



АДМИНИСТРАЦИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ ТЕРРИТОРИИ «СИРИУС»

---

ГЛАВА АДМИНИСТРАЦИИ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

10 июня 2025 г.

№ 63-п

**О внесении изменений в 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, утвержденную постановлением главы администрации федеральной территории «Сириус» от 13 января 2025 года № 1-п**

В соответствии со статьями 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», постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 года № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», пунктом 40 статьи 32 Устава федеральной территории «Сириус», решением Совета федеральной территории «Сириус» от 28 февраля 2025 года № 1-45/310 «Об установлении случаев утверждения проектов планировки территории и проектов межевания территории, решение об утверждении которых принимается администрацией федеральной территории «Сириус», а также внесения изменений в такие проекты планировки территории и проекты

межевания территории без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний», на основании заявления общества с ограниченной ответственностью «База отдыха «Луч» от 21 мая 2025 года № 01-24/3220, решения Архитектурной комиссии администрации федеральной территории «Сириус» от 6 июня 2025 года № 06/25 **постановляю:**

1. Внести в 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, утвержденную постановлением главы администрации федеральной территории «Сириус» от 13 января 2025 года № 1-п, изменения, изложив проект планировки территории в редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

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

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

**Глава администрации  
федеральной территории «Сириус»**



**Д.С. Плишкин**

**ПРИЛОЖЕНИЕ**

к постановлению главы администрации  
федеральной территории «Сириус»

от 10 июня 2025 г. № 63-п

«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**

07/П-2025-1.1/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**

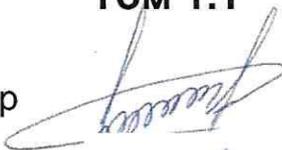
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

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

07/П-2025-1.1/ДПТ

**Том 1.1**

Директор



Савочкин О.А.




Миндюков А.В.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

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

**Содержание тома**

Обозначение	Наименование	Примечание
07/П-2025-1.1/ДПТ	Титульный лист	стр. 1
07/П-2025-1.1/ДПТ.С	Содержание тома	стр. 2
07/П-2025-ДПТ.СГ	Состав градостроительной документации	стр. 3
07/П-2025-1.1/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. 29
07/П-2025-1.1/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. 32

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
				<i>Савочкин</i>	04.25
				<i>Миндюков</i>	04.25

07/П-2025-1.1/ДПТ.С

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
ДПТ	1	1

**Geo**  
**Зем ентр**



## 1. ВВЕДЕНИЕ

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 (площадь территории 2,3704 га), рассмотрены совместно с Проектом 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 (площадь территории 1,39 га) и Проектом 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 (площадь территории 0,3671 га), и не подлежала отдельному рассмотрению.

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 и прилегающего к улицам Апрельская и Листопадная.

В соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в границах существующего земельного участка с кадастровым № 23:49:0402041:1258, общей площадью 23 704 м<sup>2</sup> сформировано четыре земельных участка, установлены виды разрешенного использования земельных участков:

- Участок № 1, площадью 3 903 м<sup>2</sup>, разрешенное использование – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1), территориальная зона – «Ж-2»;

- Участок № 2, площадью 19 115 м<sup>2</sup>, разрешенное использование

07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
				<i>Савочкин</i>	04.25
				<i>Миндюков</i>	04.25

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	28

Geo  
Зем eimp

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

– 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».

В настоящее время в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (на основании проекта межевания территории) согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402041:1258 разделен на 4 земельных участка:

- 23:49:0402041:3998 общей площадью 3903 м<sup>2</sup> (Участок № 1);
- 23:49:0402041:1258 общей площадью 19115 м<sup>2</sup> (Участок № 2);
- 23:49:0402041:3999 общей площадью 631 кв. м<sup>2</sup> (Участок № 3);
- 23:49:0402041:4000 общей площадью 55 м<sup>2</sup> (Участок № 4).

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, частями 26, 27 статьи 47 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного 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 от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ

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 от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

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

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

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

- «СП 113.13330.2023 «СНиП 21-02-99\*. Стоянки автомобилей»;

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

- «СП 158.13330.2014. Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования».

Исходные данные:

- Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности федеральной территории «Сириус» от 16.04.2024 № 01-28/1645;

- сведения единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 23:49:0402041:1258, в том числе 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»);

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

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);

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;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

5

**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 строительства детской поликлиники, а также:

- обеспечения устойчивого развития территорий в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
- установления границ зон, предназначенных для застройки;
- организация улично-дорожной сети;
- установления границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- установления границ зон планируемого размещения объектов регионального значения, объектов местного значения;
- определения характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории и характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для разви-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

6

тия территории;

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

Территория проектирования 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 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»;

- 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»;

- 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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

7

образования город-курорт Сочи»;

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

- 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 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 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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

8

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 (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»;

- 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».

