

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ПРОСПЕКТ»



ИНН 2349025272 КПП 232001001  
ОГРН 1052327420177

---

**ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ограниченной земельными участками с КН 23:49:0402061:3228,  
23:49:0402061:1329, 23:49:0402061:1331  
в Адлерском районе г. Сочи,  
Краснодарский край

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ДПТ-ПМТ-2**

ТОМ 2

г. Сочи – 2020 год

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ПРОСПЕКТ»



ИНН 2349025272 КПП 232001001  
ОГРН 1052327420177

---

**ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ограниченной земельными участками с КН 23:49:0402061:3228,  
23:49:0402061:1329, 23:49:0402061:1331  
в Адлерском районе г. Сочи,  
Краснодарский край

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ДПТ-ПМТ-2**

ТОМ 2

Директор

Е.И.Харламов

Автор проекта ООО «Проспект»  
г. Сочи – 2020 год

# СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Примечание	
		лист	стр.
1	Титульный лист	1	1
2	Содержание	1	2
3	Состав проекта	1	3
4	Текстовая часть	6	4-9
<b>Графическая часть</b>			
5	Графические материалы. М1:500	1	10
<b>Приложения</b>			
6	Сведения ИСОГД на ЗУ с КН 23:49:0402061:1329	6	11-16
7	Сведения ИСОГД на ЗУ с КН 23:49:0402061:1331	6	17-22
8	Сведения ИСОГД на ЗУ с КН 23:49:0402061:3228	6	23-28
9	Выписки КПТ		

Взам. инв №											
Подпись и дата											
Инв. № подл.											
							Проект межевания территории. Материалы по обоснованию				
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата	<b>СОДЕРЖАНИЕ ТОМА</b>			Стадия	Лист	Листов
									П	1	1
Директор		Харламов			12.20				ООО «Проспект»		
Разработал		Соболев			12.20						

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ограниченной земельными участками  
с КН 23:49:0402061:3228, 23:49:0402061:1329, 23:49:0402061:1331  
в Адлерском районе г. Сочи,  
Краснодарский край**

№№ тома	Обозначение	Наименование материалов	Примечание
1	2	3	4
Том 1	ДПТ-ПМТ-1	Основная часть проекта межевания территории	Графические материалы Текстовая часть
Том 2	ДПТ-ПМТ-2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Графические материалы Текстовая часть

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

						Проект планировки и проект межевания территории.					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<b>СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ</b>			Стадия	Лист	Листов
									П	1	1
Директор	Харламов				12.20				ООО «Перспект»		
Ген. директор	Соболев				12.20						

## Оглавление

1	Введение .....	2
2	Размещение территории проектирования в планировочной структуре городского округа .....	3
3	Современной использование территории проектирования .....	3
4	Анализ решений по развитию территории проектирования в соответствии с ранее разработанной градостроительной и градостроительной документацией. ....	3
5	Планировочные ограничения развития территории .....	3
6	Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства .....	4
7	Обоснование очередности планируемого развития территории .....	4
8	Технико-экономические показатели по земельным участкам .....	4
9	Транспортное обслуживание территории .....	5
10	Инженерно-техническое обеспечение территории. ....	5
11	Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности .....	5

Согласовано			

Взам. инв. №	
Подпись	

						"Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка"			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Выполнил		Соболев				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	6
							ООО «ПРОСПЕКТ»		

# 1 Введение

## Основание для проектирования:

Муниципальный контракт № ДАиГ-16/2020 от 27.11.20 на формирование земельных участков для предоставления на торгах путем разработки проекта межевания

## Цель разработки проекта межевания:

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

Разработка проекта межевания территории выполнена в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Водный кодекс РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ;
- Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 г. №200-ФЗ;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89\*;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;
- другие законодательные и нормативные документы.

## Базовая градостроительная документация:

- генеральный план городского округа города Сочи;
- правила землепользования и застройки города-курорта Сочи.

Взам. инв. №	
Подпись	

						"Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка"	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

## 2 Размещение территории проектирования в планировочной структуре городского округа

Адрес территории проектирования: РФ, Краснодарский край, в Адлерский район г. Сочи.

Границами проекта планировки территории являются:

- на севере – ЗУ с КН 23:49:0402061:3018;
- на западе – ЗУ с КН 23:49:0402061:3005;
- на юге – ЗУ с КН 23:49:0402061:1338;
- на востоке – ЗУ с КН 23:49:0402061:3025 и ЗУ с КН 23:49:0402061:1345.

Транспортная доступность территории проектирования обеспечивается улично-дорожной сетью города Сочи и морским портом:

- до железнодорожной станции «Станция Веселое» - 1,72 км;
- до автомобильной станции Псоу – 1,71 км;
- до автомобильной дороги Европейский маршрут Е97 – 1,31 км.

## 3 Современной использование территории проектирования

В границах территории проектирования расположено три земельных участка с кадастровыми номерами 23:49:0402061:3228, 23:49:0402061:1329 и 23:49:0402061:1331.

Площадь земельных участков по данным Росреестра – 393, 141 и 635 м2 соответственно;

Категория земель – земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования – Спорт (для размещения объектов физической культуры и спорта).

Земельные участки расположены в Адлерском районе г.Сочи. В момент проектирования участки свободны от застройки.

## 4 Анализ решений по развитию территории проектирования в соответствии с ранее разработанной градостроительной и градостроительной документацией.

Правилами землепользования и застройки для территории проектирования установлена зона ОЦ-2 – зона лечебно-оздоровительных учреждений.

На территорию проектирования ранее разработан «Проект планировки территории Имеретинской низменности (детализированный проект планировки территории Имеретинской низменности)» утвержденными Приказом Минрегионразвития от 27.07.2011 №104-ОИ. Разрешенное использование земельных участков в соответствие вышеуказанным проектом - Спорт.

## 5 Планировочные ограничения развития территории

Согласно материалов инженерных изысканий, территория проектирования расположена вне зон охраны инженерных сетей:

Взам. инв. №
Подпись

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	"Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка"	Лист
							3

Вся территория проектирования находится в водоохранной зоне Черного моря, а также, в границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: «ОГП-О» - оползневых процессов.

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – первая.

Территория проектирования расположена в границах полос воздушных подходов аэродрома Сочи (утверждена Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 15.02.2018 №1123-П). И в зоне охраняемого военного объекта ФГКУ «Войсковая часть 03110».

На территории проектирования отсутствуют особо-охраняемые природные территории. На территории проектирования объекты культурного наследия отсутствуют.

## 6 Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Настоящим проектом планируется Образование земельного участка с условным номером 1 путем перераспределения ЗУ с КН 23:49:0402061:3228 с ЗУ с КН 23:49:0402061:1331 и объединением с участком с КН 23:49:0402061:1329. А также, образование участка с условным номером 2 путем перераспределения ЗУ с КН 23:49:0402061:3228 с ЗУ с КН 23:49:0402061:1331. Образование участков производится без изменения назначения, вид разрешенного использования - Спорт.

## 7 Обоснование очередности планируемого развития территории

№ п/п	Номер очередности строительства объектов капитального строительства	Условный номер зоны размещения объектов капитального строительства	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Примечание
1	1	1	Для размещения объектов физической культуры и спорта	Зона объекта местного значения
2	Сохраняется существующее использование	2	Для размещения объектов физической культуры и спорта	Зона объекта местного значения

## 8 Техничко-экономические показатели по земельным участкам

Номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	Условный номер земельного участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Максимальная высота объекта капитального строительства, м	Минимальный коэффициент озеленения, %	Максимальная высота оград, м
			Максимальный коэффициент застройки %	Минимальный отступ от границ ЗУ, м	Коэффициент использования территории (КИТ)
1	1	Для размещения объектов физической культуры и спорта	12	30	1,5
			40	5	0,6

Взам. инв. №
Подпись

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	"Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка"	Лист
							4



2	2	Для размещения объектов физической культуры и спорта	12	30	1,5
			40	5	0,6

## 9 Транспортное обслуживание территории

В пределах территории проектирования транспортные коммуникации не предусмотрены. Транспортное обслуживание территории предусматривается через соседние земельные участки.

## 10 Инженерно-техническое обеспечение территории.

Инженерно-техническое обеспечение территории сохраняется в объеме существующих договоров.

## 11 Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

В соответствии с требованиями ГОСТ Р 22.0.07-95 опасные поражающие факторы источников техногенных чрезвычайных ситуаций, возникновение которых возможно на территории г. Сочи, подразделяются на:

- пожары, взрывы, внезапное обрушение зданий и сооружений на промышленных и сельскохозяйственных объектах;
- аварии на взрыво-, взрывопожароопасных объектах;
- транспортные аварии, в том числе:
  - аварии на пассажирских и товарных поездах;
  - аварии на автодорогах;
  - авиационные катастрофы;
  - аварии на магистральных нефте- и газопроводах;
  - аварии на транспорте с выбросом АХОВ, РВ;
  - аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения (электро-, тепло-, водоснабжение и т. п.), на электроэнергетических системах.

Мероприятия по снижению риска возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера, проведение которых необходимо на территории г. Сочи Краснодарского края

Взам. инв. №							
	Подпись						
	<b>Направление</b>	<b>Содержание мероприятий</b>					
	Защита от чрезвычайных ситуаций на взрывопожароопасных объектах	При проектировании следует повышать требования по промышленной и пожарной безопасности, эксплуатации и содержанию территорий на предприятиях, занимающихся транспортировкой, хранением и переработкой пожаро- и взрывоопасных веществ (нефте-, газопроводы, предприятия газо- и нефтепереработки, оборонной промышленности и др.) При проектировании следует повышать технологическую безопасность производственных процессов и эксплуатационную надежность оборудования в целях предотвращения аварий и техногенных катастроф на базах и складах ГСМ.					
	Защита от чрезвычайных	Применение при проектировании современных потенциально без-					
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	"Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка"	Лист
							5

ситуаций на коммуналь-ных системах жизне-обеспечения населения	опасных материалов, планово-предупредительный ремонт, контроль за состоянием жизнеобеспечивающих объектов (инженерные коммуникации энерго-, тепло- и водоснабжения, линий связи и электропередачи и др.)
Защита от чрезвычайных ситуаций на террито-риях, объектах и соору-жениях инженерной защи-ты	Мониторинг и анализ факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций на территориях, объектах и сооружениях инженерной защиты в соответствии с требованиями настоящего раздела нормативов. Проектирование и реконструкция зданий гидрометеостанций, мареографа в целях создания комплекса автоматизированного поста наблюдений за уровнем моря (ФЦП «Снижение рисков и смягче-ние последствий чрезвычайных ситуаций природного и техноген-ного характера в Российской Федерации до 2015 года», утвер-жденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.07.2011 № 555).
Защита от чрезвычайных ситуаций на транспорте	Мониторинг и анализ состояния объектов транспортной инфра-структуры с применением необходимых пассивных и активных мероприятий.
Защита от чрезвычайных ситуаций при внезапном обрушении зданий, со-оружений	Мониторинг и анализ состояния объектов, в том числе аварийных с применением необходимых мероприятий.
Мониторинг и прогнози-рование чрезвычайных ситуаций	Систематическое наблюдение за состоянием защищаемых терри-торий и объектов Краснодарского края, за работой сооружений инженерной защиты, периодический мониторинг и анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с после-дующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий

При эпидемиях (быстрораспространяющихся инфекционных заболеваниях, представляющих опасность для окружающих) следует руководствоваться требованиями Феде-рального закона от 30.03.1996 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

В соответствии с требованиями ГОСТ Р 22.0.06-95 опасные природные явления, ко-торые возможны на территориях Краснодарского края, подразделяются на геологические, гидрологические и метеорологические, в том числе:

- геологические – повышенная сейсмичность (землетрясения), вулканические из-вержения, оползни и обвалы, карст;
- гидрологические – цунами (штормовой нагон волны), сели, снежные лавины, наводнения (затопления, подтопления), переработка берегов, русловая эрозия;
- метеорологические – сильный ветер (шторм, шквал, циклон (тайфун)), ливневые дожди.

Проектируемая территория имеет высокую сейсмичность. Сейсмичность г. Сочи со-ставляет 8-9 баллов.

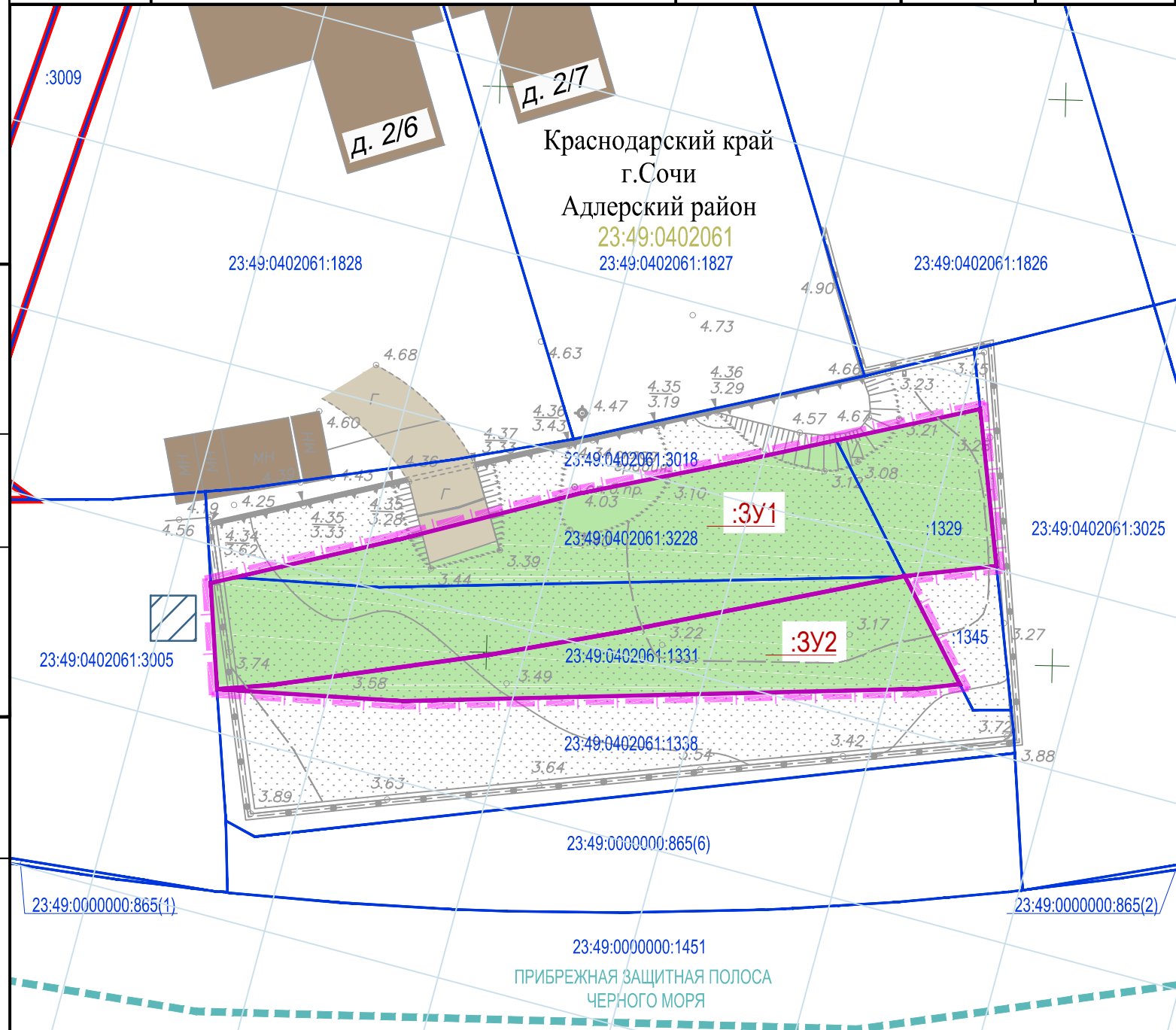
Проектирование и строительство зданий и сооружений на сейсмически опасных территориях необходимо осуществлять с учетом действующих нормативных документов, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение тре-бований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооруже-ний» (перечень утвержден Распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 1047-р).

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	"Материалы по обоснованию проекта межевания террито-рии. Пояснительная записка"	Лист
							6

Образующие земельные участки

Номер образ. земельного участка	Возможный способ образования земельного участка	Кадастровый номера исходных ЗУ	Площадь исх. ЗУ м2	Площадь образуемого ЗУ, м2	Вид права, Правообладатель исходного ЗУ	Категория земель исходных ЗУ	Вид разрешенного использования исходного ЗУ	Вид разрешенного использования, образуемого ЗУ/характеристика ЧЗУ	Примечание
ЗУ1	Образование земельного участка путем перераспределения ЗУ с КН 23:49:0402061:3228 с ЗУ с КН 23:49:0402061:1331 и объединением с участком с КН 23:49:0402061:1329	23:49:0402061:3228 23:49:0402061:1329 23:49:0402061:1331	393 141 635	842	Собственность, МО город курорт Сочи	Земли населённых пунктов	Спорт (Код 5.1)	Спорт (Код 5.1)	При разделе обеспечить доступ к земельному участку
ЗУ2	Образование земельного участка путем перераспределения ЗУ с КН 23:49:0402061:3228 с ЗУ с КН 23:49:0402061:1331	23:49:0402061:1331	635	326	Собственность, МО город курорт Сочи	Земли населённых пунктов	Спорт (Код 5.1)	Спорт (Код 5.1)	При разделе обеспечить доступ к земельному участку



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы проектирования
- Границы/номера участков, стоящих на учете
- Номера кадастровых кварталов
- Границы прибрежной защитной полосы
- Существующие красные линии
- Образующие земельные участки физической культуры и спорта
- Существующие здания и сооружения
- Дороги и проезды с грунтовым покрытием
- Водоохранная зона Черного моря
- Охранная зона объектов электросетевого хозяйства

Примечание:  
 1. Линии отступа от красных линий не установлены.  
 2. Публичные сервитуты проектом не установлены.  
 3. Вся территория проектирования находится в водоохранной зоне Черного моря

СОГЛАСОВАНО

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

					ДПТ-ПМТ-2-ГМ			
					Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ЗУ с КН 23:49:0402061:3228, 23:49:0402061:1329, 23:49:0402061:1331 в Адлерском районе г. Сочи, Краснодарский край			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Директор	Харламов				12.20	Графические материалы. М1:500		
Разраб.	Соболев				12.20			
						ООО "Проспект"		



**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ  
и ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

**АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ**

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

Краснодарский край

тел. (8622)64-23-97, факс 64-23-97

Харламов Е.И.

от 08.07.2020

№ 21.01-21/20591

Регистрационный номер: ИСОГД – 4288.02-Ф/07.20

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

**Общие сведения о земельном участке.**

**Земельный участок, расположен в г. Сочи, в Адлерском районе.**

**Кадастровый номер земельного участка: 23:49:0402061:1329.**

**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 решение 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 последующими изменениями) земельный участок расположен в территориальной зоне "ОЦ-2" - зона лечебно-оздоровительных учреждений.

**Основной вид разрешенного использования**

«ОЦ-2» - зона лечебно-оздоровительных учреждений

Коммунальное обслуживание (код 3.1)
Здравоохранение (код 3.4)
Культурное развитие (код 3.6)

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	4288.02-Ф/07.20	Харламов	

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

### Условно разрешённый вид использования

ОЦ-2» - зона лечебно-оздоровительных учреждений

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

<1> - В сложившейся застройке в любой территориальной зоне допускается образование земельного участка под существующим объектом капитального строительства «Многоквартирный жилой дом» с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» код (2.6) без соблюдения предельных параметров в случае, если местоположение границ смежных земельных участков (при их наличии в Едином государственном реестре недвижимости), естественных границ земельного участка, существующих на местности и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка, а также на основе документов содержащих сведения о границах и площади земельного участка, изданных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

### Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны «ОЦ-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, <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>
------	---	-------------------------------	--	---------------------------------------	---	----------------------------------	--	--

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	4288.02-Ф/07.20	Вартаман	

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, <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>
ОЦ-2	НР	НР	40	30	12	1,5	5	0,6

Примечание.

НР – параметр градостроительным регламентом не определяется.

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

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

<3> - Максимальная общая площадь отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи (объект индивидуального жилищного строительства), на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства составляет 500 кв. м.

<4> - Ограничение предельной высоты здания (архитектурной) – не более 20 метров при строительстве объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов в территориальных зонах ЖЗ.1, Ж4.1, Ж5.1, Ж6.1, ОД1.1, ОД2.1, РК1.

<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 непрямоугольную 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, строений и сооружений.

В наземную 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.

**Раздел V (Документы по планировке территории): «Проект планировки территории Имеретинской низменности (детализированный проект планировки территории Имеретинской низменности)».** Приказ Минрегионразвития РФ проект планировки территории от 27.07.2011 №104-ОИ.

### 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 Адлерскому району г. Сочи: А-8 баллов, В-8 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)**

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	4288.02-Ф/07.20	<i>Варьян</i>	<i>В. Г. Г.</i>

1. Разрешенное использование земельного участка (по сведениям ЕГРН):  
- Спорт.
2. Площадь земельного участка – 141 кв. м.
3. Местоположение земельного участка или его части:
  - 3.1. В границах зон охраны памятников истории и культуры: нет.
  - 3.2. В границах особо охраняемых природных территорий: нет.
  - 3.3. В границах водоохранных зон: "ВД" - водоохранная зона Черного моря (по сведениям ЕГРН).
  - 3.4. В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: "ОПП-О" - оползневых процессов.
  - 3.5. В санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников: нет.
  - 3.6. В зоне округа горно-санитарной охраны курорта (утв. пр. Минздрава РСФСР от 21.10.69 г. №297): первая.
  - 3.7. В других зонах: Границы полос воздушных подходов аэродрома Сочи, утверждены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 15.02.2018 № 123-П.  
Зона охраняемого военного объекта ФГКУ «Войсковая часть 03110» (кадастровый номер ЕГРН 23.49.2.4600).
  - 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 объединений граждан: сведения отсутствуют.
  - 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 8 июля 2020 г.

Заместитель директора департамента




М. М. Балабаев

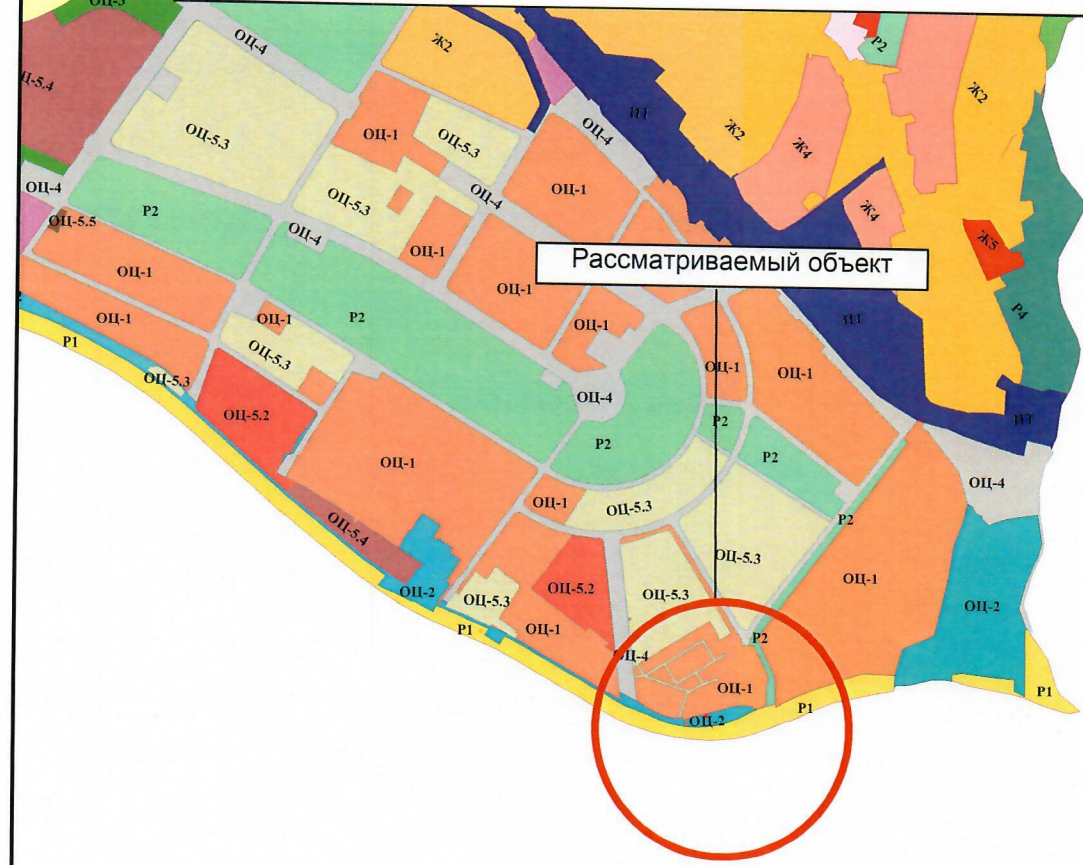
Заместитель директора МБУ г. Сочи «ЦГТ»



М. А. Гордеева

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	4288.02-Ф/07.20	Варфоломеев	

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



Графическое приложение № 1

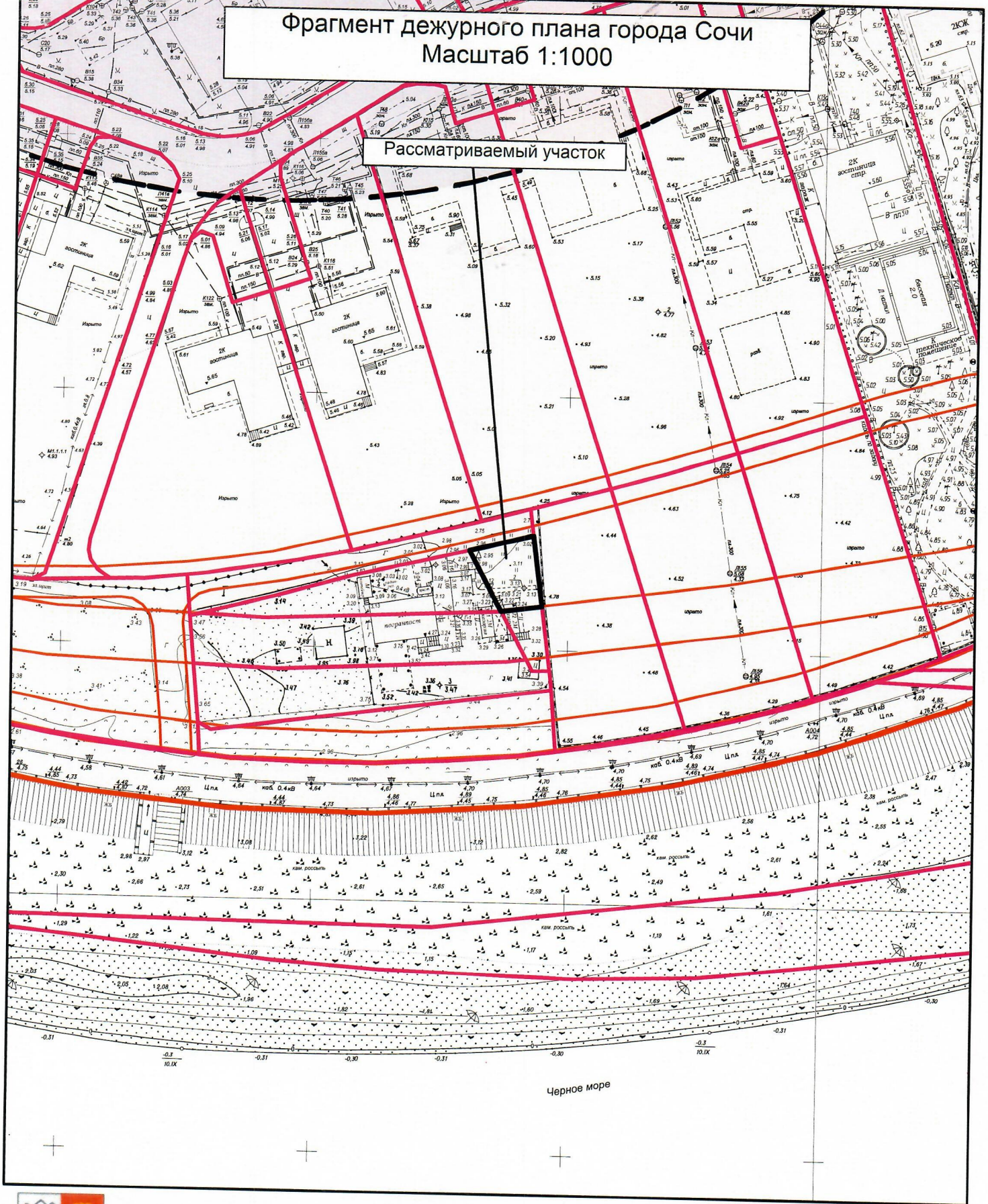
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
 И БЛАГОУСТРОЙСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи "ЦГТ"	Сведения ИСОГД	4288.02-Ф/07.20	Вартанян	<i>[Handwritten Signature]</i>



# Фрагмент дежурного плана города Сочи Масштаб 1:1000

Рассматриваемый участок



Графическое приложение № 2  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
И БЛАГОУСТРОЙСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи "ЦГТ"	Сведения ИСОГД	4288.02-Ф/07.20	Вартанян	В.В.В.



**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ  
и ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

**АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ**

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

Краснодарский край

тел. (8622)64-23-97, факс 64-23-97

Харламов Е.И.

от 08.07.2020

№ 21.01-21/20595

Регистрационный номер: ИСОГД – 4289.02-Ф/07.20

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

**Общие сведения о земельном участке.**

**Земельный участок, расположен в г. Сочи, в Адлерском районе.**

**Кадастровый номер земельного участка: 23:49:0402061:1331.**

**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 Собрании Сочи от 14.07.2009 № 89 (в редакции решение Городского Собрании 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 Собрании Сочи от 29.12.2009 № 202 (с последующими изменениями) земельный участок расположен в территориальной зоне "ОЦ-2" - зона лечебно-оздоровительных учреждений.

**Основной вид разрешенного использования**

«ОЦ-2» - зона лечебно-оздоровительных учреждений

Коммунальное обслуживание (код 3.1)
Здравоохранение (код 3.4)
Культурное развитие (код 3.6)
Магазины (код 4.4)

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	4289.02-Ф/07.20		

Общественное питание (код 4.6)
Гостиничное обслуживание (код 4.7)
Развлечения (код 4.8)
Спорт (код 5.1)
Природно-познавательный туризм (код 5.2)
Связь (код 6.8)
Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
Охрана природных территорий (код 9.1)
Курортная деятельность (код 9.2)
Историко-культурная деятельность (код 9.3)
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)

### Условно разрешённый вид использования

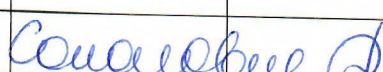
ОