

Общество с ограниченной ответственностью
"ДонСетьСтройПроект"

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ)**

**«Реконструкция ПС 110/10 кВ «Кудепста» с заменой
трансформаторов 2х16 МВА на 2х25 МВА»**

ТОМ 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

Том 1.4

**Материалы по обоснованию проекта планировки
территории. Пояснительная записка**

г. Ростов-на-Дону
2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"ДонСетьСтройПроект"

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ)**

**«Реконструкция ПС 110/10 кВ «Кудепста» с заменой
трансформаторов 2х16 МВА на 2х25 МВА»**

ТОМ 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

Том 1.4

**Материалы по обоснованию проекта планировки
территории. Пояснительная записка**

Главный инженер проекта

В.С. Фоменко

г. Ростов-на-Дону
2019 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Тема 1

№ п/п	Наименование чертежа	Гриф	Масштаб	Программа, формат электронной версии	Коли- чество листов
Том 1.1. Проект планировки территории. Графическая часть					
1	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов	ДСП	1:500	PDF, AutoCAD	1
Том 1.3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть					
1	Схема расположения элемента планировочной структуры	ДСП	б/м	PDF, AutoCAD	1
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	ДСП	1:500	PDF, AutoCAD	1
3	Схема границ территорий объектов культурного наследия	ДСП	1:500	PDF, AutoCAD	1
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	ДСП	1:500	PDF, AutoCAD	1
5	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	ДСП	1:500	PDF, AutoCAD	1
6	Схема конструктивных и планировочных решений	ДСП	1:500	PDF, AutoCAD	1

Инв. №подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Том 1. Проект планировки территории линейного объекта

Содержание	№ страницы
1. Местоположение и характеристика территории в границах проектируемого объекта капитального строительства	5
2. Природно-климатические условия	7
3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов	8
4. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов	9
5. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов	10
6. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории	11
7. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории	12
8. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.)	13
Приложения	14

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

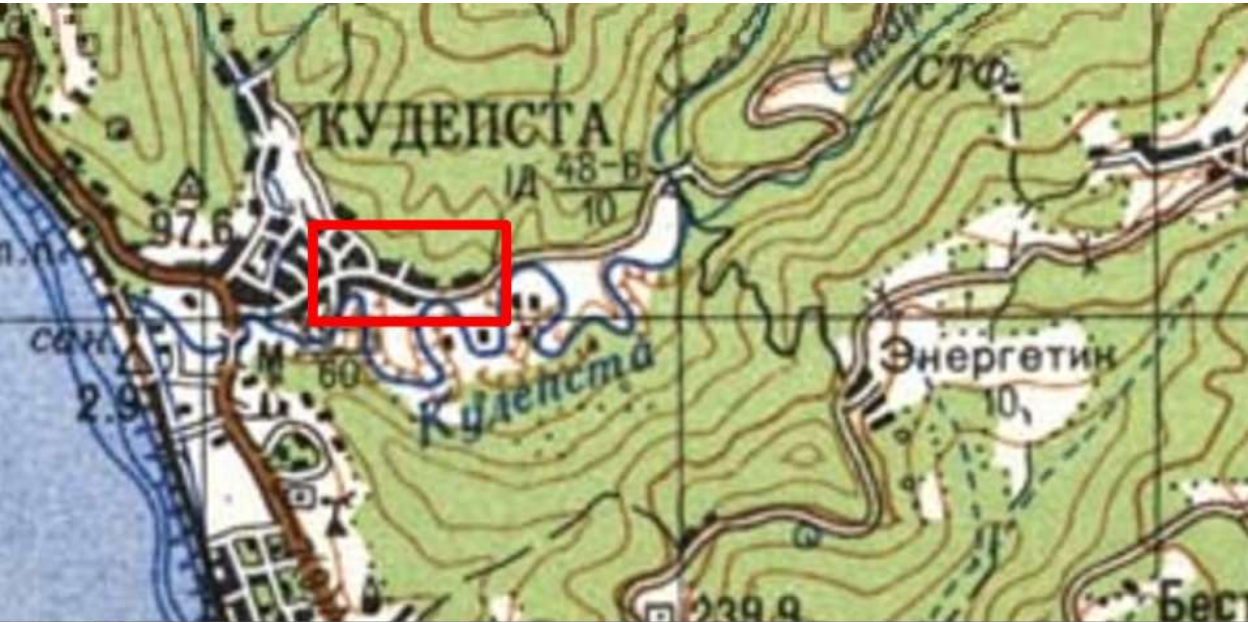
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата


ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ)

Лист
4

1. Местоположение и характеристика территории в границах проектируемого объекта капитального строительства

Существующая ПС 110/10 кВ «Кудепста» находится в расположена в Хостинском районе муниципального образования город Сочи Краснодарского края и расположена по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Искры. Подстанция введена в эксплуатацию в 1968 г.



