



**ПРАВО И ЗЕМЛЯ**

**Документация по планировке территории  
(проект планировки, проект межевания территории)  
для реконструкции линейного объекта:**

**«Электросетевой комплекс ПС-110 кВ Южная»  
с прилегающими ВЛ» в части ПС-110/10 кВ «Южная»  
в рамках инвестиционного проекта  
«Реконструкция ПС 110 кВ Южная с установкой третьего  
трансформатора 110/10 кВ мощностью 40 МВА»**

**Проект планировки территории  
(материалы по обоснованию)**

**Том 3**

**Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта планировки  
территории. Графическая часть»**

**Генеральный директор  
ООО «ПРАВО И ЗЕМЛЯ»**



**Р.Д. Керимов**

**г. Краснодар,  
2025 г.**

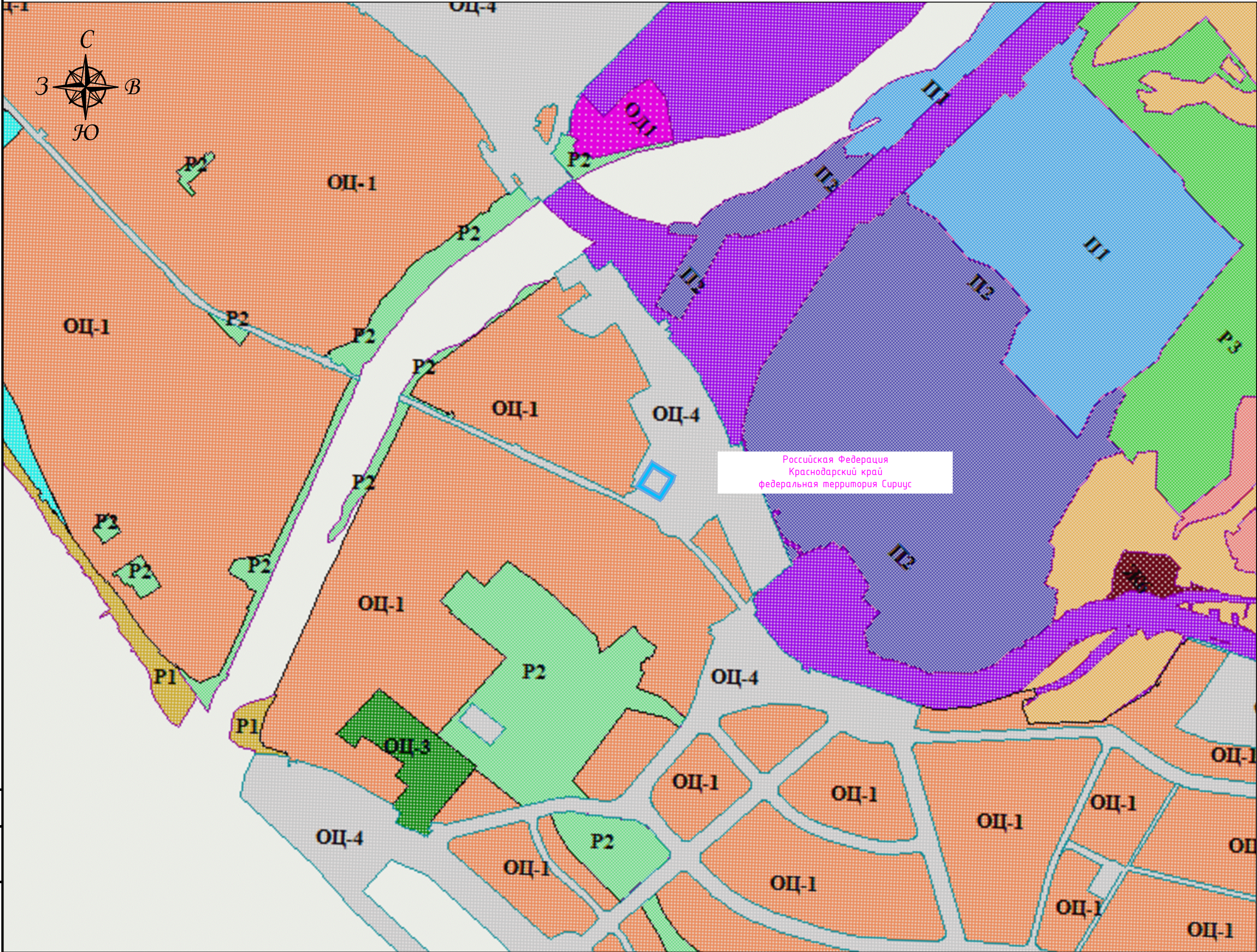






Документация по планировке территории для реконструкции линейного объекта  
«Электросетевой комплекс ПС-110 кВ Южная» с прилегающими ВЛ» в части ПС-110/10 кВ «Южная» в рамках инвестиционного проекта  
«Реконструкция ПС 110 кВ Южная с установкой третьего трансформатора 110/10 кВ мощностью 40 МВА»

Схема расположения элементов планировочной структуры



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
<b>ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:</b>	
<b>ОСОБО ЦЕННЫЕ:</b>	
ОЦ-1	ЖИЛАЯ И ОБЩЕСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА
ОЦ-2	ЗОНА ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ
ОЦ-3	ЗОНА ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБЪЕКТОВ СПОРТА ТУРИЗМА И АКТИВНОГО ОТДЫХА
ОЦ-4	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА
<b>ЖИЛЫЕ:</b>	
