



АДМИНИСТРАЦИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ ТЕРРИТОРИИ «СИРИУС»

ГЛАВА АДМИНИСТРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

13 января 2025 г.

№ 1-п

**Об утверждении документации по планировке территории**

В соответствии со статьями 41, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 части 27 статьи 47 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус», пунктом 40 статьи 32 Устава федеральной территории «Сириус», постановлением главы администрации федеральной территории «Сириус» от 26 мая 2023 года № 58-п «Об утверждении положения о составе, порядке подготовки, согласования и принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в документацию по планировке территории, отмены документации по планировке территории или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению в федеральной территории «Сириус», с учетом протокола публичных слушаний по проектам планировки территории и межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402041:1258, 23:49:0402049:14, 23:49:0402049:1074, 23:49:0402049:1075, 23:49:0402049:1413 от 23 декабря 2024 года, заключения о результатах публичных слушаний по проектам планировки территории и межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402041:1258, 23:49:0402049:14, 23:49:0402049:1074, 23:49:0402049:1075, 23:49:0402049:1413 от 27 декабря 2024 года **постановляю:**

1. Утвердить:

1) документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258 согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

2) документацию по планировке территории (проект планировки территории) для размещения объекта «База отдыха Арт-сити Лучезарный-2»

и «База отдыха Арт-сити Лучезарный-3» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402049:14, 23:49:0402049:1074, 23:49:0402049:1075 согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

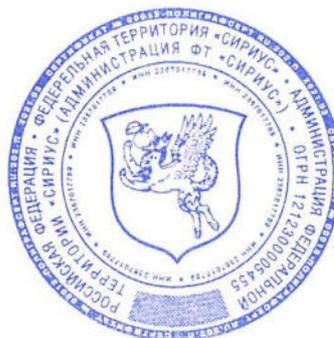
3) документацию по планировке территории (проект планировки территории) для благоустройства территории и капитального ремонта объекта «База отдыха Арт-сити Лучезарный-1» в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402049:1413 согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

2. Опубликовать настоящее постановление в сетевом издании sirius-ft.ru.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации федеральной территории «Сириус» – директора департамента имущественных отношений.

**Временно исполняющий  
обязанности главы администрации  
федеральной территории «Сириус»**



**С.Ю. Фадеев**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
УТВЕРЖДЕНА  
постановлением главы администрации  
федеральной территории «Сириус»  
от 13 января 2025 г. № 1-п

**Документация по планировке территории  
(проект планировки территории и проект межевания территории)  
для размещения объектов социальной инфраструктуры  
в границах земельного участка с кадастровым номером  
23:49:0402041:1258**

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная (утверждаемая) часть  
проекта планировки территории**

24/П-2023-1.1/ДПТ

**Том 1.1**

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

354057, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Тоннельная, 2 б, тел./факс 8 (862) 261-47-05,  
 ИНН 2320128839, КПП 232001001, ОГРН 1052311688868, ОКПО 77222998,  
 р/счет № 40702810447030005899, ФИЛИАЛ «ЮЖНЫЙ» ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. КРАСНОДАР, БИК  
 040349700, к/счет 30101810400000000700, лицензия ГТ №0025688, регистрационный № 1114,  
 Свидетельство о допуске от 13.11.2012 г. 01-И-№ 1646-1, e-mail: [office@zgcentr.ru](mailto:office@zgcentr.ru)

Заказчик: ООО «База отдыха «Луч»

**Документация по планировке территории  
 (проект планировки территории и проект межевания территории)  
 для размещения объектов социальной инфраструктуры  
 в границах земельного участка с кадастровым номером  
 23:49:0402041:1258**

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**Основная (утверждаемая) часть  
 проекта планировки территории**

24/П-2023-1.1/ДПТ

**Том 1.1**

Директор

Савочкин О.А.



Миндюков А.В.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

## Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
24/П-2023-1.1/ДПТ	Титульный лист	стр. 1
24/П-2023-1.1/ДПТ.С	Содержание тома	стр. 2
24/П-2023-ДПТ.СГ	Состав градостроительной документации	стр. 3
24/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	<b>Текстовая часть</b>	
	1. Введение	стр. 4
	2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	стр. 9
	3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры	стр. 31
24/П-2023-1.1/ДПТ	<b>Графическая часть</b>	
ДПТ-1.1.1	Чертеж планировки территории: красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	стр. 34

Согласовано

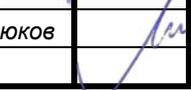
Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

24/П-2023-1.1/ДПТ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

Директор	Савочкин		11.24
ГАП	Миндрюков		11.24

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
ДПТ	1	1



## Состав градостроительной документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258</b>			
1.1	24/П-2023-1.1/ДПТ	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
1.2	24/П-2023-1.2/ДПТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
2	24/П-2023-2/ПМТ	Проект межевания территории	

Согласовано		

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						24/П-2023-ДПТ.СГ		
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Состав градостроительной документации								



ного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Основные положения о планировке территории изложены в статье 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативных документах градостроительного проектирования.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) разработана на основе следующих нормативных актов с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					24/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док		Подп.

- Федеральный закон Российской Федерации «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ;
- Федеральный закон Российской Федерации «О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ;
- Федеральный закон Российской Федерации «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» от 24.11.1995 № 181-ФЗ;
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (далее – СП 42);
- Свод правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90»;
- Свод правил СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001»;
- Свод правил СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009»;
- Предложение ООО «База отдыха «Луч» от 14.10.2024 г. № 01-24/6594;
- Постановление главы администрации федеральной территории «Сириус» от 02.11.2024 № 143-п «О подготовке документации по планировке территории».

Исходные данные:

- Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности федеральной территории «Сириус» от 16.04.2024 г. № 01-28/1645;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 23:49:0402041:1258, в том числе

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

24/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

3

сведения единого государственного реестра недвижимости на части земельного участка с кадастровыми номерами:

23:49:0402041:1258/1 (сервитут для строительства олимпийского объекта федерального значения «Распределительная городская электрическая сеть»);

23:49:0402041:1258/2 (сервитут для строительства олимпийского объекта федерального значения «Распределительная городская электрическая сеть»);

23:49:0402041:1258/3 (сервитут для строительства олимпийского объекта федерального значения «Распределительная городская электрическая сеть»);

23:49:0402041:1258/4 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

23:49:0402041:1258/5 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

23:49:0402041:1258/6 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

23:49:0402041:1258/7 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

23:49:0402041:1258/8 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

23:49:0402041:1258/9 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

23:49:0402041:1258/10 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

23:49:0402041:1258/12 (сервитут для организации проезда и прохода к земельному участку с кадастровым № 23:49:0402041:1281);

23:49:0402041:1258/13 (зона с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов...);

23:49:0402041:1258/14 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства КЛ 0,4 кВ от ТП А-363 до КНС);

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

23:49:0402041:1258/15 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства ВЛ 0,4 кВ ТП А08);

23:49:0402041:1258/16 (зона охраняемого военного объекта ФГКУ «Войсковая часть 03110»);

Объекты недвижимости:

- сведения единого государственного реестра недвижимости на сооружение электроэнергетики: «Распределительная городская электрическая сеть. Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап. Первый пусковой комплекс. КНС-2 (внешнее электроснабжение)» с кадастровым № 23:49:0402041:2029.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					24/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок		Подп.

**2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕ ТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРА СТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**

**Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)**

Документация по планировке территории разработана в размещении объектов социальной инфраструктуры, а также:

– обеспечение устойчивого развития территорий в соответствии с документами территориального планирования и нормативами градостроительного проектирования;

- установление границ зон, предназначенных для застройки, в соответствии с документами территориального планирования;

- организация улично-дорожной сети;

- установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

- установление границ зон планируемого размещения объектов регионального значения, объектов местного значения;

- определение характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории и ха-

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

24/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

6

ра характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

- уточнение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элементов планировочной структуры.

Настоящий проект планировки территории выполнен в отношении территории общей площадью 2,3704 га, находящейся в границах земельного участка с кадастровым № 23:49:0402041:1258, расположенного в пгт. Сириус (Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Сириус), и прилегающего к улицам Апрельская и Листопадная.

Участок, в отношении которого разрабатывается проект планировки территории, имеет сложную форму в плане, с северо – запада, запада и юго – запада ограничен земельными участками малоэтажной жилой застройки (территориальная зона «Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров), с северо – востока, востока и юго – востока примыкает к земельному участку для размещения автомобильной дороги (территориальная зона «ОД-2» - общественно-деловой центр.

Рассматриваемая территория проектирования находится в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- II-я зона округа горно-санитарной охраны (вся территория) – приказ Министерства здравоохранения РСФСР от 21.10.1969 г. № 297 «Об утверждении границ округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского Побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи»; постановление Правительства Российской Федерации от 30.08.2024 № 1186

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

«Об утверждении Положения об округах санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов»;

- полосы воздушных подходов аэродрома Сочи: секторы 3.7.4а и 3.7.5д третьей подзоны, секторы 4.3.1797, 4.3.1798 и 4.3.1799 четвертой подзоны и шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи (вся территория) – Приложение к приказу Росавиации от 2 мая 2024 г. № 438-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи»;

- зона оползневых процессов «ОГП-О» (вся территория) - решение Городского Собрании Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи»;

- зона затопления, подтопления Канал п. Мирный» (вся территория);

- охранный зона объектов культурного наследия – «Селище «Веселое 1», «Селище «Веселое 4» (частично) - Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Приказ Управления по охране, реставрации и эксплуатации историко – культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 11.08.2008 г. № 63;

- зона охраняемого военного объекта ФГКУ «Войсковая часть 03110» (частично) – постановление Правительства Российской Федерации от 05.04.2014 № 405. Описание местоположения границ от 09.12.2019 № бн. Выписка из протокола закрытой части заседания межведомственной комиссии по определению необходимости установления зон с особыми условиями использования земель в отношении военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований от 07.12.2018 № 1. Выписка из рас-

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

поряжения от 22.06.2018 № 23с «Об установлении зоны охраняемого военного объекта». Доверенность от 25.11.2019 № 4/325;

- охранная зона сети электроснабжения объекта «Распределительная городская сеть», Адлерский РРЭС, (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)». Этап 2 (частично) – Приказ Минстроя России от 27.04.2016 № 283/пр, постановление Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 г. № 1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особым условиям использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- охранная зона трансформаторной подстанции «ТП — А363»; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А064(I) - ТП А363(I)»; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А064(II) – ТП А363(II)»; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А08(I) - ТП А363(I)»; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А08(II) - ТП А363(II)»; охранная зона электросетевого хозяйства КЛ 0.4 кВ от ТП А-363 до КНС; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ РП-49-(I)-А08-(I)»; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ РП-49-(II) — А08-(II)». (частично) - Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особым условиям использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- охранная зона электросетевого хозяйства ВЛ 0,4 кВ ТП А08 (частично) – Решение от 26.08.2022 № 1614-27 Северо-Кавказского управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) «О согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства»;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

24/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ

- охранный зона. 1 этап «Газоснабжение низким давлением центральной части Адлерского района: мкр. Совхоз Россия» олимпийского объекта «Газификация сел, поселков и центральной части Адлерского района в части газопроводов низкого давления» (проектные и изыскательские работы) (частично) – Приказ Минрегионразвития Российской Федерации № 120-ОИ от 28.08.2012, Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации».

В границах рассматриваемой территории проектирования находятся следующие объекты капитального строительства:

- Сооружение электроэнергетики: «Распределительная городская электрическая сеть. Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап. Первый пусковой комплекс. КНС-2 (внешнее электроснабжение)» с кадастровым № 23:49:0402041:2029;

При формировании архитектурно – планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования и структура улично – дорожной сети.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (с последующими изменениями), земельный участок расположен в территориальных зонах: «Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров (23 649 м<sup>2</sup>) и «ОД-2» - общественно-деловой центр (55 м<sup>2</sup>).

Ввиду малого размера территории, находящейся в территориальной зоне «ОД-2» (0,23% от площади всего участка проектирования) и не предусмотренной этим проектом застройки этой территории, в

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

24/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ

дальнейшем, настоящим проектом рассматривается только территориальная зона «Ж-2».

### Параметры застройки территории.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров:**

- Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1);
- Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2);
- Блокированная жилая застройка (код 2.3);
- Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1);
- Дома социального обслуживания (код 3.2.1);
- Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2);
- Оказание услуг связи (код 3.2.3);
- Бытовое обслуживание (код 3.3);
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
- Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2);
- Медицинские организации особого назначения (код 3.4.3);
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1);
- Государственное управление (код 3.8.1);
- Предпринимательство (код 4.0);
- Рынки (код 4.3);
- Магазины (код 4.4);
- Общественное питание (код 4.6);
- Гостиничное обслуживание (код 4.7);
- Служебные гаражи (код 4.9);
- Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1);
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2);
- Площадки для занятий спортом (код 5.1.3);

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

- Железнодорожные пути (код 7.1.1);
- Трубопроводный транспорт (код 7.5);
- Охрана Государственной границы Российской Федерации (код 8.2);
- Обеспечение внутреннего порядка (код 8.3);
- Общее пользование водными объектами (код 11.1);
- Специальное пользование водными объектами (код 11.2);
- Гидротехнические сооружения (код 11.3);
- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1);
- Благоустройство территории (код 12.0.2);
- Запас (код 12.3);
- Ведение огородничества (код 13.1);
- Ведение садоводства (код 13.2).

**Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров:**

- Хранение автотранспорта (код 2.7.1);
- Общежития (код 3.2.4);
- Среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2);
- Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1);
- Религиозное использование (код 3.7);
- Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1);
- Религиозное управление и образование (код 3.7.2);
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1);
- Приюты для животных (код 3.10.2);
- Деловое управление (код 4.1);
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2);
- Банковская и страховая деятельность (код 4.5);
- Автомобильные мойки (код 4.9.1.3);
- Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4);

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

- Связь (код 6.8);
- Историко-культурная деятельность (код 9.3).

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и Правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Земельные участки и (или) объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и (или) объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Предельные размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков составляют:

- для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв. м;
- для блокированной жилой застройки - от 100 до 300 кв. м за каждым домом;
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - от 650 до 1200 кв. м;
- для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, - не менее 10000 кв. м.

Ширина предоставляемых земельных участков не может быть меньше:

- для индивидуального жилищного строительства - 8 метров;
- для ведения личного подсобного хозяйства - 12 метров.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Зона Ж-2	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м <6>	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный процент застройки % <5>, <7>, <10>	Минимальный процент озеленения, % <9>	Максимальная высота здания до конька крыши, м, <3>	Максимальная высота оград, м, <1>	Минимальный отступ от границ земельного участка м, <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>, <8>
Нежилые объекты	8	25	50	30	15	2,0	3	0,7
Индивидуальные жилые дома, садовые дома	8	25	50	30	12	2,0	3	0,6

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

Жилые дома блокированной застройки	8	25	50	30	12	2,0	3	0,6
--	---	----	----	----	----	-----	---	-----

Примечание.

<1> - Для участков жилой застройки высота ограды 2 метра может быть превышена между соседними земельными участками при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности, но не более 2,5 метра.

<2> - Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении с элементами благоустройства и озеленения.

<3> - Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 300 кв. м.

Строительный объем объекта капитального строительства жилого назначения на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства, составляет не более 1200 куб. м.

Максимальная общая площадь зданий (сооружений) вспомогательного назначения, расположенных в границах земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) или ведения садоводства, не может превышать 250 кв. м с количеством надземных этажей не более чем два.

Данный параметр не применяется: в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для школьного, начального и среднего общего образования.

<5> - Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства - зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа, подтверждающего право на такой объект), внешний контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышает максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания (строения) и реконструкция допустима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.

<6> - Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет не прямоугольную форму, минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на 40%, при условии, что его площадь не меньше условной площади (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.

<7> - данный параметр применяется для надземных частей зданий, строений и сооружений.

В надземную часть зданий, строений и сооружений включаются все этажи, за исключением подземных и подвальных этажей, а также цокольных, если верх их перекрытий находится выше средней планировочной отметки земли не более чем на 2 метра.

<8> - Данный параметр не применяется:

1) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

2) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

3) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

<9> - Данный параметр включает в себя поверхность земли (надземную территорию) над подземным сооружением, используемую под озеленение.

<10> - Данный параметр составляет 70% в отношении:

1) объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

3) объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

Данным проектом предусматривается в границах существующего земельного участка с кадастровым № 23:49:0402041:1258, общей площадью 23 704 м<sup>2</sup> формирование четырех вновь образуемых земельных участков, имеющих различное разрешенное использование и расположенных в различных территориальных зонах:

- Участок №1,

площадью 3 903 м<sup>2</sup>,

разрешенное использование – Амбулаторно-поликлиническое

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

обслуживание (код 3.4.1)

территориальная зона – «Ж-2»;

- Участок №2,

площадью 19 115 м<sup>2</sup>,

разрешенное использование – Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1),

территориальная зона – «Ж-2»;

- Участок №3,

площадью 631 м<sup>2</sup>,

разрешенное использование – Улично-дорожная сеть (код 12.0.1),

территориальная зона – «Ж-2»;

- Участок №4,

площадью 55 м<sup>2</sup>,

разрешенное использование – Благоустройство территории (код 12.0.2),

территориальная зона – «ОД-2»;

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному решению застройки (за исключением Участка №2), которым определены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, а также определены основные параметры строительства и ориентировочные технико-экономические показатели.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования и структура улично-дорожной сети.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

24/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

18

### Численность населения

В связи с тем, что проектом не предусматривается размещение объектов жилищного строительства, в границах проектируемой территории численность населения сохраняется неизменной

### Плотность застройки территории и предельный коэффициент использования территории

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город курорт Сочи регламентируется коэффициент использования территории (КИТ). Коэффициент использования территории (КИТ) - вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Для нежилых объектов в территориальной зоне Ж-2 коэффициент использования территории составляет 0,7.

Коэффициент использования территории для участка №1 общей площадью 3 903 м<sup>2</sup> составит:

$$2\,700\text{ м}^2 / 3\,903\text{ м}^2 = 0,69, \text{ где:}$$

2 700 м<sup>2</sup> – сумма общих площадей зданий и сооружений

3 903 м<sup>2</sup> – площадь земельного участка.

Расчетный коэффициент использования территории для участка №1 не превышает нормативный.

Коэффициент использования территории для участка №2 общей площадью 19 115 м<sup>2</sup>, при ориентировочной общей площади всех зданий и сооружений не более 13 350 м<sup>2</sup>, указанной в Техническом задании на разработку документации по планировке территории (Приложение 1) – в объем работ данного проекта не входит, составит:

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

$$13\,350\text{ м}^2 / 19\,115\text{ м}^2 = 0,69, \text{ где}$$

13 350 м<sup>2</sup> – сумма общих площадей зданий и сооружений, предполагаемых к строительству, согласно Техническому заданию на разработку документации по планировке территории (Приложение 1) – в объем работ данного проекта не входит;

19 115 м<sup>2</sup> – площадь земельного участка.

Расчетный коэффициент использования территории для участка №2 не превышает нормативный.

Коэффициент использования территории для участков №3 и №4 составит 0,0, так как на этих участках отсутствуют существующие здания и сооружения, и строительство новых данным проектом не предусмотрено.

### Процент застройки территории

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи регламентируется максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. Для зоны Ж-2 максимальный процент застройки территории нежилыми объектами составляет 50%.

Процент застройки территории для участка №1 общей площадью 3 903 м<sup>2</sup> составит:

$$1\,000\text{ м}^2 / 3\,903\text{ м}^2 \times 100 = 25,6\%, \text{ где}$$

1 000 м<sup>2</sup> – сумма площадей застройки всех зданий и сооружений

3 903 м<sup>2</sup> – площадь земельного участка.

Расчетный максимальный процент застройки для участка №1 не превышает нормативный.

Процент застройки территории для участка №2 общей площадью 19 115 м<sup>2</sup>, при ориентировочной площади застройки не более 9 550 м<sup>2</sup>,

Инв. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

указанной в Техническом задании на разработку документации по планировке территории (Приложение 1) – в объем работ данного проекта не входит, составит:

$$9\,550\text{ м}^2 / 19\,115\text{ м}^2 \times 100 = 49,9\%, \text{ где}$$

9 550 м<sup>2</sup> – сумма площадей застройки всех зданий и сооружений, предполагаемых к строительству, согласно Техническому заданию на разработку документации по планировке территории (Приложение 1) – в объем работ данного проекта не входит;

19 115 м<sup>2</sup> – площадь земельного участка.

Расчетный максимальный процент застройки для участка №2 не превышает нормативный.

Процент застройки территории для участков №3 и №4 составит 0,0, так как на этих участках отсутствуют существующие здания и сооружения, и строительство новых данным проектом не предусмотрено.

### Процент озеленения территории

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи регламентируется минимальный процент озеленения земельного участка – отношение площади озеленения (зеленых зон) ко всей площади земельного участка. Для зоны Ж-2 минимальный процент озеленения территории составляет 30%.

Процент озеленения территории для участка №1 общей площадью 3 903 м<sup>2</sup> составит:

$$1\,268\text{ м}^2 / 3\,903\text{ м}^2 \times 100 = 32,5\%, \text{ где}$$

1 268 м<sup>2</sup> – площадь озеленения (зеленых зон)

3 903 м<sup>2</sup> – площадь земельного участка.

Процент озеленения территории для участка №2 общей площадью 19 115 м<sup>2</sup>, при дальнейшем проектировании (в объем работ дан-

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

ного проекта не входит), составит не менее 30%;

Процент озеленения территории для участка №3 общей площадью 631 м<sup>2</sup> составит:

$$275 \text{ м}^2 / 631 \text{ м}^2 \times 100 = 43,6\%, \text{ где}$$

275 м<sup>2</sup> – площадь озеленения (зеленых зон)

631 м<sup>2</sup> – площадь земельного участка.

Процент озеленения территории для участка №4 общей площадью 55 м<sup>2</sup> составит 100%

Расчетный минимальный процент озеленения для участков №1, №2, №3 и №4 не менее нормативного.

### **Минимальный отступ от границ земельного участка**

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи регламентируется минимальный отступ здания, сооружения от границ земельного участка – расстояние между границей участка и стеной здания. В территориальной зоне Ж-2 для нежилых объектов минимальный отступ от границ земельного участка составляет 3 м.

Минимальный отступ от зданий и сооружений до границ земельного участка для участка №1 соблюдается.

Минимальный отступ от зданий и сооружений до границ земельного участка для участка №2, при дальнейшем проектировании (в объем работ данного проекта не входит), будет соблюден.

На участках №3 и №4 строительство зданий и сооружений данным проектом не предусмотрено.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

## Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитально строительства:

- На участке №1 предусматривается строительство детской поликлиники на 200 посещений в смену;
- На участке №2 предусматривается строительство объектов дошкольного, начального или среднего общего образования (код 3.5.1) - в объем работ данного проекта не входит;
- На участке №3 не предусматривается строительство зданий и сооружений;
- На участке №4 не предусматривается строительство зданий и сооружений.

## Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Основные характеристики объектов капитального строительства, планируемых к размещению, приведены ориентировочно и подлежат уточнению в процессе проектирования в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

**Участок №1.** Проектом предусматривается строительство объекта капитального строительства: детская поликлиника на 200 посещений в смену со следующими параметрами:

- площадь застройки – 1 000 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 2 700 м<sup>2</sup>;
- этажность – 3 этажа;
- максимальная высота здания – не более 15 м;

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

24/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

23

- мощность – 200 посетителей в смену;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра;

**Участок №2.** Проектом предусматривается строительство объектов капитального строительства дошкольного, начального или среднего общего образования (код 3.5.1), согласно Техническому заданию на разработку документации по планировке территории (Приложение 1) – в объем работ данного проекта не входит, со следующими параметрами:

- площадь застройки – не более 9 550 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – не более 13 350 м<sup>2</sup>;
- этажность – 3 этажа;
- максимальная высота здания – не более 15 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра;

**Участок №3.** Данным проектом не предусматривается строительство объектов капитального строительства.

**Участок №4.** Данным проектом не предусматривается строительство объектов капитального строительства.

### Обеспечение коммунальной инфраструктуры

Расчет обеспечения коммунальной инфраструктуры дан ориентировочно, подлежит уточнению в процессе проектирования в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

Для инженерного обеспечения территории (за исключением Участка №2) необходимо предусмотреть:

- электроснабжение: 100 кВт;
- водоснабжение: 3 м<sup>3</sup>/сут;
- водоотведение: 3 м<sup>3</sup>/сут.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

## Обеспечение транспортной инфраструктуры

К объекту капитального строительства социальной инфраструктуры – детской поликлинике, запроектированной на участке №1 транспортный доступ: автомобильный и пешеходный запроектирован с существующей проезжей частью и тротуара улицы Апрельской.