 - участок работ

Участок реконструируемой ПС 110/10 кВ «Кудепста» расположен в границах земель населенных пунктов муниципального образования город Сочи в пределах жилой зоны Ж-2 (малоэтажная жилая застройка до 15 метров).

Инв. №подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)				Лист
										5

Том 1. Проект планировки территории линейного объекта

Земельные участки, предполагаемые к использованию в пределах территории реконструируемой ПС 110/10 кВ «Кудепста», не располагаются в границах зон особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значений.

Согласно предоставленным сведениям ИСОГД на территории муниципального образования город Сочи в пределах территории реконструируемой ПС 110/10 кВ «Кудепста» красные линии не установлены.

Инв. №подл.						Подп. и дата		Взам. инв. №	
						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)			Лист
									6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

2. Природно-климатические условия

Климатическая характеристика.

Расчетная температура наружного воздуха (средняя наиболее холодной пятидневки, обеспеченностью 0,92) - минус 2 оС.

Нормативное значение веса снегового покрова на 1м² горизонтальной поверхности земли для II снегового района - 1,20 кПа (120 кгс/м²).

Нормативное значение ветрового давления для III ветрового района - 0,38 кПа (38 кгс/м²).

Нормативная толщина стенки гололеда с повторяемостью один раз в 5 лет согласно СП 20.13330.2011 составляет 15мм, что соответствует IV району по гололедности.

Уровень ответственности зданий и сооружений - КС 2 (нормальный) в соответствии с ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований».

Расчетная сейсмическая интенсивность площадки (СП 14.13330.2014 изм.1 (Актуализированная редакция СНиП II-7-81*)) по степени сейсмической опасности принята 9 баллов по карте «В».

Согласно «Карте «Зон влажности» приложение «В» СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий» проектируемая подстанция находится в 1 зоне влажности, первая зона – влажная.

Согласно «Карт климатического районирования» СП 131.13330.2012 «Строительная климатология» климатический район строительства – IV Б.

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласно «Карте «Зон влажности» приложение «Б» СП 30.13330.2012					
			«Тепловая защита зданий» проектируемая подстанция находится в 1 зоне					
			влажности, первая зона – влажная.					
			Согласно «Карт климатического районирования» СП 131.13330.2012					
			«Строительная климатология» климатический район строительства – IV Б.					

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов

Подготовка документации по планировке территории (проект планировки и межевания территории) осуществляется в целях установления границ зоны размещения ПС 110/10 кВ «Кудепста», определения характеристик и очередности планируемого развития территории, а так же определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, предназначенных для реконструкции ПС 110/10 кВ «Кудепста».

Земельные участки, используемые в период реконструкции ПС 110/10 кВ «Кудепста» для организации строительных работ (в том числе и размещения строительных механизмов, хранения отвала и резерва грунта, а так же площадок складирования материалов и изделий, полигонов сборки конструкций, карьеров для добычи инертных материалов), образуются из состава прилегающих к основной территории реконструируемой подстанции земель, в границах, установленных в соответствии с принятыми общими техническими решениями, включенными в проектную документацию по титулу «Реконструкция ПС 110/10 кВ «Кудепста» с заменой трансформаторов 2х16 МВА на 2х25 МВА».

Инв. №подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №		ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)						Лист 8	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата							

Том 1. Проект планировки территории линейного объекта

4. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов

В границах зоны размещения ПС 110/10 кВ «Кудепста» не планируется перенос (переустройство) линейных объектов.

Инв. №подл.						Подп. и дата		Взам. инв. №	
						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)			Лист
									9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Том 1. Проект планировки территории линейного объекта

5. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов

Размещение объектов капитального строительства на территории реконструируемой подстанции ПС 110/10 кВ «Кудепста» осуществляется в соответствии с принятыми общими техническими решениями, включенными в проектную документацию по титулу «Реконструкция ПС 110/10 кВ «Кудепста» с заменой трансформаторов 2х16 МВА на 2х25 МВА».

В связи с тем, что подстанция ПС 110/10 кВ «Кудепста» входит в состав электросетевого комплекса ПС 110/10 кВ «Кудепста» с прилегающими ВЛ, который является линейным объектом, в соответствии со ст.36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента на земельные участки в границах зоны размещения ПС 110/10 кВ «Кудепста», устанавливаемой настоящим проектом планировки и межевания территории, не распространяется.