Ж1	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ДОМАМИ УСАДЕБНОГО ТИПА
Ж2	МАЛОЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА ДОМАМИ КОТТЕДЖНОГО И БЛОКПРОВАННОГО ТИПА ДО 15 М
Ж3	СРЕДНЕЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА ДО 22 М
Ж4	СРЕДНЕЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА ДО 36 М
Ж5	СРЕДНЕЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА ДО 56 М
Ж6	СРЕДНЕЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА ДО 76 М
ЖК	ГОСТИНИЧНОГО ФОНДА
<b>ОБЩЕСТВЕННО ДЕЛОВЫЕ:</b>	
ОД-1	МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗАСТРОЙКА
ОД-2	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ:</b>	
П1	ПРЕДПРИЯТИЙ IV И V КЛАССА ВРЕДНОСТИ
П2	ПРЕДПРИЯТИЙ НЕ ВЫШЕ III КЛАССА ВРЕДНОСТИ
П3	ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
<b>СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ:</b>	
С1	СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ
С2	ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
<b>РЕКРЕАЦИОННЫЕ:</b>	
Р0	ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ
Р1	ПЛЯЖНАЯ ЗОНА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
Р2	ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
Р3	ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
Р4	ОБЪЕКТОВ СПОРТА И АКТИВНОГО ОТДЫХА
РК	ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ
	<b>ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ</b>

Условные обозначения

- границы территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- границы зоны планируемого размещения объектов энергетики

