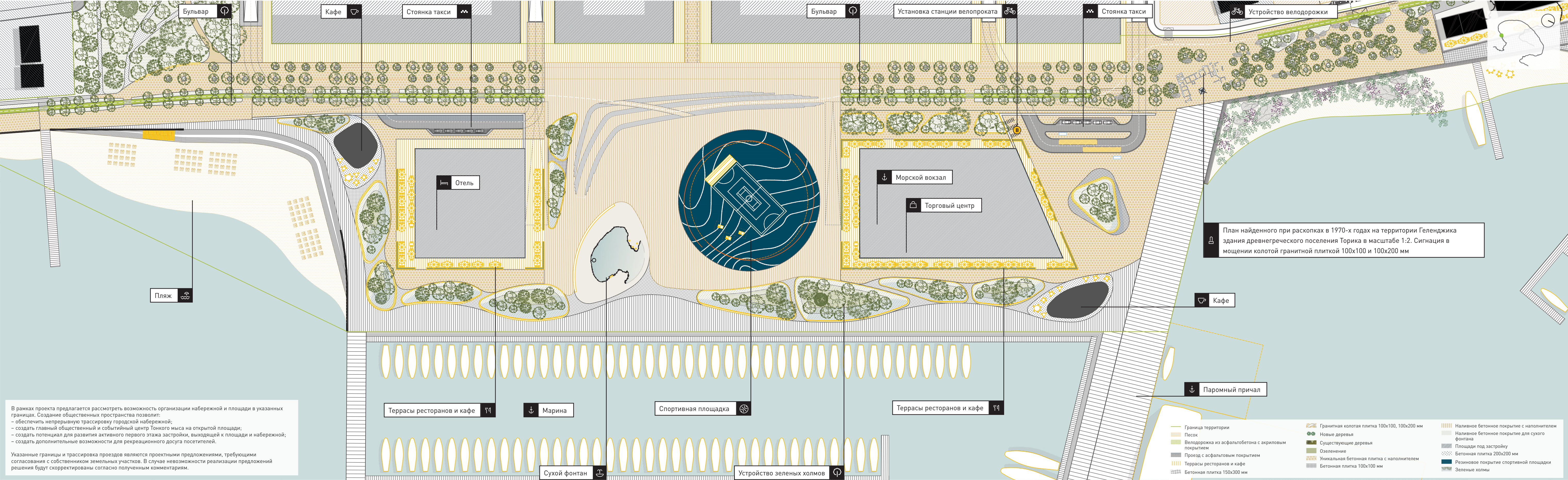
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ И ПРИНЦИПИАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ



ПРИНЦИПИАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ



МАРИНА «ТОНКИЙ МЫС». ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН БЛАГОУСТРОЙСТВА. М 1:500



ПАРК-ПЛЯЖ

Территория, замыкающая благоустройство территорий Тонкого мыса. Предлагается создание парка, переходящего в пляжную зону. Ввиду отсутствия благоустроенных общественных зон в данной части города территория призвана стать местом для отдыха и рекреации жителей Тонкого мыса.

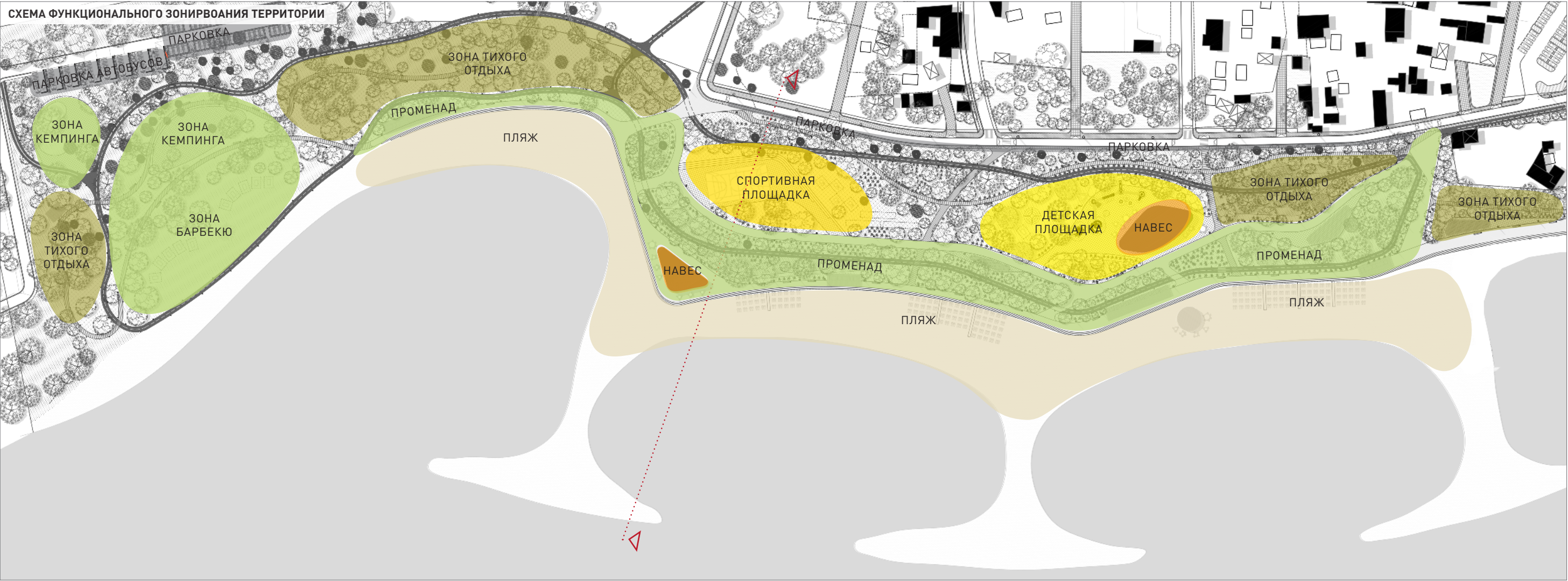


6,2 га
площадь участка

525 млн руб.
стоимость проекта¹

¹ Расчет ТЭП см. в приложении в разделе «Технико-экономические показатели».

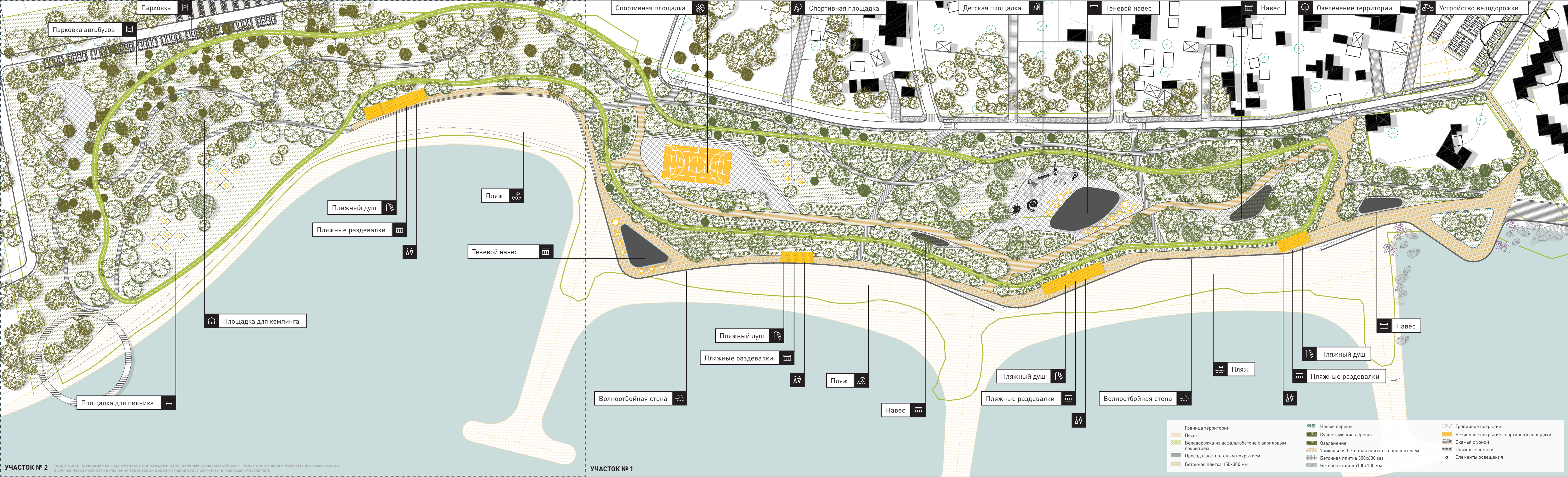
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ И ПРИНЦИПИАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ



ПРИНЦИПИАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ



ПАРК-ПЛЯЖ. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН БЛАГОУСТРОЙСТВА. М 1:500



ПРИЛОЖЕНИЕ

ТАБЛИЦА ПЛОТНОСТИ ПЕШЕХОДНОГО ПОТОКА

ПОТОКИ	ХАРАКТЕРИСТИКИ	ЕД. ИЗМ.	МОДЕЛЬ	ТОЛСТЫЙ МЫС		ЦЕНТРАЛЬНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		КУРОРТНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		ТУРИСТИЧЕСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ		ТОНКИЙ МЫС		КОММЕНТАРИЙ
				СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	СУЩ. ПОЛ.	ПРОЕКТ. ПР.	
	Пиковый пешеходный поток	чел./ч	—	1 900	2 500	7 050	5 000	2 600	3 000	1 050	2 000	0	1 500	Рассредоточение потока за счет организации знаковых территорий ?
	Знаковые территории		—	0	1	1	1	0	0	0	1	0	3	Создание знаковых территорий вдоль набережной
	Средняя ширина пешеходных путей	м	—	5	10	11	13	12	11	5	6	0	6	Организация дополнительных пешеходных дорожек
	Плотность пешеходного потока	м²/чел.	> 3,6	✓ 3,9	✓ 6	✗ 1,9	✓ 3,6	✓ 6,9	✓ 5,5	✓ 7,1	✓ 4,2	0	✓ 6	Приведение к комфортной плотности потока для пешеходов за счет создания дополнительных дорожек
	Класс пешеходного комфорта		A-Б	✓ Б	✓ А	✗ Г	✓ Б	✓ А	✓ А	✓ А	✓ Б	—	✓ А	

КЛАСС ПЕШЕХОДНОГО КОМФОРТА ¹					
ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОЧЕНЬ НЕКОМФОРТНОЕ ПРОСТРАНСТВО		НЕКОМФОРТНОЕ ПРОСТРАНСТВО		КОМФОРТНОЕ ПРОСТРАНСТВО
КЛАСС ПЕШЕХОДНОГО КОМФОРТА	Е	Д	Г	В	Б А
м²/чел.	< 0,7	0,7–1,4	1,4–2,2	2,2–3,6	3,6–5,5 > 5,5

ТАБЛИЦА СООТНОШЕНИЯ ПИКОВОГО ПЕШЕХОДНОГО ПОТОКА И ШИРИНЫ ПЕШЕХОДНОЙ ЗОНЫ ¹										
ПИКОВЫЙ ПЕШЕХОДНЫЙ ПОТОК (ЧЕЛ./Ч)	4 м	5 м	6 м	7 м	8 м	9 м	10 м	11 м	12 м	13 м
800	А	А	А	А	А	А	А	А	А	А
1 200	Б	А	А	А	А	А	А	А	А	А
1 600	Б	Б	А	А	А	А	А	А	А	А
2 000	В	Б	Б	А	А	А	А	А	А	А
2 400	В	В	Б	Б	Б	А	А	А	А	А
2 800	Г	В	В	Б	Б	Б	А	А	А	А
3 200	Г	Г	В	В	Б	Б	Б	А	А	А
3 600	Г	Г	В	В	В	Б	Б	Б	Б	А
4 000	Д	Г	Г	В	В	В	Б	Б	Б	Б
4 400	Д	Г	Г	Г	В	В	В	Б	Б	Б
4 800	Д	Д	Г	Г	В	В	В	В	Б	Б
5 200	Д	Д	Г	Г	Г	В	В	В	В	Б
5 600	Е	Д	Д	Г	Г	Г	В	В	В	В
6 000	Е	Д	Д	Г	Г	Г	В	В	В	В
6 400	Е	Д	Д	Д	Г	Г	Г	В	В	В
6 800	Е	Д	Д	Д	Г	Г	Г	Г	В	В
7 200	Е	Е	Д	Д	Г	Г	Г	Г	В	В

¹ На основе анализа пешеходных потоков NYC Department of City Planning Transportation Division, April 2006 и анализа мировых аналогов Urban Waterfront Promenades, Elizabeth Macdonald, 5 July 2017.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДОПУЩЕНИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА

В РАСЧЕТЕ ИСПОЛЬЗУЮТСЯ СЛЕДУЮЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ:

1. Оценка базируется на всей доступной на этапе создания концепции (дизайн-проекта) информации. Точность оценки на этом этапе составляет +/- 35 %.
2. Оценивается стоимость не каждого конкретного указанного в концепции (дизайн-проекте) элемента, но элемента сходного типа и конструкции.
3. Сведения, получаемые на этапе проведения изысканий и проектирования, могут существенно изменить оценку стоимости.
4. Строительные работы выполняются одним генеральным подрядчиком, непрерывно, в один этап.
5. Работы носят стандартный характер: производятся в летний период, в нормальном рабочем графике, на территории, не защищенной особым режимом доступа или проведения работ, с нормальной геологической и гидрологической обстановкой. Иные условия работы могут повлиять на стоимость работ.
6. Все основные материалы, такие как бетон, песок, арматура, асфальт и т. п., имеют местного поставщика, и их стоимость рассчитана с учетом местных коэффициентов к стоимости.
7. Стоимость гранита, уличного освещения, малых архитектурных форм и т. п. рассчитана по ценам производителей и не корректируется региональным коэффициентом.
8. Предполагается использование местной рабочей силы и строительной техники.
9. Все земляные работы выполняются с применением строительной техники.
10. Пути, используемые только для движения пешеходов или велосипедов, устраиваются без бетонного основания.
11. Демонтированные конструкции, материалы и снятый грунт вывозятся со строительной площадки и утилизируются надлежащим образом.
12. Поставка материалов предполагается непрерывной, без создания существенного для расчета запаса и учета возможных задержек хода работ в связи с перебоями в поставках.
13. Предполагается, что все деревья высаживаются с комом при среднем возрасте саженца не более 5 лет, а все кустарники — саженцем из контейнера.