Инв. №подл.						Взам. инв. №			
								Подп. и дата	
						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)		Лист	
					10				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Том 1. Проект планировки территории линейного объекта

6. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории

В границах зоны размещения ПС 110/10 кВ «Кудепста» отсутствуют объекты капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующие и строящиеся на момент подготовки документации по планировке территории.

Инв. №подп.	Подп. и дата		Взам. инв. №		<p align="center">ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)</p>						Лист
											11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						

Том 1. Проект планировки территории линейного объекта

7. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории

В границах зоны размещения ПС 110/10 кВ «Кудепста» отсутствует ранее утвержденная документация по планировке территории, в соответствии с которой планируется строительство объектов капитального строительства.

Инв. №подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №		<p align="center">ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)</p>						Лист
											12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						

Том 1. Проект планировки территории линейного объекта

**8. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения
линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том
числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.)**

В границах зоны размещения ПС 110/10 кВ «Кудепста» отсутствуют
водные объекты (в том числе с водотоки, водоемы, болота и т.д.).

Инв. №подп.	Подп. и дата		Взам. инв. №								ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)		Лист 13	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата									

ПРИЛОЖЕНИЯ

Инв. №подп.						Подп. и дата	Взам. инв. №	
						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)		Лист
					14			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.01.2018 № 99/2018/60601793			
Кадастровый номер:		23:49:0304025:1020	

Номер кадастрового квартала:	23:49:0304025
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский, ЭСК ПС-110 кВ "Кудепста" с прилегающей ВЛ-110 кВ "Хоста- Кудепста", "Кудепста- Псоу"
Площадь:	2496 +/- 87кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	17397.12
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.01.2018 № 99/2018/60601793			
Кадастровый номер:		23:49:0304025:1020	

Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	Для размещения электросетевого комплекса ПС-110 кВ "Кудепста" с прилегающей ВЛ-110 кВ "Хоста- Кудепста", "Кудепста- Псоу"
Сведения о кадастровом инженеру:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.01.2018 № 99/2018/60601793			
Кадастровый номер:		23:49:0304025:1020	

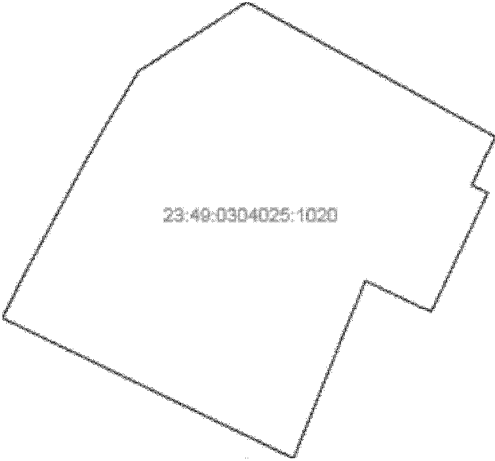
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Кононов Денис Вячеславович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.01.2018 № 99/2018/60601793			
Кадастровый номер:		23:49:0304025:1020	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.01.2018 № 99/2018/60601793			
Кадастровый номер:		23:49:0304025:1020	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК 23, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	307362.3	2212413.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	307362.27	2212413.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	307355.51	2212403.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	307352.77	2212399.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	307347.65	2212395.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	307344.54	2212394.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	307323.52	2212382.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	307318.13	2212379.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	307298.62	2212420.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	307323.47	2212430.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	307319.08	2212440.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	307335.66	2212447.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	307336.73	2212445.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	307343.62	2212449	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	307362.51	2212414.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
и БЛАГОУСТРОЙСТВА**

АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ

354061 г.Сочи, ул.Советская 26, каб.46

Краснодарский край

тел. (8622)64-23-97, факс 64-23-97

Филиал ПАО «Кубаньэнерго»
Сочинские электрические сети

от 09.12.2019 № 21-01-13/53767

Регистрационный номер: ИСОГД – 10966.02-Ю/12.19

**СВЕДЕНИЯ
информационной системы
обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи**

Общие сведения о земельном участке.

Земельный участок, расположен в г. Сочи, в Хостинском районе.

Кадастровый номер земельного участка: 23:49:0304025:1020.

Правообладатель:

сведения отсутствуют - по данным ЕГРН.



По данным дежурного плана г. Сочи - сведения отсутствуют.