К участкам №2 и №4 существует транспортный и пешеходный доступ с ул. Апрельской.

К участку №3 существует транспортный и пешеходный доступ с ул. Апрельской и ул. Листопадной.

Данным проектом не предусматривается реконструкция, расширение или перенос существующей дорожной сети и пешеходных тротуаров.

## Обеспечение местами стоянки автомобилей

Расчет необходимого количества автостоянок производится в соответствии с «Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» утвержденными Решением Городского Собрания Сочи от 28.12.2020 г. №94.

### Участок №1. (для размещения детской поликлиники на 200 посещений)

Удельный расчётный показатель для поликлиники составляет 8 машино-мест на 100 сотрудников и 4 машино-места на 100 посетителей;

Ориентировочно, принимаем количество сотрудников поликлиники – 40 человек в смену. Тогда, минимальное количество машино-мест для сотрудников составит 8 машино-мест.

На 200 посещений поликлиники в смену необходимо еще 8 машино-мест для посетителей (4 x 2 (200 посещений)).

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Общее минимально необходимое количество машино-мест для детской поликлиники на 200 посещений в смену составит 16. Из них не менее 1 машино – места (5% от общего количества) должно быть увеличенной площади: 6 х 3,5 м для транспорта МГН.

На территории Земельного участка №1 предусмотрено размещение 18 машино-мест, в том числе 1 машино-место увеличенного размера для транспорта МГН (6 х 3,5 м).

### **Обеспечение социальной инфраструктуры**

К объектам социальной инфраструктуры относятся учреждения образования, здравоохранения, социального обслуживания, спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения, учреждения культуры и искусства, организации торговли, общественного питания и бытового обслуживания, организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и организации связи, научные и административные организации и другие.

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объекта капитального строительства – детская поликлиника на 200 посещений в смену.

### **Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

В отношении территории, на которую разрабатывается проект планировки территории, программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры отсутствуют, в связи с чем в документации по планировке территории они не приводятся.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

## Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Сведения об объектах федерального значения в отношении территории, на которую разрабатывается проект планировки территории отсутствуют.

Сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального значения в отношении проектируемой территории отсутствуют.

Объекты, размещаемые на территории, в отношении которой разрабатывается данная градостроительная документация, относятся к категории объектов местного значения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					24/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Чедок		Подп.

### 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В отношении территории, на которую разрабатывается проект планировки территории, разделение на этапы строительства объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры, не предусмотрено.

#### Красные линии

Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89».

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

В соответствии с п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Настоящим проектом не предусмотрено установление, изменение или отмена красных линий.

Информация о красных линиях, в районе проектируемых участков:

- Приказ Минрегионразвития Российской Федерации от 27.07.2011 № 104-ОИ «Об утверждении проекта планировки территории Имеретинской низменности (детализированный проект планировки территории Имеретинской низменности)».

- Приказ Минстроя Российской Федерации от 28.08.2015 № 622/пр «Об утверждении ДПТ предназначенной для размещения «Детский образовательный центр» в Имеретинской низменности Адлерского района г. Сочи».

- Постановление администрации г. Сочи от 18.12.2018 № 2054 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по объекту «Строительство общеобразовательной школы на 1100 мест, плавательного бассейна и детского сада на 360 мест (проектные и изыскательские работы, строительство)».

- Постановление администрации г. Сочи от 22.06.2020 № 991 «Об отмене красных линий, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 июля 2011 года № 104-ОИ «Об утверждении проекта планировки территории Имеретинской низменности (детализированный проект планировки территории Имеретинской низменности)» на территории Фонда «Инновационной научно-технологический центр «Сириус».

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Решение совета директоров АО «УК ИНТЦ «Сириус» (протокол заседания Совета директоров АО «УК ИНТЦ «Сириус» от 17.03.2020 № б/н).

- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 03.08.2022 № 193 «Об утверждении документации по планировке территории для строительства объекта «Автомобильная дорога в Имеретинской низменности (бульвар Надежд на участке от ул. Диброва до ул. Фигурная)» (в ред. изм. от 26.10.2023 № 162).

- Решение совета директоров АО «УК ИНТЦ «Сириус» (протокол заседания Совета директоров АО «УК ИНТЦ «Сириус» от 25.12.2023 № б/н ).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					24/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок		Подп.



КРАСНЫЕ ЛИНИИ:

Красные линии существующие

ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:

Границы существующих элементов планировочной структуры:

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- 23:49:000... Границы земельных участков, согласно сведениям ЕГРН, номер
- 23:49:000... Существующие здания и сооружения, согласно сведениям ЕГРН, номер

Границы планируемых элементов планировочной структуры:

- участок №1** Границы вновь образуемых земельных участков, номер
- Проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам
- Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства амбулаторно-поликлинического обслуживания (детская поликлиника на 200 посещений)
- Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства дошкольного, начального и среднего общего образования
- Границы зоны планируемого размещения объектов улично-дорожной сети
- Границы зоны планируемого размещения объектов благоустройства территории

ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

- Границы допустимого размещения объектов
- Планируемые к размещению объекты капитального строительства

Существующие объекты капитального строительства :

а. сооружение электроэнергетики: «Распределительная городская электрическая сеть. Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап. Первый пусковой комплекс. КНС-2 (антенное электроснабжение)» с кадастровым № 23:49:0402041:2029;

Экспликация планируемых к размещению объектов капитального строительства:

№	Наименование	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Этажность, эт.
	Участок №1			
1	Детская поликлиника на 200 посещений в смену	1 000	2 700	3
	Участок №2*			
	Объекты дошкольного, начального или среднего общего образования (код 3.5.1).	не более 9 550	не более 13 350	3

\*. Проектирование объектов, указанных в Техническом задании на разработку документации по планировке территории (Приложение 1) для размещения на ЗУ.2 (Участок №2) в объем работ данного проекта не входит.

Земельный участок №1

Земельный участок №3

Земельный участок №4

Земельный участок №2

24/П-2023-1.1/ДПТ

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258

Изм.	Кол.ч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Директор	Савочкин	О.А.			11.24	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	ДПТ	1.1.1
ГАП	Миндрюков	А.В.			11.24	Чертеж планировки территории: красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000		



354057, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Тоннельная, 2 б, тел./факс 8 (862) 261-47-05,  
 ИНН 2320128839, КПП 232001001, ОГРН 1052311688868, ОКПО 77222998,  
 р/счет № 40702810447030005899, ФИЛИАЛ «ЮЖНЫЙ» ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. КРАСНОДАР, БИК  
 040349700, к/счет 30101810400000000700, лицензия ГТ №0025688, регистрационный № 1114,  
 Свидетельство о допуске от 13.11.2012 г. 01-И-№ 1646-1, e-mail: [office@zgcentr.ru](mailto:office@zgcentr.ru)

Заказчик: ООО «База отдыха «Луч»

**Документация по планировке территории  
 (проект планировки территории и проект межевания  
 территории) для размещения объектов социальной инфра-  
 структуры в границах земельного участка с кадастровым  
 номером 23:49:0402041:1258**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная часть  
 Графическая часть**

24/П-2023-2/ПМТ.ПЗ

**Том 2**

Директор



Савочкин О.А.

ГАП




Миндрюков А. В.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

## Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
24/П-2023-2/ПМТ.ПЗ	Титульный лист	стр. 1
24/П-2023-2/ПЗ.С	Содержание	стр. 2
24/П-2023-2/СП	Состав градостроительной документации	стр. 3
24/П-2023-2/ПМТ.ТЧ	<b>Текстовая часть</b>	
	1. Введение	стр. 4
	2. Цели и задачи проекта межевания территории	стр. 7
	3. Характеристика территории, на которой осуществляется межевание	стр. 10
	4. Проектные предложения по межеванию территории	стр. 11
24/П-2023-2/ПМТ	<b>Графическая часть</b>	
	Проект межевания территории. Чертеж межевания территории.	стр. 40
	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	стр. 51

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

24/П-2023-2/ПЗ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				
						Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
									
Директор	Савочкин				11.24				
ГАП	Миндюков				11.24				





- мель или земельных участков из одной категории в другую»;
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (далее – СП 42);
  - Свод правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90»;
  - Свод правил СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001»;
  - Свод правил СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009»;
  - Федеральный закон от 22.12.2020 №437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус»;
  - Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе проектной документации и требованиях к их содержанию».

Разработка проекта межевания территории выполнена в соответствии с требованиями статей 41, 43 и 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, задания на разработку документации по планировке территории (проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258 в границах кадастрового квартала 23:49:0402041.

Проект межевания территории подготовлен на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, а именно:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.10.2023 № КУВИ-001/2023-238826454;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.10.2023 № КУВИ-001/2023-238852919;

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.								24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	2		

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.10.2023 № КУВИ-001/2023-238852589;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.10.2023 № КУВИ-001/2023-238850885;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.10.2023 № КУВИ-001/2023-238851767;
- Кадастровый план территории от 25.10.2022 № КУВИ-001/2023-241926196.

А также на основании сведений государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности федеральной территории «Сириус» от 16.04.2024 № 01-28/1645, предоставленных администрацией федеральной территории «Сириус».

## 2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка проектов межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием земельных участков, расположенных в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

В составе проекта межевания разрабатываются чертежи межевания территории, на которых отображаются:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				

- границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;
- границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков;
- границы публичных сервитутов.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- границы существующих земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- местоположение существующих объектов капитального строительства;
- границы особо охраняемых природных территорий;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

Согласно требованиям статьи 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации в составе проекта межевания выделяются основная часть и материалы по обоснованию.

**Цель разработки данного проекта** – формирование земельных участков и упорядочивание границ существующих земельных участков с последующим проведением процедуры государственного кадастрового учета.

В части градостроительного документа проект межевания решает следующие задачи:

- обеспечение устойчивого развития территорий;
- выделение элементов планировочной структуры территории;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		4

- установление границ земельных участков.

В рамках реализации проекта межевания территории в состав основной части входят следующие приложения:

- Приложение 1. Каталоги координат поворотных (характерных) точек границ образуемых земельных участков на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258 в границах кадастрового квартала 23:49:0402041;
- Приложение 2. Каталоги координат поворотных (характерных) точек границ земельных участков, сведения о которых представлены в таблице №1.

В состав части, относящейся к материалам по обоснованию, входят следующие приложения:

Приложение 3. Экспликация существующих земельных участков, расположенных в границах разработки проекта межевания территории.

Приложение 4. Экспликация существующих объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в едином государственном реестре недвижимости, расположенных в границах разработки проекта межевания территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок		Подп.

### 3 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРОЙ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МЕЖЕВАНИЕ

Проектируемая территория располагается в Краснодарском крае, в южной части Федеральной территории «Сириус». Находится в непосредственной близости ОЦ «Сириус», Олимпийского парка и побережья Чёрного моря.

Расположение границы проведения работ по межеванию территории показано на рисунке 1.



Рис.1. Обзорная схема месторасположения района работ  
Территория проектирования находится в границах кадастрового квартала с номером 23:49:0402041.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Чедок	Подп.	Дата

#### 4 ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

В рамках разработки проекта межевания территории, предусмотрено образование 4 земельных участков ЗУ.1, ЗУ.2, ЗУ.3 и ЗУ.4. Сведения по образуемым земельным участкам приведены ниже в Таблице №1 и Приложении №1.

Для определения состава земельных участков, подлежащих межеванию в рамках проекта, использовались сведения единого государственного реестра недвижимости, предоставленные Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата «Росреестра» по Краснодарскому краю.

Виды разрешенного использования формируемых в рамках Проекта земельных участков устанавливаются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

1. Основные виды разрешенного использования для территориальной зоны «Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров:

- Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1);
- Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2);
- Блокированная жилая застройка (код 2.3);
- Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1);
- Дома социального обслуживания (код 3.2.1);
- Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2);
- Оказание услуг связи (код 3.2.3);
- Бытовое обслуживание (код 3.3);
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
- Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2);
- Медицинские организации особого назначения (код 3.4.3);

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1);
- Государственное управление (код 3.8.1);
- Предпринимательство (код 4.0);
- Рынки (код 4.3);
- Магазины (код 4.4);
- Общественное питание (код 4.6);
- Гостиничное обслуживание (код 4.7);
- Служебные гаражи (код 4.9);
- Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1);
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2);
- Площадки для занятий спортом (код 5.1.3);
- Железнодорожные пути (код 7.1.1);
- Трубопроводный транспорт (код 7.5);
- Охрана Государственной границы Российской Федерации (код 8.2);
- Обеспечение внутреннего порядка (код 8.3);
- Общее пользование водными объектами (код 11.1);
- Специальное пользование водными объектами (код 11.2);
- Гидротехнические сооружения (код 11.3);
- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1);
- Благоустройство территории (код 12.0.2);
- Запас (код 12.3);
- Ведение огородничества (код 13.1);
- Ведение садоводства (код 13.2).

2. Условно-разрешенные виды разрешенного использования для территориальной зоны «Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров:

- Хранение автотранспорта (код 2.7.1);
- Общежития (код 3.2.4);
- Среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2);
- Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1);

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		8

- Религиозное использование (код 3.7);
- Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1);
- Религиозное управление и образование (код 3.7.2);
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1);
- Приюты для животных (код 3.10.2);
- Деловое управление (код 4.1);
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2);
- Банковская и страховая деятельность (код 4.5);
- Автомобильные мойки (код 4.9.1.3);
- Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4);
- Связь (код 6.8);
- Историко-культурная деятельность (код 9.3).

3. Основные виды разрешенного использования для территориальной зоны «ОД-2» - общественно-деловой центр:

- Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1);
- Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2);
- Оказание услуг связи (код 3.2.3);
- Бытовое обслуживание (код 3.3);
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
- Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2);
- Медицинские организации особого назначения (код 3.4.3);
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1);
- Среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2);
- Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1);
- Парки культуры и отдыха (код 3.6.2);
- Цирки и зверинцы (код 3.6.3);
- Государственное управление (код 3.8.1);
- Проведение научных исследований (код 3.9.2);
- Предпринимательство (код 4.0);

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док		Подп.

- Деловое управление (код 4.1);
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2);
- Рынки (код 4.3);
- Магазины (код 4.4);
- Банковская и страховая деятельность (код 4.5);
- Общественное питание (код 4.6);
- Гостиничное обслуживание (код 4.7);
- Развлекательные мероприятия (код 4.8.1);
- Служебные гаражи (код 4.9);
- Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1);
- Автомобильные мойки (код 4.9.1.3);
- Выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10);
- Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (код 5.1.1);
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2);
- Туристическое обслуживание (код 5.2.1);
- Железнодорожные пути (код 7.1.1);
- Обслуживание железнодорожных перевозок (код 7.1.2);
- Обслуживание перевозок пассажиров (код 7.2.2);
- Водный транспорт (код 7.3);
- Трубопроводный транспорт (код 7.5);
- Охрана Государственной границы Российской Федерации (код 8.2);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);
- Общее пользование водными объектами (код 11.1);
- Специальное пользование водными объектами (код 11.2);
- Гидротехнические сооружения (код 11.3);
- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1);
- Благоустройство территории (код 12.0.2);
- Запас (код 12.3).

4. Условно-разрешенные виды разрешенного использования для тер-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док		

риториальной зоны «ОД-2» - общественно-деловой центр:

- Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1);
- Религиозное использование (код 3.7);
- Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1);
- Религиозное управление и образование (код 3.7.2);
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1);
- Приюты для животных (код 3.10.2);
- Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4);
- Связь (код 6.8);
- Стоянки транспорта общего пользования (код 7.2.3);
- Историко-культурная деятельность (код 9.3).

Территория проектирования находится во II-ой (второй) зоне округа горно-санитарной охраны (утв. пр. Минздрава РСФСР от 21.10.1969 № 297 «Об утверждении границ округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского Побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи». Постановление Правительства Российской Федерации от 30.08.2024 № 1186 «Об утверждении Положения об округах санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов»).

Согласно данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалов архива Управления объектов культурного наследия (памятники истории и культуры), включенные в единый государственный реестр, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия, а также зоны их охраны, рассматриваемая территория затрагивает зону охраны объектов культурного наследия - «Селище «Веселое 1», «Селище «Веселое 4».

В проекте межевания выделены следующие зоны с особыми

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ

Лист

11

условиями использования территории (в том числе, охранные зоны, прошедшие государственный кадастровый учет и (или) установленные от существующих сетей и объектов):

- II-я зона округа горно-санитарной охраны курорта (вся территория) – приказ Министра здравоохранения РСФСР от 21.10.1969 № 297 «Об утверждении границ округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского Побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи». Постановление Правительства Российской Федерации от 30.08.2024 № 1186 «Об утверждении Положения об округах санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов».

- Зона затопления, подтопления Канал п. Мирный» (вся территория);

- Зона полосы воздушных проходов аэродрома Сочи (вся территория) – Федеральный закон от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны». Приказ Федерального агентства воздушного транспорта от 15.02.2018 № 123-П «Об утверждении карт (схем), на которых отображены границы полос воздушных проходов аэродромов гражданской авиации»;

- Зона охраняемого военного объекта ФГКУ «Войсковая часть 03110» (частично) – постановление Правительства Российской Федерации от 05.04.2014 № 405. Описание местоположения границ от 09.12.2019 № бн. Выписка из протокола закрытой части заседания межведомственной комиссии по определению необходимости установления зон с особыми условиями использования земель и отношении военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований от 07.12.2018 № 1. Выписка из распоряжения от 22.06.2018 № 23с «Об установлении зоны охраняемого военного объекта». Доверенность от 25.11.2019 № 4/325;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

- Охранная зона трансформаторной подстанции «ТП — А363»; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А064(I) - ТП А363(I)»; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А064(II) – ТП А363(II)»; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А08(I) - ТП А363(I)»; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А08(II) - ТП А363(II)»; охранная зона электросетевого хозяйства КЛ 0.4 кВ от ТП А-363 до КНС; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ РП-49-(I)-А08-(I)»; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ РП-49-(II) — А08-(II)». (частично) - постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- Охранная зона электросетевого хозяйства ВЛ 0,4 кВ ТП А08. Решение от 26.08.2022 № 1614-27 Северо-Кавказского управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) «О согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства»;

- Охранная зона. 1 этап «Газоснабжение низким давлением центральной части Адлерского района: мкр. Совхоз Россия» олимпийского объекта «Газификация сел, поселков и центральной части Адлерского района в части газопроводов низкого давления» (проектные и изыскательские работы) (частично) – приказ Минрегионразвития Российской Федерации от 28.08.2012 № 120-ОИ, Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;

- «ОГП-О» – зона оползневых процессов. Решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи»;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

- Охранная зона объектов культурного наследия - «Селище «Веселое 1», «Селище «Веселое 4». Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Приказ Управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 11.08.2008 г. № 63. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, и иных работ осуществляются при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, требований статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» при согласовании с уполномоченным органом;

- Полосы воздушных подходов аэродрома Сочи: секторы 3.7.4а и 3.7.5д третьей подзоны, секторы 4.3.1797, 4.3.1798 и 4.3.1799 четвертой подзоны и шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи (вся территория) – Приложение к приказу Росавиации от 02.05.2024 № 438-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи».

### **Ограничения техногенного характера**

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, и образуемые земельные участки расположены:

- в полосе воздушных подходов аэродрома Сочи (вся территория) - Федеральный закон от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны»; приказ Федерального агентства воздушного транспорта от 15.02.2018 № 123-П

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ

«Об утверждении карт (схем), на которых отображены границы полос воздушных подходов аэродромов гражданской авиации»; Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ; Положение о приаэродромной территории, утвержденное постановлением Правительства от 02.12.2017 № 1460; приказ Росавиации от 02.05.2024 № 438-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи»;

- в третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи (секторы 3.7.4а и 3.7.5д).

В границах третьей подзоны строительство и реконструкция зданий или сооружений разрешается после определения максимально допустимой высоты здания или сооружения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года.

Запрещается размещать объекты, высота которых превышает сектор 3.7.4а — 264,51 м; сектор 3.7.5д — 1615,44 м.

- в четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи (сектор 4.3.1797, сектор 4.3.1798, сектор 4.3.1799)

В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

В составе четвертой подзоны определены высотные ограничения для окружающей застройки, запрещается без согласования с оператором аэропорта размещение объектов, превышающих следующие абсолютные высотные ограничения: сектор 4.3.1797 от 115,36 м до 119,72 м, сектор 4.3.1798 от 119,72 м до 124,09 м, сектор 4.3.1799 от

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

124,09 м до 128,45 м.

- в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи.

В границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Зона выделена по границам, установленным на удалении 15 км от КТА.

Допускается размещать в границах шестой подзоны объекты по обращению с твердыми коммунальными отходами, пищевыми и биологическими отходами в случае наличия заключения по результатам орнитологического исследования на предмет отсутствия факторов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, и (или) достаточности мер защиты указанных объектов от привлечения и массового скопления птиц, проведенного в соответствии с пунктом 1(4) Положения о приаэродромной территории, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460.

- в зоне охраняемого военного объекта ФГКУ «Войсковая часть 03110» (частично) – постановление Правительства Российской Федерации от 05.04.2014 № 405. Описание местоположения границ от 09.12.2019 № бн. Выписка из протокола закрытой части заседания межведомственной комиссии по определению необходимости установления зон с особыми условиями использования земель в отношении военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований от 07.12.2018 № 1. Выписка из распоряжения от 22.06.2018 № 23с «Об установлении зоны охраняемого военного объекта». Доверенность от 25.11.2019 № 4/325.

В соответствии с пунктом 11 Постановления Российской Федерации от 05.04.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

задачи в области обороны страны» на территории зоны охраняемого военного объекта строительство объектов капитального строительства, ввод в эксплуатацию оборудования, создающего искусственные, в том числе индустриальные, радиопомехи, а также размещение и эксплуатация стационарного или переносного приема – передающего оборудования с мощностью передатчиков более 5 Вт осуществляются исключительно по согласованию с федеральным органом исполнительной власти (федеральным государственным органом), в ведении которого находится военный объект. При этом параметры электромагнитной совместимости оборудования, создающего радиопомехи военному объекту, определяются по внешней границе зоны охраняемого военного объекта. На территории зоны охраняемого военного объекта не допускается ликвидация дорог и переправ, а также осушение и отведение русел рек.

- в охранной зоне сети электроснабжения объекта «Распределительная городская сеть», Адлерский РРЭС, (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)». Этап 2 (частично) – приказ Минстроя России от 27.04.2016 № 283/пр, постановление Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- в охранной зоне трансформаторной подстанции «ТП — А363»; охранной зоне кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А064(I) - ТП А363(I)»; охранной зоне кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А064(II) – ТП А363(II)»; охранной зоне кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А08(I) - ТП А363(I)»; охранной зоне кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А08(II) - ТП А363(II)»; охранной зоне электросетевого хозяйства КЛ 0.4 кВ от ТП А-363 до КНС; охранной зоне кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ РП-

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

49-(I)-A08-(I)»; охранной зоне кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ РП-49-(II) — A08-(II)». (частично) - постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- в охранной зоне электросетевого хозяйства ВЛ 0,4 кВ ТП A08 (частично) – решение от 26.08.2022 № 1614-27 Северо-Кавказского управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) «О согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства».