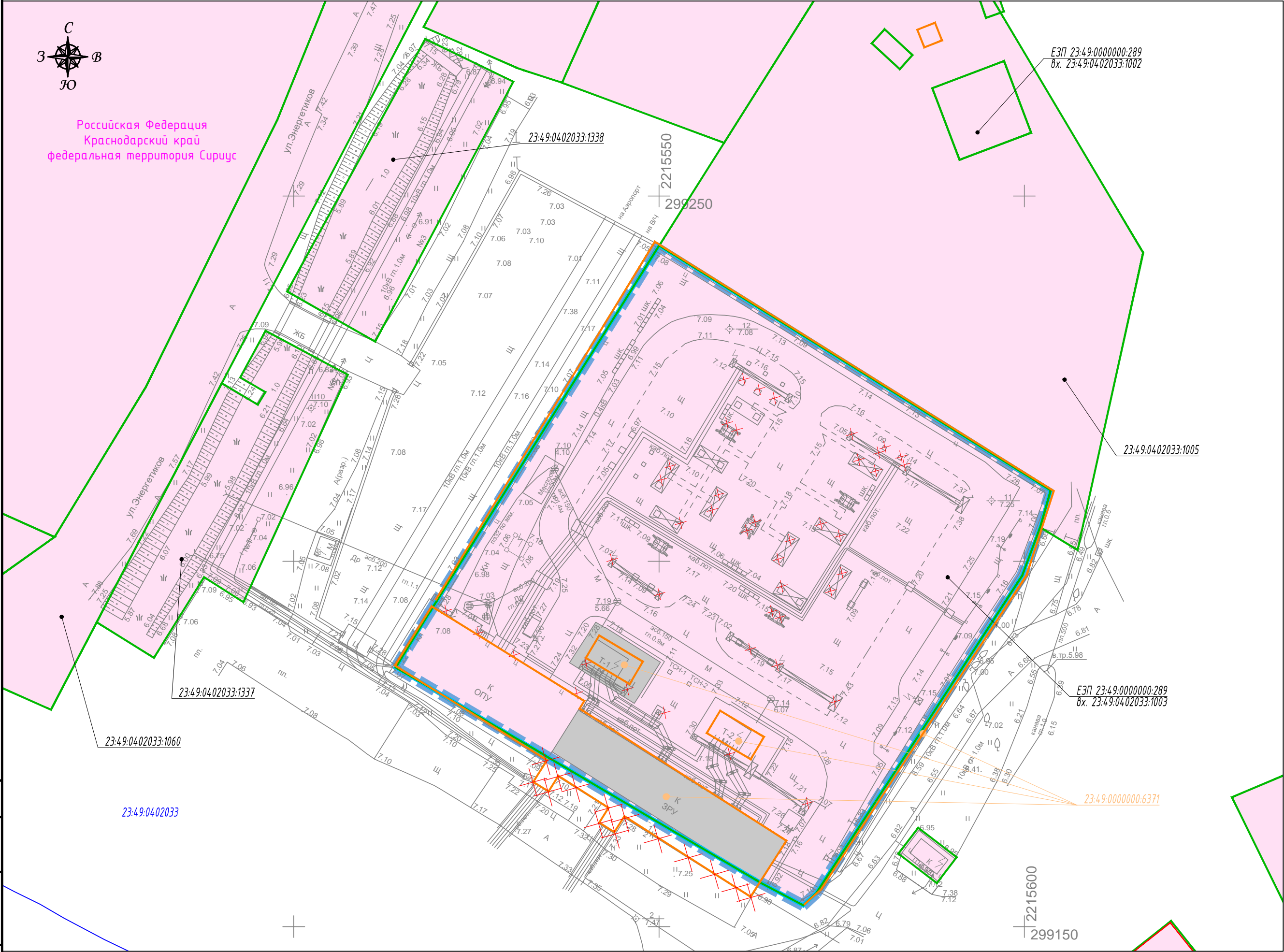
Примечание:  
1. Система координат МСК-23, номер зоны картографической проекции - 2;  
2. Система высот Балтийская;  
3. Границы зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения не отображены по причине отсутствия таковых в границах планируемой территории;

				Российская Федерация, Краснодарский край, федеральная территория "Сирiuс"			
				Документация по планировке территории для реконструкции линейного объекта «Электросетевой комплекс ПС-110 кВ Южная» с прилегающими ВЛ» в части ПС-110/10 кВ «Южная» в рамках инвестиционного проекта «Реконструкция ПС 110 кВ Южная с установкой третьего трансформатора 110/10 кВ мощностью 40 МВА»			
Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата				
Нач. отдела	Керимов Р.Д.		01.2025	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть		Масштаб	Лист
Инженер	Щенникова П.В.		01.2025			1:10000	1
				Том 3			



Документация по планировке территории для реконструкции линейного объекта «Электросетевой комплекс ПС-110 кВ Южная» с прилегающими ВЛ» в части ПС-110/10 кВ «Южная» в рамках инвестиционного проекта «Реконструкция ПС 110 кВ Южная с установкой третьего трансформатора 110/10 кВ мощностью 40 МВА»

Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории



Информация о категории земель, форме собственности и необходимости изъятия земельных участков			
Кадастровый номер земельного участка	Категория земель	Вид права/ Правообладатель	Необходимость изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд
ЕЗП 23:49:0000000:289 (вх.23:49:04:02033:1003)	Земли населенных пунктов	Собственность/ Муниципальное образование город курорт Сочи	Необходимость отсутствует