**Раздел III (Документы территориального планирования
муниципального образования город-курорт Сочи)**

В соответствии с генеральным планом городского округа города Сочи, утвержденном решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 № 89 (в редакции решения Городского Собрания Сочи от 20 марта 2012 года № 21) земельный участок расположен в границах городской черты.

Раздел IV (Правила землепользования и застройки г. Сочи)



В соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (с изменениями, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 12.12.2011 № 210) земельный участок расположен в территориальной зоне "Ж2" - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	10966.02-Ю/12.19		


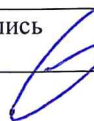
Основные разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

«Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров

Постоянное проживание
Индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью)
Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом)
Временное проживание
Гостиница
Мотель
Хостел
Отель
Апартотель
Специализированный жилищный фонд (общежитие)
Курортно-рекреационное обслуживание
Экскурсионное бюро
Торговля
Универсам
Универмаг
Магазин
Оптовый сельскохозяйственный продовольственный рынок
Розничный рынок (продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов)
Рыночный комплекс
Объекты мелкорозничной торговли, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки
Общественное питание в здании
Ресторан
Кафе
Столовая
Бар
Воспитание, образование, подготовка кадров
Детское дошкольное учреждение
Общеобразовательная школа
Лицей
Гимназия
Культура, искусство, информатика
Клуб
Библиотека
Архив
Музыкальная школа
Художественная школа
Хореографическая школа
Дом творчества
Физическая культура, спорт в здании

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	10966.02-Ю/12.19		

Физкультурно - оздоровительный комплекс
Спортивные сооружения
Спортивный зал
Фитнес-комплекс
Спортивный клуб
Спортивная школа
Бассейн
Спорт, отдых
Спортивная площадка
Детский игровой центр
Теннисный корт
Парк
Сквер
Бульвар, прогулочная набережная
Здравоохранение, соцобеспечение
Больница
Клиника общего профиля
Диспансер
Амбулатория
Поликлиника
Пункт первой медицинской помощи
Врачебный кабинет
Аптека
Станция скорой и неотложной помощи
Станция переливания крови
Дом ребенка
Детский дом
Дом для престарелых
Семейный детский дом
Больница скорой медицинской помощи
Подстанция больницы скорой медицинской помощи
Пункт стоянки больницы скорой медицинской помощи
Бытовое обслуживание населения
Дом быта
Ателье
Пункт проката
Химчистка
Пункт ремонта обуви
Фотоателье
Парикмахерская (салон, студия)
Предприятие по ремонту бытовой техники
Коммунальные объекты, связь, полиция
Баня
Прачечная
Отделение связи

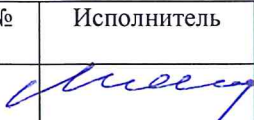
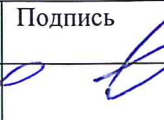
Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	10966.02-Ю/12.19		

Опорный пункт полиции
Пожарное депо
Отделение полиции
Общественный туалет
Управление, финансы, страхование
Нотариальная контора
Юридическая консультация
Административное здание
Административное здание правоохранительных органов (РОВД, прокуратура и т.п.)
Сельское хозяйство
Личное подсобное хозяйство (в пределах населенного пункта)
Садоводство
Дачное хозяйство
Обслуживание и хранение автотранспорта
Паркинг, автостоянка, многоэтажные парковки
Автозаправочная станция
Автомобильные мойки
Транспортное обслуживание
Надземный и подземный пешеходный переход
Инженерная и транспортная инфраструктура
АТС, модульная котельная, КНС, РТП, ТП, ГРП, центральный тепловой пункт, индивидуальный тепловой пункт
Объекты электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
Линия электропередачи, линия связи (в том числе линейно-кабельное сооружение), трубопровод, полоса отвода автомобильной дороги, полоса отвода железной дороги)
Противооползневое сооружение
Объекты специального назначения
Антенна сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
Объект гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
Благоустройство
Благоустройство территории

Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

«Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров



Постоянное проживание
Многоквартирный жилой дом
Жилой комплекс
Курортно-рекреационное проживание
База отдыха
Торговля
Торговый центр
Отправление культа
Объект религиозного культа