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) проводить работы, угрожающие повреждению объектов электросетевого хозяйства, размещать объекты и предметы, которые могут препятствовать доступу обслуживающего персонала и техники к объектам электроэнергетики, без сохранения и (или) создания, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, необходимых для такого доступа проходов и подъездов в целях обеспечения эксплуатации оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) убирать, уничтожать, перемещать, засыпать и повреждать предупреждающие и информационные знаки (либо предупреждающие и информационные надписи, нанесенные на объекты электроэнергетики);

ж) производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ);

з) осуществлять использование земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов.

В пределах охранной зоны без соблюдения условий осуществления соответствующих видов деятельности, предусмотренных решением о согласовании такой охранной зоны, юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе свя-

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

занные с временным затоплением земель;

б) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

в) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи);

з) посадка и вырубка деревьев и кустарников.

В охранных зонах запрещается осуществлять действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов, в том числе привести к их повреждению или уничтожению и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

лиц, а также нанесение вреда окружающей среде и возникновение пожаров и чрезвычайных ситуаций, а именно:

- убирать, перемещать, засыпать и повреждать предупреждающие знаки;

- размещать кладбища, скотомогильники, захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- производить сброс и слив едких и коррозионных веществ, в том числе растворов кислот, щелочей и солей, а также горюче-смазочных материалов;

- разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня;

- проводить работы, размещать объекты и предметы, возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн;

- складировать любые материалы, в том числе взрывоопасные, пожароопасные и горюче-смазочные.

В пределах охранных зон без письменного согласования владельцев объектов юридическим и физическим лицам запрещается:

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов;

- проводить любые мероприятия, связанные с пребыванием людей, не занятых выполнением работ, разрешенных в установленном порядке;

- осуществлять горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель.

- в охранной зоне. 1 этап «Газоснабжение низким давлением

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

центральной части Адлерского района: мкр. Совхоз Россия» олимпийского объекта «Газификация сел, поселков и центральной части Адлерского района в части газопроводов низкого давления» (проектные и изыскательские работы) (частично) – приказ Минрегионразвития Российской Федерации от 28.08.2012 № 120-ОИ, Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации».

Запрещено строительство строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения без согласования с организацией-собственником системы газоснабжения или уполномоченной ею организацией; такие владельцы не имеют права чинить препятствия организации – собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

#### **Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия**

- в охранной зоне объектов культурного наследия – «Селище «Веселое 1», «Селище «Веселое 4» (частично) - Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Приказ Управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 11.08.2008 № 63.

Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, и иных работ осуществляются при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, требований статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»,  
при согласовании с уполномоченным органом.

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

**Экспликация земельных участков, образуемых при разработке проекта межевания территории для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258**

Условный номер земельного участка в соответствии с Приложением №2	Условный номер на чертеже межевания образуемого земельного участка	Основной вид разрешенного использования земельного участка (вспомогательный вид разрешенного использования, условно-разрешенный вид использования)	Площадь образуемого земельного участка	Кадастровый номер существующего (исходного) земельного участка	Площадь существующего (исходного) земельного участка, кв.м	Площадь земельного участка в соответствии с Приложением №2, кв.м	Способ образования земельного участка
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ЗУ.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)	3903	23:49:0402041:1258	23704	3903	Раздел с сохранением в измененных границах
1	ЗУ.2*	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	19115	23:49:0402041:1258	23704	19115	Раздел с сохранением в измененных границах
1	ЗУ.3	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	631	23:49:0402041:1258	23704	631	Раздел с сохранением в измененных границах
1	ЗУ.4	Благоустройство территории (код 12.0.2)	55	23:49:0402041:1258	23704	55	Раздел с сохранением в измененных границах

\* - Земельный участок сохраняемый в измененных границах.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

**Технико-экономические показатели и каталоги координат характерных точек границ земельных участков, образуемых при разработке проекта межевания территории для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258**

Система координат: МСК 23 (зона 2)

Таблица 2

<b>Порядковый номер образуемого земельного участка</b>	ЗУ.1
<b>Местоположение образуемого земельного участка</b>	Российская Федерация, Краснодарский край, пгт Сириус, ул. Апрельская
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Основной (вспомогательный) Вид разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540</b>	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)
<b>Площадь образуемого земельного участка, м<sup>2</sup></b>	3903
<b>Территориальная зона</b>	«Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.

**Каталог координат поворотных (характерных) точек границ земельного участка ЗУ.1**

Система координат: МСК 23 (зона 2)

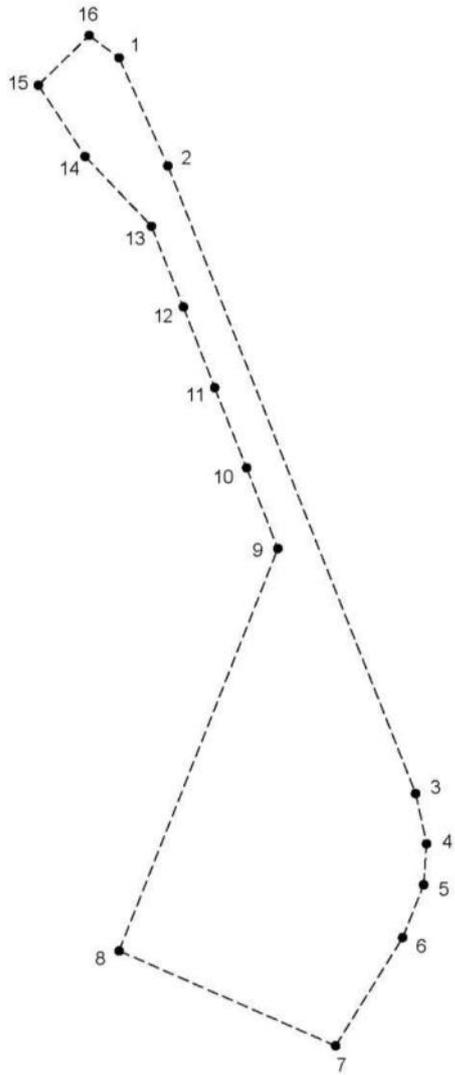
Номер точки	Координаты X	Координаты Y
1	297246,91	2219387,34
2	297226,92	2219396,31
3	297110,78	2219441,82
4	297101,47	2219443,84
5	297093,86	2219443,29
6	297084,13	2219439,45
7	297064,07	2219427,12
8	297081,66	2219387,36
9	297156,09	2219416,50
10	297171,03	2219410,76
11	297185,87	2219404,91
12	297200,81	2219399,16
13	297215,75	2219393,32
14	297228,65	2219381,12
15	297241,86	2219372,53
16	297251,04	2219381,85
1	297246,91	2219387,34

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ

Схема границ образуемого земельного участка ЗУ.1



Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ

Порядковый номер образуемого (изменяемого) земельного участка	ЗУ.2*
Местоположение образуемого земельного участка	Российская Федерация, Краснодарский край, пгт Сириус, ул. Апрельская
Категория земель	Земли населенных пунктов
Основной (вспомогательный, условный) вид разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
Площадь образуемого земельного участка, м <sup>2</sup>	19115
Территориальная зона	«Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.

**Каталог координат поворотных (характерных) точек границ земельного участка ЗУ.2\***

Система координат: МСК 23 (зона 2)

Номер точки	Координаты X	Координаты Y
17	297400,43	2219034,80
18	297462,27	2219073,37
19	297462,21	2219084,67
20	297457,46	2219095,67
21	297451,67	2219103,18
22	297451,60	2219103,14
23	297449,01	2219101,75
24	297447,20	2219104,61
25	297442,11	2219101,59
26	297446,97	2219093,55
27	297431,40	2219084,30
28	297398,80	2219064,96
29	297370,12	2219113,18
30	297373,11	2219114,91
31	297372,99	2219115,11
32	297413,12	2219138,69
33	297418,52	2219141,87
34	297437,47	2219109,29
35	297442,43	2219112,20
36	297440,59	2219115,28
37	297442,41	2219116,42
38	297442,59	2219116,53
39	297436,99	2219125,49
40	297431,61	2219135,05
41	297350,42	2219286,64
42	297335,16	2219311,37
43	297317,02	2219334,07
44	297296,26	2219354,40
45	297291,16	2219358,30
46	297281,04	2219366,04
47	297273,18	2219372,06
48	297266,82	2219375,80
49	297266,20	2219375,21
50	297257,67	2219376,89
16	297251,04	2219381,85
15	297241,86	2219372,53
51	297249,86	2219355,82
52	297263,96	2219326,54
53	297278,59	2219295,88

Инв. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

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

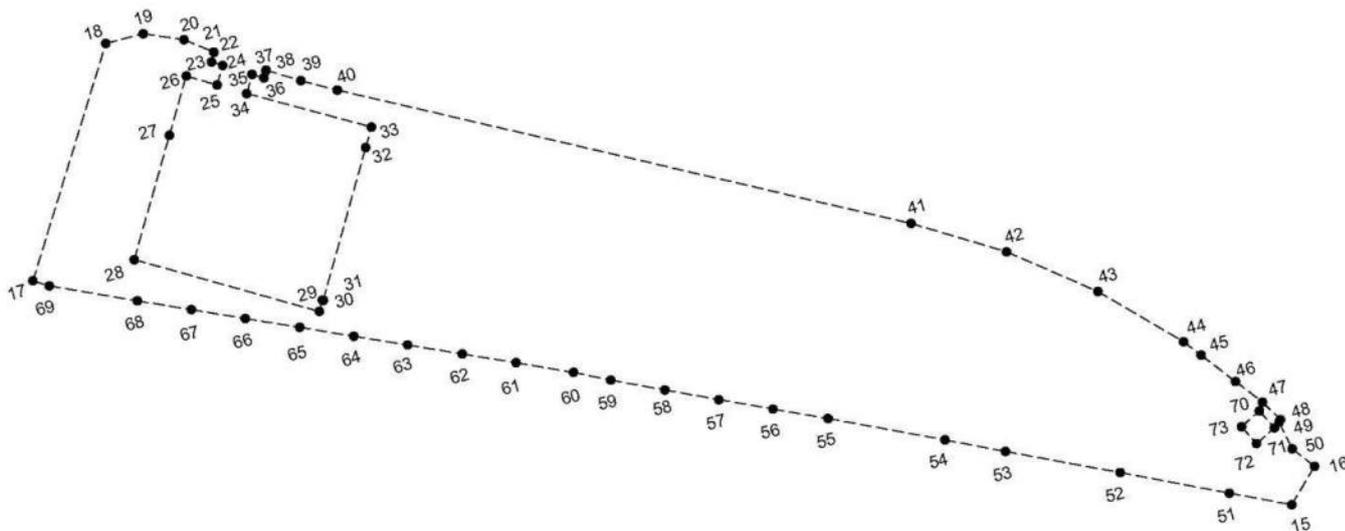
24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ

Лист

27

54	297286,47	2219279,67
55	297301,33	2219248,41
56	297308,18	2219233,57
57	297314,93	2219219,03
58	297321,77	2219204,58
59	297328,62	2219190,04
60	297333,65	2219180,16
61	297340,73	2219164,72
62	297347,28	2219150,17
63	297353,93	2219135,53
64	297360,47	2219120,98
65	297367,12	2219106,43
66	297373,67	2219091,78
67	297380,31	2219077,24
68	297386,87	2219062,69
69	297397,73	2219039,04
17	297400,43	2219034,80
70	297270,91	2219370,50
71	297264,97	2219373,48
72	297261,85	2219367,27
73	297267,77	2219364,27
70	297270,91	2219370,50

Схема границ образуемого (изменяемого) земельного участка ЗУ.2\*



\* - Земельный участок сохраняемый в измененных границах.

Инв. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

Таблица 4

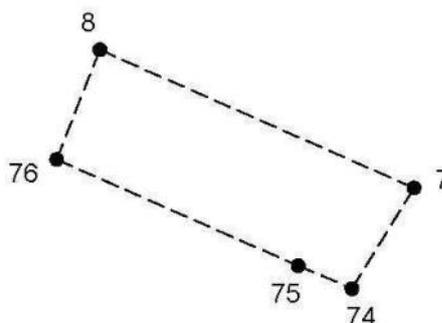
Порядковый номер образуемого земельного участка	ЗУ.3
Местоположение образуемого земельного участка	Российская Федерация, Краснодарский край, пгт Сириус, ул. Апрельская
Категория земель	Земли населенных пунктов
Основной (вспомогательный, условный) вид разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
Площадь образуемого земельного участка, м <sup>2</sup>	631
Территориальная зона	«Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.

**Каталог координат поворотных (характерных) точек границ земельного участка ЗУ.3**

Система координат: МСК 23 (зона 2)

Номер точки	Координаты X	Координаты Y
8	297081,66	2219387,36
7	297064,07	2219427,12
74	297051,28	2219419,26
75	297054,16	2219412,47
76	297067,69	2219381,89
8	297081,66	2219387,36

**Схема границ образуемого земельного участка ЗУ.3**



Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ

Лист

29

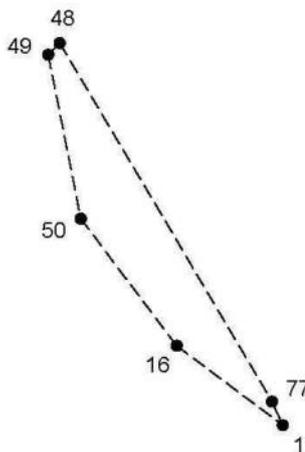
Порядковый номер образуемого земельного участка	ЗУ.4
Местоположение образуемого земельного участка	Российская Федерация, Краснодарский край, пгт Сириус, ул. Апрельская
Категория земель	Земли населенных пунктов
Основной (вспомогательный, условный) вид разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540	Благоустройство территории (код 12.0.2)
Площадь образуемого земельного участка, м <sup>2</sup>	55
Территориальная зона	«ОД-2» - общественно-деловой центр.

**Каталог координат поворотных (характерных) точек границ земельного участка ЗУ.4**

Система координат: МСК 23 (зона 2)

Номер точки	Координаты X	Координаты Y
49	297266,20	2219375,21
48	297266,82	2219375,80
77	297248,14	2219386,79
1	297246,91	2219387,34
16	297251,04	2219381,85
50	297257,67	2219376,89
49	297266,20	2219375,21

**Схема границ образуемого земельного участка ЗУ.4**



Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ

**Каталоги координат поворотных (характерных) точек границ земельных участков, сведения о которых представлены в таблице №1**

Система координат: МСК 23 (зона 2)

Номер точки	Координаты X	Координаты Y
1 (23:49:0402041:1258)		
1	297462,27	2219073,37
2	297462,21	2219084,67
3	297457,46	2219095,67
4	297451,67	2219103,18
5	297451,60	2219103,14
6	297449,01	2219101,75
7	297447,20	2219104,61
8	297442,11	2219101,59
9	297446,97	2219093,55
10	297431,40	2219084,30
11	297398,80	2219064,96
12	297370,12	2219113,18
13	297373,11	2219114,91
14	297372,99	2219115,11
15	297413,12	2219138,69
16	297418,52	2219141,87
17	297437,47	2219109,29
18	297442,43	2219112,20
19	297440,59	2219115,28
20	297442,41	2219116,42
21	297442,59	2219116,53
22	297436,99	2219125,49
23	297431,61	2219135,05
24	297350,42	2219286,64
25	297335,16	2219311,37
26	297317,02	2219334,07
27	297296,26	2219354,40
28	297291,16	2219358,30
29	297281,04	2219366,04
30	297273,18	2219372,06
31	297248,14	2219386,79
32	297226,92	2219396,31
33	297110,78	2219441,82
34	297101,47	2219443,84
35	297093,86	2219443,29
36	297084,13	2219439,45
37	297051,28	2219419,26
38	297054,16	2219412,47
39	297067,69	2219381,89
40	297156,09	2219416,50
41	297171,03	2219410,76
42	297185,87	2219404,91
43	297200,81	2219399,16
44	297215,75	2219393,32

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ

Лист

31

Номер точки	Координаты X	Координаты Y
45	297228,65	2219381,12
46	297241,86	2219372,53
47	297249,86	2219355,82
48	297263,96	2219326,54
49	297278,59	2219295,88
50	297286,47	2219279,67
51	297301,33	2219248,41
52	297308,18	2219233,57
53	297314,93	2219219,03
54	297321,77	2219204,58
55	297328,62	2219190,04
56	297333,65	2219180,16
57	297340,73	2219164,72
58	297347,28	2219150,17
59	297353,93	2219135,53
60	297360,47	2219120,98
61	297367,12	2219106,43
62	297373,67	2219091,78
63	297380,31	2219077,24
64	297386,87	2219062,69
65	297397,73	2219039,04
66	297400,43	2219034,80
1	297462,27	2219073,37
67	297267,77	2219364,27
68	297270,91	2219370,50
69	297264,97	2219373,48
70	297261,85	2219367,27
67	297267,77	2219364,27

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ

Лист

32

**Экспликация существующих земельных участков, расположенных в границах разработки проекта межевания территории для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером  
23:49:0402041:1258**

№ П/П	№ участка на схеме	Кадастровый номер земельного участка (условный номер выявленного земельного участка)	Адрес земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м
1	2	3	4	5	6	7
1	1	23:49:0402041:1258	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, севернее микрорайона застройки на землях ГУСПХ "Россия"	Земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного использования	23704

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ

**Экспликация существующих объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в едином государственном реестре недвижимости, расположенных в границах разработки проекта межевания территории для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258**

№ П/П	№ объекта на схеме	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Адрес объекта капитального строительства	Наименование объекта недвижимости	Основная характеристика, единицы измерения	Значение основной характеристики
1	2	3	4	5	6	7
1	1	23:49:0000000:5573	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, Имеретинская низменность	Сооружение, назначение: Иное сооружение (Сети канализации, водоснабжения, теплоснабжения, система водоочистки в Имеретинской низменности п. 80 Программы строительства). Протяженность - 21870 м.	Протяженность, м	21870
2	2	23:49:0402041:2029	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, КНС-2	"Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, строительство). Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап" (п.152 в соответствии с Программой строительства олимпийских объектов и развития г.Сочи как горноклиматического курорта, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2007г. №991). Первый пусковой комплекс. КНС-2 (внешнее электро-снабжение)	Площадь, кв.м.	23

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

3	3	23:49:0000000:6203	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ТП-А08	"Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, строительство). Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4 - 10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап". (п.152 в соответствии с Программой строительства олимпийских объектов и развития г. Сочи как горноклиматического курорта, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2007г. №991). Третий пусковой комплекс. Строительство ТП-А08. Строительство КЛ 10 кВ РП-49-(I) - А08-(I), РП-49-(II) - А08-(II), назначение: 1.1. Сооружения электроэнергетики. Протяженность: 3509 м.	Протяженность, м	3509
4	4	23:49:0000000:6936	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, мкр. Совхоз Россия	Газификация сел, поселков и центральной части Адлерского района (проектные и изыскательские работы) в части газопроводов низкого давления мкр. Совхоз Россия, назначение: иное сооружение (газопровод). Протяженность: 25814 м.	Протяженность, м	25814

Взам. инв. №

Подпись и дата

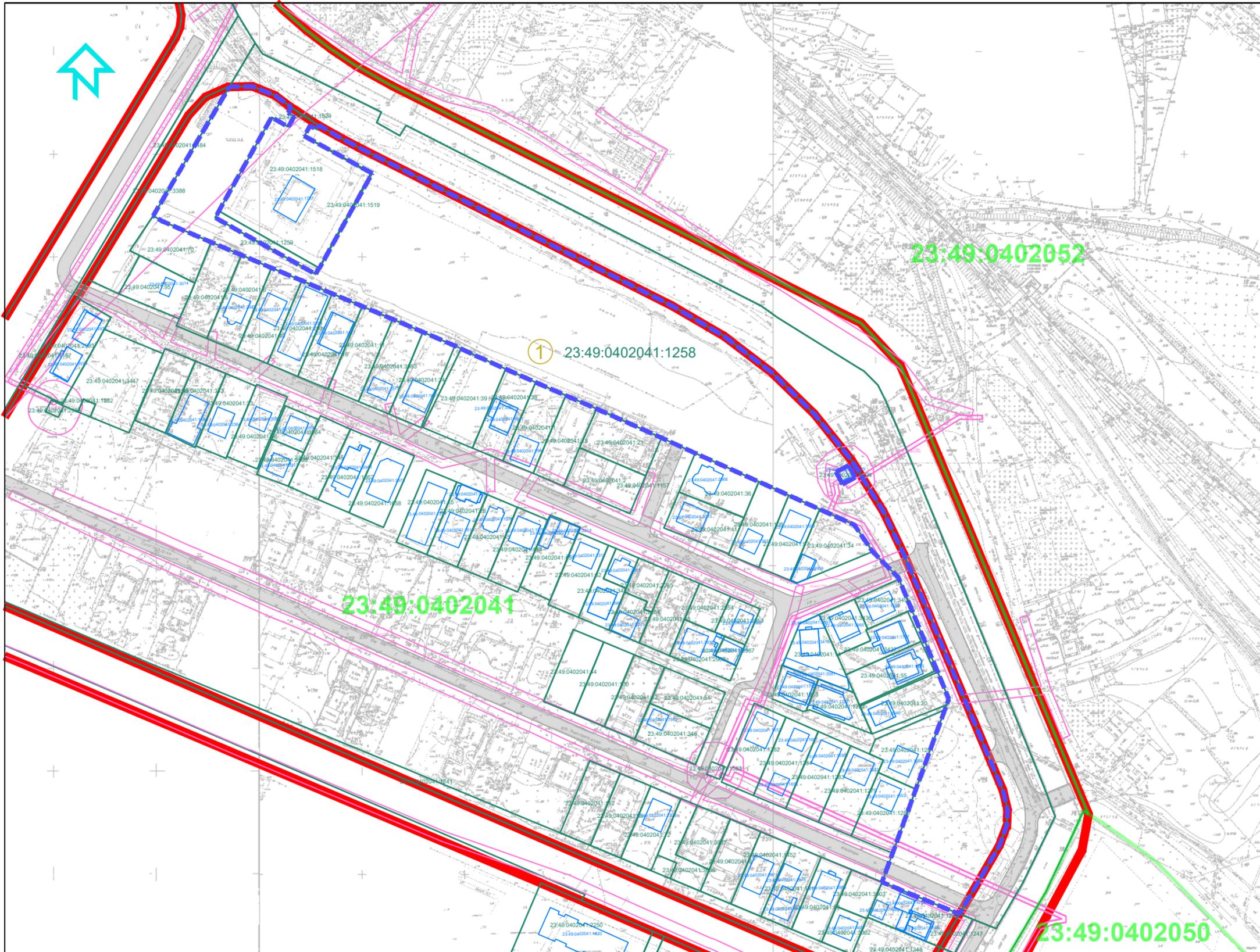
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

24/П-2023-2/ПЗ.ТЧ

Лист

35



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Красные линии.
- - - Границы территории разработки проекта межевания территории.
- Границы участков, состоящих на кадастровом учете.
- 23:49:0402041:1258 Кадастровый номер существующего земельного участка.
- 1 Порядковый номер существующего земельного участка (указан в соответствии с Приложение 3 пояснительной записки).
- Границы кадастровых кварталов.
- 23:49:0402041 Номер кадастрового квартала.
- Границы зон с особыми условия использования территории.
- 23:49-6.634 Реестровый номер зоны с особыми условиями использования территории.
- Границы объектов капитального строительства, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости.
- 23:49:0402041:2368 Кадастровый номер объекта капитального строительства, учтенного в Едином государственном реестре недвижимости.