ИЗ РАСЧЕТА ИСКЛЮЧЕНЫ:

1. Затраты на проектно-изыскательские работы, авторский и технический надзор.
2. Затраты на создание капитальных зданий и сооружений, мостов, берегоукрепительные работы, если иное не указано особо.
3. Затраты на получение технических условий, прочих разрешений и согласований.
4. Работы, связанные с демонтажем, ремонтом и прокладкой инженерных сетей, а также их техническим присоединением.
5. Затраты, связанные с работой на территориях с особым режимом использования (особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия, ограничение доступа силовыми ведомствами, проведение массовых мероприятий, прием делегаций и т. п.).
6. Работы, выходящие за границы проектирования.
7. Любой ущерб, прямой или косвенный, который может быть нанесен объектам коммунальной инфраструктуры, зданиям и сооружениям.
8. Любые работы, относящиеся к объектам железнодорожного, трамвайного и речного транспорта, объектам метрополитена.
9. Затраты на создание произведений искусства.
10. Задержки и затраты, связанные с влиянием неблагоприятных погодных условий.
11. Форс-мажор и стандартные деловые риски, включая нестандартные условия поставки материалов, нехватка материалов, замена поставщиков или замена материалов на импортные.

МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА

Формирование индикативной оценки стоимости мероприятий по благоустройству, предлагаемых в концепции (дизайн-проекте) благоустройства рассматриваемой территории, произведено путем умножения физического объема (количества) создаваемых объектов на комплексную расценку за единицу каждого типа объекта.

Все стоимости представлены в российских рублях по состоянию на II квартал 2019 года и включают НДС (20 %).

В состав расценки включена стоимость всех необходимых видов работ, в том числе: земляные работы, создание подстилающих и выравнивающих слоев, устройство оснований, монтаж и т. д. В расценку включены все затраты, включая оплату труда, эксплуатацию машин и механизмов, приобретение основных и вспомогательных материалов, а также накладные расходы и сметная прибыль.

Наличие и состояние инженерных сетей не анализировались и не учитывались при индикативной оценке стоимости работ.

При оценке стоимости используются внутрифирменные комплексные расценки ООО «КБ Стрелка», прошедшие аудит независимого стоимостного консультанта Turner & Townsend. При формировании расценок были использованы данные о стоимости работ, заявляемых подрядными организациями при участии в тендерных процедурах у частных заказчиков, а также открытые данные о стоимости отдельных работ, элементов и материалов.

Оценка стоимости основана на материалах концепции (дизайн-проекта), и любые изменения в концепцию повлекут за собой изменения в оценке.

Индикативная оценка является справочной информацией и не может использоваться в качестве исходных данных для расчетов сметной стоимости строительства или определения начальной максимальной цены контракта.

ООО «КБ Стрелка» не гарантирует и не несет ответственности за достижение пользователем настоящей индикативной оценки конкретных экономических, социальных, политических или иных эффектов.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФРАГМЕНТЫ НАБЕРЕЖНОЙ

Наименование	Единица измерения	Общий объем	Фрагмент № 1	Фрагмент № 2	Фрагмент № 3	Фрагмент № 4	Фрагмент № 5	Стоимость, руб.	Расценка базовая, руб.	Расценка для г. Геленджика ¹
ПЛОЩАДЬ ФРАГМЕНТА	м²	81 083	16 471	8 111	25 548	23 880	7 073			
ПЛИТКА								76 250 619		
Новая плитка бетонная	м²	12 844	584	1 281	7 218	2 616	1 145	66 263 480	5 930	5 159
Новая плитка бетонная с укреплением	м²	—	0	0	0	0	0	—	8 470	7 369
Демонтируемая плитка	м²	2 219	0	409	1 810	0	0	1 718 172	890	774
Водоотведение	м²	12 844	584	1 281	7 218	2 616	1 145	8 268 967	—	—
АСФАЛЬТ								9 140 307		
Новое асфальтовое покрытие	м²	1 350	939	0	0	0	411	5 203 035	4 430	3 854
Демонтируемое асфальтовое покрытие	м²	5 038	1 210	0	649	2 616	563	3 068 142	700	609
Водоотведение	м²	1 350	939	0	0	0	411	869 130	740	644
ВЕЛОДОРОЖКА								7 904 759		
Велодорожка новая	м²	2 051	463	371	340	601	276	7 904 759	4 430	3 854
Демонтаж старой велодорожки	м²	1 857	232	264	480	609	272	—	—	—
МАФ, ЛАВКИ И НТО								65 602 447		
Короткая лавка со спинкой (2,5 м)	шт.	17	0	0	17	0	0	754 734	51 030	44 396
Короткая скамья (2,5 м)	шт.	54	0	0	4	45	5	2 397 389	51 030	44 396
Длинная скамья (6 м)	шт.	25	0	5	7	6	7	5 347 890	245 880	213 916
Круглая скамья (R = 3 м)	шт.	4	0	0	1	3	0	2 139 156	614 700	534 789
Скамья-подкова (R = 3 м)	шт.	9	0	1	1	5	2	2 406 551	307 350	267 395
Урны	шт.	147	0	12	39	73	23	3 178 067	24 850	21 620
Перголы	м²	604	0	0	189	347	68	19 994 514	38 050	33 104
Автобусные остановки	шт.	2	2	0	0	0	0	547 221	314 495	273 611
Фонтан	шт.	1	0	0	0	1	0	25 000 000	28 735 632	25 000 000
Душевые кабины	шт.	3	0	0	0	0	3	298 508	114 371	99 503
Раздевалки	шт.	3	0	0	0	0	3	223 508	85 635	74 503
Новые НТО	м²	72	0	0	72	0	0	1 656 202	26 440	23 003
Сносимые НТО	шт.	28	0	2	14	8	4	231 907	9 520	8 282
Сносимые капитальные объекты	м²	164	0	0	110	0	54	1 426 800	10 000	8 700
ОЗЕЛЕНЕНИЕ								2 695 712		
Новое покрытие (газон)	м²	2 052	159	174	1 219	0	500	2 695 712	1 510	1 314
Демонтаж существующего покрытия (газон)	м²	1 484	0	0	1 444	0	40	—	—	—
БОРТОВОЙ КАМЕНЬ										
Бортовой камень бетонный	пог. м								2 650	2 306
ДОПУСК			1 851 276	1 873 677	10 141 289	10 785 463	2 819 249	27 470 954		
Подготовительные работы и затраты на генподряд	руб.		762 290	771 514	4 175 825	4 441 073	1 160 867	11 311 569		7,00 %
Резерв на непредвиденные расходы	руб.		1 088 986	1 102 163	5 965 464	6 344 390	1 658 382	16 159 384		10,00 %
ИТОГО								189 064 799		

¹ Индекс для Геленджика — 0,87.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

НАБЕРЕЖНАЯ «ТОНКИЙ МЫС»

Наименование	Единица измерения	Общий объем	Стоимость, руб.	Расценка базовая, руб.	Расценка для г. Геленджика ¹
ПЛОЩАДЬ ФРАГМЕНТА		м²			
ПЛИТКА			52 226 448		
Плитка бетонная (изначальная площадь)	м²	—	—		—
Плитка бетонная демонтируемая	м²	4 400	3 406 920	890	774
Плитка бетонная сохраняемая	м²	—	—		—
Плитка бетонная новая	м²	7 980	41 169 618	5 930	5 159
Дорожки из отсева	м²	3 100	4 881 570	1 810	1 575
Песочный пляж — песок привозной	м²	3 700	2 768 340	860	748
ВЕЛОДОРОЖКА			19 043 343		
Площадь нового покрытия веложоржки (асфальт с цветным акрилом)	м²	2 970	19 043 343	7 370	6 412
МАФ, ЛАВКИ И НТО			153 649 964		
Скамья тип 1 со спинкой 1,6 м (терраццо, латунь)	шт.	11	1 149 456	120 110	104 496
Скамья тип 2 без спинки 1,6 м (терраццо, латунь)	шт.	14	1 462 944	120 110	104 496
Скамья тип 3 со спинкой 1,6 м (терраццо, дуб, латунь)	шт.	7	832 272	136 662	118 896
Скамья тип 4 без спинки 1,6 м (терраццо, дуб, латунь)	шт.	8	951 168	136 662	118 896
Скамья тип 5, встроенная в балюстраду бетонная 1,9 м (терраццо, латунь)	шт.	5	620 445	142 631	124 089
Скамья тип 6, встроенная в балюстраду деревянная 1,9 м (терраццо, дуб, латунь)	шт.	5	705 945	162 286	141 189
Балюстрада старая (демонтаж)	шт.	273	1 230 302	5 180	4 507
Балюстрада новая 0,9 м высотой (терраццо)	пог. м	744	47 941 872	74 067	64 438
Входные обелиски с фонарями, встроенные в балюстраду. Высота 3,3 м (терраццо, плафоны стеклянные, латунные вставки)	пог. м	28	5 523 224	226 733	197 258
Бинокль для набережных, встраиваемый в балюстраду (металл под латунь или латунь)	шт.	4	1 052 583	302 466	263 146
Фонтан питьевой, встраиваемый в балюстраду (тераццо, латунь)	шт.	9	1 053 000	134 483	117 000
Часы солнечные декоративные, встраиваемые в балюстраду (латунь) 350х350х300 мм	шт.	6	331 061	63 422	55 177
Вазон для растений, встраиваемый в балюстраду (тераццо, латунь) 500х500х250 мм	шт.	30	225 060	8 623	7 502
Урна индивидуальная (тераццо, латунь) 250х250х600 мм	шт.	50	2 093 845	48 134	41 877
Душ, встраиваемый в подпорную стенку (латунь)	шт.	4	130 000	37 356	32 500
Питьевой фонтан, встраиваемый в подпорную стенку (латунь)	шт.	3	179 400	68 736	59 800
Душевые пляжные	шт.	4	398 011	114 371	99 503
Туалеты пляжные	шт.	4	484 011	139 084	121 003
Переодевалки пляжные	шт.	4	298 011	85 635	74 503
Оборудование для площадки по пляжном волейболу	шт.	1	244 000	280 460	244 000
Велопарковки	шт.	10	115 500	13 276	11 550
Навесы/перголы (тераццо, дуб, латунь)	шт.	5	257 520	59 200	51 504
Пирс (металл, деккинг)	м²	2 135	39 285 068	21 150	18 401
Подпорная стенка 2-3 м высотой	м²	60	12 517 200	239 793	208 620
Спуски к воде / на пляж (пандус+лестница)	пог. м	310	34 319 595	127 251	110 708
Демонтаж сущ. некапитальных теневых конструкций (перголы, навесы и пр.)	м²	150	248 472	1 904	1 656