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	10966.02-Ю/12.19		

Подворье
Монастырь
Воспитание, образование, подготовка кадров
Школа-интернат
Специализированная школа
Учреждения высшего образования
Учреждение среднего специального образования
Учебный центр
Культура, искусство, информатика
Музей
Выставочный зал
Культурно-исторический центр
Редакция газет и журналов
Издательство
Здравоохранение, соцобеспечение
Ветеринарная поликлиника
Управление, финансы, страхование
Банк
Учреждение страхования
Учреждение биржевой торговли
Агентство недвижимости
Туристическое агентство
Центр обслуживания
Рекламное агентство
Наука и научное обслуживание
Научно-исследовательский, (проектный, конструкторский компьютерный) центры
Склады
Склад
Обслуживание и хранение автотранспорта
Гараж отдельно стоящий
Гаражи боксового типа
Мастерская автосервиса
Автомобильная газозаправочная станция
Инженерная и транспортная инфраструктура
Котельные большой мощности, ГРС, ПС
КОС
Объекты специального назначения
Радио и телевизионная вышка; маломощные радиоретрансляторы
Медико-социальный комплекс по оказанию ритуальных услуг

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

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	10966.02-Ю/12.19		

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.

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых из земель муниципальной собственности, составляют:

- для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв. м;
- для строительства от 2 до 10 блокированных жилых домов - от 100 до 300 кв. м за каждым индивидуальным блоком, включая площадь строения;

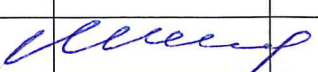

- для ведения личного подсобного хозяйства - до 1200 кв. м.

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 для зоны «Ж-2»

Зона	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м <6>	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный коэффициент застройки % <5>	Минимальный коэффициент озеленения, %	Максимальная высота здания до конька крыши, м <3>	Максимальная высота оград, м <1>	Минимальный отступ от границ земельного участка м <4>, <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) % <7>
------	---	-------------------------------	--	---------------------------------------	---	----------------------------------	--	--

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	10966.02-Ю/12.19		

Зона		Минимальная длина стороны по уличному фронту, м <6>	Минимальная ширина/ глубина, м	Максимальный коэффициент застройки % <5>	Минимальный коэффициент озеленения, %	Максимальная высота здания до конька крыши, м <3>	Максимальная высота оград, м <1>	Минимальный отступ от границ земельного участка м <4>, <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) % <7>
Ж-2 <2>	Жилые дома, за исключение м индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках; нежилые объекты	8	25	50	30	15	2,0	3	0,7
	Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках	8	25	50	30	15	2,0	3	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 метров.

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

<3> - Допускается отклонение от указанного значения предельной высоты зданий, строений, сооружений в зависимости от характера рельефа местности, но не более чем на 10 процентов. Данное отклонение допустимо без соблюдения дополнительных процедур.

<4> - Данный раздел не применяется в отношении видов разрешенного использования указанных в таблице №9 настоящих правил под №№ 3.5; 11.8; 21.3; 22.1- 22.7; 23.1-23.4, 24.1.

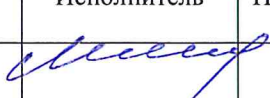

<5> - Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства – зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа подтверждающего право на такой объект) внешних контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышают 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 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 наземных частей зданий и сооружений.

Раздел V (Документы по планировке территории):

2 этап "Хостинский РРЭС" олимп.объекта "Распределительная городская электрическая сеть" (проектные и изыскательские работы ,строительство)
Приказ Минрегионразвития РФ Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории от 19.11.2012 № 199-ОИ. Охранная зона.

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	10966.02-Ю/12.19		

«Распределительная городская электрическая сеть», Адлерский РРЭС, (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)». Этап 2. утвержден приказом Минстроя №283/пр от 27.04.2016. Охранная зона.

Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, строительство). Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Хостинского РРЭС». Первый этап. Приказ Минстроя России от 09.03.2016 №131/пр. Охранная зона.

Раздел VI (Изученность природных и техногенных условий)

Расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK -64 для средних грунтовых условий (вторая категория грунтов по сейсмическим свойствам) и трех степеней сейсмической опасности (А-10%, В-5%, С-1%) в течении 50 лет принимается на основе комплекта карт общего сейсмического районирования территории РФ-ОСР-97, учитывая приложения Б,В СНКК 22-301-2000* (Постановление главы Краснодарского края от 04.04.01 № 244) соответственно по Хостинскому району г. Сочи: А-8 баллов, В-9 баллов, С-9 баллов.

Раздел VII (Изъятие и резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд): сведения об изъятии и резервировании отсутствуют.

Раздел VIII (Сведения о застроенных и подлежащих застройке земельных участков)

1. Разрешенное использование земельного участка (по сведениям ЕГРН):
- сведения отсутствуют.

Площадь земельного участка – 2 496 кв. м.

3. Местоположение земельного участка или его части:

3.1. В границах зон охраны памятников истории и культуры:
Рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории исторического поселения регионального значения в соответствии с Законом Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края".



