

Индивидуальный предприниматель
Бурмистров Александр Александрович

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОДА СОЧИ,
В ЧАСТИ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТНЫЙ ПЛАН.
СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ В
ГРАНИЦАХ ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЫ. ФРАГМЕНТ
ЛАЗАРЕВСКОГО РАЙОНА**

123/20-ГП

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Материалы по обоснованию
Описание обоснований проекта генерального плана
Пояснительная записка

ТОМ 2

(листы 4-9)

Индивидуальный предприниматель
Бурмистров Александр Александрович

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОДА СОЧИ,
В ЧАСТИ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТНЫЙ ПЛАН.
СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ В
ГРАНИЦАХ ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЫ. ФРАГМЕНТ
ЛАЗАРЕВСКОГО РАЙОНА**

123/20-ГП

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Материалы по обоснованию
Описание обоснований проекта генерального плана
Пояснительная записка

ТОМ 2

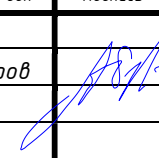
(листы 4-9)

**Индивидуальный
предприниматель**

А.А. Бурмистров

Краснодар 2020

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

Обозначение		Наименование				Примечание						
123/20-С 2		Содержание тома 2										
123/20-СГ		Состав градостроительной документации										
123/20-ПЗ 2		Материалы по обоснованию Описание обоснований проекта генерального плана Пояснительная записка 1 Общая часть 2 Характеристика природно-климатических условий 3 Анализ современного использования территории 4 Ограничения использования территории 5 Направление развития территории согласно утвержденному генеральному плану городского округа города Сочи. Внесение изменений в функциональное зонирование генерального плана городского округа города Сочи 5.1 Направление развития территории согласно генеральному плану городского округа города Сочи 5.2 Внесение изменений в функциональное зонирование генерального плана городского округа города Сочи 5.3 Параметры для обоснования застройки в границах земельного участка										
						123/20-С 2						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата							
Разраб.	Бурмистров				01.21	Содержание тома 2						
						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ГП</td> <td>1</td> <td>3</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ГП	1	3
Стадия	Лист	Листов										
ГП	1	3										
						ИП Бурмистров А.А. ИНН 231295379395						

Обозначение						Наименование	Примечание	
123/20-ГП, лист 7						Карта (схема) проектируемых функциональных зон. Ограничения		
123/20-ГП, лист 8								
123/20-ГП, лист 8.1								
123/20-ГП, лист 8.2								
123/20-ГП, лист 9								

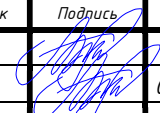
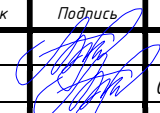
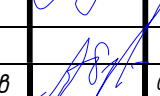
Но-мер тома		Обозначение			Наименование				Приме- чание	
1		123/20-ГП (листы 1-3)			Основная часть Положение о территориальном планиро- вании Пояснительная записка					
2		123/20-ГП (листы 4-9)			Материалы по обоснованию Описание обоснований проекта гене- рального плана Пояснительная записка					

1 Общая часть

Внесение изменений в генеральный городского округа города Сочи в отношении территории, расположенной в Краснодарском крае, г. Сочи, р-н Лазаревский, п. Дагомыс, выполнено на основании постановления администрации города Сочи №2293 от 25.12.2020 «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план городского округа города Сочи» в части внесения изменений в Проектный план. Схема функционального зонирования в границах городской черты. Фрагмент Лазаревского района.

Исходные данные:

- Постановление администрации города Сочи №2293 от 25.12.2020 «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план городского округа города Сочи» в части внесения изменений в Проектный план. Схема функционального зонирования в границах городской черты. Фрагмент Лазаревского района
- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи от 27.05.2020 №21.2-01-08/22 (далее – сведения ИСОГД);
- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края №78-19-5962/20 от 04.06.2020.