Наименование	Единица измерения	Общий объем	Стоимость, руб.	Расценка базовая, руб.	Расценка для г. Геленджика ¹
ОЗЕЛЕНЕНИЕ			29 625 675		
Новое озеленение (низкий кустарник)	шт.	1 700	8 371 140	5 660	4 924
Новое озеленение (деревья)	шт.	298	13 572 261	52 350	45 545
Демонтируемое озеленение (газон и поросль)	м²	2 500	1 087 500	500	435
Сохраняемое озеленение (деревья)	шт.	76	—		—
Новое озеленение (газон)	м²	5 020	6 594 774	1 510	1 314
БОРТОВОЙ КАМЕНЬ			13 346 670		
Бетонный бортовой камень	пог. м	3 800	8 760 900	2 650	2 306
Металлический борт	пог. м	2 100	4 585 770	2 510	2 184
ОСВЕЩЕНИЕ			28 899 225		
Новые светильники (торшерные) шаг 12 м	шт.	150	10 406 070	79 740	69 374
Новые светильники (болларды) шаг 6 м	шт.	250	7 451 550	34 260	29 806
Подсветка (светодиодная лента)	пог. м	150	574 200	4 400	3 828
Подсветка (ландшафтные светильники)	шт.	150	758 205	5 810	5 055
Прокладка электропроводки	пог. м	2 400	9 709 200	4 650	4 046
КАПИТАЛЬНЫЕ СТРОЕНИЯ			—		
Мост (амфитеатр)					
Мост (прямые участки)					
Сооружение навеса (металлический каркас + немецкий поликарбонат)					
Демонтаж капитальных строений					
Строительство капитального строения (ядро моста)					
Покрытие моста (прямые участки)					
Покрытие моста (амфитеатр)					
ДОПУСК			7 587		
Подготовительные работы и затраты на генподряд	руб.	44 628	3 124		7,00 %
Резерв на непредвиденные расходы	руб.	44 628	4 463		10,00 %
ИТОГО			296 798 912		

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

САДЫ БУХТЫ

Наименование	Единица измерения	Общий объем	Стоимость, руб.	Расценка базовая, руб.	Расценка для г. Геленджика ^[1]
ПЛОЩАДЬ ФРАГМЕНТА	м²	20 805			
ПЛИТКА			44 406 766		
Площадь нового покрытия (проезд из укрепленного газона)	м²	1 630	2 935 467	2 070	1 801
Площадь нового покрытия (песочный пляж — песок привозной)	м²	4 299	3 216 512	860	748
Площадь нового покрытия (деревянный настил)	м²	694	3 664 945	6 070	5 281
Площадь нового покрытия (мульча)	м²	276	343 372	1 430	1 244
Площадь нового покрытия (решетчатый настил)	м²	2 939	28 944 448	11 320	9 848
Площадь нового покрытия (плитка из дерева)	м²	1 004	5 302 024	6 070	5 281
АСФАЛЬТ			2 616 934		
Площадь нового асфальтового покрытия (дороги + тротуары)	м²	679	2 616 934	4 430	3 854
ВЕЛОДОРОЖКА			4 988 458		
Площадь новой велодорожки (асфальт с цветным акрилом)	м²	778	4 988 458	7 370	6 412
МАФЫ, ЛАВКИ И НТО			24 007 265		
Количество скамей (длинная скамья со спинкой, деревянная)	шт.	8	1 967 040	282 621	245 880
Количество скамей (короткая скамья — кубик со спинкой, деревянная)	шт.	19	288 230	17 437	15 170
Количество скамей (длинная скамья каменная/бетонная)	шт.	7	1 497 409	245 880	213 916
Количество урн	шт.	15	372 750	28 563	24 850
Дорожки из отдельных крупных камней	м²	399	2 061 952	5 940	5 168
Крупные камни-валуны декоративные	шт.	842	15 998 000	21 839	19 000
Душевые пляжные	шт.	2	199 006	114 371	99 503
Туалеты пляжные	шт.	1	121 003	139 084	121 003
Раздевалки пляжные	шт.	2	149 006	85 635	74 503
Стол�ы для барбекю со скамейками	шт.	7	1 108 870	182 080	158 410
Оборудование для площадки по пляжному волейболу	шт.	1	244 000	280 460	244 000
ОЗЕЛЕНЕНИЕ			41 332 752		
Площадь нового озеленения (низкие кустарники)	м²	3 354	30 872 228	10 580	9 205
Новое вертикальное озеленение (лианы)	пог. м	832	8 881 517	12 270	10 675
Новое озеленение (деревья) — платаны	шт.	12	546 534	52 350	45 545
Площадь нового озеленения (зеленые насыпные холмы с газоном)	м²	470	617 439	1 510	1 314
Объем насыпных холмов	м³	235	415 034	2 030	1 766
Площадь сохраняемого озеленения (только деревья)	шт.	131	—		—
Новые цветники	шт.	378	—		
ДОПУСК			19 949 870		
Подготовительные работы и затраты на генподряд	руб.		8 214 652		7,00 %
Резерв на непредвиденные расходы	руб.		11 735 218		10,00 %
ИТОГО			137 302 045		
Аналоговая стоимость реализации смотровой площадки			32 500 000		

1 Индекс для Геленджика — 0,87.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ЦЕНТРАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ

Наименование	Единица измерения	Общий объем	Стоимость, руб.	Расценка базовая, руб.	Расценка для г. Геленджика ¹
ПЛОЩАДЬ ФРАГМЕНТА	м²	32 141			
ПЛИТКА			160 560 269		
Площадь новой плитки бетонной	м²	1 138	5 871 056	5 930	5 159
Новая плитка бетонная с укреплением	м²	637	4 693 989	8 470	7 369
Площадь нового покрытия (деревянный настил)	м²	5 897	31 141 467	6 070	5 281
Площадь нового покрытия (шлифованный бетон с наполнителем — наливное покрытие типа терраццо), 2 цвета	м²	14 009	118 853 757	9 752	8 484
АСФАЛЬТ			1 879 609		
Площадь нового асфальтового покрытия (дороги + тротуары)	м²	255	982 796	4 430	3 854
Водоотведение	м²	1 393	896 813	740	644
ВЕЛОДОРОЖКА			2 962 298		
Площадь новой велодорожки (асфальт с цветным акрилом)	м²	462	2 962 298	7 370	6 412
МАФ, ЛАВКИ И НТО			16 174 966		
Количество скамей (длинная скамья, каменная/бетонная)	шт.	30	6 417 468	245 880	213 916
Количество урн	шт.	93	2 311 050	28 563	24 850
Велопарковки	шт.	1	11 550	13 276	11 550
Скамьи длинные (3 м, без спинки, бетонные)	шт.	23	5 655 240	282 621	245 880
Скамьи квадратные (0,6 х 0,6 м, без спинки, бетонные)	шт.	28	388 396	15 944	13 871
Скамьи для пирса (2 м, со спинкой, деревянные)	шт.	12	300 000	28 736	25 000
Приставные решетки (диаметр — 2,4 м)	шт.	30	1 091 262	41 811	36 375
Латунные катафоты	шт.	—	—		—
ОЗЕЛЕНЕНИЕ			8 610 973		
Газон, тип 1	м²	3 141	4 126 332	1 510	1 314
Газон, тип 2	м²	976	1 282 171	1 510	1 314
Площадь нового озеленения (низкие кустарники)	м²	150	1 380 690	10 580	9 205
Новое озеленение (деревья) — платаны	шт.	40	1 821 780	52 350	45 545
Площадь сохраняемого озеленения (только деревья)	шт.	80	—		—
БОРТОВОЙ КАМЕНЬ			—		
Погонный метр бетонного борта	пог. м	—	—	2 650	2 306
Погонный метр металлического борта	пог. м	—	—	2 510	2 184
Латунные швы (типа металлического борта)	пог. м	—	—	12 551	10 919
ДРУГИЕ МЕРОПРИЯТИЯ И ОБЪЕКТЫ			358 980 593		
Демонтаж ограждающих конструкций кафе	пог. м	—	—	4 074	3 544
Демонтаж старых пирсов	м²	3 160	10 309 500	3 750	3 263
Устройство нового пирса	м²	4 930	158 782 482	37 020	32 207
Устройство бетонной платформы с амфитеатром (верхнее покрытие типа терраццо)	м²	—	—	98 360	85 573
Устройство деревянного амфитеатра	м²	990	182 190 789	211 530	184 031
Устройство лестниц из бетона (верхнее покрытие типа терраццо)	м²	21	2 324 876	127 251	110 708
Демонтаж балюстрады	пог. м	—	—	5 180	4 507
Устройство фрагмента балюстрады бетонной по типу существующей	пог. м	—	—	28 550	24 839
Ограждение на пирсе	пог. м	730	5 372 946	8 460	7 360
Перенос памятника на новое место	—	—	—	—	—
ДОПУСК			93 358 680		
Подготовительные работы и затраты на генподряд	руб.		38 441 810		7,00 %
Резерв на непредвиденные расходы	руб.		54 916 871		10,00 %
ИТОГО			642 527 388		

¹ Индекс для Геленджика — 0,87.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ПЕШЕХОДНЫЙ МОСТ НАД ТЕРРИТОРИЕЙ ТАНТК

Наименование	Единица измерения	Общий объем	Стоимость, руб.	Расценка для г. Геленджика ¹
ПЛОЩАДЬ ФРАГМЕНТА	м²	3 472		
ПОКРЫТИЕ			52 229 080	
Асфальт с акриловым покрытием (прямые участки моста)	м²	1 702	9 139 740	5 370
Тонированный пластик (амфитеатр)	м²	1 358	43 089 340	31 730
КАПИТАЛЬНЫЕ СТРОЕНИЯ			841 500 000	
Мост (амфитеатр)	м²	1 358	373 450 000	275 000
Мост (прямые участки)	м²	1 702	468 050 000	275 000
Сооружение навеса (металлический каркас + немецкий поликарбонат)	м²	1 823	69 365 150	38 050
Демонтаж капитальных строений	м²	146	1 460 000	10 000
Строительство капитального строения (ядро моста)	м²	1 648	122 808 960	74 520
Ограждение	м	666	5 634 360	8 460
ДОПУСК			260 035 442	
Подготовительные работы и затраты на генподряд	руб.		67 416 596	7,00 %
Резерв на непредвиденные расходы	руб.		192 618 846	10,00 %
ИТОГО			1 353 032 992	

ПИРС "СОЛНЦЕ"

Наименование	Единица измерения	Общий объем	Стоимость, руб.	Расценка для г. Геленджика ¹
ПЛОЩАДЬ ФРАГМЕНТА	м²	3 472		
ЛИНЕЙНЫЙ ПИРС			52 229 080	
Пирс	п.м.	200	492 000	98 400 000
Отделка пирса доской	кв.м.	768	5 281	4 055 731
Освещение	кв.м.	768	4 072	3 126 989
Перила	п.м.	400	7 360	2 944 080
ПИРС "СОЛНЦЕ"			841 500 000	
Основная конструкция	п.м.	558	492 000	274 373 640
Пристань	кв.м.	432	90 480	39 060 216
Пергола (дерево)	кв.м.	8 082	33 060	267 190 920
Павильоны	кв.м.	616	184 031	113 363 158
Раздевалки и душевые	кв.м.	136	71 766	9 760 217
Освещение	кв.м.	558	4 072	2 270 609
Покрытие основной конструкции	кв.м.	10 970	5 281	57 931 473
РАБОТЫ ПОДГОТОВИТЕЛЬНОГО ПЕРИОДА		872 477 033	8 %	69 798 163
Непредвиденные		942 275 195	20 %	188 455 039
Проектирование		942 275 195	15 %	141 341 279
ИТОГО			1 272 071 513	

¹ Индекс для Геленджика — 0,87.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

МАРИНА «ТОНКИЙ МЫС»

Наименование	Единица измерения	Общий объем	Стоимость, руб.	Расценка базовая, руб.	Расценка для г. Геленджика ¹
ПЛОЩАДЬ ФРАГМЕНТА	м²	104 149			
Площадь объектов	м²	75 353			
ПЛИТКА			429 794 813		
Площадь новой плитки бетонной	м²	12 273	63 317 634	5 930	5 159
Площадь нового покрытия (деревянный настил)	м²	32 451	171 370 486	6 070	5 281
Площадь нового покрытия (шлифованный бетон с наполнителем — наливное покрытие типа террасцо), 2 цвета	м²	19 747	167 535 523	9 752	8 484
Прорезиненное покрытие	м²	4 300	27 571 170	7 370	6 412
АСФАЛЬТ			25 936 988		
Площадь нового асфальтового покрытия (дороги + тротуары)	м²	1 381	5 322 512	4 430	3 854
Водоотведение	м²	32 020	20 614 476	740	644
ВЕЛОДОРОЖКА			22 569 888		
Площадь новой велодорожки (асфальт с цветным акрилом)	м²	3 520	22 569 888	7 370	6 412
МАФ, ЛАВКИ И НТО			460 228		
Крупные камни-валуны декоративные	шт.	7	133 000	21 839	19 000
Спортивная площадка	м²	1	244 000	280 460	244 000
Скамьи квадратные (0,6 х 0,6 м, без спинки, бетонные)	шт.	6	83 228	15 944	13 871
ОЗЕЛЕНЕНИЕ			18 184 157		
Новое озеленение (деревья) — платаны	шт.	275	12 524 738	52 350	45 545
Площадь нового озеленения (зеленые насыпные холмы с газоном)	м²	4 308	5 659 420	1 510	1 314
ДРУГИЕ МЕРОПРИЯТИЯ И ОБЪЕКТЫ			220 158 041		
Устройство бетонной платформы с амфитеатром (верхнее покрытие типа террасцо)	м²		76 245 721	98 360	85 573
Устройство деревянного амфитеатра с кафе под ним	м²		143 912 320	211 530	184 031
ДОПУСК			121 907 700		
Подготовительные работы и затраты на генподряд	руб.		50 197 288		7,00 %
Резерв на непредвиденные расходы	руб.		71 710 412		10,00 %
ИТОГО			839 011 815		