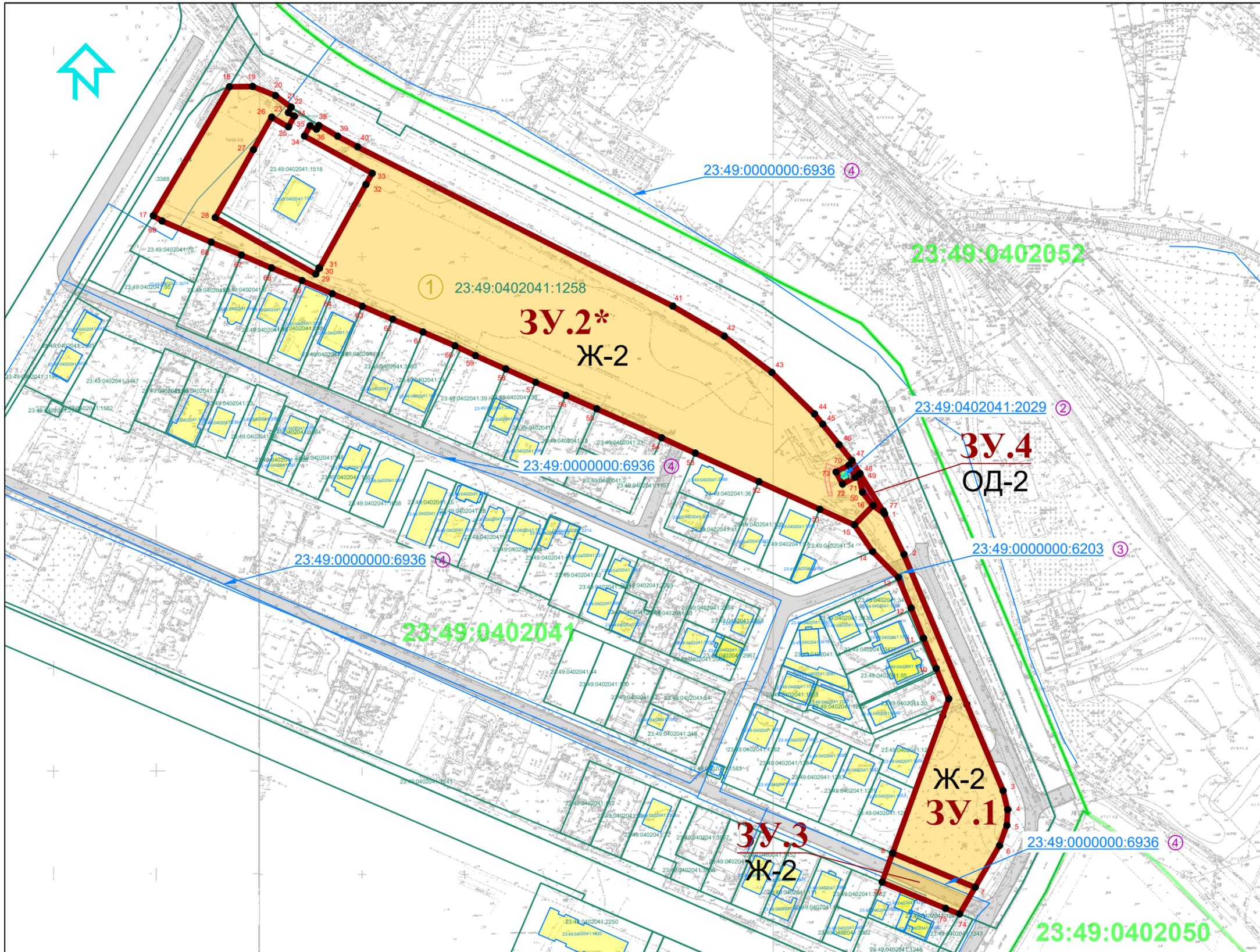
**Примечание:**  
 1. Экспликации существующих земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, расположенных в границах разработки проекта межевания территории приведены в Приложении 3 пояснительной записки.  
 2. Система координат - МСК-23 (зона 2). Система высот - Балтийская.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндгк	Подпись	Дата
				<i>Савочкин О.А.</i>	11.24
				<i>Миндюков А.В.</i>	11.24

<b>24/П-2023-2/ПМТ</b>		
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258		
Проект межевания территории	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>
	1	11
Чертеж межевания территории. Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории. Линии отступа от красных линий. М 1:2000		

# УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- ЗУ.1** Обозначение вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- Границы участков, состоящих на кадастровом учете.
- 23:49:0402041:1258 Кадастровый номер существующего земельного участка.
- 1 Порядковый номер существующего земельного участка (указан в соответствии с Приложение 3 пояснительной записки).
- 12 Характерная точка границы вновь образуемого земельного участка и ее порядковый номер (указан в соответствии с Приложение 1 и 2 пояснительной записки).
- Границы кадастровых кварталов.
- 23:49:0402041 Номер кадастрового квартала.
- Ж-2 Территориальная зона Ж-2 - малозэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.
- ОД-2 Территориальная зона ОД-2 - общественно-деловой центр.
- Границы объектов капитального строительства, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости.
- Площадные объекты капитального строительства, состоящие на кадастровом учете.
- 2 Порядковый номер существующего объекта капитального строительства (указан в соответствии с Приложение 3 пояснительной записки).
- a. сооружение электроэнергетики: «Распределительная городская электрическая сеть. Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап. Первый пусковой комплекс. КНС-2 (внешнее электроснабжение)» с кадастровым № 23:49:0402041:2029.



**Примечание:**

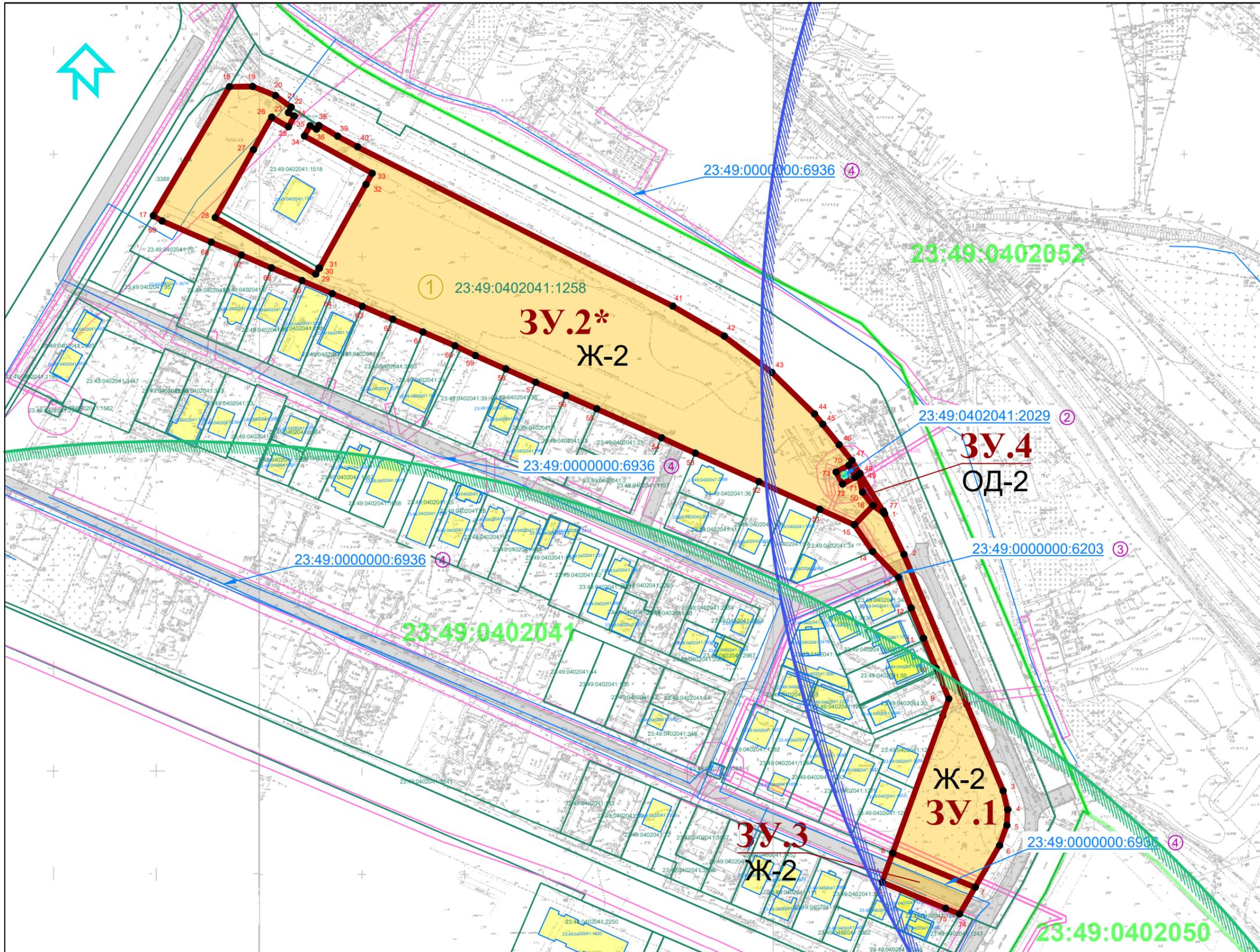
- \* - Земельный участок (с обозначением ЗУ2) сохраняемый в измененных границах.
- 1. Экспликация земельных участков, образуемых при разработке проекта межевания территории приведена в Таблице 1 пояснительной записки.
- 2. Технично-экономические показатели и каталоги координат характерных точек границ вновь образуемых земельных участков приведены в Приложении 1 и 2 пояснительной записки.
- 3. Система координат - МСК-23 (зона 2). Система высот - Балтийская.
- 4. Экспликации существующих земельных участков и объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, расположенных в границах разработки проекта межевания территории приведены в Приложении 3 и Приложении 4 пояснительной записки.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндгк	Подпись	Дата
Директор	Савочкин О.А.				11.24
ГАП	Миндюков А.В.				11.24

<b>24/П-2023-2/ПМТ</b>		
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258		
Проект межевания территории	Стация	Листов
	2	11
Чертеж межевания территории. Чертеж границ образуемых и изменяемых земельных участков и их частей на кадастровом плане территории. М 1:2000		

# УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- ЗУ.1** Обозначение вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- Границы участков, состоящих на кадастровом учете.
- 23:49:0402041:1258 Кадастровый номер существующего земельного участка.
- 1 Порядковый номер существующего земельного участка (указан в соответствии с Приложение 3 пояснительной записки).
- 12 Характерная точка границы вновь образуемого земельного участка и ее порядковый номер (указан в соответствии с Приложение 1 и 2 пояснительной записки).
- Границы кадастровых кварталов.
- 23:49:0402041 Номер кадастрового квартала.
- Границы объектов капитального строительства, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости.
- Площадные объекты капитального строительства, состоящие на кадастровом учете.
- 2 Порядковый номер существующего объекта капитального строительства (указан в соответствии с Приложение 3 пояснительной записки).
- Ж-2** Территориальная зона Ж-2 - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.
- ОД-2** Территориальная зона ОД-2 - общественно-деловой центр.
- Границы зон с особыми условия использования территории.
- Граница зоны охраны объектов культурного наследия - "Селище "Веселое 1".
- Граница зоны охраны объектов культурного наследия - "Селище "Веселое 4".
- a.** сооружение электроэнергетики: «Распределительная городская электрическая сеть. Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап. Первый пусковой комплекс. КНС-2 (внешнее электроснабжение)» с кадастровым № 23:49:0402041:2029.



**Примечание:**

- \* - Земельный участок (с обозначением ЗУ2) сохраняемый в измененных границах.
- 1. Экспликация земельных участков, образуемых при разработке проекта межевания территории приведена в Таблице 1 пояснительной записки.
- 2. Техничко-экономические показатели и каталоги координат характерных точек границ вновь образуемых земельных участков приведены в Приложении 1 и 2 пояснительной записки.
- 3. Система координат - МСК-23 (зона 2). Система высот - Балтийская.

24/П-2023-2/ПМТ

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258

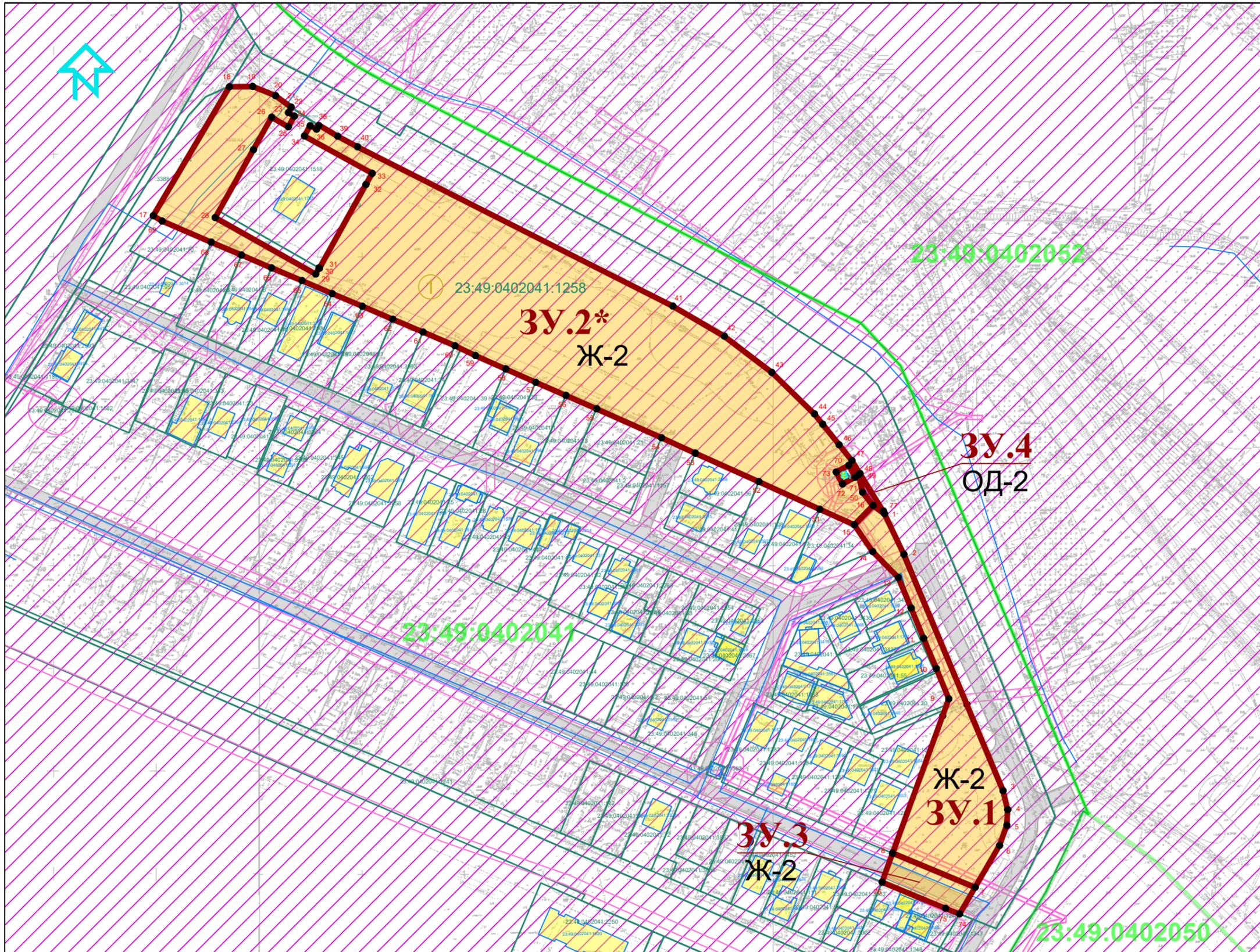
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндгк	Подпись	Дата
Директор	Савочкин О.А.				11.24
ГАП	Миндюков А.В.				11.24

Проект межевания территории

Стадия	Лист	Листов
	3	11

Чертеж межевания территории. Границы территорий объектов культурного наследия.  
М 1:2000





**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Границы вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- ЗУ.1** Обозначение вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- Границы участков, состоящих на кадастровом учете.
- 23:49:0402041:1258 Кадастровый номер существующего земельного участка.
- ① Порядковый номер существующего земельного участка (указан в соответствии с Приложение 3 пояснительной записки).
- 12 Характерная точка границы вновь образуемого земельного участка и ее порядковый номер (указан в соответствии с Приложение 1 и 2 пояснительной записки).
- Границы кадастровых кварталов.
- 23:49:0402041 Номер кадастрового квартала.
- Границы объектов капитального строительства, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости.
- Площадные объекты капитального строительства, состоящие на кадастровом учете.
- Ж-2** Территориальная зона Ж-2 - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.
- ОД-2** Территориальная зона ОД-2 - общественно-деловой центр.
- Зона II округа горно - санитарной охраны курорта
- Границы зон с особыми условия использования территории.
- а.** сооружение электроэнергетики: «Распределительная городская электрическая сеть. Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап. Первый пусковой комплекс. КНС-2 (внешнее электроснабжение)» с кадастровым № 23:49:0402041:2029.

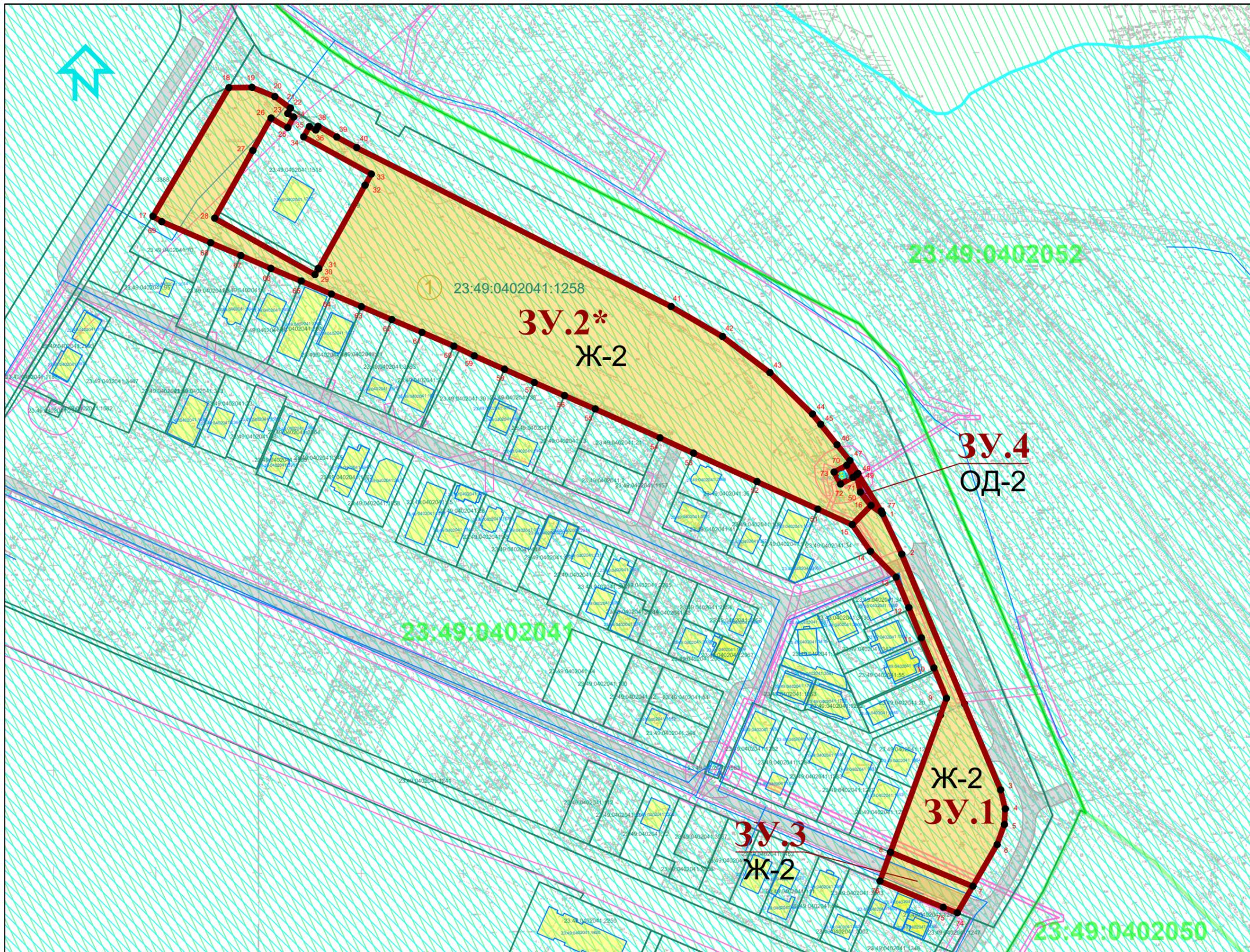
**Примечание:**

\* - Земельный участок (с обозначением ЗУ2) сохраняемый в измененных границах.  
 1. Экспликация существующих земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, расположенных в границах разработки проекта межевания территории приведены в Приложении 3 пояснительной записки.

24/П-2023-2/ПМТ

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата
Директор	Савочкин О.А.				11.24
ГАП	Миндюков А.В.				11.24

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258			
Проект межевания территории	Стация	Лист	Листов
		4	11
Чертеж межевания территории. Зоны ограничений на территории II-ой зоны округа горно-санитарной охраны курорта. М 1:2000			



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- ЗУ.1** Обозначение вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- Границы участков, состоящих на кадастровом учете.
- 23:49:0402041:1258 Кадастровый номер существующего земельного участка.
- 1 Порядковый номер существующего земельного участка (указан в соответствии с Приложение 3 пояснительной записки).
- 12 Характерная точка границы вновь образуемого земельного участка и ее порядковый номер (указан в соответствии с Приложение 1 и 2 пояснительной записки).
- Границы кадастровых кварталов.
- 23:49:0402041 Номер кадастрового квартала.
- Границы объектов капитального строительства, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости.
- Площадные объекты капитального строительства, состоящие на кадастровом учете.
- Ж-2 Территориальная зона Ж-2 - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.
- ОД-2 Территориальная зона ОД-2 - общественно-деловой центр.
- Граница зоны подтопления от «Канал п. Мирный (Адлер)»
- Границы зон с особыми условия использования территории.
- Граница зоны затопления от «Канал п. Мирный (Адлер)»
- a. сооружение электроэнергетики: «Распределительная городская электрическая сеть. Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап. Первый пусковой комплекс. КНС-2 (внешнее электроснабжение)» с кадастровым № 23:49:0402041:2029.

**Примечание:**

\* - Земельный участок (с обозначением ЗУ2) сохраняемый в измененных границах.  
 1. Экспликация существующих земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, расположенных в границах разработки проекта межевания территории приведены в Приложении 3 пояснительной записки.