Условные обозначения

- земли населенных пунктов
- границы территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- границы зоны планируемого размещения объектов энергетики
- демонтируемые конструкции и оборудование
- границы земельных участков, сведения о которых, содержащиеся в ЕГРН, достаточны для определения их местоположения
- контур сооружения, сведения о котором, содержащиеся в ЕГРН, достаточны для определения его местоположения
- контур здания, сведения о котором, содержащиеся в ЕГРН, достаточны для определения его местоположения
- кадастровый номер земельного участка, сведения о котором, содержащиеся в ЕГРН, достаточны для определения его местоположения
- номер кадастрового квартала
- кадастровый номер сооружения
- существующая застройка (здания и сооружения)

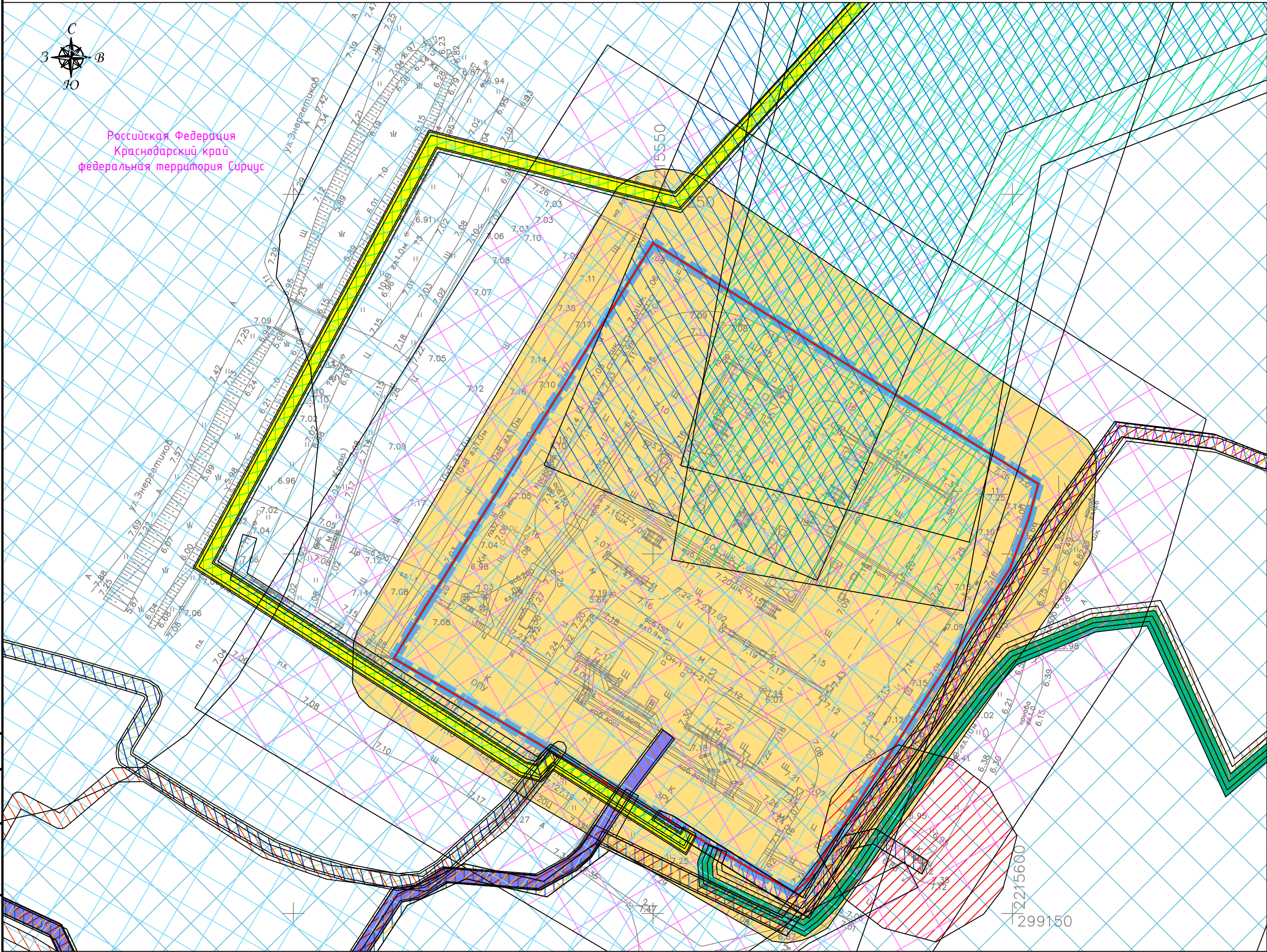
Примечание:  
1. Система координат МСК-23, номер зоны картографической проекции - 2;  
2. Система высот Балтийская;  
3. Границы зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения не отражены по причине отсутствия таковых в границах планируемой территории;  
4. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленные ранее утвержденной документацией по планировке территории, отсутствуют.