						123/20-ПЗ 2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата			
ГИП		Мезин			01.21	Материалы по обоснованию Описание обоснований проекта генерального плана Пояснительная записка		
Разраб.		Мезин			01.21			
Н.контр.		Бурмистров			01.21			
						Стадия	Лист	Листов
						ГП	1	9
						ИП Бурмистров А.А. ИНН 231295379395		

Проект выполнен на основе:

- Генеральный план городского округа города Сочи, утвержденный решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 №89 «Об утверждении генерального плана городского округа города Сочи»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Краснодарского края;
- СП 42.13330.2016 (СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция»);
- Приказ Минрегиона РФ от 26 мая 2011 г. N 244 «Об утверждении методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
- Постановление Правительства РФ от 16 января 2010 г. N 2 «Об утверждении положения о порядке согласования с федеральным органом охраны объектов культурного наследия проектов генеральных планов поселений и городских округов, проектов документации по планировке территории, разрабатываемых для исторических поселений, а также градостроительных регламентов, устанавливаемых в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны».

Проектом планируется изменение функционального зонирования с зон:

- земельные участки для размещения объектов капитального строительства (спортивного назначения);
 - транспортная инфраструктура (магистральные улицы городского значения; пешеходные бульвары);
 - прочие зоны (водные поверхности)
- на зону: Функциональная зона многоэтажной жилой застройки.

трасов в высотной фронтальной зоне, происходит оживление циклонической деятельности над Черным морем. В декабре-марте наблюдается наибольшее количество выходов южных циклонов, которые нередко регенерируют в этом районе. Выход южных циклонов сопровождается усилением юго-восточного ветра, осадками и зачастую – грозами. Летом и осенью наличие температурных контрастов между сушей и морем определяет развитие бризовой циркуляции, которая нарушается только интенсивными атмосферными процессами.

Вторжение холодных воздушных масс в тылу циклонов с запада и северо-запада приводит и зимой, и летом к развитию мощной конвективной облачности с грозами. Такая погода может носить затяжной характер, особенно зимой, т.к. воздушные массы приобретают дополнительную неустойчивость над теплым морем и при вынужденном подъеме по горным хребтам.

Температура воздуха

Средняя многолетняя годовая температура равна 15,3 °С. Наименьшие за год температуры воздуха наблюдаются в январе месяце. Средняя месячная температура января составляет 6,0 °С. Самым жарким месяцем является август, среднемесячная температура которого составляет 23,3 °С.

Влажность воздуха

Годовой ход относительной влажности воздуха зависит от температурного режима территории и притока влаги в атмосферу. Близость моря определяет в течение всего года высокую относительную влажность от 71 до 78%. Наименьшие в течение года значения относительной влажности наблюдаются в феврале и марте, наибольшие – в мае.

Атмосферные осадки

Средняя многолетняя годовая сумма осадков – около 1644 мм. В холодный и теплый период времени выпадает, примерно, одинаковое количество осадков. Зимние осадки продолжительные, нередко непрерывная продолжительность их составляет 18–20 часов. Поэтому в многолетнем среднем максимум осадков прихо-

дится на январь – 155 мм. Летние осадки кратковременные, но иногда они принимают характер катастрофических ливней, нанося значительный ущерб дорогам, строениям и сельхозугодьям. В среднем за многолетний период наиболее сухим месяцем является май (87 мм за месяц), хотя в отдельные годы отклонения бывают очень значительными (от 9 мм до 211 мм).

3 Анализ современного использования территории в границах земельного участка

Территория расположена в п. Дагомыс Лазаревского района города Сочи. С севера и запада территория примыкает к реке Восточный Дагомыс; с юга и востока – к застроенным земельным участкам и улице Ленинградской. На данный момент территория не застроена. Особо охраняемые природные территории – отсутствуют.

4 Ограничения использования территории

Ограничения техногенного характера

В соответствии со сведениями ИСОГД территория находится в границах части охранной зоны ВЛ 10кВ от ТП-80 до ТП-91 (участок ВЛ-10кВ Д91-Д98). В соответствии со сведениями ЕГРН земельный участок находится в границах части охранной зоны КЛ 10 кВ от ПС Дагомыс яч. 213 до РП 10 кВ “ФГУП ОК “Дагомыс” и охранной зоны КЛ 10 кВ от ПС Дагомыс яч. 113 до РП 10 кВ “ФГУП ОК “Дагомыс”.