24/П-2023-2/ПМТ

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата
					11.24
Директор					
ГАП				Миндюков А.В.	11.24

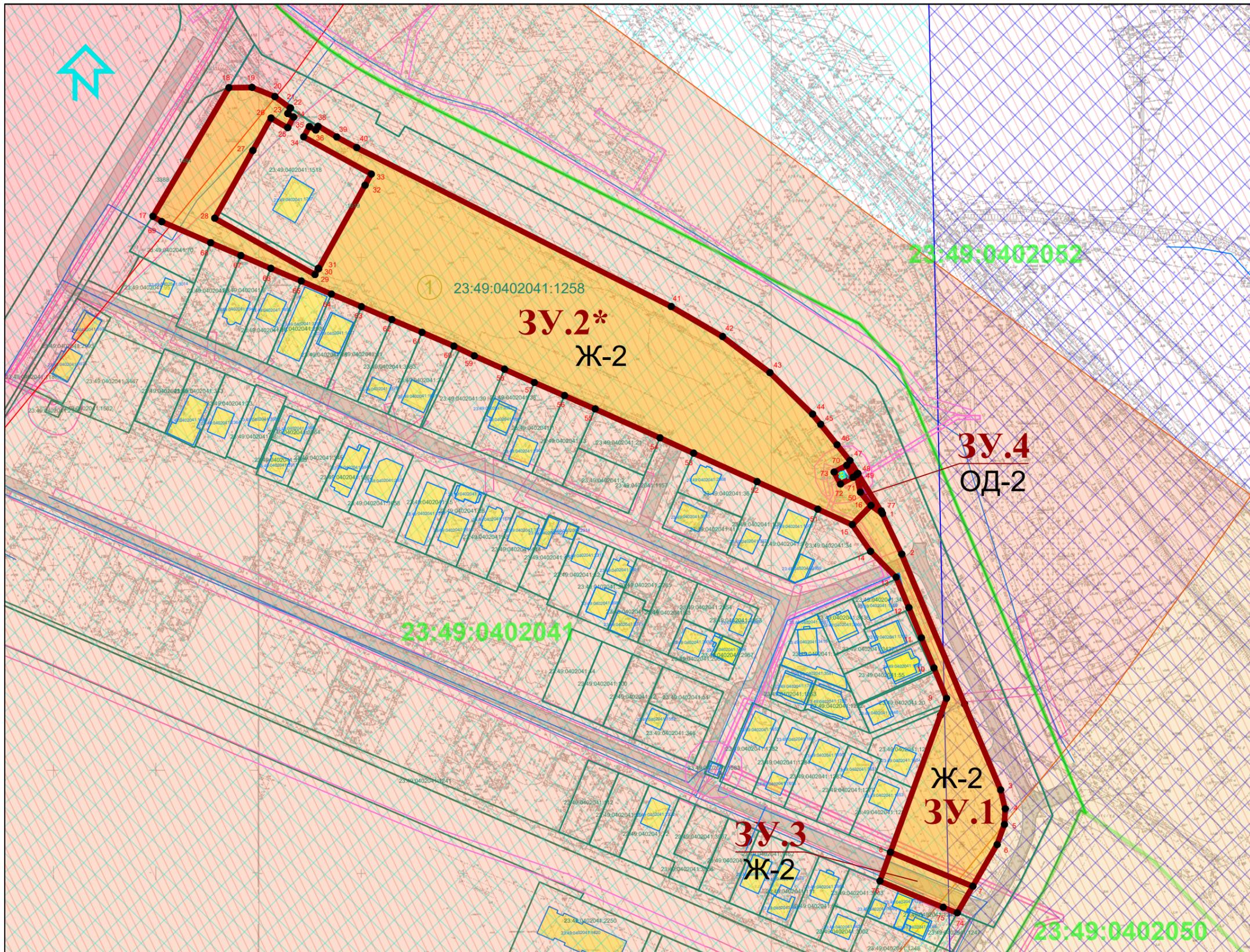
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258			
Проект межевания территории	Стация	Лист	Листов
		5	11

Чертеж межевания территории. Зоны возможных чрезвычайных ситуаций природного характера.  
 М 1:2000



# УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- ЗУ.1** Обозначение вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- Границы участков, состоящих на кадастровом учете.
- 23:49:0402041:1258 Кадастровый номер существующего земельного участка.
- 1 Порядковый номер существующего земельного участка (указан в соответствии с Приложение 3 пояснительной записки).
- 12 Характерная точка границы вновь образуемого земельного участка и ее порядковый номер (указан в соответствии с Приложение 1 и 2 пояснительной записки).
- Границы кадастровых кварталов.
- 23:49:0402041 Номер кадастрового квартала.
- Границы объектов капитального строительства, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости.
- Площадные объекты капитального строительства, состоящие на кадастровом учете.
- Ж-2 Территориальная зона Ж-2 - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.
- ОД-2 Территориальная зона ОД-2 - общественно-деловой центр.
- Границы зон с особыми условия использования территории.
- а.**  сооружение электроэнергетики: «Распределительная городская электрическая сеть. Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап. Первый пусковой комплекс. КНС-2 (внешнее электроснабжение)» с кадастровым № 23:49:0402041:2029.
- Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Сочи (третья, четвертая и шестая подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи).
- Территория сектора "3.7.4а" третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи.
- Территория сектора "3.7.5д" третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи.
- Территория сектора "4.3.1797" четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи.
- Территория сектора "4.3.1798" четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи.
- Территория сектора "4.3.1799" четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи.



**Примечание:**

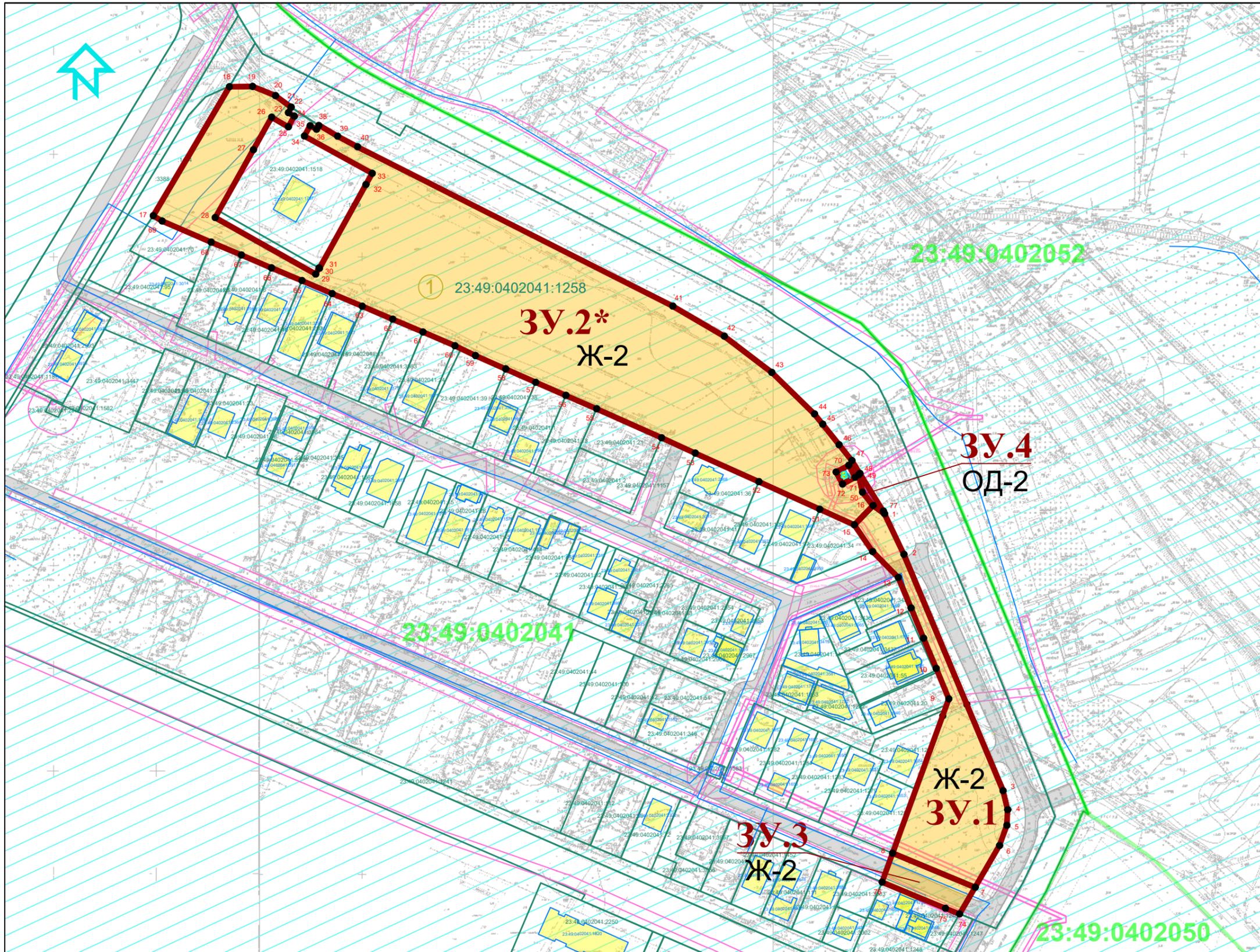
\* - Земельный участок (с обозначением ЗУ2) сохраняемый в измененных границах.  
 1. Экспликация существующих земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, расположенных в границах разработки проекта межевания территории приведены в Приложении 3 пояснительной записки.

24/П-2023-2/ПМТ

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата
				<i>Савочкин О.А.</i>	1.24
				<i>Миндюков А.В.</i>	1.24

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258			
Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
		6	11
Чертеж межевания территории. Зона ограничений от динамических техногенных источников. М 1:2000			





**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Границы вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- ЗУ.1** Обозначение вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- Границы участков, состоящих на кадастровом учете.
- 23:49:0402041:1258 Кадастровый номер существующего земельного участка.
- 1 Порядковый номер существующего земельного участка (указан в соответствии с Приложение 3 пояснительной записки).
- 12 Характерная точка границы вновь образуемого земельного участка и ее порядковый номер (указан в соответствии с Приложение 1 и 2 пояснительной записки).
- Границы кадастровых кварталов.
- 23:49:0402041 Номер кадастрового квартала.
- Границы объектов капитального строительства, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости.
- Площадные объекты капитального строительства, состоящие на кадастровом учете.
- Ж-2 Территориальная зона Ж-2 - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.
- ОД-2 Территориальная зона ОД-2 - общественно-деловой центр.
- Зона полосы воздушных проходов аэродрома Сочи
- Границы зон с особыми условия использования территории.
- a. сооружение электроэнергетики: «Распределительная городская электрическая сеть. Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап. Первый пусковой комплекс. КНС-2 (внешнее электроснабжение)» с кадастровым № 23:49:0402041:2029.

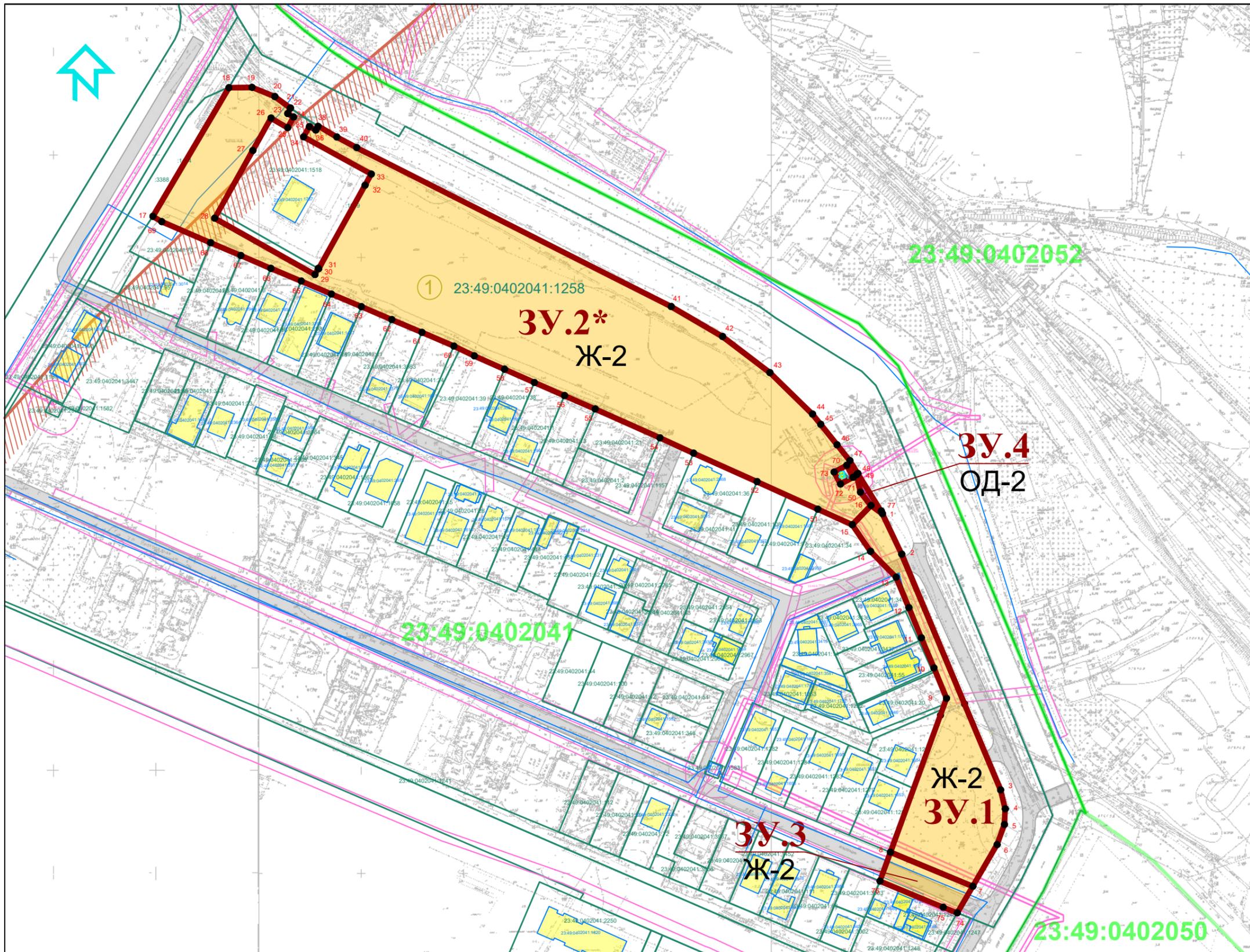
**Примечание:**  
 \* - Земельный участок (с обозначением ЗУ2) сохраняемый в измененных границах.  
 1. Экспликация существующих земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, расположенных в границах разработки проекта межевания территории приведены в Приложении 3 пояснительной записки.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата
					1.24
					1.24

<b>24/П-2023-2/ПМТ</b>			
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258			
Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
	7	11	
Чертеж межевания территории. Зона ограничений от динамических техногенных источников. М 1:2000			

# УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- ЗУ.1** Обозначение вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- Границы участков, состоящих на кадастровом учете.
- 23:49:0402041:1258 Кадастровый номер существующего земельного участка.
- 1 Порядковый номер существующего земельного участка (указан в соответствии с Приложение 3 пояснительной записки).
- 12 Характерная точка границы вновь образуемого земельного участка и ее порядковый номер (указан в соответствии с Приложение 1 и 2 пояснительной записки).
- Границы кадастровых кварталов.
- 23:49:0402041 Номер кадастрового квартала.
- Границы объектов капитального строительства, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости.
- Площадные объекты капитального строительства, состоящие на кадастровом учете.
- Ж-2 Территориальная зона Ж-2 - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.
- ОД-2 Территориальная зона ОД-2 - общественно-деловой центр.
- Граница зоны охраняемого военного объекта ФГУ «Войсковая часть 03110»
- Границы зон с особыми условия использования территории.
- a. сооружение электроэнергетики: «Распределительная городская электрическая сеть. Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап. Первый пусковой комплекс. КНС-2 (внешнее электроснабжение) с кадастровым № 23:49:0402041:2029.



**Примечание:**

\* - Земельный участок (с обозначением ЗУ2) сохраняемый в измененных границах.  
 1. Экспликация существующих земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, расположенных в границах разработки проекта межевания территории приведены в Приложении 3 пояснительной записки.

24/П-2023-2/ПМТ

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата
Директор		Савочкин О.А.			1.24
ГАП		Миндюков А.В.			1.24

Проект межевания территории

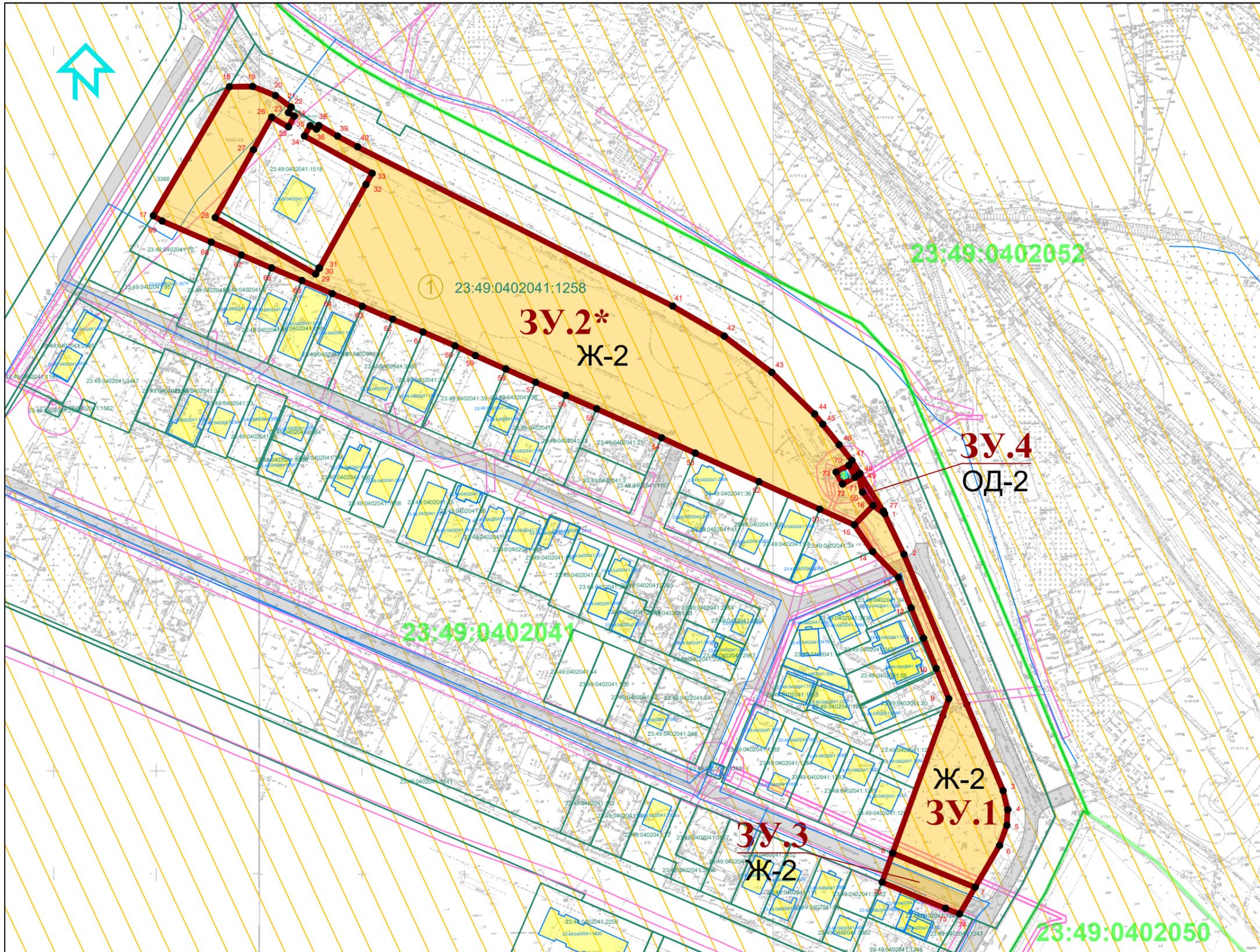
Стадия	Лист	Листов
	8	11

Чертеж межевания территории.  
 Зона охраняемого объекта.  
 М 1:2000



# УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- ЗУ.1** Обозначение вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- Границы участков, состоящих на кадастровом учете.
- 23:49:0402041:1258 Кадастровый номер существующего земельного участка.
- 1 Порядковый номер существующего земельного участка (указан в соответствии с Приложение 3 пояснительной записки).
- 12 Характерная точка границы вновь образуемого земельного участка и ее порядковый номер (указан в соответствии с Приложение 1 и 2 пояснительной записки).
- Границы кадастровых кварталов.
- 23:49:0402041 Номер кадастрового квартала.
- Границы объектов капитального строительства, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости.
- Площадные объекты капитального строительства, состоящие на кадастровом учете.
- Ж-2 Территориальная зона Ж-2 - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.
- ОД-2 Территориальная зона ОД-2 - общественно-деловой центр.
- "ОГП-О" - зона оползневых процессов
- Границы зон с особыми условия использования территории.
- а.** сооружение электроэнергетики: «Распределительная городская электрическая сеть. Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап. Первый пусковой комплекс. КНС-2 (внешнее электроснабжение)» с кадастровым № 23:49:0402041:2029.



**Примечание:**

\* - Земельный участок (с обозначением ЗУ2) сохраняемый в измененных границах.  
 1. Экспликация существующих земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, расположенных в границах разработки проекта межевания территории приведены в Приложении 3 пояснительной записки.

24/П-2023-2/ПМТ

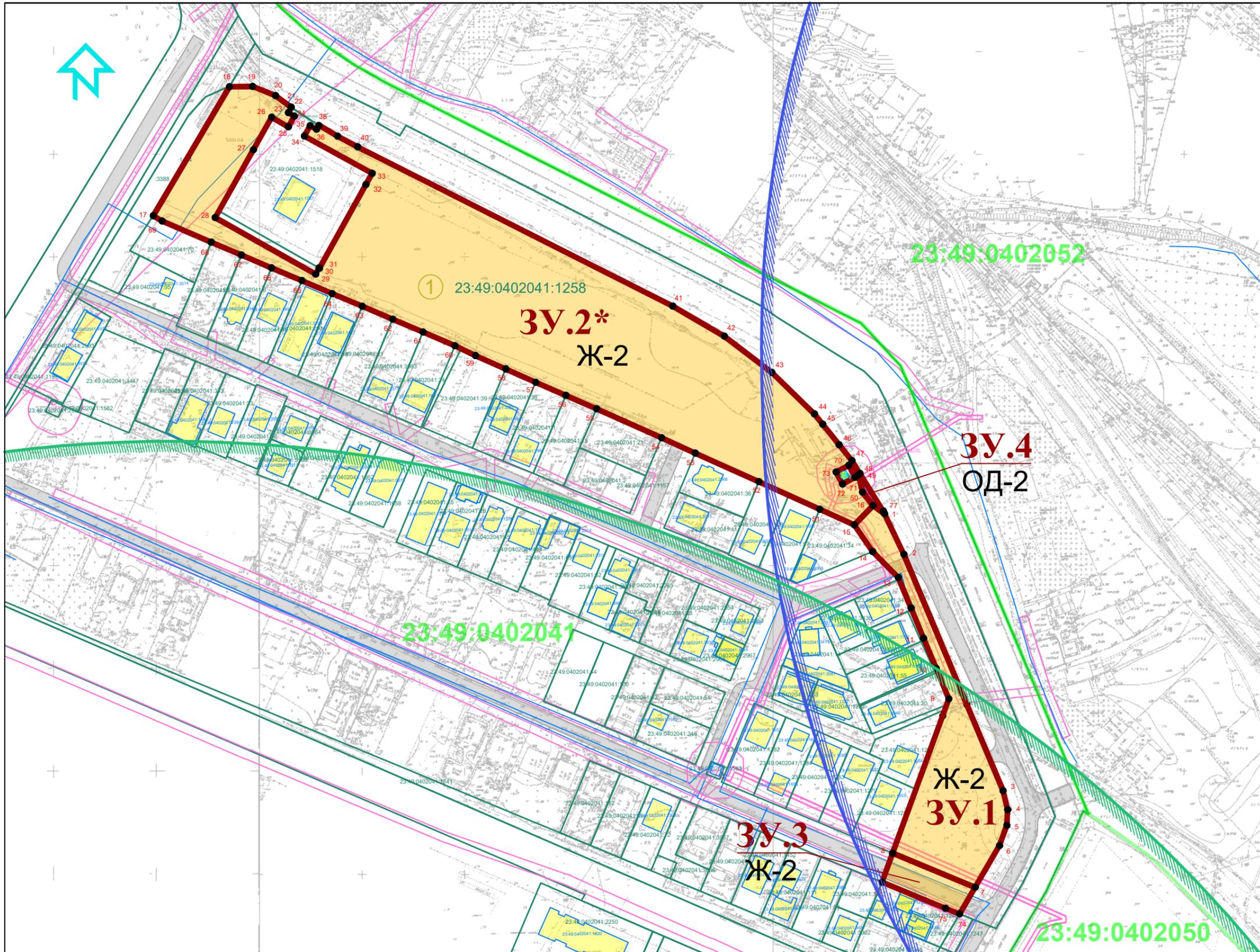
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндгк	Подпись	Дата
				<i>Савочкин О.А.</i>	11.24
				<i>Миндюков А.В.</i>	11.24

Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
		9	11

Чертеж межевания территории. Зоны ограничения территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.  
 М 1:2000





**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Границы вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- ЗУ.1** Обозначение вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- Границы участков, состоящих на кадастровом учете.
- 23:49:0402041:1258 Кадастровый номер существующего земельного участка.
- 1 Порядковый номер существующего земельного участка (указан в соответствии с Приложение 3 пояснительной записки).
- 12 Характерная точка границы вновь образуемого земельного участка и ее порядковый номер (указан в соответствии с Приложение 1 и 2 пояснительной записки).
- Границы кадастровых кварталов.
- 23:49:0402041 Номер кадастрового квартала.
- Границы объектов капитального строительства, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости.
- Площадные объекты капитального строительства, состоящие на кадастровом учете.
- Ж-2 Территориальная зона Ж-2 - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.
- ОД-2 Территориальная зона ОД-2 - общественно-деловой центр.
- Границы зон с особыми условиями использования территории.
- Граница зоны охраны объектов культурного наследия - "Селище "Веселое 1".
- Граница зоны охраны объектов культурного наследия - "Селище "Веселое 4".
- a. сооружение электроэнергетики: «Распределительная городская электрическая сеть. Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап. Первый пусковой комплекс. КНС-2 (внешнее электроснабжение)» с кадастровым № 23:49:0402041:2029.