3.2. В границах особо охраняемых природных территорий: нет.

3.3. В границах водоохранных зон: нет.

3.4. В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: "ОГП-О" - зона оползневых процессов. Зона сейсмической интенсивности 9 баллов.

3.5. В санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников: Зона "СЗЗ-Ф" - санитарно-защитные зоны от источников физического загрязнения. ПС "Кудепста" 110/10- 240м.

3.6. В зоне округа горно-санитарной охраны курорта (утв. пр. Минздрава РСФСР от 21.10.69 г. №297): вторая.

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	10966.02-Ю/12.19		

3.7. В других зонах: Границы полос воздушных подходов аэродрома Сочи. утверждены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 15.02.2018 № 123-П.

Граница части охранной зоны ВЛ 110 кВ "Псоу-Кудепста"; Граница охранной зоны ВЛ 110 кВ ПС "Хоста-Кудепста"; Охранная зона электрической подстанции "ПС-110/10 кВ "Кудепста" в составе электросетевого комплекса "ПС-110 кВ "Кудепста" с прилегающими ВЛ-по сведениям ЕГРН.

3.8. В границах красных линий: не находится в границах красных линий.

3.9. Планируемые к размещению в границах земельного участка объекты инженерной инфраструктуры: сведения отсутствуют.

3.10. В границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: нет.

3.11. В границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции - за пределами территорий.

Раздел IX (Геодезические и картографические материалы)

Графические приложения:


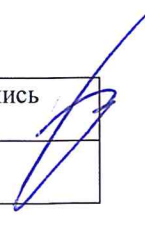
1. Размещение участка на плане г. Сочи, совмещенном с картой градостроительного зонирования М 1:25 000.
2. Фрагмент дежурного плана застройки города, М 1:1000

Настоящие Сведения подготовлены на основе действующих ресурсов и справочной информации информационной системы обеспечения градостроительной деятельности г. Сочи по состоянию на 9 декабря 2019 г.

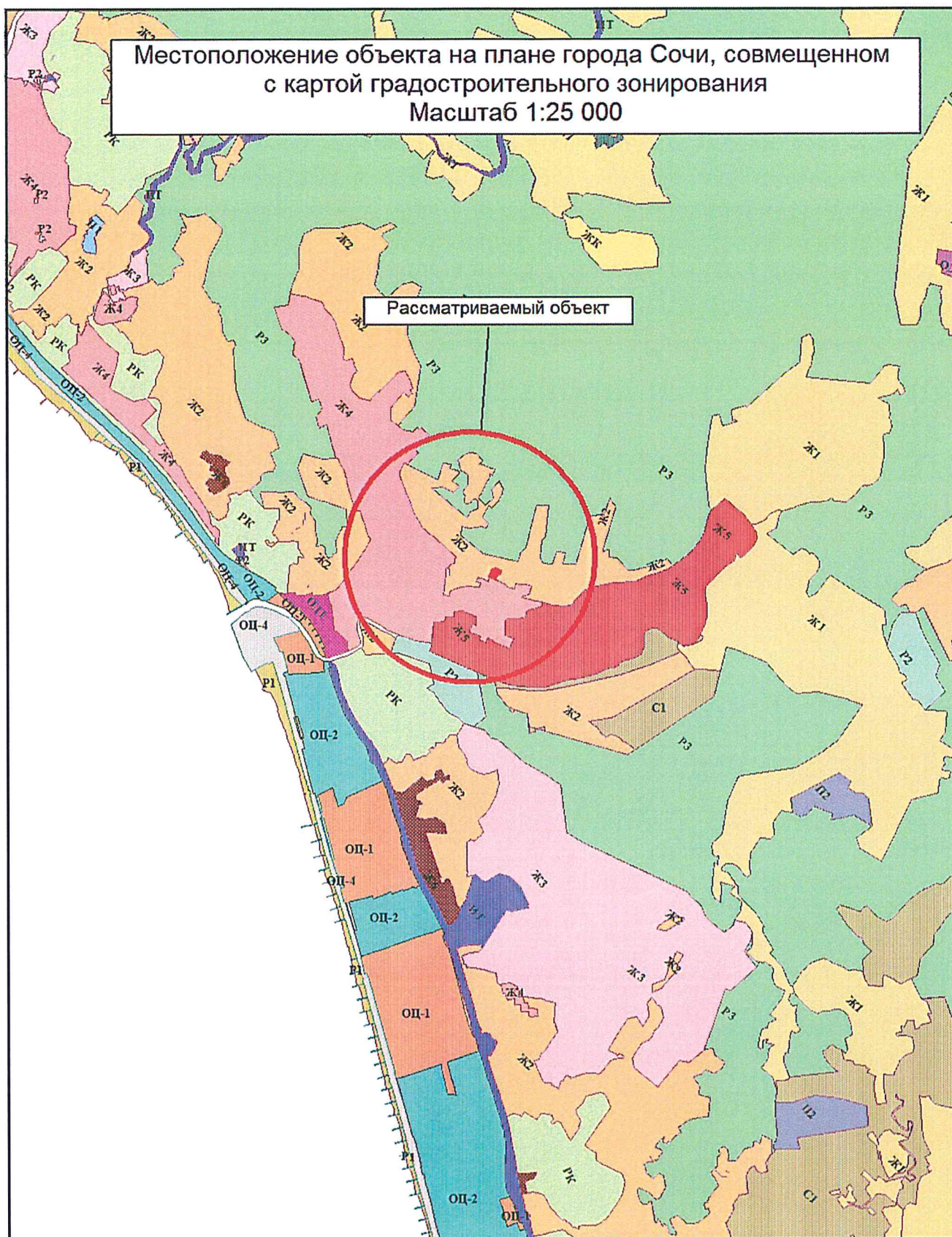
Для служебного пользования, без права пользования третьими лицами.