Ограничения природного характера

Снегопад, гололед, ветер, осадки, жара.

В соответствии со сведениями ИСОГД:

- в границах водоохранной зоны ВД (водоохранная зона р. Дагомыс Восточный);*
- в границах прибрежной защитной полосы р. Дагомыс Восточный. Размер береговой полосы общего пользования р. Дагомыс Восточный – 20м);*
- в границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (ОГП-О – зона оползневых процессов);*
- в зоне сейсмической интенсивности больше 9 баллов (уточняется на следующей стадии проектирования), разломы;*
- в зоне округа горно-санитарной охраны курорта (вторая).*

5 Направление развития территории согласно утвержденному генеральному плану городского округа города Сочи. Внесение изменений в функциональное зонирование генерального плана городского округа города Сочи

5.1 Направление развития территории согласно генеральному плану городского округа города Сочи

Согласно генеральному плану городского округа города Сочи в границах территории планировались:

- земельные участки для размещения объектов капитального строительства (спортивного назначения);*
- транспортная инфраструктура (магистральные улицы городского значения; пешеходные бульвары);*
- прочие зоны (водные поверхности).*

Баланс функциональных зон согласно генеральному плану городского округа города Сочи. Фрагмент Лазаревского района

Таблица 1

<i>Наименование зон</i>	<i>Площадь, га</i>	<i>Процентное соотношение, %</i>
1. Земельные участки для размещения объектов капитального строительства	3.12	76.10
<i>в том числе</i>		
<i>спортивного назначения</i>	<i>3.12</i>	<i>76.10</i>
2. Транспортная инфраструктура	0.60	14.63
<i>в том числе:</i>		
<i>магистральные улицы городского значения</i>	<i>0.09</i>	<i>2.19</i>
<i>пешеходные бульвары</i>	<i>0.51</i>	<i>12.44</i>
3. Прочие зоны	0.38	9.27
<i>в том числе</i>		
<i>водные поверхности</i>	<i>0.38</i>	<i>9.27</i>
Итого в границах территории	4.10	100

5.2 Внесение изменений в функциональное зонирование генерального плана городского округа города Сочи

Внесение изменений в генеральный план городского округа города Сочи выполняется согласно постановлению администрации города Сочи №2293 от 25.12.2020 «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план городского округа города Сочи» в части внесения изменений в Проектный план. Схема функционального зонирования в границах городской черты. Фрагмент Лазаревского района.

Планируется изменение функциональных зон, предусмотренных генеральным планом городского округа города Сочи, для размещения объектов функциональной зоны многоэтажной жилой застройки.

Проектом предусматривается исключение объекта автомобильного транспорта (магистральной улицы) из границ земельного участка.

Баланс функциональных зон планируемой территории согласно вносимым изменениям в генеральный план городского округа города Сочи.

Фрагмент Лазаревского района

Таблица 2

<i>Наименование зон</i>	<i>Площадь, га</i>	<i>Процентное соотношение, %</i>
1. Функциональные зоны	4,1	100
<i>в том числе</i>		
<i>многоэтажной жилой застройки</i>	<i>4,1</i>	<i>100</i>
Итого в границах территории	4,1	100

5.3 Параметры для обоснования застройки в границах земельного участка

Предельные параметры строительства планируемых объектов капитально-го строительства (соответствующих зоне Ж-5 по ПЗЗ):

- минимальная длина стороны по уличному фронту – 40м;*
- минимальная ширина/глубина – 50м;*
- максимальный коэффициент застройки – 30%;*
- минимальный коэффициент озеленения – 20%;*
- максимальная высота здания до конька крыши – 56м;*
- максимальная высота оград – не регламентируется;*
- минимальный отступ от границ земельного участка – 5м;*
- коэффициент использования территории (КИТ) – 2.1.*

5.4 Организация транспорта и улично-дорожной сети

Транспортная инфраструктура в целом соответствует генеральному плану городского округа города Сочи. Предусматривается уточнение схемы развития транспортной инфраструктуры. Изменение классификаций улиц не предусматривается: ул. Ленинградская – магистральная улица районного значения