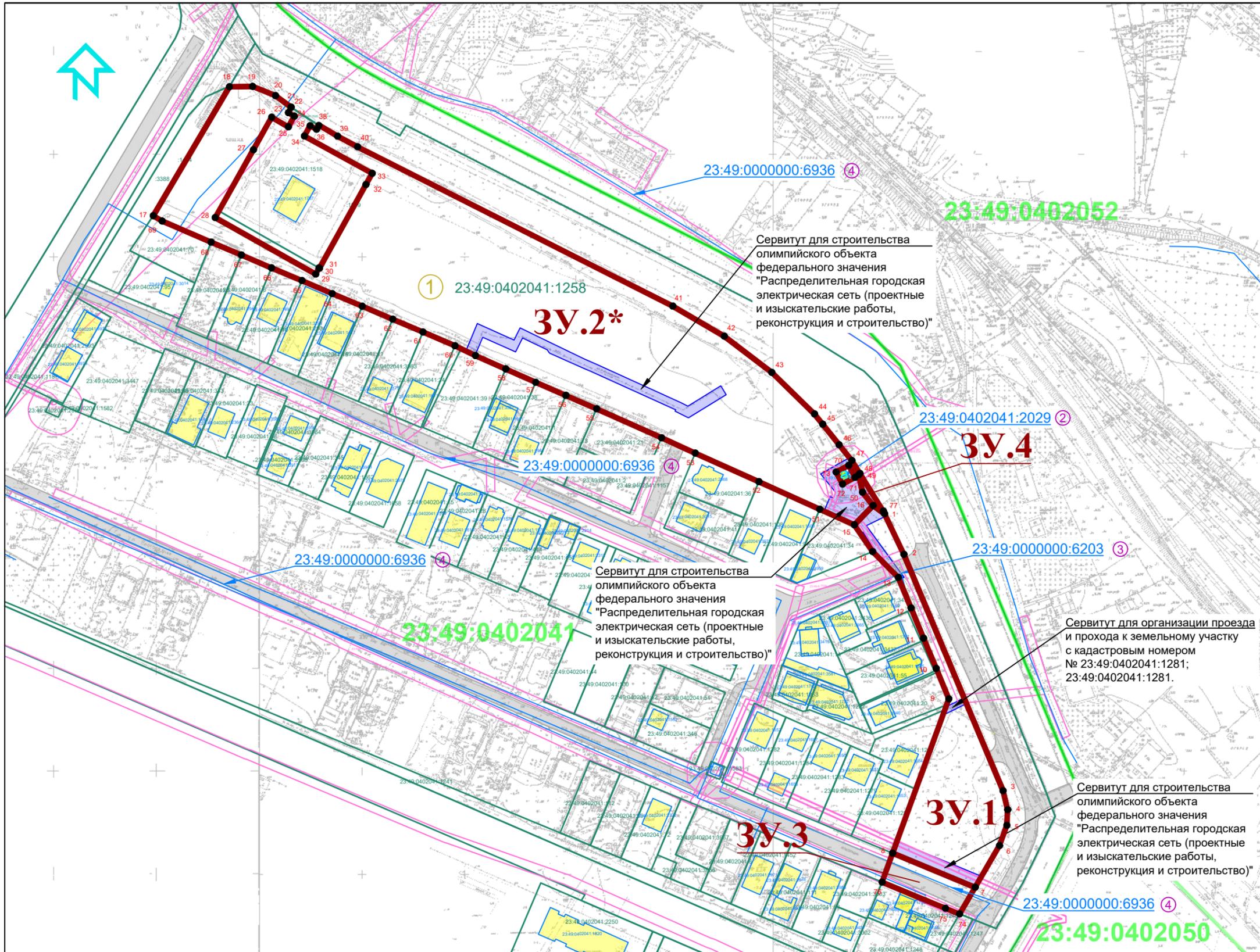
**Примечание:**  
 \* - Земельный участок (с обозначением ЗУ2) сохраняемый в измененных границах.  
 1. В границах разработки проекта межевания территории отсутствуют объекты культурного наследия.  
 2. В границах разработки проекта межевания территории отсутствуют зоны ограничений от динамических техногенных источников.  
 3. Экспликация существующих земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, расположенных в границах разработки проекта межевания территории приведены в Приложении 3 пояснительной записки.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата
				<i>Савочкин О.А.</i>	11.24
				<i>Миндюков А.В.</i>	11.24

<b>24/П-2023-2/ПМТ</b>			
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258			
Проект межевания территории	Стация	Лист	Листов
	10	11	
Чертеж межевания территории. Зоны охраны памятников истории и культуры. М 1:2000			

# УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- ЗУ.1 Обозначение вновь образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта межевания территории.
- Границы участков, состоящих на кадастровом учете.
- 23:49:0402041:1258 Кадастровый номер существующего земельного участка.
- ① Порядковый номер существующего земельного участка (указан в соответствии с Приложение 3 пояснительной записки).
- 12 Характерная точка границы вновь образуемого земельного участка и ее порядковый номер (указан в соответствии с Приложение 1 и 2 пояснительной записки).
- Границы кадастровых кварталов.
- 23:49:0402041 Номер кадастрового квартала.
- Границы объектов капитального строительства, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости.
- Площадные объекты капитального строительства, состоящие на кадастровом учете.
- ② Порядковый номер существующего объекта капитального строительства (указан в соответствии с Приложение 3 пояснительной записки).
- Границы зон с особыми условия использования территории.
- Границы зон действия публичных сервитутов.
- a. сооружение электроэнергетики: «Распределительная городская электрическая сеть. Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап. Первый пусковой комплекс. КНС-2 (внешнее электроснабжение)» с кадастровым № 23:49:0402041:2029.



Сервитут для строительства олимпийского объекта федерального значения "Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)"

Сервитут для строительства олимпийского объекта федерального значения "Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)"

Сервитут для организации проезда и прохода к земельному участку с кадастровым номером № 23:49:0402041:1281; 23:49:0402041:1281.

Сервитут для строительства олимпийского объекта федерального значения "Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)"

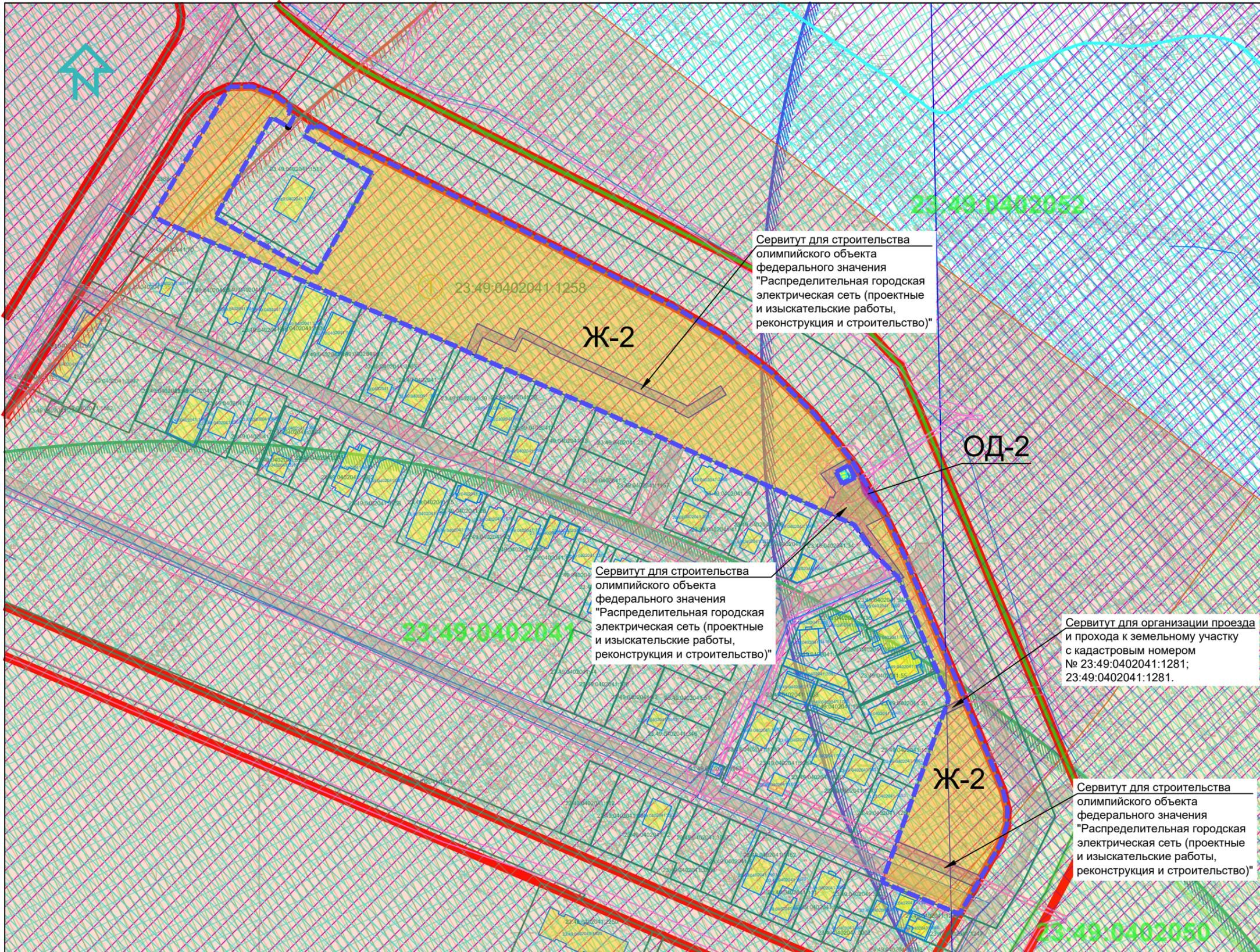
**Примечание:**  
 \* - Земельный участок (с обозначением ЗУ2) сохраняемый в измененных границах.  
 1. Экспликации существующих земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, расположенных в границах разработки проекта межевания территории приведены в Приложении 3 пояснительной записки.  
 2. Система координат - МСК-23 (зона 2). Система высот - Балтийская.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндгк	Подпись	Дата
Директор	Савочкин О.А.				11.24
ГАП	Миндюков А.В.				11.24

<b>24/П-2023-2/ПМТ</b>		
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258		
Проект межевания территории	Стация	Листов
	11	11
Чертеж межевания территории. Границы зон действия публичных сервитутов. М 1:2000		

# УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Красные линии.
- Границы территории разработки проекта межевания территории.
- Границы участков, состоящих на кадастровом учете.
- 23:49:0402041:1258 Кадастровый номер существующего земельного участка.
- 1 Порядковый номер существующего земельного участка (указан в соответствии с Приложением 3 пояснительной записки).
- Границы кадастровых кварталов.
- 23:49:0402041 Номер кадастрового квартала.
- Границы объектов капитального строительства, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости.
- Площадные объекты капитального строительства, состоящие на кадастровом учете.
- Ж-2 Территориальная зона Ж-2 - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.
- ОД-2 Территориальная зона ОД-2 - общественно-деловой центр.
- Зона II округа горно - санитарной охраны курорта.
- Граница зоны подтопления от «Канал п. Мирный (Адлер)».
- Граница зоны затопления от «Канал п. Мирный (Адлер)».
- Граница зоны охраняемого военного объекта ФГКУ «Войсковая часть 03110».
- Зона полосы воздушных проходов аэродрома Сочи.
- Границы зон с особыми условия использования территории.
- Граница зоны охраны объектов культурного наследия - "Селище "Веселое 1".
- Граница зоны охраны объектов культурного наследия - "Селище "Веселое 4".
- Границы зон действия публичных сервитутов.
- a. сооружение электроэнергетики: «Распределительная городская электрическая сеть. Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап. Первый пусковой комплекс. КНС-2 (внешнее электроснабжение)» с кадастровым № 23:49:0402041:2029.
- Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Сочи (третья, четвертая и шестая подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи).
- Территория сектора "3.7.4а" третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи.
- Территория сектора "3.7.5д" третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи.
- Территория сектора "4.3.1797" четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи.
- Территория сектора "4.3.1798" четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи.
- Территория сектора "4.3.1799" четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи.



Сервитут для строительства олимпийского объекта федерального значения "Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)"

Сервитут для строительства олимпийского объекта федерального значения "Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)"

Сервитут для организации проезда и прохода к земельному участку с кадастровым номером № 23:49:0402041:1281; 23:49:0402041:1281.

Сервитут для строительства олимпийского объекта федерального значения "Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)"

**Примечание:**

1. Экспликации существующих земельных участков и объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, расположенных в границах разработки проекта межевания территории приведены в Приложении 3 и Приложении 4 пояснительной записки.

24/П-2023-2/ПМТ

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объектов социальной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402041:1258

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндгк	Подпись	Дата
Директор	Савочкин О.А.				11.24
ГАП	Миндюков А.В.				11.24

Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

Чертеж по обоснованию проекта межевания территории М 1:2000

Стация	Лист	Листов
	1	



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2  
УТВЕРЖДЕНА  
постановлением главы администрации  
федеральной территории «Сириус»  
от 13 января 2025 г. № 1-п

**Документация по планировке территории  
(проект планировки территории) для размещения объекта  
«База отдыха Арт-сити Лучезарный-2»  
и «База отдыха Арт-сити Лучезарный-3»  
в границах земельных участков с кадастровыми номерами  
23:49:0402049:14, 23:49:0402049:1074, 23:49:0402049:1075**

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная (утверждаемая) часть  
проекта планировки территории**

25/П-2023-1.1/ДПТ

**Том 1.1**

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

354057, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Тоннельная, 2 б, тел./факс 8 (862) 261-47-05,  
 ИНН 2320128839, КПП 232001001, ОГРН 1052311688868, ОКПО 77222998,  
 р/счет № 40702810447030005899, ФИЛИАЛ «ЮЖНЫЙ» ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. КРАСНОДАР, БИК  
 040349700, к/счет 3010181040000000700, лицензия ГТ №0025688, регистрационный № 1114,  
 Свидетельство о допуске от 13.11.2012 г. 01-И-№ 1646-1, e-mail: [office@zgcentr.ru](mailto:office@zgcentr.ru)

Заказчик: ООО «База отдыха «Луч»

**Документация по планировке территории  
 (проект планировки территории) для размещения объекта  
 «База отдыха Арт-сити Лучезарный-2»  
 и «База отдыха Арт-сити Лучезарный-3»  
 в границах земельных участков с кадастровыми номерами  
 23:49:0402049:14, 23:49:0402049:1074, 23:49:0402049:1075**

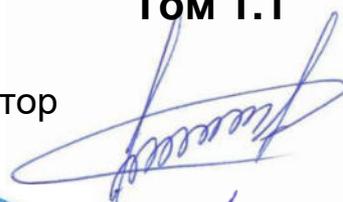
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная (утверждаемая) часть  
 проекта планировки территории**

25/П-2023-1.1/ДПТ

**Том 1.1**

Директор




Савочкин О.А.

Миндюков А.В.



Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

## Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
25/П-2023-1.1/ДПТ	Титульный лист	стр. 1
25/П-2023-1.1/ДПТ.С	Содержание тома	стр. 2
25/П-2023-ДПТ.СГ	Состав градостроительной документации	стр. 3
25/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	<b>Текстовая часть</b>	
	1. Введение	стр. 4
	2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	стр. 12
	3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры	стр. 34
25/П-2023-1.1/ДПТ	<b>Графическая часть</b>	
ДПТ-1.1.1	Чертеж планировки территории: красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	стр. 37

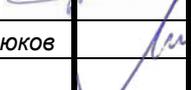
Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

25/П-2023-1.1/ДПТ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
Директор	Савочкин				11.24
ГАП	Миндюков				11.24

Содержание тома

Стадия Лист Листов

ДПТ 1 1

Geo  
Землеmp

## Состав градостроительной документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения объекта «База отдыха Арт-сити Лучезарный-2» и «База отдыха Арт-сити Лучезарный-3» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402049:14, 23:49:0402049:1074, 23:49:0402049:1075</b>			
1.1	25/П-2023-1.1/ДПТ	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
1.2	25/П-2023-1.2/ДПТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	

Согласовано		

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	25/П-2023-ДПТ.СГ			
						Состав градостроительной документации	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
									



градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Основные положения о планировке территории изложены в статье 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативных документах градостроительного проектирования.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории (проект планировки территории) разработана на основе следующих нормативных актов с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон Российской Федерации «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					25/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док		Подп.

- Федеральный закон Российской Федерации от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 24.11.1995 № 181-ФЗ Российской Федерации «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (далее – СП 42);
- Свод правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90»;
- Свод правил СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001»;
- Свод правил СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009»;
- Предложение ООО «База отдыха «Луч» от 14.10.2024 № 01-24/6594;
- Постановление главы администрации федеральной территории «Сириус» от 02.11.2024 № 143-п «О подготовке документации по планировке территории».

Исходные данные:

- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности федеральной территории «Сириус» от 17.04.2024 г. № 01-28/1683;
- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности федеральной территории «Сириус» от 17.04.2024 г. № 01-28/1686;
- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности федеральной территории «Сириус» от 17.04.2024 г. № 01-28/1689;

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.								25/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	3		

- сведения единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 23:49:0402049:14, в том числе сведения единого государственного реестра недвижимости на части земельного участка с кадастровыми номерами:

23:49:0402049:14/5 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

23:49:0402049:14/6 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

23:49:0402049:14/7 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

23:49:0402049:14/8 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

23:49:0402049:14/9 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

23:49:0402049:14/10 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

23:49:0402049:14/11 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

23:49:0402049:14/12 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

23:49:0402049:14/13 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

- сведения единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 23:49:0402049:1074, в том числе сведения единого государственного реестра недвижимости на части земельного участка с кадастровыми номерами:

23:49:0402049:1074/1 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

23:49:0402049:1074/1 (охранная зона объектов электросетевого хозяйства);

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

- сведения единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 23:49:0402049:1075;

Охранные зоны инженерных коммуникаций:

- сведения единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 23:49-6.684;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 23:49-6.749;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 23:49-6.1311
- сведения единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 23:49-6.1547;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 23:49-6.2105;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 23:49-6.2414;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 23:49-6.7534;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 23:49-6.8019.

Объекты недвижимости:

- сведения единого государственного реестра недвижимости на Административное здание литер Е с кадастровым № 23:49:0402049:1523;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Спальный домик литер 14 с кадастровым № 23:49:0402049:1524;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Спальный домик литер 13 с кадастровым № 23:49:0402049:1525;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Спальный домик литер 12 с кадастровым № 23:49:0402049:1526;

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							25/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		5

- сведения единого государственного реестра недвижимости на Медпункт литер 10 с кадастровым № 23:49:0402049:1527;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Спальный домик литер 7 с кадастровым № 23:49:0402049:1528;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Спальный домик литер 8 с кадастровым № 23:49:0402049:1535;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Спальный домик литер 9 с кадастровым № 23:49:0402049:1536;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Туалет литер 16 с кадастровым № 23:49:0402049:1537;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Постирочная литер 17 с кадастровым № 23:49:0402049:1538;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Душевые литер 18 с кадастровым № 23:49:0402049:1539;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Проходная литер 19 с кадастровым № 23:49:0402049:1540;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Спальный домик литер Л с кадастровым № 23:49:0402049:1542;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Спальный домик литер И с кадастровым № 23:49:0402049:1543;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Спальный домик литер Ж с кадастровым № 23:49:0402049:1544;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Спальный домик литер Д с кадастровым № 23:49:0402049:1545;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Склад литер Б с кадастровым № 23:49:0402049:1546;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Столовая с кадастровым № 23:49:0402049:1547;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Спальный домик литер 3 с кадастровым № 23:49:0402049:1548;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Спальный домик литер 4 с кадастровым № 23:49:0402049:1549;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на

Спальный домик литер 5 с кадастровым № 23:49:0402049:1550;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на

Спальный домик литер К с кадастровым № 23:49:0402049:1551;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на

Склад литер В с кадастровым № 23:49:0402049:1552;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на

Спальный домик литер П с кадастровым № 23:49:0402049:1553;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на

Спальный домик литер Т с кадастровым № 23:49:0402049:1554;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на

Склад литер 1 с кадастровым № 23:49:0402049:1555;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на

Спальный домик литер Ю с кадастровым № 23:49:0402049:1556;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на

Спальный домик литер Ш с кадастровым № 23:49:0402049:1557;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на

Спальный домик литер Ч с кадастровым № 23:49:0402049:1558;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на

Спальный домик литер С с кадастровым № 23:49:0402049:1560;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на

Спальный домик литер Э с кадастровым № 23:49:0402049:1561;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на

Спальный домик литер Щ с кадастровым № 23:49:0402049:1562;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на

Спальный домик литер О с кадастровым № 23:49:0402049:1563;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на

Спальный домик литер Р с кадастровым № 23:49:0402049:1564;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на

Домик деревянный литер 11 с кадастровым № 23:49:0402049:1598;

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

25/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

7

- сведения единого государственного реестра недвижимости на Дом литер 15 с кадастровым № 23:49:0402049:1600;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Дом литер 16 с кадастровым № 23:49:0402049:1601;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Дом литер 18 с кадастровым № 23:49:0402049:1602;
- сведения единого государственного реестра недвижимости на Трансформаторную подстанцию А-314 с кадастровым № 23:49:0000000:8605.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					25/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок		Подп.

**2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕ ТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРА СТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**

**Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)**

Документация по планировке территории разработана в целях обеспечения размещения объектов «База отдыха Арт-сити Лучезарный-2» и «База отдыха Арт-сити Лучезарный-3», а также:

- обеспечение устойчивого развития территорий в соответствии с документами территориального планирования и нормативами градостроительного проектирования;
- установление границ зон, предназначенных для застройки, в соответствии с документами территориального планирования;
- организация улично-дорожной сети;
- установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- установление границ зон планируемого размещения объектов регионального значения, объектов местного значения;
- определение характеристик планируемого развития террито-

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

рии, в том числе плотности и параметров застройки территории и характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Настоящий проект планировки территории выполнен в отношении территории общей площадью 1,39 га, состоящей из трех обособленных участков (Участок №1 0,47 га, Участок №2 0,8223 га и Участок №3 0,0977 га), расположенных в пгт Сириус (Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Сириус), и прилегающих к ул. Цимлянской, ул. Попова.

Участки, в отношении которых разрабатывается проект планировки территории, имеют сложную форму в плане и расположены в непосредственной близости друг от друга.

Участок №1, общей площадью 0,47 га и кадастровым № 23:49:0402049:14, с северо – запада ограничен ул. Попова, с юго – запада – ул. Цимлянской, с юго – востока – внутриквартальным проездом, с северо – востока – земельными участками малоэтажной жилой застройки.

Участок №2, общей площадью 0,8223 га и кадастровым № 23:49:0402049:1074, с юго – запада ограничен ул. Цимлянской, с северо – запада – внутриквартальным проездом, с юго – востока и северо – востока – земельными участками малоэтажной жилой и общественной застройки.

Участок №3, общей площадью 0,0977 га и кадастровым № 23:49:0402049:1075, с северо – запада ограничен внутриквартальным проездом, а с трех других сторон – земельным участком с кадастровым № 23:49:0402049:1074.