				Российская Федерация, Краснодарский край, федеральная территория "Сириус"		
				Документация по планировке территории для реконструкции линейного объекта «Электросетевой комплекс ПС-110 кВ Южная» с прилегающими ВЛ» в части ПС-110/10 кВ «Южная» в рамках инвестиционного проекта «Реконструкция ПС 110 кВ Южная с установкой третьего трансформатора 110/10 кВ мощностью 40 МВА»		
Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	Масштаб	Лист
Нач. отдела	Керимов Р.Д.		01.2025		1:500	1
Инженер	Щеникова П.В.		01.2025			
				Том 3		



Документация по планировке территории для реконструкции линейного объекта  
«Электросетевой комплекс ПС-110 кВ Южная» с прилегающими ВЛ» в части ПС-110/10 кВ «Южная» в рамках инвестиционного проекта  
«Реконструкция ПС 110 кВ Южная с установкой третьего трансформатора 110/10 кВ мощностью 40 МВА»

Схема границ зон с особыми условиями использования территории, особо охраняемых природных территорий, лесничеств.  
Схема границ территории подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера



Условные обозначения	
	границы территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	границы зоны планируемого размещения объектов энергетики
Границы зон с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством РФ (по данным ЕГРН)	
	23:49-6.2336 Охранная зона "Границы части ВЛ 110 кВ "Адлерская ТЭС - Южная" (участок от ПС АТЭС до опоры №32а)"
	23:49-6.5860 Охранная зона "Часть охранной зоны ВЛ 110 кВ Адлерская ТЭС - Южная (пролеты опор 34ю-36ю)"
	23:49-6.5857 Охранная зона "Часть охранной зоны ВЛ 110 кВ ПСОУ - Южная (пролеты опор 6-36ю)"
	23:49-6.525 Охранная зона электрической подстанции "ПС-110/10 кВ "Южная" в составе электросетевого комплекса "ПС-110 кВ "Южная" с прилегающими ВЛ
	23:49-6.5159 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 КВ ОТ П/СТ *ЮЖНАЯ*-А-316"
	23:49-6.2538 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 кВ ф.Ю416(II) - РП36(II)"
	23:49-6.474 Охранная зона трансформаторной подстанции "ТП - А370"
	23:49-6.2165 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 кВ ф.Ю3(II) - РП36(II)"
	23:49-6.3809 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 КВ ОТ А-237- П/СТ *Ю*"
	23:49-6.3192 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 КВ ОТ П/СТ *Ю*7-РП-58 I"
	23:49-6.3466 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 КВ ОТ п/ст Ю 10-1-РП-21 "А"
	23:49-6.4002 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 КВ ОТ П/СТ *Ю*8-РП-58 II"
	23:49-6.2860 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 КВ ОТ РП-18 П/СТ *ЮЖНАЯ* 2"
	23:49-6.3266 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 КВ ОТ П/СТ *Ю*до РП-18"
	23:49-6.2455 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 кВ ф. Ю108 - ТП А370"
	23:49-6.2691 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 кВ А319 - А062-II"
	23:49-6.1398 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 кВ ТП А062(II) - ТП А316"
	23:49-6.346 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 кВ ТП А316 - ТП А370"
	23:49-6.4173 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 КВ ОТ П/СТ *Ю1*-РП-21 "А"
	23:49-6.3981 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 КВ ОТ П/СТ *Ю1*-РП-21 "Б"
	23:49-6.4426 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 КВ ОТ П/СТ Ю10-РП-21 "Б"