¹ Индекс для Геленджика — 0,87.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ПАРК-ПЛЯЖ

Наименование	Единица измерения	Общий объем	Стоимость, руб.	Расценка базовая, руб.	Расценка для г. Геленджика ¹
ПЛОЩАДЬ ФРАГМЕНТА	м²	61 765			
ПЛИТКА			111 598 215		
Бетонная тротуарная плитка	м²	3 844	15 952 216	4 770	4 150
Бетонная плитка с гранитной крошкой	м²	5 451	28 122 254	5 930	5 159
Асфальт (новый тротуар)	м²	850	2 950 605	3 990	3 471
Велосипедная дорожка — асфальт с акриловым покрытием	м²	4 800	30 777 120	7 370	6 412
Гравийное покрытие	м²	2 497	3 866 854	1 780	1 549
Дорожки из отдельных крупных камней	м²	356	1 839 737	5 940	5 168
Бетонная дорожная плитка паркинга трейлеров	м²	480	3 315 744	7 940	6 908
Дорожный асфальт (парковки)	м²	3 300	12 718 530	4 430	3 854
Водоотведение	м²	18 725	12 055 155	740	644
ДЕТСКАЯ ПЛОЩАДКА			2 123 495		
Качели	шт.	3	426 527	163 420	142 176
Игровой комплекс	шт.	1	1 696 968	1 950 538	1 696 968
Покрытие (гравийный отсев)	м²	—	—	1 810	1 575
МАФ, ЛАВКИ И НТО			106 847 263		
Нестационарные лежаки	шт.	340	—		
Количество скамей (длинная скамья со спинкой, деревянная)	шт.	—	—	282 621	245 880
Количество скамей (короткая скамья — кубик со спинкой, деревянная)	шт.	33	500 610	17 437	15 170
Количество скамей (длинная скамья, каменная/бетонная)	шт.	23	4 920 059	245 880	213 916
Количество урн	шт.	58	1 441 300	28 563	24 850
Крупные камни-валуны декоративные	шт.	—	—	21 839	19 000
Туалеты пляжные	шт.	18	2 178 050	139 084	121 003
Раздевалки пляжные	шт.	18	1 341 050	85 635	74 503
Стол для барбекю со скамейками	шт.	10	1 584 100	182 080	158 410
Велопарковки	шт.	—	—	13 276	11 550
Навесы-перголы	м²	1 060	35 089 710	38 050	33 104
Пляжные душевые	шт.	12	1 194 034	114 371	99 503
Баскетбольная площадка	шт.	1	244 000	280 460	244 000
Стационарные столы настольного тенниса	шт.	5	438 946	100 907	87 789
Теневой навес	м²	527	37 820 840	82 490	71 766
Теневой навес	м²	280	20 094 564	82 490	71 766

¹ Индекс для Геленджика — 0,87.

Наименование	Единица измерения	Общий объем	Стоимость, руб.	Расценка базовая, руб.	Расценка для г. Геленджика ¹
ОЗЕЛЕНЕНИЕ			104 929 038		
Площадь нового озеленения (зеленые насыпные холмы с газоном)	м²	61 220	80 424 714	1 510	1 314
Объем насыпаемого грунта	м³	—	—	2 030	1 766
Площадь нового озеленения (низкие кустарники)	шт.	324	1 595 441	5 660	4 924
Новое озеленение (деревья)	шт.	503	22 908 884	52 350	45 545
БОРТОВОЙ КАМЕНЬ			63 299 808		
Бетонный бортовой камень	пог. м	27 456	63 299 808	2 650	2 306
Металлический бортовой камень	пог. м	—	—	2 510	2 184
Бетонные блоки набережной	м³	122 760	—	—	—
ОСВЕЩЕНИЕ			59 653 476		
Новые светильники (болларды)	шт.	—	—	36 630	31 868
Новые светильники (торшеры)	шт.	540	45 769 320	97 423	84 758
Длина питающего кабеля	пог. м	3 432	13 884 156	4 650	4 046
ДОПУСК			76 236 720		
Подготовительные работы и затраты на генподряд	руб.		31 391 591		7,00 %
Резерв на непредвиденные расходы	руб.		44 845 129		10,00 %
ИТОГО			524 688 015		

МНОГОЛЕТНИЕ РАСТЕНИЯ

ПОСАДОЧНЫЕ МОДУЛИ И ИХ СТОИМОСТЬ

ВЫСАДКА НА СОЛНЦЕ СХЕМА МОДУЛЯ 2 × 2 м ²						
ВИД	РАЗМЕР	СТОИМОСТЬ 1 ЕД., РУБ	НОРМА ПОСАДКИ НА М ²	КОЛИЧЕСТВО ЕД. В МОДУЛЕ	ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ	
	Спирея японская	C2	300	-	4	1 200
	Книфофия “Limelight”	C2	350	8	3	1 500
	ЛИАТРИС КОЛОСИСТАЯ	C2	460	12	6	2 760
	Лаванда	C2	250	10	4	1 000
	Розмарин	C2	250	15	18	4 500
	Седум видный	C2	250	8	6	1 500
	ИТОГО:	4 м ²				

ВЫСАДКА НА СОЛНЦЕ СХЕМА МОДУЛЯ 4 × 4 м ²						
	Дерен отпрысковый	C5	600	-	18	10 800
	Спирея японская	C2	300	-	8	2 400
	Сосна горная «Мугус»	C5	1500	-	11	16 500
	Книфофия “Limelight”	C2	350	8	6	2 100
	ЛИАТРИС КОЛОСИСТАЯ	C2	460	12	12	5 520
	Лаванда	C2	250	10	8	2 000
	Розмарин	C2	250	15	36	9 000
Седум видный	C2	250	8	12	3 000	
Лилейник гибридный	C2	200	8	23	4 600	
ИТОГО:	16 м ²					55 920

ВЫСАДКА В ТЕНИ СХЕМА МОДУЛЯ 2 × 2 м ²						
ВИД	РАЗМЕР	СТОИМОСТЬ 1 ЕД., РУБ	НОРМА ПОСАДКИ НА М ²	КОЛИЧЕСТВО ЕД. В МОДУЛЕ	ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ	
	Астильба	C2	260	6	7	1 820
	Бадан сердцелистный	C1.5	280	10	9	2 520
	Герань крупнокорневищная	C1.5	400	8	8	3 200
	Лириопе	C2	500	8	8	4 000
	Живучка ползучая	C1	150	20	10	3 000
	ИТОГО:	4 м ²				








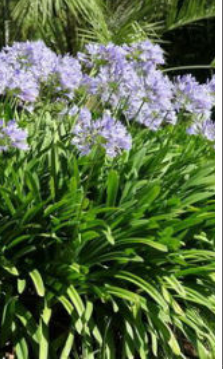
ВЫСАДКА В ТЕНИ СХЕМА МОДУЛЯ 4 × 4 м ²						
	Барбарис Тунберга	C3	500	-	13	6500
	Дерен кроваво-красный	C5	600	-	24	14400
	Пузыреплодник калинолистный	C5	600	-	9	5400
	Астильба	C2	260	6	14	3640
	Бадан сердцелистный	C1.5	280	10	18	5040
	Герань крупнокорневищная	C1.5	400	8	16	6400
	Лириопе	C2	500	8	16	8000
	Живучка ползучая	C1	150	20	20	6000
	ИТОГО:	16 м ²				

ВЕРТИКАЛЬНОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ СХЕМА МОДУЛЯ 2 × 2 м ²						
ВИД	РАЗМЕР	СТОИМОСТЬ 1 ЕД., РУБ	НОРМА ПОСАДКИ НА М ²	КОЛИЧЕСТВО ЕД. В МОДУЛЕ	ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ	
	Клематис	C2.5	550	-	7	3 850
	Дерен отпрысковый	C5	600	-	3	1 800
	Спирея японская	C2	300	-	18	5 400
	Лаванда	2	250	10	8	2 000
	ИТОГО:	4 м ²				

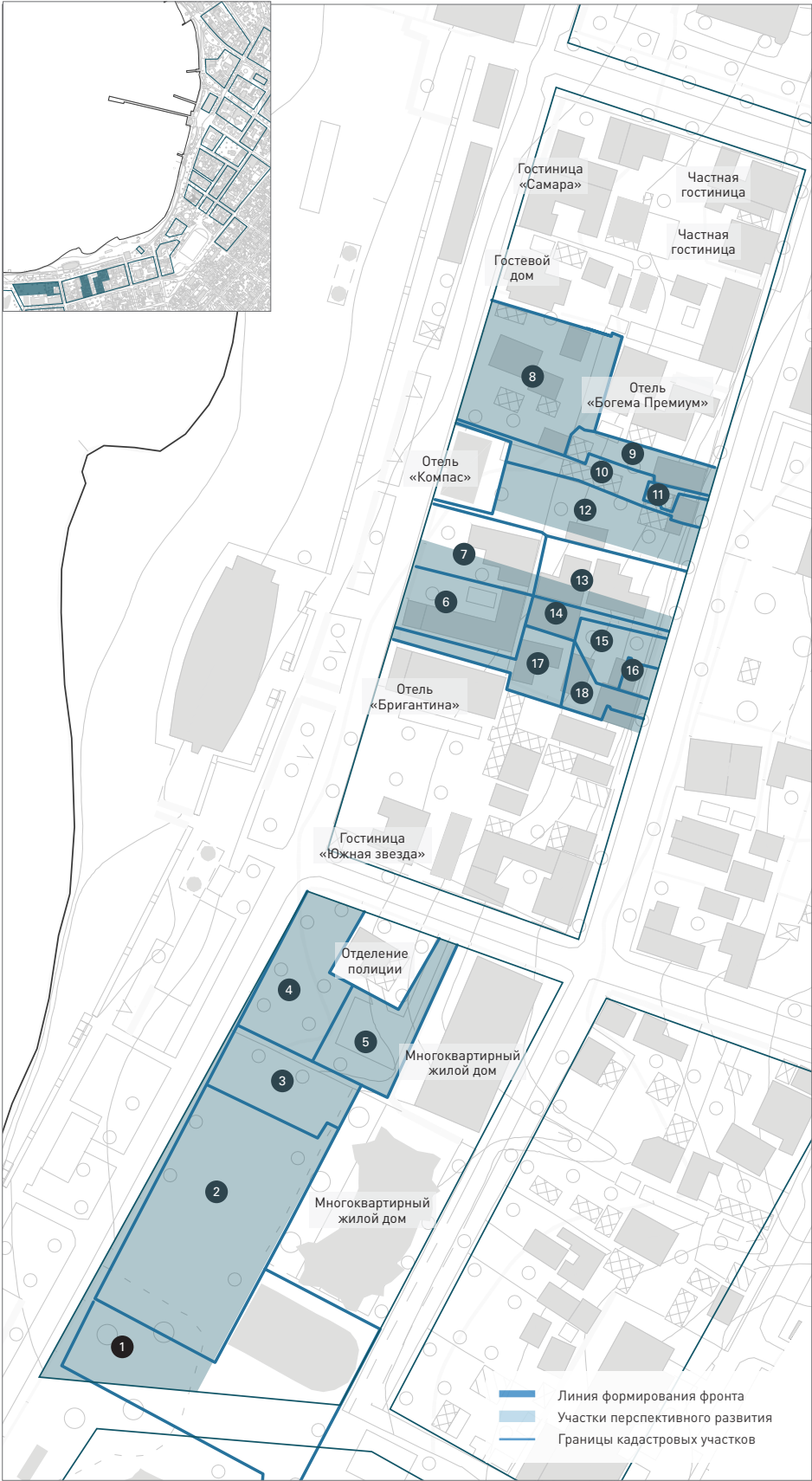
ВЕРТИКАЛЬНОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ СХЕМА МОДУЛЯ 1 × 2 м ²						
	Клематис	C2.5	550	-	7	3 850
	Дерен отпрысковый	C5	600	-	3	1 800
	Спирея японская	C2	300	-	11	3 300
	ИТОГО:	2 м ²				