Участок, разделяющий Участок №1 и Участки №2 и №3, является внутриквартальным проездом, являясь частью улицы Цимлянской – дороги общего пользования, право на которую не разграничено.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

25/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

10

Рассматриваемая территория проектирования находится в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- II-я зона округа горно-санитарной охраны (вся территория) – приказ Министра здравоохранения РСФСР от 21.10.1969 г. № 297 «Об утверждении границ округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского Побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи». постановление Правительства Российской Федерации от 30.08.2024 № 1186 «Об утверждении Положения об округах санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов»;

- Полосы воздушных подходов аэродрома Сочи: сектор 3.7.5д третьей подзоны, секторы 4.3.1800 четвертой подзоны и шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи (вся территория) – Приложение к приказу Росавиации от 02.05.2024 № 438 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи»;

- Зона оползневых процессов «ОГП-О» (вся территория) - Решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи»;

- Водоохранная зона Черного моря, зона «ВД» (вся территория) – распоряжение Федерального агентства водных ресурсов Кубанского бассейнового водного управления (Кубанское БВУ) от 30.09.2015 № 273-пр «Об установлении границы водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос Черного моря», «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;

- Зона подтопления Канала п. Мирный (вся территория);

- Зона охраняемого военного объекта ФГКУ «Войсковая часть 03110» (вся территория) – постановление Правительства Российской Федерации от 25.07.2003 № 463 «Об утверждении Положения об объектах, подлежащих государственной охране»;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Федерации от 05.04.2014 № 405. Описание местоположения границ от 09.12.2019 № бн. Выписка из протокола закрытой части заседания межведомственной комиссии по определению необходимости установления зон с особыми условиями использования земель в отношении военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований от 07.12.2018 № 1. Выписка из распоряжения от 22.06.2018 № 23с «Об установлении зоны охраняемого военного объекта». Доверенность от 25.11.2019 № 4/325;

- Охранная зона сети электроснабжения объекта «Распределительная городская сеть», Адлерский РРЭС, (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)». Этап 2 (частично) – Приказ Минстроя России от 27.04.2016 № 283/пр, постановление Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- Охранная зона ВЛ 0,4 кВ ТП-А314 ф. Черноморец (частично) - Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- Охранная зона сети электроснабжения - охранная зона трансформаторной подстанции «ЗДАНИЕ ТП А-314»; охранная зона ВЛ 0,4 кВ ТП-А314 ф. Черноморец; охранная зона ВЛ 0,4 кВ ТП-А314 ф. Набережная; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А33(I) - ТП А314(I)»; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А33(II) – ТП А314(II)»; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А063(I) - ТП А314(I)»; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А063(II) - ТП

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

А314(II)»; охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ ТП А010(I) - ТП А77н(I)» (частично) - постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- Охранная зона. I этап «Газоснабжение низким давлением центральной части Адлерского района: мкр. Совхоз Россия» олимп. объекта «Газификация сел, поселков и центральной части Адлерского района в части газопроводов низкого давления» (проектные и изыскательские работы). (частично) – Приказ Минрегионразвития Российской Федерации от 28.08.2012 № 120-ОИ, Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации».

В границах рассматриваемой территории проектирования находятся следующие объекты капитального строительства:

- административное здание литер Е с кадастровым № 23:49:0402049:1523. Подлежит демонтажу;
- спальный домик литер 14 с кадастровым № 23:49:0402049:1524. Подлежит демонтажу;
- спальный домик литер 13 с кадастровым № 23:49:0402049:1525. Подлежит демонтажу;
- спальный домик литер 12 с кадастровым № 23:49:0402049:1526. Подлежит демонтажу;
- медпункт литер 10 с кадастровым № 23:49:0402049:1527. Подлежит демонтажу;
- спальный домик литер 7 с кадастровым № 23:49:0402049:1528. Подлежит демонтажу;
- спальный домик литер 8 с кадастровым № 23:49:0402049:1535. Подлежит демонтажу;
- спальный домик литер 9 с кадастровым № 23:49:0402049:1536.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Подлежит демонтажу;

- туалет литер 16 с кадастровым № 23:49:0402049:1537. Подлежит демонтажу;

- постирочная литер 17 с кадастровым № 23:49:0402049:1538.

Подлежит демонтажу;

- душевые литер 18 с кадастровым № 23:49:0402049:1539. Подлежит демонтажу;

- проходная литер 19 с кадастровым № 23:49:0402049:1540.

Подлежит демонтажу;

- спальный домик литер Л с кадастровым № 23:49:0402049:1542.

Подлежит демонтажу;

- спальный домик литер И с кадастровым № 23:49:0402049:1543.

Подлежит демонтажу;

- спальный домик литер Ж с кадастровым № 23:49:0402049:1544.

Подлежит демонтажу;

- спальный домик литер Д с кадастровым № 23:49:0402049:1545.

Подлежит демонтажу;

- склад литер Б с кадастровым № 23:49:0402049:1546. Подлежит демонтажу;

- столовая с кадастровым № 23:49:0402049:1547. Подлежит демонтажу;

- спальный домик литер 3 с кадастровым № 23:49:0402049:1548.

Подлежит демонтажу;

- спальный домик литер 4 с кадастровым № 23:49:0402049:1549.

Подлежит демонтажу;

- спальный домик литер 5 с кадастровым № 23:49:0402049:1550.

Подлежит демонтажу;

- спальный домик литер К с кадастровым № 23:49:0402049:1551.

Подлежит демонтажу;

- склад литер В с кадастровым № 23:49:0402049:1552. Подлежит демонтажу;

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

25/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

14

- спальня домик литер П с кадастровым № 23:49:0402049:1553. Подлежит демонтажу;
- спальня домик литер Т с кадастровым № 23:49:0402049:1554. Подлежит демонтажу;
- склад литер 1 с кадастровым № 23:49:0402049:1555. Подлежит демонтажу;
- спальня домик литер Ю с кадастровым № 23:49:0402049:1556. Подлежит демонтажу;
- спальня домик литер Ш с кадастровым № 23:49:0402049:1557. Подлежит демонтажу;
- спальня домик литер Ч с кадастровым № 23:49:0402049:1558. Подлежит демонтажу;
- спальня домик литер С с кадастровым № 23:49:0402049:1560. Подлежит демонтажу;
- спальня домик литер Э с кадастровым № 23:49:0402049:1561. Подлежит демонтажу;
- спальня домик литер Щ с кадастровым № 23:49:0402049:1562. Подлежит демонтажу;
- спальня домик литер О с кадастровым № 23:49:0402049:1563. Подлежит демонтажу;
- спальня домик литер Р с кадастровым № 23:49:0402049:1564. Подлежит демонтажу;
- домик деревянный литер 11 с кадастровым № 23:49:0402049:1598. Подлежит демонтажу;
- дом литер 15 с кадастровым № 23:49:0402049:1600. Подлежит демонтажу;
- дом литер 16 с кадастровым № 23:49:0402049:1601. Подлежит демонтажу;
- дом литер 18 с кадастровым № 23:49:0402049:1602. Подлежит демонтажу;
- трансформаторная подстанция А-314 с кадастровым №

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

23:49:0000000:8605.

При формировании архитектурно – планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования и структура улично – дорожной сети.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (с последующими изменениями) земельные участки расположены в территориальной зоне «ОЦ-2» - зона лечебно-оздоровительных учреждений.

### **Параметры застройки территории.**

#### **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- Коммунальное обслуживание (код 3.1);
- здравоохранение (код 3.4);
- Культурное развитие (код 3.6);
- Магазины (код 4.4);
- Общественное питание (код 4.6);
- Гостиничное обслуживание (код 4.7);
- Развлечения (код 4.8);
- Спорт (код 5.1);
- Природно-познавательный туризм (код 5.2);
- Связь (код 6.8);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);
- Охрана природных территорий (код 9.1);
- Курортная деятельность (код 9.2);
- Историко-культурная деятельность (код 9.3);
- Земельные участки (территории) общего пользования (код

12.0).

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

25/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ

### Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

- Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1);
- Блокированная жилая застройка (код 2.3);
- Обслуживание жилой застройки (код 2.7);
- Образование и просвещение (код 3.5);
- Религиозное использование (код 3.7);
- Деловое управление (код 4.1);
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2);
- Служебные гаражи (код 4.9);
- Причалы для маломерных судов (код 5.4);
- Автомобильный транспорт (код 7.2).

### Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и Правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Земельные участки и (или) объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и (или) объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Предельные размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков составляют:

- для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв. м;
- для блокированной жилой застройки - от 100 до 300 кв. м за каждым домом;
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - от 650 до 1200 кв. м;
- для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, - не менее 10000 кв. м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					25/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок		Подп.

## Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Зона	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м <6>	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный процент застройки % <5>, <7>, <10>	Минимальный процент озеленения, % <9>	Максимальная высота здания до конька крыши, м, <3>	Максимальная высота оград, м, <1>	Минимальный отступ от границ земельного участка м, <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>, <8>
<b>ОЦ-2</b>	НР	НР	40	30	12	1,5	5	0,6

Примечание:

НР - параметр градостроительным регламентом не определяется.

<1> - Для участков жилой застройки высота ограды 2 метра может быть превышена между соседними земельными участками при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности, но не более 2,5 метра.

<2> - Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении с элементами благоустройства и озеленения.

<3> - Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 300 кв. м.

Строительный объем объекта капитального строительства жилого назначения на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства, составляет не более 1200 куб. м.

<5> - Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального

Индв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства - зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа, подтверждающего право на такой объект), внешний контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышает максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания (строения) и реконструкция допустима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.

<6> - Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет не прямоугольную форму, минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на 40%, при условии, что его площадь не меньше условной площади (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.

<7> - данный параметр применяется для надземных частей зданий, строений и сооружений.

В надземную часть зданий, строений и сооружений включаются все этажи, за исключением подземных и подвальных этажей, а также цокольных, если верх их перекрытий находится выше средней планировочной отметки земли не более чем на 2 метра.

В сложившейся застройке допускается образование земельного участка под объектом капитального строительства без соблюдения предельных параметров в случае, если местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии в Едином государственном реестре недвижимости), естественных границ земельного участка, существующих на

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

местности и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка, на основе документов, подтверждающих существование границ земельного участка и его площади, изданных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

<8> - Данный параметр не применяется:

1) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

3) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

<9> - Данный параметр включает в себя поверхность земли (надземную территорию) над подземным сооружением, используемую под озеленение.

<10> - Данный параметр составляет 70% в отношении:

1) объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

3) объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному решению застройки, которым определены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, а также определены основные параметры строительства и ориентировочные технико-экономические показатели.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования и структура улично-дорожной сети.

#### **Численность населения**

В связи с тем, что проектом не предусматривается размещение объектов жилищного строительства, в границах проектируемой территории численность населения сохраняется неизменной

#### **Плотность застройки территории и предельный коэффициент использования территории**

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город курорт Сочи регламентируется коэффициент использования территории (КИТ). Коэффициент использования территории (КИТ) - вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

25/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

22

тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Для зоны ОЦ-2 коэффициент использования территории составляет 0,6.

Коэффициент использования территории для участка №1 общей площадью 0,47 га и кадастровым № 23:49:0402049:14 составит:

$$3\,275 \text{ м}^2 / 4\,700 \text{ м}^2 = 0,7, \text{ где}$$

$3\,275 \text{ м}^2 = (3215 + 59,8)$  – сумма общих площадей зданий и сооружений

$4\,700 \text{ м}^2$  – площадь земельного участка.

Коэффициент использования территории для участка №2 общей площадью 0,8223 га и кадастровым № 23:49:0402049:1074 составит:

$$4\,300 \text{ м}^2 / 8\,223 \text{ м}^2 = 0,52, \text{ где}$$

$4\,300 \text{ м}^2 = (2175 + 2125)$  – сумма общих площадей зданий и сооружений

$8\,223 \text{ м}^2$  – площадь земельного участка.

Расчетный коэффициент использования территории (КИТ) для участка №2 не превышают нормативный.

### Процент застройки территории

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи регламентируется максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. Для зоны ОЦ-2 максимальный процент застройки территории составляет 40%.

Процент застройки территории для участка №1 общей площадью 0,47 га и кадастровым № 23:49:0402049:14 составит:

$$1\,198 \text{ м}^2 / 4\,700 \text{ м}^2 \times 100 = 25,5\%, \text{ где}$$

$1\,198 \text{ м}^2 = (1130 + 68,34)$  – сумма площадей застройки всех зданий и сооружений;

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

25/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

23

4 700 м<sup>2</sup> – площадь земельного участка.

Процент застройки территории для участка №2 общей площадью 0,8223 га и кадастровым № 23:49:0402049:1074 составит:

$$1\ 710\ \text{м}^2 / 8\ 223\ \text{м}^2 \times 100 = 20,8\%, \text{ где}$$

1 710 м<sup>2</sup> = (862 + 848) – сумма площадей застройки всех зданий и сооружений;

8 223 м<sup>2</sup> – площадь земельного участка.

Расчетный максимальный процент застройки для участков №1 и №2 не превышают нормативный.

### Процент озеленения территории

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи регламентируется минимальный процент озеленения земельного участка – отношение площади озеленения (зеленых зон) ко всей площади земельного участка. Для зоны ОЦ-2 минимальный процент озеленения территории составляет 30%.

Процент озеленения территории для участка №1 общей площадью 0,47 га и кадастровым № 23:49:0402049:14 составит:

$$1\ 598\ \text{м}^2 / 4\ 700\ \text{м}^2 \times 100 = 34,0\%, \text{ где}$$

1 598 м<sup>2</sup> – площадь озеленения (зеленых зон);

4 700 м<sup>2</sup> – площадь земельного участка.

Процент озеленения территории для участка №2 общей площадью 0,8223 га и кадастровым № 23:49:0402049:1074 составит:

$$3\ 091\ \text{м}^2 / 8\ 223\ \text{м}^2 \times 100 = 37,6\%, \text{ где}$$

3 091 м<sup>2</sup> – площадь озеленения (зеленых зон);

8 223 м<sup>2</sup> – площадь земельного участка.

Процент озеленения территории для участка №3 общей площадью 0,0977 га и кадастровым № 23:49:0402049:1075 составит:

Инв. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

$865 \text{ м}^2 / 977 \text{ м}^2 \times 100 = 88,5\%$ , где

865 м<sup>2</sup> – площадь озеленения (зеленых зон);

977 м<sup>2</sup> – площадь земельного участка.

Расчетный минимальный процент озеленения для участков №1, №2 и №3 не менее нормативного.

### **Минимальный отступ от границ земельного участка**

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи регламентируется минимальный отступ здания, сооружения от границ земельного участка – расстояние между границей участка и стеной здания. Для зоны ОЦ-2 минимальный отступ от границ земельного участка составляет 5 м.

Минимальный отступ от зданий и сооружений до границ земельного участка для участков №1 и №2 соблюдается.

**Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитально строительства:

- На участке №1 предусматривается размещение базы отдыха;
- На участке №2 предусматривается размещение базы отдыха;
- На участке №3 не предусматривается размещение объектов капитального строительства.

**Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

Основные характеристики объектов капитального строительства,

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

планируемых к размещению, приведены ориентировочно и подлежат уточнению в процессе проектирования в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

**Участок №1.** Проектом предусматривается размещение базы отдыха. В составе базы отдыха запроектирован один объект капитального строительства со следующими параметрами:

- этажность – 3 этажа;
- общая площадь – 3 215 м<sup>2</sup>;
- площадь застройки – 1 130 м<sup>2</sup>.

Кроме того, на территории участка №1 расположена существующая трансформаторная подстанция А-314 с кадастровым № 23:49:0000000:8605, площадью 59,8 м<sup>2</sup>.

Общие параметры по участку №1:

- коэффициент использования территории (КИТ) – 0,7;
- максимальный процент застройки – 25,5%;
- минимальный процент озеленения – 34,0%;
- максимальная высота зданий – 12 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 5 метров.

**Участок №2.** Проектом предусматривается размещение базы отдыха. В составе базы отдыха запроектированы объекты капитального строительства со следующими параметрами:

Корпус №1

- этажность – 3 этажа;
- общая площадь – 2 175 м<sup>2</sup>;
- площадь застройки – 862 м<sup>2</sup>.

Корпус №2

- этажность – 3 этажа;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

- общая площадь – 2 125 м<sup>2</sup>;
- площадь застройки – 848 м<sup>2</sup>.

Общие параметры по участку №2:

- коэффициент использования территории (КИТ) – 0,52;
- максимальный процент застройки – 20,8%;
- минимальный процент озеленения – 37,6%;
- максимальная высота зданий – 12 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 5 метров.

**Участок №3.** Проектом не предусматривается размещение на участке объектов капитального строительства.

Общие параметры по участку №3:

- минимальный процент озеленения – 88,5%.

Кроме того, проектом предусматривается благоустройство территории и строительство инженерных сетей.

### **Обеспечение коммунальной инфраструктуры**

Расчет обеспечения коммунальной инфраструктуры дан ориентировочно, подлежит уточнению в процессе проектирования в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

Для инженерного обеспечения территории необходимо предусмотреть:

- электроснабжение: 230 кВт;
- водоснабжение: 55 м<sup>3</sup>/сут;
- водоотведение: 55 м<sup>3</sup>/сут.

### **Обеспечение транспортной инфраструктуры**

Транспортная связь осуществляется через существующую улично – дорожную сеть. Территория, в отношении которой разрабатыва-

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

ется проект планировки территории, расположена на пересечении улиц Цимлянской и Попова. Участок, разделяющий Участок №1 и Участки №2 и №3, является внутриквартальным проездом, являясь частью улицы Цимлянской – дороги общего пользования, право на которую не разграничено.

Доступ к объектам на Участках №1 и №2 осуществляется с улицы Цимлянской. Кроме того, на Участок №1, дополнительно, доступ осуществляется с улицы Попова.

Проектируемая территория расположена на удобных транспортных связях, что оказывает благоприятное влияние на развитие территории.

### **Обеспечение местами стоянки автомобилей**

Расчет необходимого количества автостоянок производится в соответствии с «Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 28.12.2020 г. №94.

**Участок №1.** Временное хранение автомобилей гостей, проживающих на базе отдыха и персонала, предусматривается на проектируемых открытых автопарковках вместимостью 11 машино-мест.

Удельный расчётный показатель для баз отдыха составляет 8 машино-мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала.

Количество отдыхающих, определённое проектом, составляет 88, персонала – 12. Общее количество человек – 100.

Расчётное количество автостоянок:  $100 \times 8 / 100 = 8$  м/мест.

Проектное количество мест открытых стоянок для автомобилей - 11 машино-мест, в том числе мест для инвалидов - 1 (10 % от расчётного общего количества стоянок).

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

**Участок №2.** Временное хранение автомобилей гостей, проживающих на базе отдыха и персонала, предусматривается на проектируемых открытых автопарковках вместимостью 11 машино-мест.

Удельный расчётный показатель для баз отдыха составляет 8 машино-мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала.

Количество отдыхающих, определённое проектом, составляет 52, персонала – 12. Общее количество человек – 64.

Расчётное количество автостоянок:  $64 \times 8 / 100 = 5$  м/мест.

Проектное количество мест открытых стоянок для автомобилей - 11 машино-мест, в том числе мест для инвалидов - 1 (10 % от расчётного общего количества стоянок).

### **Обеспечение социальной инфраструктуры**

На рассматриваемой территории, предусматриваемым к размещению объектам капитального строительства не требуется обеспечение объектами социальной инфраструктуры.

### **Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

В отношении территории, на которую разрабатывается проект планировки территории, программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры отсутствуют, в связи с чем в документации по планировке территории они не приводятся.

### **Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения**

Сведения об объектах федерального значения в отношении территории, на которую разрабатывается проект планировки территории

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

отсутствуют.

Сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального значения в отношении проектируемой территории отсутствуют.

Объекты, размещаемые на территории, в отношении которой разрабатывается данная градостроительная документация, относятся к категории объектов местного значения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					25/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Чедок		Подп.

### 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В отношении территории, на которую разрабатывается проект планировки территории, разделение на этапы строительства объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры, не предусмотрено.

#### Красные линии

Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89».

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

В соответствии с п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Настоящим проектом не предусмотрено установление, изменение или отмена красных линий.

Информация о красных линиях, в районе проектируемых участков:

- Приказ Минрегионразвития Российской Федерации от 27.07.2011 № 104-ОИ «Об утверждении проекта планировки территории Имеретинской низменности (детализированный проект планировки территории Имеретинской низменности)».

- Приказ Минстроя Российской Федерации от 28.08.2015 № 622/пр «Об утверждении ДПТ предназначенной для размещения «Детский образовательный центр» в Имеретинской низменности Адлерского района г. Сочи».

- Постановление администрации г. Сочи от 18.12.2018 № 2054 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по объекту «Строительство общеобразовательной школы на 1100 мест, плавательного бассейна и детского сада на 360 мест (проектные и изыскательские работы, строительство)».

- Постановление администрации г. Сочи от 22.06.2020 № 991 «Об отмене красных линий, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.07.2011 № 104-ОИ «Об утверждении проекта планировки территории Имеретинской низменности (детализированный проект планировки территории Имеретинской низменности)» на территории Фонда «Инновационной научно-технологический центр «Сириус».

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

25/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ

- Решение совета директоров АО «УК ИНТЦ «Сириус» (протокол заседания Совета директоров АО «УК ИНТЦ «Сириус» от 17.03.2020 № б/н).

- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 03.08.2022 № 193 «Об утверждении документации по планировке территории для строительства объекта «Автомобильная дорога в Имеретинской низменности (бульвар Надежд на участке от ул. Диброва до ул. Фигурная)» (в ред. изм. от 26.10.2023 № 162).

- Решение совета директоров АО «УК ИНТЦ «Сириус» (протокол заседания Совета директоров АО «УК ИНТЦ «Сириус» от 25.12.2023 № б/н ).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					25/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок		Подп.



**КРАСНЫЕ ЛИНИИ:**

— Красные линии существующие

**ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:**

Границы существующих элементов планировочной структуры:

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- Границы земельных участков, согласно сведениям ЕГРН, номер 23:49:000...
- Существующие здания и сооружения, согласно сведениям ЕГРН, номер 23:49:000...
- Существующие здания и сооружения, согласно сведениям ЕГРН, подлежащие демонтажу, номер 23:49:000...

Границы планируемых элементов планировочной структуры:

- участок №1 — Границы участков проектирования, номер
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства гостиничного обслуживания (база отдыха).
- Проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам

**ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

- Границы допустимого размещения объектов
- Планируемые к размещению объекты капитального строительства

Существующие объекты капитального строительства :

- а. Трансформаторная подстанция А-314 с кадастровым № 23:49:0000000:8605

Экспликация планируемых к размещению объектов капитального строительства:

№	Наименование	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Этажность, эт.
Участок №1				
1	База отдыха	1 130	3 215	3
Участок №2				
2	База отдыха. Корпус №1	862	2 175	3
3	База отдыха. Корпус №2	848	2 125	3

25/П-2023-1.1/ДПТ

Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения объекта «База отдыха Арт-сити Лучезарный-2» и «База отдыха Арт-сити Лучезарный-3» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402049:14, 23:49:0402049:1074, 23:49:0402049:1075

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндк.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Директор	Савочкин	О.А.			11.24	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	ДПТ	1.1.1
ГАП	Миндюков	А.В.			11.24			

Чертеж планировки территории: красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000



ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

УТВЕРЖДЕНА

постановлением главы администрации  
федеральной территории «Сириус»

от 13 января 2025 г. № 1-п

**Документация по планировке территории  
(проект планировки территории) для благоустройства территории и  
капитального ремонта существующего объекта «База отдыха Арт-  
сити Лучезарный-1» в границах земельного участка с кадастровым  
номером 23:49:0402049:1413**

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная (утверждаемая) часть  
проекта планировки территории**

26/П-2023-1.1/ДПТ

**Том 1.1**

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

354057, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Тоннельная, 2 б, тел./факс 8 (862) 261-47-05,  
 ИНН 2320128839, КПП 232001001, ОГРН 1052311688868, ОКПО 77222998,  
 р/счет № 40702810447030005899, ФИЛИАЛ «ЮЖНЫЙ» ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. КРАСНОДАР, БИК  
 040349700, к/счет 30101810400000000700, лицензия ГТ №0025688, регистрационный № 1114,  
 Свидетельство о допуске от 13.11.2012 г. 01-И-№ 1646-1, e-mail: [office@zgcentr.ru](mailto:office@zgcentr.ru)

Заказчик: ООО «База отдыха «Луч»

**Документация по планировке территории  
 (проект планировки территории) для благоустройства территории и  
 капитального ремонта существующего объекта «База отдыха Арт-  
 сити Лучезарный-1» в границах земельного участка с кадастровым  
 номером 23:49:0402049:1413**

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**Основная (утверждаемая) часть  
 проекта планировки территории**

26/П-2023-1.1/ДПТ

**Том 1.1**

Директор

Савочкин О.А.