	23:49-6.2171 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 кВ ф. Ю219 -РП-59 (II)"
	23:49-6.675 Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 кВ ф. Ю424 -РП-59 (II)"
	23:49-6.5304 Зона подтопления территории с. Высокое, с. Верхневеселое, с. Молдовка и п. Черешня городского округа г. Сочи Краснодарского края при половодьях и паводках р. Мзымта 1% обеспеченности
	23:49-6.7288 Санитарно-защитная зона для ПС 110/10 кВ "Южная" ПАО "Россети Кубань" по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район (кадастровый номер 23:49:04:02033:1003)
	23:00-6.1083 Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи
	Границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Примечание:  
1. Система координат МСК-23, номер зоны картографической проекции - 2;  
2. Система высот Балтийская;  
3. Земельный участок располагается за границами особо охраняемых природных территорий (согласно письму Администрации федеральной территории "Сириус" от 20.09.2024 №01-28/3574);  
4. Границы зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения не отображены по причине отсутствия таковых в границах планируемой территории;  
5. Границы ООПТ федерального значения отсутствуют (согласно письму Министерства природных ресурсов и экологии от 11.09.2024 №15-61/16572-ОГ);  
6. Границы ООПТ регионального и местного значения отсутствуют (согласно письму Министерства природных ресурсов Краснодарского края от 09.10.2024 №202-03.4-05-28768/24);  
7. Территорий скотомогильников и биотермических ям нет (согласно письму Департамента ветеринарии Краснодарского края от 23.09.2024 №65-01-14-10366/24);  
8. Границы охранных зон стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды не обнаружено;  
9. Границы линейного объекта попадают:  
- во вторую зону округа горно-санитарной охраны курорта;  
- в третью подзону приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи;  
- в четвертую подзону приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи;  
- в пятую подзону приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи;  
- в шестую подзону приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи;  
- в седьмую подзону приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи;  
- в "ОППП-0" - зону оползневых процессов;  
- в зону охраны автомобильных дорог.  
(согласно письму Администрации федеральной территории "Сириус" от 20.09.2024 №01-28/3574).

				Российская Федерация, Краснодарский край, федеральная территория "Сириус"			
				Документация по планировке территории для реконструкции линейного объекта «Электросетевой комплекс ПС-110 кВ Южная» с прилегающими ВЛ» в части ПС-110/10 кВ «Южная» в рамках инвестиционного проекта «Реконструкция ПС 110 кВ Южная с установкой третьего трансформатора 110/10 кВ мощностью 40 МВА»			
Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата				
Нач. отдела	Керимов Р.Д.		01.2025	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	Масштаб	Лист	Листов
Инженер	Щеникова П.В.		01.2025		1:500	1	1
				Том 3			



Документация по планировке территории для реконструкции линейного объекта  
«Электросетевой комплекс ПС-110 кВ Южная» с прилегающими ВЛ» в части ПС-110/10 кВ «Южная» в рамках инвестиционного проекта  
«Реконструкция ПС 110 кВ Южная с установкой третьего трансформатора 110/10 кВ мощностью 40 МВА»

Схема конструктивных и планировочных решений.



