

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

Основная часть

Положение о территориальном планировании
Пояснительная записка

ТОМ 1

(листы 1-3)

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

Основная часть

Положение о территориальном планировании
Пояснительная записка

ТОМ 1

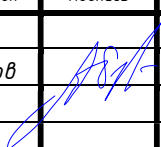
(листы 1-3)

**Индивидуальный
предприниматель**

А.А. Бурмистров

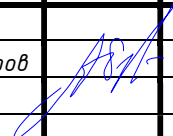
Краснодар 2020

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

Обозначение			Наименование			Примечание						
123/20-С 1			Содержание тома 1									
123/20-СГ			Состав градостроительной документации									
123/20-ПЗ 1			Основная часть Положение о территориальном планировании Пояснительная записка 1 Положение о территориальном планировании 1.1 Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов поселения, характеристики зон с особыми условиями использования территории 1.2 Параметры функциональных зон, сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения 1.2.1 Планируемые функциональные зоны 1.2.2 Сведения об объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения 1.2.3 Зоны с особыми условиями использования территории 1.3 Сведения о планируемых для размещения объектах									
						123/20-С 1						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата							
Разраб.	Бурмистров				01.21	Содержание тома 1						
						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ГП</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ГП	1	2
Стадия	Лист	Листов										
ГП	1	2										
						ИП Бурмистров А.А. ИНН 231295379395						

Обозначение						Наименование	Примечание	
123/20-ГП, лист 1						2 Организация транспорта и улично-дорожной сети. Автомобильные дороги		
						ГРАФИЧЕСКИЙ материал: см. листы:		
						Карта (схема) проектируемых функциональных. Ограничения.		
123/20-ГП, лист 2						Карта (схема) генерального плана функционального зонирования с внесением изменений. Ограничения.		
123/20-ГП, лист 3						Схема развития транспортной инфраструктуры		
						123/20-С 1		
							Лист	
							2	

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	

						123/20-СГ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Состав градостроительной документации			Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Бурмистров			01.21	ГП				1	1	
				ИП Бурмистров А.А. ИНН 231295379395							

1 Положение о территориальном планировании

1.1 Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов поселения, характеристики зон с особыми условиями использования территории

Проектом, выполненным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, 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, предусматривается 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.

Согласно правилам землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 №202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального

						123/20-ПЗ 1		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть Положение о территориальном планировании Пояснительная записка		
ГИП	Мезин				01.21			
Разраб.	Мезин				01.21			
Н.контр.	Бурмистров				01.21			
						Стадия	Лист	Листов
						ГП	1	5
						ИП Бурмистров А.А. ИНН 231295379395		

образования город-курорт Сочи», территория расположена в территориальной зоне «РК» – зона лечебно-оздоровительных учреждений.

По 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, материалам архива управления в границах территории объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, а также их зоны охраны и защитные зоны отсутствуют. Однако территория расположена в границах исторического поселения город Сочи.

Особо охраняемые природные территории отсутствуют.

1.2 Параметры функциональных зон, сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения

1.2.1 Планируемые функциональные зоны

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 изменения 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 территории.

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

Таблица 1

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

1.2.2 Сведения об объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения

Сведения об объектах федерального значения отсутствуют.

Сведения об объектах регионального значения отсутствуют.

В соответствии с генеральным планом городского округа города Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 №89 «Об утверждении генерального плана городского округа города Сочи» территория расположена в границах городской черты. В соответствии со схемой развития транспортной инфраструктуры генерального плана, в границах территории предусматривается размещение объекта автомобильного транспорта (магистральной улицы). Проектом предусматривается исключение объекта автомобильного транспорта (магистральной улицы) из границ территории.

1.2.3 Зоны с особыми условиями 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 территория 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 земельный участок находится:

- 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-0 – зона оползневых процессов);*
- в зоне сейсмической интенсивности больше 9 баллов (уточняется на следующей стадии проектирования), разломы;*
- в зоне округа горно-санитарной охраны курорта (вторая).*

1.3 Сведения о планируемых для размещения объектах

Предельные параметры строительства планируемых объектов капитального 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.

2 Организация транспорта и улично-дорожной сети. Автомобильные дороги

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