МНОГОЛЕТНИЕ РАСТЕНИЯ

САДЫ БУХТЫ

САДЫ БУХТЫ НА ТОЛСТОМ МЫСУ			САДЫ БУХТЫ У УЛ. РАДУЖНАЯ			САДЫ БУХТЫ У САНАТОРИЯ «ПРИВЕТЛИВЫЙ БЕРЕГ»			САДЫ БУХТЫ У ЛОК «СОЛНЕЧНАЯ»			
МНОГОЛЕТНИЕ РАСТЕНИЯ												
	Тимьян (сорта)	Розмарин	Лаванда (сорта)	Магнолия (сорта)	Гибискус (сорта)	Вейгела (сорта)	Самшит	Бирючина	Пираканта	Барбарис (сорта)	Ива (сорта)	Магония падуболистная
												
	Душица	Мята	Иссоп	Буддлея (сорта)	Скумпия кожевенная	Спирея японская	Граб	Питтоспорум	Лавр благородный	Ковыль тончайший	Лiatрис колосковый	Вейник остроцветковый
												
			Дейция	Форзиция	Церцис	Роза кустарниковая	Олеандр	Гортензия метельчатая	Пампасная трава	Мискантус китайский	Книфофия гибридная	
												
			Миндаль трехлопастной	Бобовник анагировидный	Бузина черная	Пион	Канна	Агапантус				

АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ (1)



№	Кадастровый номер участка	Категория земель	Уточненная площадь, м²	Разрешенное использование	Форма собственности	Описание
1	23:40:0403018:774	—	4553	Для иных видов использования	—	По документам предназначен для магазинов, объектов общественного питания, здравоохранения, обслуживания автотранспорта
2	23:40:0403018:775	—	3 847	—	—	Пустующий огороженный земельный участок, по документам предназначенный для дельфинариев и океанариумов
3	23:40:0403018:388	—	1 034	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	—	Пустующий огороженный земельный участок
4	23:40:0403018:389	—	1 206	Для размещения гостиниц	—	Пустующий огороженный земельный участок с невысокой растительностью
5	23:40:0403018:6	—	987	Для общего пользования	—	Огороженный земельный участок, занятый парковкой
6	23:40:0403020:6	—	920	Для общего пользования	—	2–3-этажная гостиница, расположенная в глубине квартала, не формирует фронт, не учтена в кадастровых картах
7	23:40:0403020:60	—	874	Для объектов жилой застройки	—	2-3-этажная гостиница, расположенная в глубине квартала, не формирует фронт, не учтена в кадастровых картах (по некоторым источникам — административное здание)
8	23:40:0403020:10	—	1 911	Для индивидуальной жилой застройки	—	1–2-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
9	23:40:0403020:20	—	426	Для индивидуальной жилой застройки	—	1–2-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
10	23:40:0403020:44	—	545	Для объектов жилой застройки	—	3-этажный жилой дом, учтен в кадастровых картах
11	23:40:0403020:33	—	90	Для объектов жилой застройки	Частная	Жилой дом, не учтен в кадастровых картах
12	23:40:0403020:45	—	1 282	Для объектов жилой застройки	—	1–2-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
13	Не отмежеван	—	—	—	—	Огороженный озелененный участок. С данного участка осуществляется подъезд к застройке в глубине квартала
14	23:40:0403020:26	—	300	Для индивидуальной жилой застройки	—	1–2-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
15	23:40:0403020:78	—	408	Для индивидуальной жилой застройки	—	1–2-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
16	23:40:0403020:79	—	83	Для объектов жилой застройки	—	1–2-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
17	Не отмежеван	—	—	—	—	С данного участка осуществляется подъезд к застройке в глубине квартала, учтенная застройка в кадастровых картах отсутствует
18	23:40:0403020:47	—	308	Для объектов жилой застройки	—	1–2-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах

Категория земель

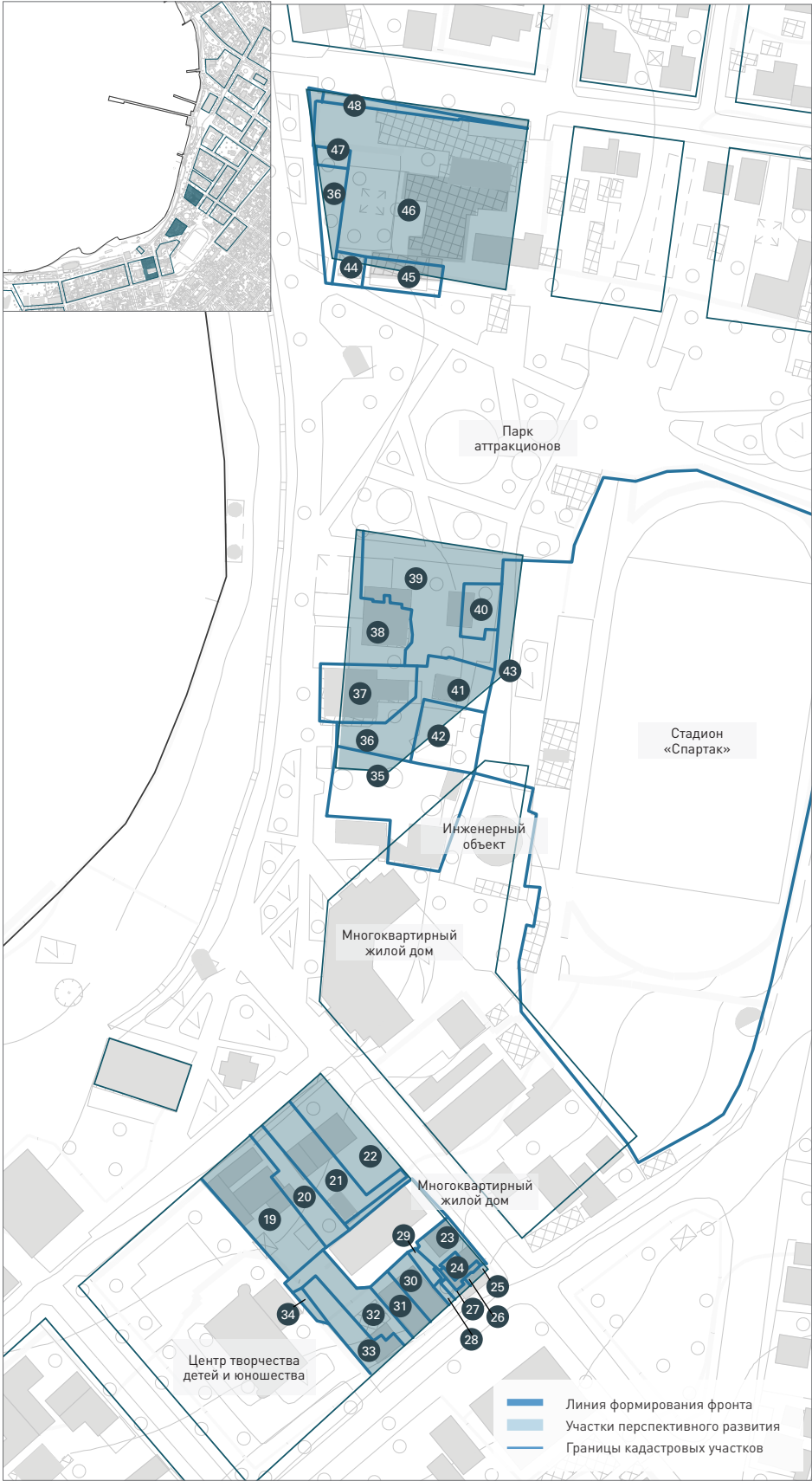
Земли населенных пунктов

Категория не установлена

— Данные отсутствуют

Перечень и характеристики территорий перспективного развития должны быть уточнены при разработке регламента застройки первой линии набережной.

АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ (2)



№	Кадастровый номер участка	Категория земель	Уточненная площадь, м²	Разрешенное использование	Форма собственности	Описание
19	23:40:0403032:16	Земли населенных пунктов	818	Для объектов жилой застройки	—	1–3-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
20	23:40:0403032:21	Земли населенных пунктов	359	Для индивидуальной жилой застройки	—	1–3-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
21	23:40:0403032:1	Земли населенных пунктов	577	Для индивидуальной жилой застройки	—	1–3-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
22	Не отмежеван	—	—	—	—	1–3-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
23	23:40:0403032:4	Земли населенных пунктов	191	Для индивидуальной жилой застройки	—	Жилой дом, учтен в кадастровых картах
24	Не отмежеван	—	—	—	—	1–3-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
25	23:40:0403032:10	Земли населенных пунктов	57	Для объектов жилой застройки	—	1–3-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
26	23:40:0403032:6	Земли населенных пунктов	38	Для объектов жилой застройки	—	1–3-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
27	23:40:0403032:9	Земли населенных пунктов	57	Для объектов жилой застройки	—	1–3-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
28	Не отмежеван	—	—	—	—	1–3-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
29	23:40:0403032:8	Земли населенных пунктов	56	Для объектов жилой застройки	—	1–3-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
30	23:40:0403032:75	Земли населенных пунктов	224	Для индивидуальной жилой застройки	—	1–3-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
31	23:40:0403032:76	Земли населенных пунктов	209	Для индивидуальной жилой застройки	—	1–3-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
32	23:40:0403032:11	Земли населенных пунктов	424	Для объектов жилой застройки	—	1–3-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
33	23:40:0403032:5	Земли населенных пунктов	372	Для индивидуальной жилой застройки	—	1–3-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
34	Не отмежеван	—	—	—	—	1–3-этажная застройка, не учтена в кадастровых картах
35	23:40:0403034:13	Земли населенных пунктов	1271	Для общего пользования	—	Ресторан «Мельница»
36	Часть 23:40:0000000:1514	Земли населенных пунктов	—	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	—	Для эксплуатации набережной
37	23:40:0403034:2	Земли населенных пунктов	599	Для общего пользования	—	Учтенное в реестре кафе «Волна», площадь застройки — 461 м²
38	23:40:0403034:17	Земли населенных пунктов	639	—	—	Кафе «Прохлада»
39	23:40:0403034:4	Земли населенных пунктов	1030	Для индивидуальной жилой застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
40	23:40:0403034:16	Земли населенных пунктов	223	—	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
41	Не отмежеван	—	—	—	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
42	23:40:0403034:14	Земли населенных пунктов	469	Для объектов общественно-делового назначения	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
43	Часть 23:40:0403034:26	Земли населенных пунктов	—	Для объектов общественно-делового назначения	—	Территории, окружающие футбольное поле
44	Не отмежеван	—	—	—	—	—
45	23:40:0403034:24	Земли населенных пунктов	272	Для общего пользования	—	—
46	23:40:0403034:81	Земли населенных пунктов	3780	Для общего пользования	—	Объект коммерческого назначения, учтен в кадастровых картах
47	Не отмежеван	—	—	—	—	—
48	Не отмежеван	—	—	—	—	—

Категория земель

Земли населенных пунктов

Категория не установлена

—

Данные отсутствуют

Перечень и характеристики территорий перспективного развития должны быть уточнены при разработке регламента застройки первой линии набережной.

АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ (3)



№	Кадастровый номер участка	Категория земель	Уточненная площадь, м²	Разрешенное использование	Форма собственности	Описание
49	23:40:0412004:59	—	118	Для объектов общественно-делового назначения	—	—
50	23:40:0412004:29	—	220	Для общего пользования	—	Кафе «Зоя»
51	23:40:0412004:48	—	176	Для объектов общественно-делового назначения	—	Кафе «Улыбка»
52	23:40:0412004:30	—	170	Для общего пользования	—	Кафе «Каретный дворик»
53	23:40:0412004:18	—	156	Для общего пользования	Публично-правовых образований	Кафе «Аленка»
54	23:40:0412004:56	—	46	Для общего пользования	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
55	23:40:0412004:25	—	23	Для объектов общественно-делового назначения	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
56	Не отмежеван	—	—	—	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
57	23:40:0412004:31	—	357	Для объектов жилой застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
58	23:40:0412004:32	—	115	Для объектов жилой застройки	—	На участке расположен жилой дом, находящийся в частной собственности, учтен в кадастровых картах
59	23:40:0412004:162	—	380	Для объектов жилой застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
60	23:40:0412004:53	—	363	Для индивидуальной жилой застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
61	23:40:0412004:128	—	189	Для малоэтажной застройки	—	На участке расположен жилой дом, учтен в кадастровых картах
62	23:40:0412004:58	—	188	Для индивидуальной жилой застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
63	23:40:0412004:163	—	338	Для объектов жилой застройки	—	На участке расположен жилой дом
64	Не отмежеван	—	—	—	—	Малоэтажная застройка, учтена в кадастровых картах
65	23:40:0412004:136	—	493	Для многоквартирной застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
66	23:40:0412004:40	—	168	Для объектов жилой застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
67	23:40:0412004:129	—	231	Для малоэтажной застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
68	23:40:0412004:134	—	559	Для индивидуальной жилой застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
69	23:40:0412004:23	—	748	Для индивидуальной жилой застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
70	23:40:0412004:165	—	212	Для индивидуальной жилой застройки	Частная	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
71	23:40:0412004:41	—	112	Для объектов жилой застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
72	23:40:0412004:42	—	110	Для объектов жилой застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
73	23:40:0412004:43	—	109	Для объектов жилой застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
74	23:40:0412004:24	—	568	Для индивидуальной жилой застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
75	23:40:0412004:9	—	401	Для индивидуальной жилой застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
76	Не отмежеван	—	—	—	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
77	23:40:0412004:38	—	417	Для индивидуальной жилой застройки	—	На участке расположен учтенный жилой дом
78	23:40:0412004:171	—	670	Для индивидуальной жилой застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
79	23:40:0412004:170	—	190	Для иных видов жилой застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах
80	23:40:0412004:16	—	796	Для индивидуальной жилой застройки	—	На участке расположен учтенный жилой дом
81	23:40:0412004:35	—	446	Для объектов жилой застройки	—	Малоэтажная застройка, не учтена в кадастровых картах

Категория земель

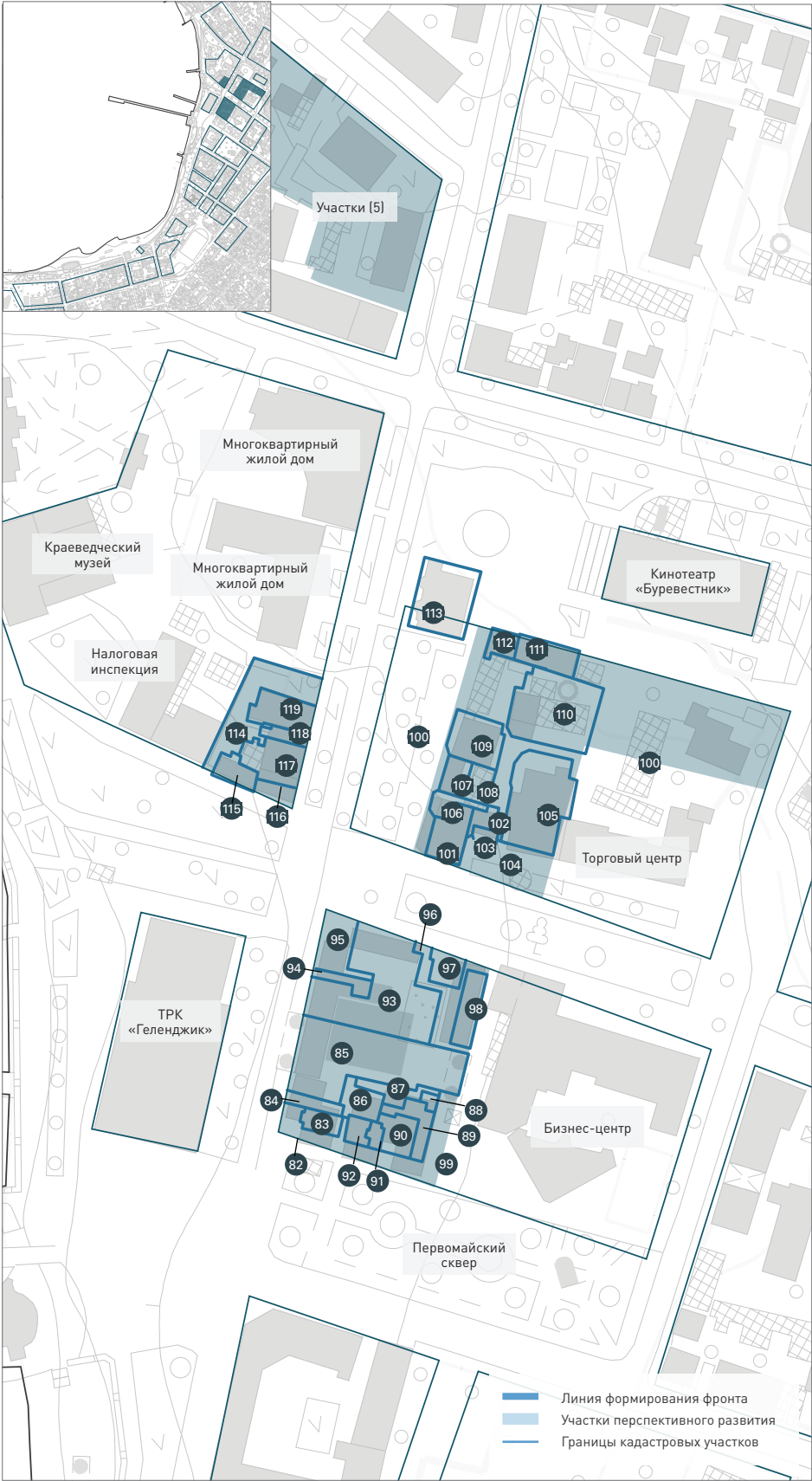
Земли населенных пунктов

Категория не установлена

— Данные отсутствуют

Перечень и характеристики территорий перспективного развития должны быть уточнены при разработке регламента застройки первой линии набережной.

АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ (4)



№	Кадастровый номер участка	Категория земель	Уточненная площадь, м²	Разрешенное использование	Форма собственности	Описание
82	Не отмежеван	—		—	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
83	23:40:0412002:58	■	105	Под иными объектами специального назначения	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
84	23:40:0412002:1	■	70	Для размещения объектов общественного питания	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
85	23:40:0412002:105	■	1202	Для размещения объектов торговли	—	Торговый центр, учтен в кадастровых картах
86	23:40:0412002:19	■	163	Для индивидуальной жилой застройки	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
87	23:40:0412002:26	■	118	Для объектов жилой застройки	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
88	23:40:0412002:56	■	29	Под иными объектами специального назначения	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
89	23:40:0412002:29	■	159	Под иными объектами специального назначения	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
90	23:40:0412002:52	■	174	Для индивидуальной жилой застройки	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
91	23:40:0412002:53	■	44	Для индивидуальной жилой застройки	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
92	23:40:0412002:21	■	78	Для индивидуальной жилой застройки	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
93	23:40:0412002:57	■	1 051	Под иными объектами специального назначения	—	Торговый центр, учтен в кадастровых картах
94	23:40:0412002:104	■	76	Под иными объектами специального назначения	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
95	23:40:0412002:44	■	172	Для размещения объектов общественного питания	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
96	Не отмежеван	—		—	—	Торговый центр, учтен в кадастровых картах
97	23:40:0412002:15	■	134	Для общего пользования	—	Торговый центр, учтен в кадастровых картах
98	23:40:0412002:4	■	171	Для общего пользования	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
99	Не отмежеван	—		—	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
100	Не отмежеван	—		—	—	На участке 1–2-этажная коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
101	23:40:0408009:128	■	192	Под иными объектами специального назначения	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
102	23:40:0408009:173	■	76	Для размещения объектов торговли	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
103	23:40:0408009:2	■	43	Для общего пользования	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
104	23:40:0408009:57	■	5	Для общего пользования	—	Фотосалон
105	23:40:0408009:20	■	673	Для общего пользования	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
106	23:40:0408009:174	■	103	Для размещения объектов торговли	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
107	23:40:0408009:85	■	151	Для иных видов использования	—	Малозэтажная коммерческая застройка, учтена в кадастровых картах
108	23:40:0408009:116	■	124	Под иными объектами специального назначения	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
109	23:40:0408009:157	■	266	Для иных видов использования	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
110	23:40:0408009:167	■	610	Под иными объектами специального назначения	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
111	23:40:0408009:46	■	203	Для общего пользования	—	Малозэтажная коммерческая застройка, учтена в кадастровых картах
112	23:40:0408009:22	■	92	Для иных видов использования	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
113	23:40:0408009:44	■	484	Для объектов жилой застройки	—	Коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
114	Не отмежеван	—		—	—	Торговый центр, не учтен в кадастровых картах
115	23:40:0408008:7	■	126	Для общего пользования	—	Торговый центр, не учтен в кадастровых картах
116	23:40:0408008:22	■	75	Для объектов общественно-делового назначения	—	Торговый центр, не учтен в кадастровых картах
117	23:40:0408008:21	■	265	Для объектов общественно-делового назначения	—	Торговый центр, не учтен в кадастровых картах
118	23:40:0408008:8	■	69	Для общего пользования	—	Торговый центр, не учтен в кадастровых картах
119	23:40:0408008:12	■	220	Для общего пользования	—	Торговый центр, не учтен в кадастровых картах

Категория земель

■

 Земли населенных пунктов

■

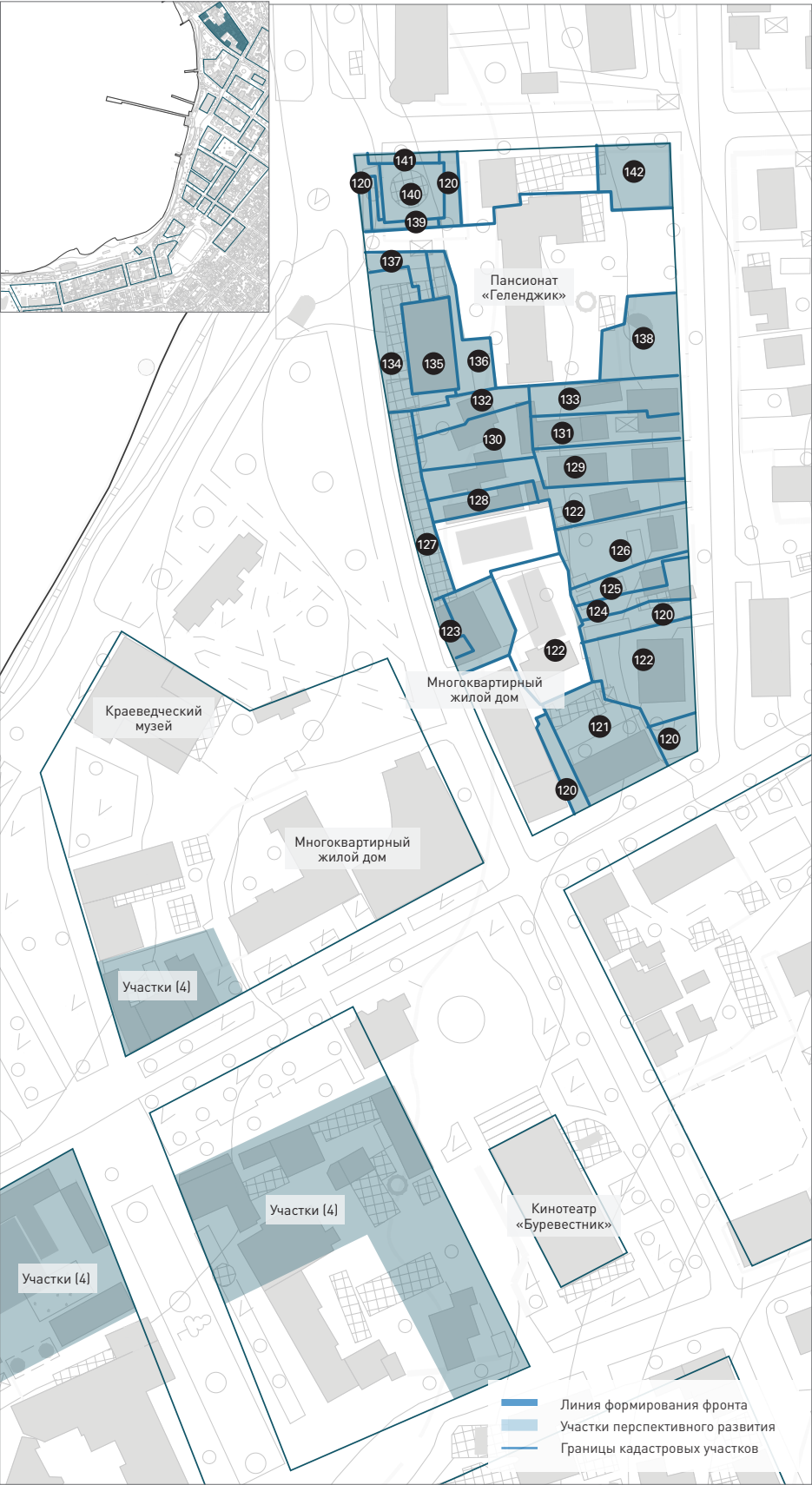
 Категория не установлена

—

 Данные отсутствуют

Перечень и характеристики территорий перспективного развития должны быть уточнены при разработке регламента застройки первой линии набережной.

АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ (5)



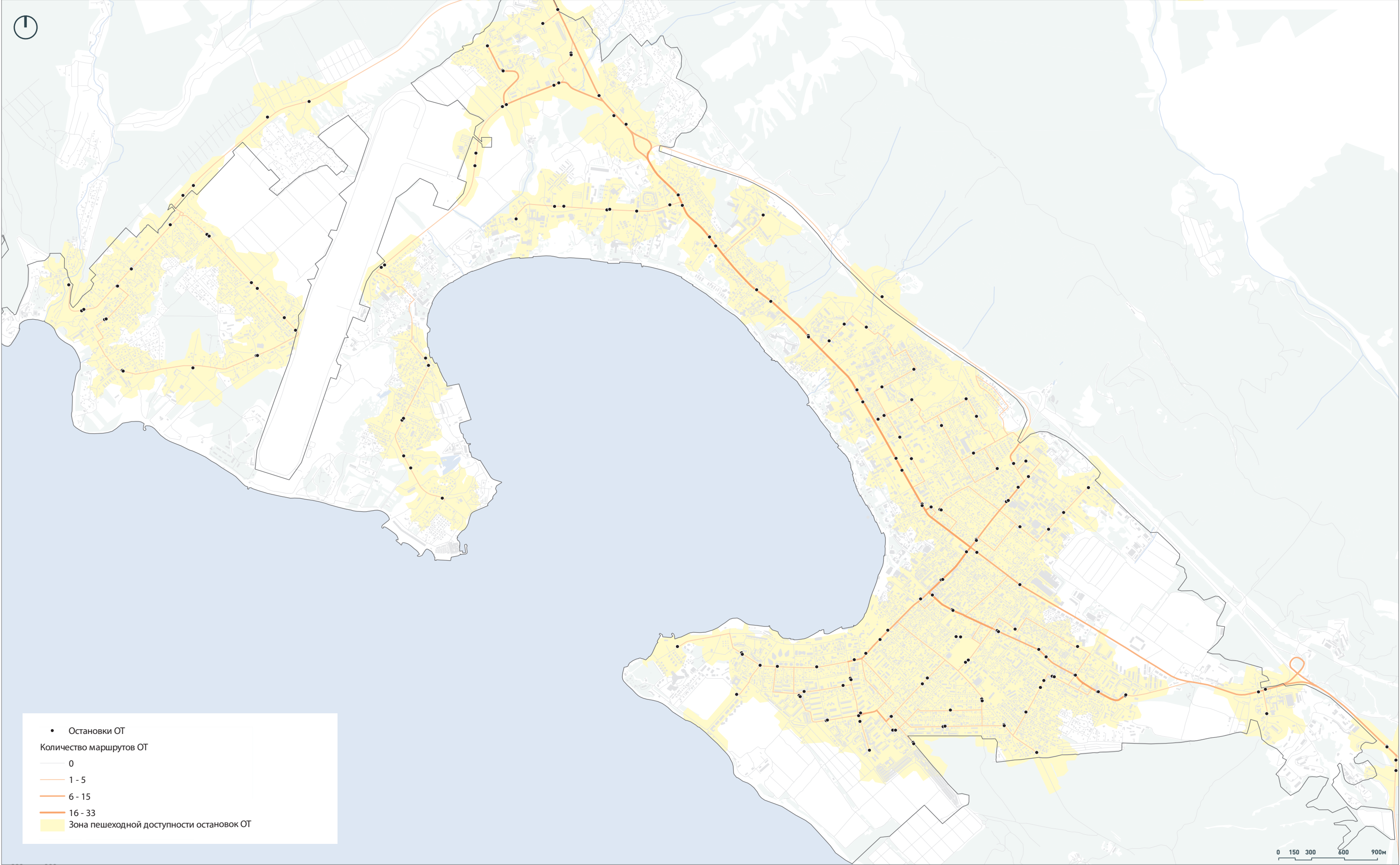
№	Кадастровый номер участка	Категория земель	Уточненная площадь, м²	Разрешенное использование	Форма собственности	Описание
120	Не отмежеван	—		—	—	—
121	23:40:0408007:30	■	936	Для многоэтажной застройки	—	Малоэтажная жилая застройка, не учтена в кадастровых картах
122	23:40:0408007:191	■	947	Для многоквартирной застройки	—	Малоэтажная жилая застройка, не учтена в кадастровых картах
123	23:40:0408007:308	■	183	Для объектов общественно-делового назначения	—	Малоэтажная коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
124	23:40:0408007:34	■	267	Для размещения объектов торговли	—	Малоэтажная жилая застройка, не учтена в кадастровых картах
125	23:40:0408007:33	■	278	Для индивидуальной жилой застройки	—	Малоэтажная жилая застройка, не учтена в кадастровых картах
126	23:40:0408007:35	■	801	Для индивидуальной жилой застройки	—	Малоэтажная жилая застройка, не учтена в кадастровых картах
127	23:40:0408007:309	■	722	Для объектов общественно-делового назначения	—	Малоэтажная коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
128	23:40:0408007:2	■	305	Для индивидуальной жилой застройки	—	Малоэтажная жилая застройка, не учтена в кадастровых картах
129	23:40:0408007:3	■	707	Для индивидуальной жилой застройки	—	Малоэтажная жилая застройка, не учтена в кадастровых картах
130	23:40:0408007:313	■	607	Для индивидуальной жилой застройки	—	Малоэтажная жилая застройка, не учтена в кадастровых картах
131	23:40:0408007:17	■	538	Для объектов жилой застройки	—	Малоэтажная жилая застройка, не учтена в кадастровых картах
132	23:40:0408007:314	■	343	Для индивидуальной жилой застройки	—	Малоэтажная жилая застройка, не учтена в кадастровых картах
133	23:40:0408007:18	■	594	Для объектов жилой застройки	—	Малоэтажная жилая застройка, не учтена в кадастровых картах
134	23:40:0408007:263	■	681	Для иных видов использования	—	Коммерческая застройка, учтена в кадастровых картах
135	23:40:0408007:36	■	475	Под иными объектами специального назначения	—	Застройка не учтена в кадастровых картах
136	23:40:0408007:198	■	440	Для иных видов использования	—	Коммерческая застройка, учтена в кадастровых картах
137	23:40:0408007:197	■	210	—	—	Малоэтажная коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
138	23:40:0408007:7	■	695	Под иными объектами специального назначения	—	Малоэтажная коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
139	23:40:0408007:170	■	108	Для размещения объектов торговли	—	Малоэтажная коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
140	23:40:0408007:293	■	464	Для иных видов использования	—	Малоэтажная коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
141	23:40:0408007:183	■	100	Для иных видов использования	—	Малоэтажная коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах
142	23:40:0408007:312	■	577	Для иных видов использования	—	Малоэтажная коммерческая застройка, не учтена в кадастровых картах

Категория земель
■ Земли населенных пунктов
■ Категория не установлена
— Данные отсутствуют

Перечень и характеристики территорий перспективного развития должны быть уточнены при разработке регламента застройки первой линии набережной.

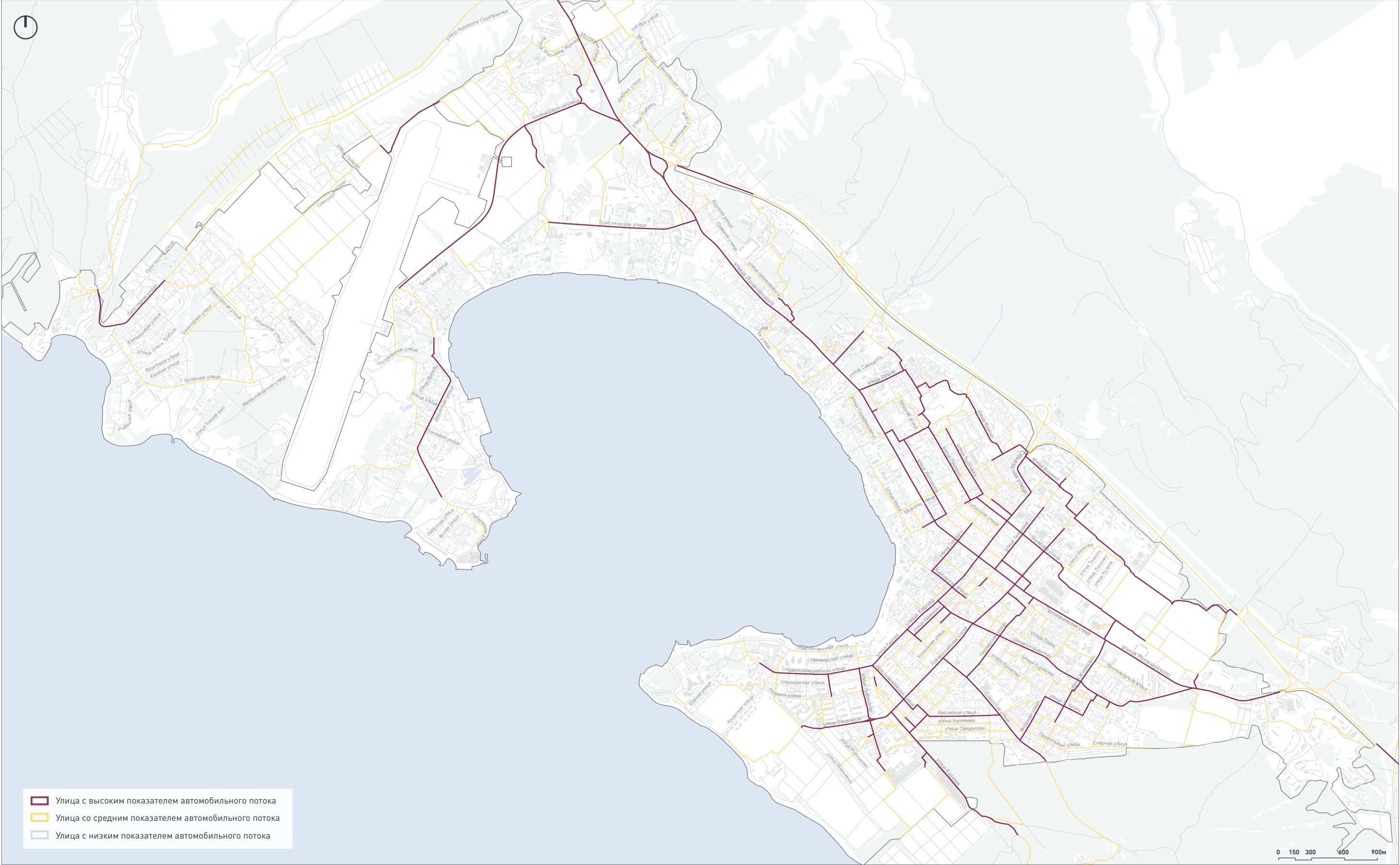
АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОНТЕКСТА

СХЕМА ДОСТУПНОСТИ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА



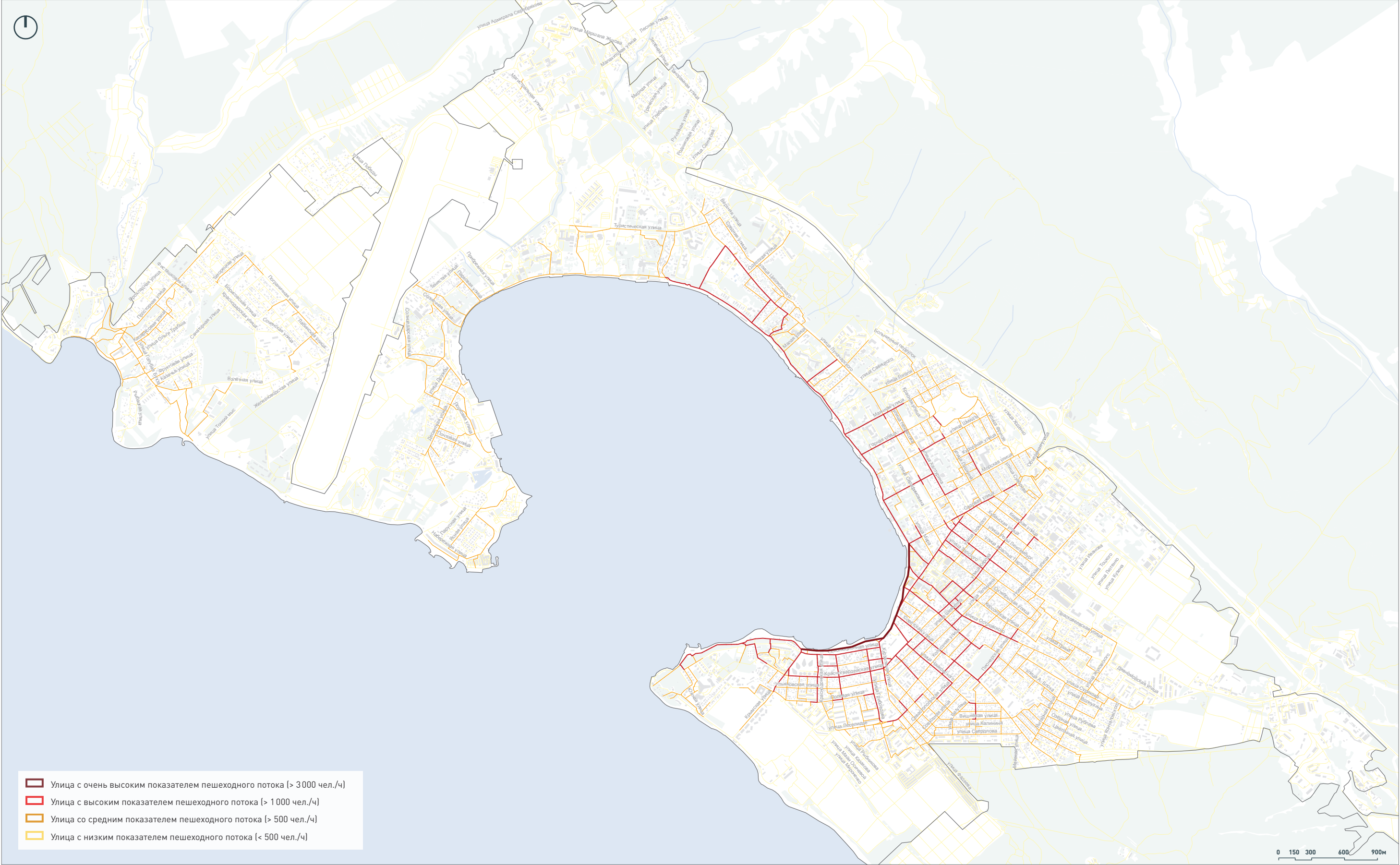
АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОНТЕКСТА

СХЕМА ИНТЕНСИВНОСТИ АВТОМОБИЛЬНОГО ПОТОКА



АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОНТЕКСТА

СХЕМА ИНТЕНСИВНОСТИ ПЕШЕХОДНОГО ПОТОКА



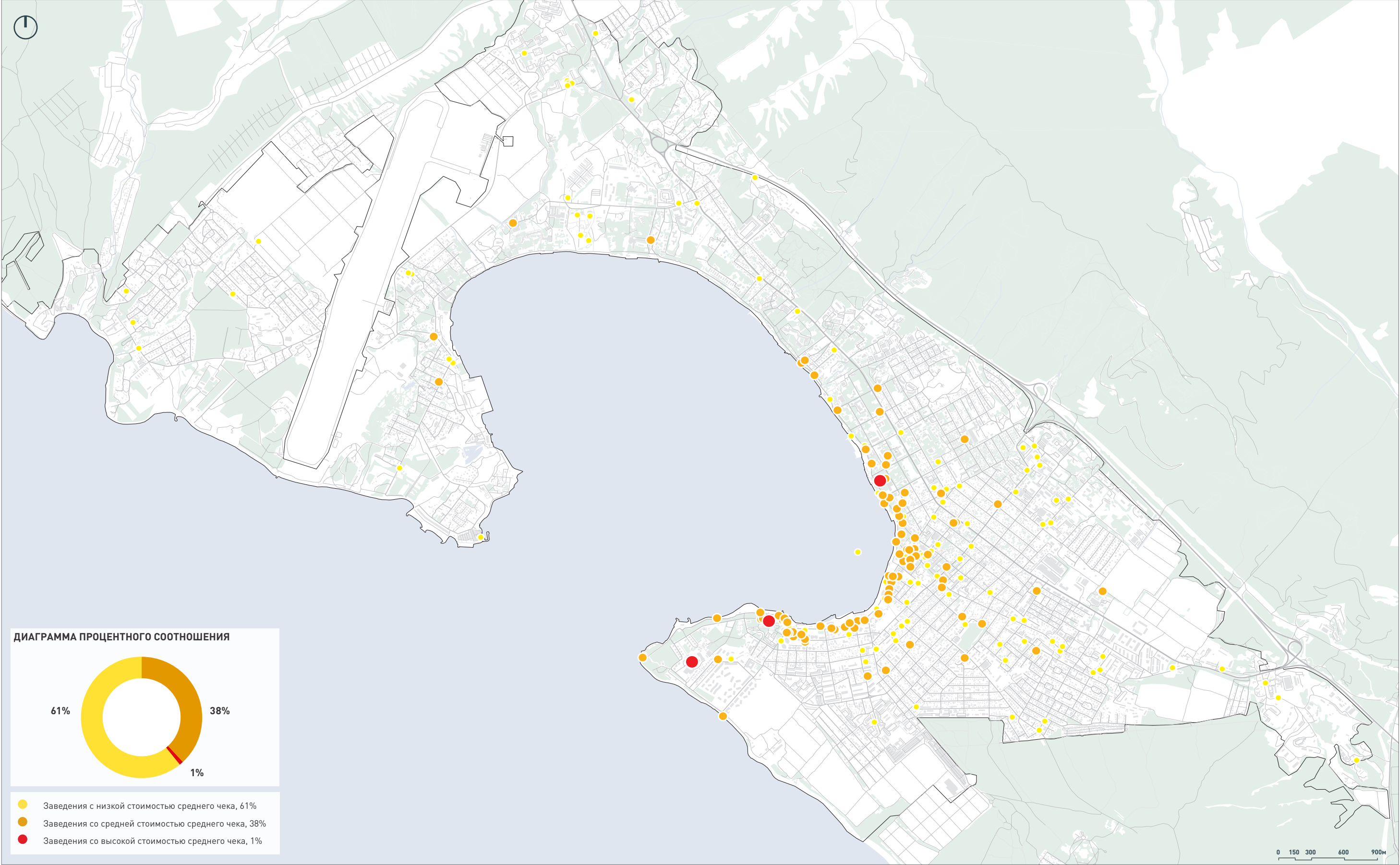
АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОНТЕКСТА

СХЕМА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПОЛЬЗОВАТЕЛЬСКИХ ФОТОГРАФИЙ



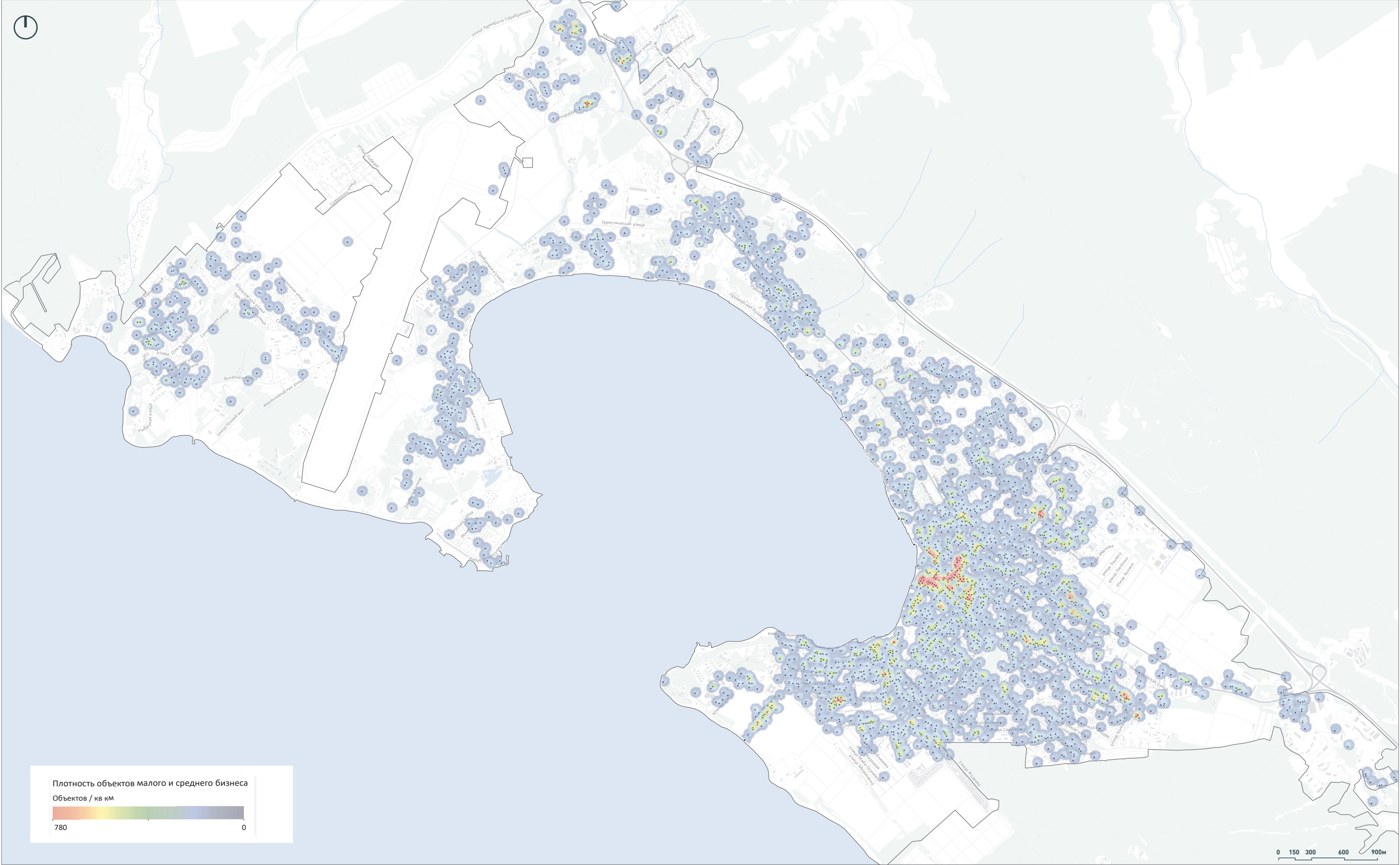
АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОНТЕКСТА

СХЕМА ТОЧЕК ПИТАНИЯ



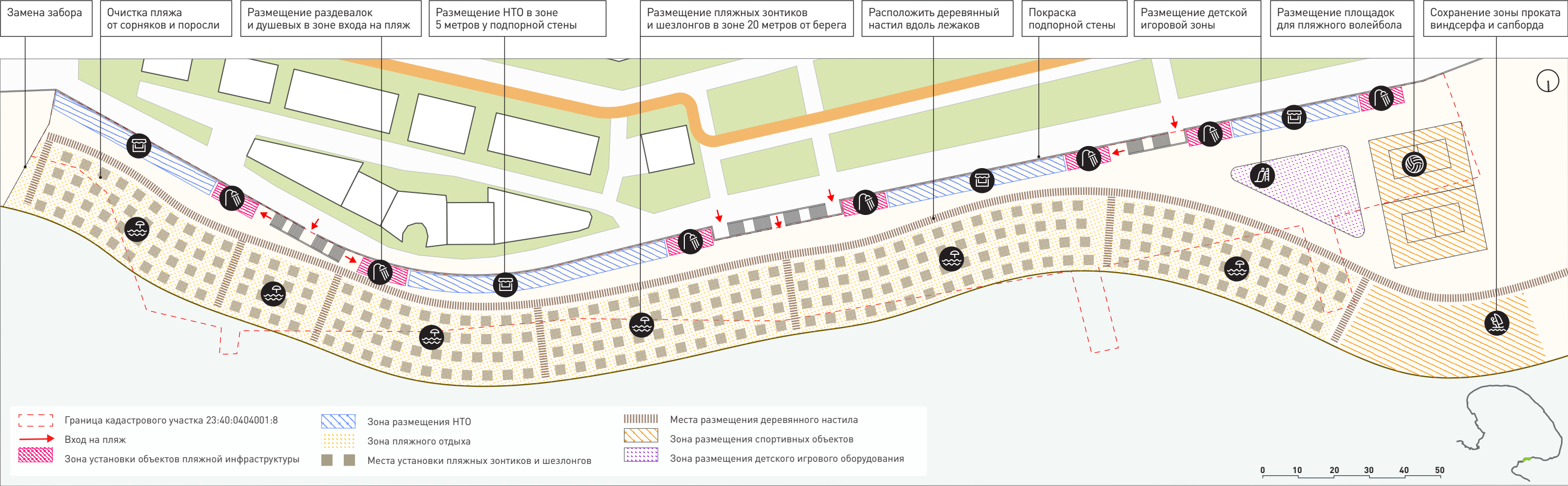
АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОНТЕКСТА

СХЕМА ПЛОТНОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА



КОНЦЕПЦИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛЯЖА «САДЫ МОРЕЙ»

На основе анализа территории пляжа «Сады морей», оптимальным решением для благоустройства является изменение зонирование территории и приведение НТО и пляжной инфраструктуры к решениям из дизайн-кода¹.



¹ Подробное описание объектов НТО и пляжной инфраструктуры см. в Дизайн-коде города Геленджика.