Заместитель директора департамента  А.В. Кирсанов

Заместитель директора МБУ г. Сочи «ЦГТ»  М.А. Гордеева

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	10966.02-Ю/12.19		

Местоположение объекта на плане города Сочи, совмещенном
с картой градостроительного зонирования
Масштаб 1:25 000

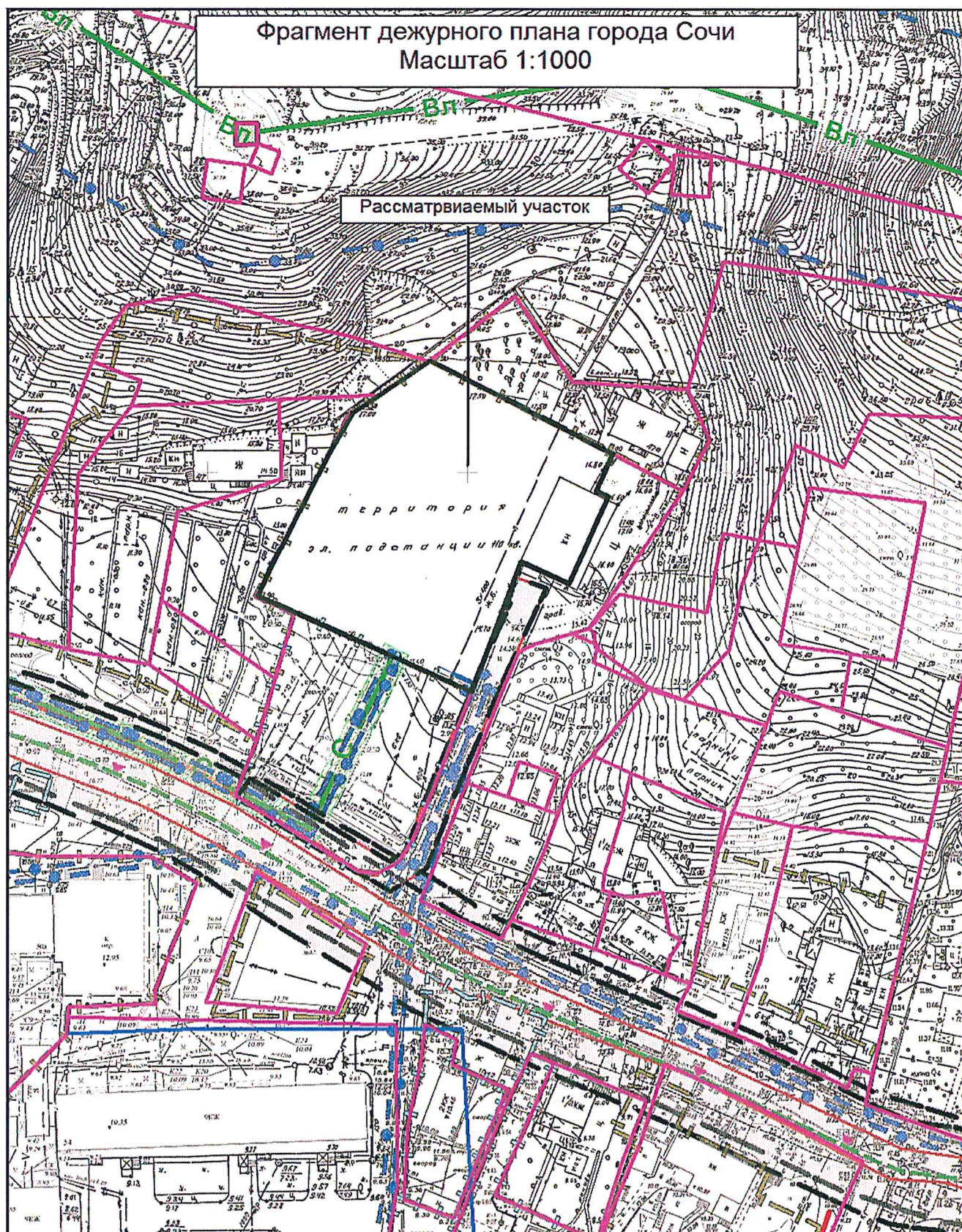


Графическое приложение № 1



ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
И БЛАГОУСТРОЙСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи "ЦГТ"	Сведения ИСОГД	10966.02-Ю/12.19		



Графическое приложение № 2

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
И БЛАГОУСТРОЙСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи "ЦГТ"	Сведения ИСОГД	10966.02-Ю/12.19		



АДМИНИСТРАЦИЯ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

УПРАВЛЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО
НАСЛЕДИЯ

Красноармейская ул., д.16, г. Краснодар, 350063

Тел./факс (861) 268-32-23

E-mail: uorn@krasnodar.ru

Управление ГООКН КК



78-19-15319/19 от 12/12/2019

Главному инженеру
ООО «ДонСетьСтройПроект»

Стороженко Е.А.

Малиновского ул., 35, литер А, офис
№8, г. Ростов-на-Дону, Ростовская
область, 344011

№ _____
от _____

О предоставлении информации

Управлением государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (далее – управление) рассмотрено Ваше обращение от 12.11.2019 №262 (вх. от 14.11.2019 № 78-17992/19-0) о предоставлении информации о наличии (отсутствии) объектов культурного наследия, зон охраны, защитных зон на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304025:1020 для выполнения инженерно-экологических изысканий к проектной документации по титулу «Реконструкция ПС 110/10 кВ «Кудепста» с заменой трансформаторов 2х16 МВА на 2х25 МВА».

Город Сочи Постановлением коллегии Министерства культуры РСФСР, коллегии Госстроя РСФСР и президиума Центрального совета ВООПИК в феврале 1990 года внесен в Список исторических городов Российской Федерации. Границы исторического центра определены Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 года № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края». Предмет охраны исторического поселения город Сочи разработан, но не утвержден, правила землепользования и застройки в границах исторического поселения с госорганом по охране культурного наследия не согласованы.

В соответствии с ст. 59 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон) в историческом поселении государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты, составляющие предмет охраны исторического поселения – здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовыми решениями и декоративными элементами, планировочная и объемно-пространственная структура, композиция и силуэт застройки, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), композиционно-видовые связи (панорамы).

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 рассматриваемой территории, объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающими признаками объектов культурного наследия, а также их зоны охраны и защитные зоны отсутствуют. Однако земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304025:1020 расположено на территории исторического поселения город Сочи.

В соответствии с ст. 59 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), в историческом поселении государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты, составляющие предмет охраны исторического поселения – здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовыми решениями и декоративными элементами, планировочная и объемно-пространственная структура, композиция и силуэт застройки, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), композиционно-видовые связи (панорамы).

Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении согласно ст. 60 Федерального закона должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов данного поселения. Для оценки влияния (не влияния) объекта нового строительства на существующую застройку и градостроительную ситуацию в историческом поселении целесообразно:

провести градостроительный анализ застройки квартала;

проект строительства разработать с учетом проведенного анализа, объемно-пространственные характеристики и архитектурные решения объекта капитального строительства должны соответствовать характеристикам существующей исторической среды;

проектное решение с поквартальной разверткой и описанием внешнего облика объекта строительства представить на рассмотрение в управление.

Выполнение инженерно-экологических изысканий к проектной документации по титулу «Реконструкция ПС 110/10 кВ «Кудепста», с заменой трансформаторов 2х16 МВА на 2х25 МВА» возможно, в соответствии с представленными материалами, при условии соблюдения вышеизложенных требований действующего законодательства.

Заместитель начальника управления



Н.Т. Бирюкова

Ханзярова Галина Александровна
+7(861)-268-69-30