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), территория расположена в границах территориальных зон: «Ж-2» - малоэтаж-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ

ная 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 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)

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ

- 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)

**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)

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ

- 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)

**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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

12

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.

Ширина предоставляемых земельных участков не может быть меньше:

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ

**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
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 индивиду-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

ального 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 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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ

Лист

15

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;

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

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, за исключением Участка № 2 (проектирование объектов, для размещения на Участке № 2 в объем работ данного проекта не входит), которым определены границы зон планируемого размещения объекта 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 зда-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

ний, 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:

$$3\,700\text{ м}^2 / 3\,903\text{ м}^2 = 0,95, \text{ где:}$$

3 700 м<sup>2</sup> – сумма общих площадей зданий и сооружений;

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

Расчет ориентировочной общей площади здания произведен в соответствии с «СП 158.13330.2014. Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования», утвержденным приказом Минстроя России от 18.02.2014 № 58/пр, согласно таблицы М.1 «Методика перехода расчетной нормативной площади помещений, определенной Программой на проектирование, к ориентировочной расчетной и общей площади здания», в соответствии с которым для реализации проекта строительства детской поликлиники на 200 посещений в смену ориентировочная общая площадь здания составит 3700 кв. м.

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, в объем работ данного проекта не входит, составит:

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

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

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата
------	---------	------	-------	-------	------

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:

$$1\ 117\ \text{м}^2 / 3\ 903\ \text{м}^2 \times 100 = 28,6\%, \text{ где}$$

1 117 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>, указанной в Техническом задании на разработку документации по планировке территории – 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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

разработку документации по планировке территории – 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:

$1\ 175\ \text{м}^2 / 3\ 903\ \text{м}^2 \times 100 = 30\%$ , где

1 175 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 данного проекта не входит), составит не менее 30%.

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

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

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

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

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.

### **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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ

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 РФ.

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

- площадь застройки – 1 117 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 3 700 м<sup>2</sup>;
- этажность – 4 этажа;
- максимальная высота здания – не более 20 м;
- 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 – 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;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ

- 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 РФ.

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

- электроснабжение: 100 кВт;
- водоснабжение: 3 м³/сут;
- водоотведение: 3 м³/сут.

**Обеспечение транспортной инфраструктуры**

К объекту капитального строительства социальной инфраструктуры – детской поликлинике, запроектированной на Участке № 1 транспортный доступ: автомобильный и пешеходный запроектирован с существующей проезжей части 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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

## Обеспечение местами стоянки автомобилей

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

Удельный расчетный 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)).

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 x 3,5 м для транспорта МГН.

На территории земельного Участка № 1 предусмотрено размещение 24 машино-мест, в том числе 2 машино-мест увеличенного размера для транспорта МГН (6 x 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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

## **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 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.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ	Лист
							25
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

### 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

07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ

В соответствии с п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ 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 РФ 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 заседания Совета директоров АО «УК ИНТЦ «Сириус» от 17.03.2020 № б/н).

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

- 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 ).

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

07/П-2025-1.1/ДПТ.ТЧ



**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
- 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 электроинженерии: «Распределительная подстанция электрической сети. Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Адлерского РРЭС. 2 этап. Первый пусковой комплекс. КНС-2 (внешнее электрооборудование) с кадастровым № 23.49.0402041.2029»;

**Экспликация планируемых к размещению объектов капитального строительства:**

№	Наименование	Площадь застройки, м²	Общая площадь, м²	Этажность, эт.
	Участок №1			
1	Детская поликлиника на 200 посещений в смену	1 117	3 700	4
	Участок №2*			
	Объекты дошкольного, начального или среднего общего образования (мод. 3.5.1).	не более 9 550	не более 13 350	3

\* Проектирование объектов, для размещения на ЗУ/2 (Участок №2) в объем работ данного проекта не входит.

Земельный участок №1  
Земельный участок №3

07/П-2025-1.1/ДПТ					
Документ по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объектов с/инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 23.43.0100401.12/01					
Имя	Инициалы	Лист	Номер	Подпись	Дата
Директор	Савченко	С.А.			08.25
ГАП	Миндров	А.В.			08.25
Основная (утвержденная) часть проекта планировки территории				Специальность	Лист
				ДПТ	1.1.1