Экспликация зданий и сооружений

Экспликационный номер	Наименование	Примечание
1	Выключатель баковый 110 кВ элегазовый	Существующее
2	Портал линейный 110 кВ с молниеотводом	Проектируемое
3	Опора молниезащиты стальная многогранная	Проектируемое
4	Высоочастотный заградитель 110 кВ	Существующее
5	Трансформатор силовой масляный трехфазный двухобмоточный мощностью 40 МВА	Существующее
6	Заземлитель однополюсный наружный нейтрали 110 кВ с ОПН-110	Существующее
7	Трансформатор напряжения 110 кВ	Проектируемое
8	Блок 3-х шинных опор 110 кВ под жесткую ошиновку	Проектируемое
9	Жесткая ошиновка 110 кВ, комплект	Проектируемое
10	Разъединитель трехполюсный 110 кВ с одним ЗН ножом	Проектируемое
11	Разъединитель трехполюсный 110 кВ с двумя ЗН ножами	Проектируемое
12	Трансформатор тока 110 кВ элегазовый, коэф. трансф. 600/5 А, класс точн. 0,2S/10PR/10PR/10PR/10PR	Проектируемое
13	Трансформатор тока 110 кВ элегазовый, коэф. трансф. 600/5 А, класс точн. 0,2/10PR/10PR/10PR/10PR	Проектируемое
14	Блок трехфазный опорных изоляторов и ограничителей перенапряжения 110 кВ	Проектируемое
15	Блок трехфазный шинных опор 110 кВ	Проектируемое
16	Трансформатор силовой масляный трехфазный двухобмоточный мощностью 40 МВА	Проектируемое
17	Заземлитель однополюсный наружный нейтрали 110 кВ с ОПН-110	Проектируемое
18	Блочно-модульное здание ОПУ, двухэтажное	Проектируемое
19	Фильтр присоединения 11/√3 кВ	Проектируемое
20	Разъединитель однополюсный 35 кВ с одним ЗН ножом	Проектируемое
21	Реактор дугогасящий 11/√3 кВ	Проектируемое
22	Трансформатор собственных нужд 10/0,4 кВ	Существующее
23	Батарея статических конденсаторов 10 кВ	Существующее
24	Маслосборник	Проектируемое
25	Жесткая ошиновка 10 кВ, комплект	Проектируемое
26	Комплектное распределительное устройство 10 кВ, комплект	Проектируемое
27	Блочно-модульное здание ЗРУ-10 кВ	Проектируемое
28	Конденсатор связи 110 кВ	Существующее
29	Здание закрытого распределительного устройства 10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	Существующее

Примечание:  
1. Система координат МСК-23, номер зоны картографической проекции - 2;  
2. Система высот Балтийская  
3. Проектная ось с обозначением пикетов не отображены по причине отсутствия таковых в границах планируемой территории

Условные обозначения

- границы территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

границы зоны планируемого размещения объектов энергетики

проектируемое внешнее ограждение

проектируемое внутреннее ограждение

проектируемая застройка (здания и сооружения)

существующая застройка (здания и сооружения)

3/

экспликационный номер

проектируемый кабельный лоток
- проектируемые конструкции и оборудование

демонтируемые конструкции и оборудование

строительные конструкции подлежащие демонтажу

существующее оборудование

ошиновка

направление движения автотранспорта

стоянка автокрана КС-45717К-ЗР

стоянка автокрана КС-8973-Ивановец



технологическая дорога по территории ПС из с.б.ж/б плит 2П30.18-30(170) на песчаном основании

технологическая площадка из с.б.ж/б плит 2П30.18-30(170) на песчаном основании под установку а/крана

технологическая площадка для складирования материалов, конструкций и оборудования

временные покрытия из ж/б плит

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

				Российская Федерация, Краснодарский край, федеральная территория "Сириус"			
				Документация по планировке территории для реконструкции линейного объекта «Электросетевой комплекс ПС-110 кВ Южная» с прилегающими ВЛ/в части ПС-110/10 кВ «Южная» в рамках инвестиционного проекта «Реконструкция ПС 110 кВ Южная с установкой третьего трансформатора 110/10 кВ мощностью 40 МВА»			
Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	Масштаб	Лист	Листов
Нач. отдела	Керимов Р.Д.		01.2025		1:500	1	1
Инженер	Щеникова П.В.		01.2025	Том 3			



Примечания к Тому 3 Материалы по обоснованию проекта планировки территории.  
Графическая часть

1. Схема вертикальной планировки не приводится в соответствии с приказом от 25 апреля 2017 года №740/пр.
2. Схема улично-дорожной сети не приводится в соответствии с постановлением Правительства от 12.05.2017 №564.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Том 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.		Лист
									8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.						