Миндюков А.В.



Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

## Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
26/П-2023-1.1/ДПТ	Титульный лист	стр. 1
26/П-2023-1.1/ДПТ.С	Содержание тома	стр. 2
26/П-2023-ДПТ.СГ	Состав градостроительной документации	стр. 3
26/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	<b>Текстовая часть</b>	
	1. Введение	стр. 4
	2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	стр. 8
	3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры	стр. 24
26/П-2023-1.1/ДПТ	<b>Графическая часть</b>	
ДПТ-1.1.1	Чертеж планировки территории: красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	стр. 27

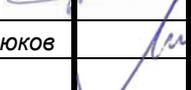
Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

26/П-2023-1.1/ДПТ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
Директор	Савочкин				11.24
ГАП	Миндрюков				11.24

Содержание тома

Стадия Лист Листов

ДПТ 1 1



## Состав градостроительной документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
--------	-------------	--------------	------------

**Документация по планировке территории  
(проект планировки территории)  
для благоустройства территории и капитального ремонта  
существующего объекта «База отдыха Арт-сити Лучезарный-1»  
в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402049:1413**

1.1	26/П-2023-1.1/ДПТ	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
1.2	26/П-2023-1.2/ДПТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	

Согласовано		

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	26/П-2023-ДПТ.СГ		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Состав градостроительной документации								



комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Основные положения о планировке территории изложены в статье 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативных документах градостроительного проектирования.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории (проект планировки территории) разработана на основе следующих нормативных актов с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон Российской Федерации «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

26/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ

ФЗ;

- Федеральный закон Российской Федерации «О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ;

- Федеральный закон Российской Федерации от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;

- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (далее – СП 42);

- Свод правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90»;

- Свод правил СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001»;

- Свод правил СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009»;

- Предложение ООО «База отдыха «Луч» от 14.10.2024 № 01-24/6594;

- Постановление главы администрации федеральной территории «Сириус» от 02.11.2024 № 143-п «О подготовке документации по планировке территории».

Исходные данные:

- Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности федеральной территории «Сириус» от 16.04.2024 г. № 01-28/1638;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 23:49:0402049:1413.

Объекты недвижимости:

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

- сведения единого государственного реестра недвижимости на  
Административное здание с кафе «Ассоль» с кадастровым №  
23:49:0402049:1862;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на  
Здание – жилой блок, нежилое с кадастровым № 23:49:0402049:1873;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на  
нежилое здание – спальный домик с кадастровым №  
23:49:0402049:1923;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на  
нежилое здание – спальный домик с кадастровым №  
23:49:0402049:1921.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					26/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок		Подп.

## 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕ ТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

**Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)**

Документация по планировке территории разработана в целях обеспечения благоустройства территории и капитального ремонта существующего объекта «База отдыха Арт-сити Лучезарный-1», а также:

- обеспечения устойчивого развития территорий в соответствии с документами территориального планирования и нормативами градостроительного проектирования;

- установления границ зон существующего объекта в соответствии с документами территориального планирования.

Настоящий проект планировки территории выполнен в отношении территории общей площадью 0,3671 га, в границах земельного участка с кадастровым № 23:49:0402049:1413, расположенным в пгт. Сириус (Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ Сириус), и прилегающим к ул. Цимлянской и к городской набережной Черного моря.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					26/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док		Подп.

Участок, в отношении которого разрабатывается проект планировки территории, имеет сложную форму в плане, с северо – востока ограничен ул. Цимлянской, с юго – востока – земельными участками малоэтажной общественной застройки, с северо – запада – земельными участками малоэтажной жилой застройки, с юго – запада примыкает к городской набережной Черного моря.

Рассматриваемая территория проектирования находится в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- I-я зона округа горно-санитарной охраны курорта (вся территория) – приказ Министра здравоохранения РСФСР от 21.10.1969 г. № 297 «Об утверждении границ округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского Побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи». Постановление Правительства Российской Федерации от 30.08.2024 № 1186 «Об утверждении Положения об округах санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов»;

- полосы воздушных подходов аэродрома Сочи: сектор 3.7.5д третьей подзоны, секторы 4.3.1800 четвертой подзоны и шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи (вся территория) – приложение к приказу Росавиации от 02.05.2024 № 438 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи»;

- зона оползневых процессов «ОГП-О» (вся территория) - решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи»;

- водоохранная зона Черного моря, зона «ВД» (вся территория) – распоряжение Федерального агентства водных ресурсов Кубанского бассейнового водного управления (Кубанское БВУ) от 30.09.2015

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

26/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

6

№ 273-пр «Об установлении границы водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос Черного моря», Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

- зона подтопления Канала п. Мирный (вся территория);

- зона охраняемого военного объекта ФГКУ «Войсковая часть 03110» (вся территория) – постановление Правительства Российской Федерации от 05.04.2014 № 405. Описание местоположения границ от 09.12.2019 № бн. Выписка из протокола закрытой части заседания межведомственной комиссии по определению необходимости установления зон с особыми условиями использования земель и отношении военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований от 07.12.2018 № 1. Выписка из распоряжения от 22.06.2018 № 23с «Об установлении зоны охраняемого военного объекта». Доверенность от 25.11.2019 № 4/325;

В границах рассматриваемой территории проектирования находятся следующие объекты капитального строительства:

- административное здание с кафе «Ассоль» с кадастровым № 23:49:0402049:1862;

- здание – жилой блок, нежилое с кадастровым № 23:49:0402049:1873;

- нежилое здание – спальный домик с кадастровым № 23:49:0402049:1923;

- нежилое здание – спальный домик с кадастровым № 23:49:0402049:1921.

При формировании архитектурно – планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

также сложившаяся структура землепользования и структура улично – дорожной сети.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (с последующими изменениями) земельные участки расположены в территориальной зоне «ОЦ-2» - зона лечебно-оздоровительных учреждений.

### **Параметры застройки территории.**

#### **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- Коммунальное обслуживание (код 3.1);
- здравоохранение (код 3.4);
- Культурное развитие (код 3.6);
- Магазины (код 4.4);
- Общественное питание (код 4.6);
- Гостиничное обслуживание (код 4.7);
- Развлечения (код 4.8);
- Спорт (код 5.1);
- Природно-познавательный туризм (код 5.2);
- Связь (код 6.8);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);
- Охрана природных территорий (код 9.1);
- Курортная деятельность (код 9.2);
- Историко-культурная деятельность (код 9.3);
- Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).

#### **Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

- Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1);
- Блокированная жилая застройка (код 2.3);

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

26/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

8

- Обслуживание жилой застройки (код 2.7);
- Образование и просвещение (код 3.5);
- Религиозное использование (код 3.7);
- Деловое управление (код 4.1);
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2);
- Служебные гаражи (код 4.9);
- Причалы для маломерных судов (код 5.4);
- Автомобильный транспорт (код 7.2).

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и Правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Земельные участки и (или) объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и (или) объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей сре-

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

ды, объектов культурного наследия.

В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Предельные размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков составляют:

- для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв. м;
- для блокированной жилой застройки - от 100 до 300 кв. м за каждым домом;
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - от 650 до 1200 кв. м;
- для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, - не менее 10000 кв. м.

#### Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Зона	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м <6>	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный процент застройки % <5>, <7>, <10>	Минимальный процент озеленения, % <9>	Максимальная высота здания до конька крыши, м, <3>	Максимальная высота оград, м, <1>	Минимальный отступ от границ земельного участка м, <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>, <8>
ОЦ-2	НР	НР	40	30	12	1,5	5	0,6

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

Примечание:

НР - параметр градостроительным регламентом не определяется.

<1> - Для участков жилой застройки высота ограды 2 метра может быть превышена между соседними земельными участками при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности, но не более 2,5 метра.

<2> - Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении с элементами благоустройства и озеленения.

<3> - Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 300 кв. м.

Строительный объем объекта капитального строительства жилого назначения на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства, составляет не более 1200 куб. м.

<5> - Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства - зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа, подтверждающего право на такой объект), внешний контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышает максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания (строения) и реконструкция допу-

Инв. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

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

стима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.

<6> - Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет не прямоугольную форму, минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на 40%, при условии, что его площадь не меньше условной площади (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.

<7> - данный параметр применяется для надземных частей зданий, строений и сооружений.

В надземную часть зданий, строений и сооружений включаются все этажи, за исключением подземных и подвальных этажей, а также цокольных, если верх их перекрытий находится выше средней планировочной отметки земли не более чем на 2 метра.

В сложившейся застройке допускается образование земельного участка под объектом капитального строительства без соблюдения предельных параметров в случае, если местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии в Едином государственном реестре недвижимости), естественных границ земельного участка, существующих на местности и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка, на основе документов, подтверждающих существование границ земельного участка и его площади, изданных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

<8> - Данный параметр не применяется:

1) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

3) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

<9> - Данный параметр включает в себя поверхность земли (надземную территорию) над подземным сооружением, используемую под озеленение.

<10> - Данный параметр составляет 70% в отношении:

1) объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

3) объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному решению застройки, зон размещения объектов капитального строительства, а также технико-экономические показатели.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования и структура улично-дорожной сети.

### Численность населения

В связи с тем, что проектом не предусматривается размещение объектов жилищного строительства, в границах проектируемой территории численность населения сохраняется неизменной.

### Плотность застройки территории и предельный коэффициент использования территории

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город курорт Сочи регламентируется коэффициент использования территории (КИТ). Коэффициент использования территории (КИТ) - вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Для зоны ОЦ-2 коэффициент использования территории составляет 0,6.

Коэффициент использования территории для участка общей площадью 0,3671 га и кадастровым № 23:49:0402049:1413 составит:

$$1\ 078,7\ \text{м}^2 / 3\ 671\ \text{м}^2 = 0,29, \text{ где}$$

$1\ 078,7\ \text{м}^2 = (499,1 + 280,6 + 179,4 + 119,6)$  – сумма общих площадей зданий и сооружений;

$3\ 671\ \text{м}^2$  – площадь земельного участка.

Расчетный коэффициент использования территории (КИТ) для участка не превышает нормативный.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

### Процент застройки территории

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи регламентируется максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. Для зоны ОЦ-2 максимальный процент застройки территории составляет 40%.

Процент застройки территории для участка общей площадью 0,3671 га и кадастровым № 23:49:0402049:1413 составит:

$$797,5 \text{ м}^2 / 3\,671 \text{ м}^2 \times 100 = 21,7\%, \text{ где}$$

$797,5 \text{ м}^2 = (253,6 + 295,5 + 151,0 + 97,4)$  – сумма площадей застройки всех зданий и сооружений;

$3\,671 \text{ м}^2$  – площадь земельного участка.

Расчетный максимальный процент застройки для участка не превышает нормативный.

### Процент озеленения территории

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи регламентируется минимальный процент озеленения земельного участка – отношение площади озеленения (зеленых зон) ко всей площади земельного участка. Для зоны ОЦ-2 минимальный процент озеленения территории составляет 30%.

Процент озеленения территории для участка общей площадью 0,3671 га и кадастровым № 23:49:0402049:1413 составит:

$$1\,406,3 \text{ м}^2 / 3\,671 \text{ м}^2 \times 100 = 39,8\%, \text{ где}$$

$1\,406,3 \text{ м}^2$  – площадь озеленения (зеленых зон);

$3\,671 \text{ м}^2$  – площадь земельного участка.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Расчетный минимальный процент озеленения для участка не менее нормативного.

### **Минимальный отступ от границ земельного участка**

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи регламентируется минимальный отступ здания, сооружения от границ земельного участка – расстояние между границей участка и стеной здания. Для зоны ОЦ-2 минимальный отступ от границ земельного участка составляет 5 м.

На участке проектирования следующие здания находится за пределами условной границы минимального отступа от границ земельного участка до стен зданий и сооружений:

- существующие двухэтажное административное здание с кафе «Ассоль» (кадастровый № 23:49:0402049:1862) на 40% своей площади застройки;

- существующие двухэтажное нежилое здание – спальный домик (кадастровый № 23:49:0402049:1921) на 35% своей площади застройки.

Существующие двухэтажное административное здание с кафе «Ассоль» (кадастровый № 23:49:0402049:1862) согласно техническому паспорту, введено в эксплуатацию в 1993 году. А существующие двухэтажное нежилое здание – спальный домик (кадастровый № 23:49:0402049:1921) согласно техническому паспорту, введено в эксплуатацию в 1986 году. Таким образом, оба здания введены в эксплуатацию до введения Правил землепользования и застройки утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи». Так же, данным проектом не предусматривается реконструкция этих зданий.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

**Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

В границах проектируемой территории предусматривается эксплуатация существующей базы отдыха.

**Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

Проектом предусматривается эксплуатация существующей базы отдыха. В составе базы отдыха находятся объекты капитального строительства со следующими параметрами:

Административное здание с кафе «Ассоль» (кадастровый № 23:49:0402049:1862):

- этажность – 2 этажа;
- общая площадь – 499,1 м<sup>2</sup>;
- площадь застройки – 253,6 м<sup>2</sup>.

Здание – жилой блок, нежилое (кадастровый № 23:49:0402049:1873):

- этажность – 2 этажа;
- общая площадь – 280,6 м<sup>2</sup>;
- площадь застройки – 295,5 м<sup>2</sup>.

Нежилое здание – спальный домик (кадастровый № 23:49:0402049:1923):

- этажность – 2 этажа;
- общая площадь – 179,4 м<sup>2</sup>;
- площадь застройки – 151,0 м<sup>2</sup>.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Нежилое здание – спальный домик (кадастровый № 23:49:0402049:1921):

- этажность – 2 этажа;
- общая площадь – 119,6 м<sup>2</sup>;
- площадь застройки – 97,4 м<sup>2</sup>.

Общие параметры по участку:

- коэффициент использования территории (КИТ) – 0,29;
- максимальный процент застройки – 21,7%;
- минимальный процент озеленения – 39,8%;
- максимальная высота зданий – 6м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 5 метров.

### **Обеспечение коммунальной инфраструктуры**

Для инженерного обеспечения территории необходимо:

- электроснабжение: 50 кВт;
- водоснабжение: 15 м<sup>3</sup>/сут;
- водоотведение: 15 м<sup>3</sup>/сут.

### **Обеспечение транспортной инфраструктуры**

Транспортная связь осуществляется через существующую улично – дорожную сеть. Территория, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории, примыкает к улице Цимлянской.

Доступ к объектам на участке осуществляется с улицы Цимлянской.

Проектируемая территория расположена на удобных транспортных связях, что оказывает благоприятное влияние на развитие территории.

### **Обеспечение местами стоянки автомобилей**

Расчет необходимого количества автостоянок производится в

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

соответствии с «Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 28.12.2020 №94.

Временное хранение автомобилей гостей, проживающих на существующей базе отдыха и персонала не предусмотрено. Для обеспечения комфортного отдыха и работы на территории существующей базы отдыха необходимо устройство автопарковки.

Удельный расчётный показатель для баз отдыха составляет 8 машино-мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала.

Количество отдыхающих составляет 72 человека, персонала – 28. Общее количество человек – 100.

Расчётное количество автостоянок:  $100 \times 8 / 100 = 8$  м/мест.

Необходимо предусмотреть не менее 8 машино-мест открытых стоянок для автомобилей, в том числе мест для инвалидов - 1 (10 % от расчётного общего количества стоянок, но не менее 1 машино-места).

### **Обеспечение социальной инфраструктуры**

На рассматриваемой территории, существующим объектам капитального строительства не требуется обеспечение объектами социальной инфраструктуры.

### **Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

В отношении территории, на которую разрабатывается проект планировки территории, программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития со-

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

циальной инфраструктуры отсутствуют, в связи с чем в документации по планировке территории они не приводятся.

### **Зоны размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения**

Сведения об объектах федерального значения в отношении территории, на которую разрабатывается проект планировки территории отсутствуют.

Сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального значения в отношении проектируемой территории отсутствуют.

Объекты, размещённые на территории, в отношении которой разрабатывается данная градостроительная документация, относятся к категории объектов местного значения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					26/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок		Подп.

### 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В отношении территории, на которую разрабатывается проект планировки территории, разделение на этапы строительства объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры, не предусмотрено.

#### Красные линии

Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89».

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

В соответствии с п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Настоящим проектом не предусмотрено установление, изменение или отмена красных линий.

Информация о красных линиях, в районе проектируемых участков:

- Приказ Минрегионразвития Российской Федерации от 27.07.2011 № 104-ОИ «Об утверждении проекта планировки территории Имеретинской низменности (детализированный проект планировки территории Имеретинской низменности)».

- Приказ Минстроя Российской Федерации от 28.08.2015 № 622/пр «Об утверждении ДПТ предназначенной для размещения «Детский образовательный центр» в Имеретинской низменности Адлерского района г. Сочи».

- Постановление администрации г. Сочи от 18.12.2018 № 2054 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по объекту «Строительство общеобразовательной школы на 1100 мест, плавательного бассейна и детского сада на 360 мест (проектные и изыскательские работы, строительство)».

- Постановление администрации г. Сочи от 22.06.2020 № 991 «Об отмене красных линий, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 июля 2011 года № 104-ОИ «Об утверждении проекта планировки территории Имеретинской низменности (детализированный проект планировки территории Имеретинской низменности)» на территории Фонда «Инновационной научно-технологический центр «Сириус».

- Решение совета директоров АО «УК ИНТЦ «Сириус» (протокол

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

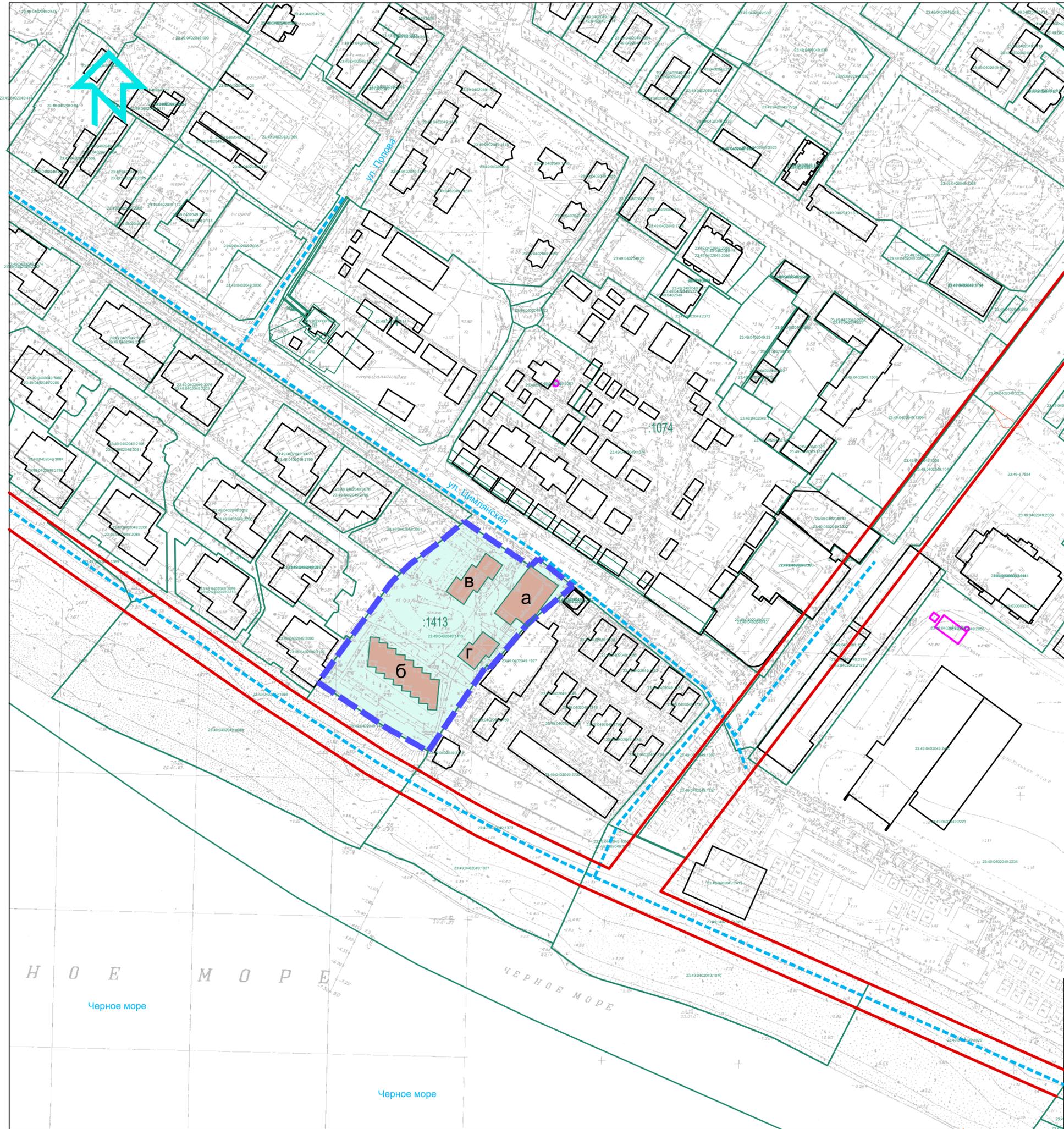
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

заседания Совета директоров АО «УК ИНТЦ «Сириус» от 17.03.2020 № б/н).

- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 03.08.2022 № 193 «Об утверждении документации по планировке территории для строительства объекта «Автомобильная дорога в Имеретинской низменности (бульвар Надежд на участке от ул. Диброва до ул. Фигурная)» (в ред. изм. от 26.10.2023 № 162).

- Решение совета директоров АО «УК ИНТЦ «Сириус» (протокол заседания Совета директоров АО «УК ИНТЦ «Сириус» от 25.12.2023 № б/н).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					26/П-2023-1.1/ДПТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок		Подп.



**КРАСНЫЕ ЛИНИИ:**

— Красные линии существующие

**ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:**

Границы существующих элементов планировочной структуры:

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- 23:49:000... — Границы земельных участков, согласно сведениям ЕГРН, номер
- 23:49:000... — Существующие здания и сооружения, согласно сведениям ЕГРН, номер
- Границы зон размещения объектов капитального строительства гостиничного обслуживания (база отдыха).
- Проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам

**ЭКСПЛИКАЦИЯ:**

Существующие объекты капитального строительства :

- а. Административное здание с кафе «Ассоль» с кадастр. № 23:49:0402049:1862
- б. Здание - жилой блок, нежилое с кадастровым № 23:49:0402049:1873
- в. Нежилое здание - спальный домик с кадастровым № 23:49:0402049:1923
- г. Нежилое здание - спальный домик с кадастровым № 23:49:0402049:1921

Н О Е М О Р Е  
Черное море

ЧЕРНОЕ МОРЕ  
Черное море

					26/П-2023-1.1/ДПТ				
					Документация по планировке территории (проект планировки территории) для благоустройства территории и капитального ремонта существующего объекта «База отдыха Арт-сити Лучезарный-1» в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402049:1413				
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>Ндк.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
Директор	Савочкин О.А.				11.24		ДПТ	1.1.1	
ГАП	Миндрюков А.В.				11.24	Чертеж планировки территории: красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000			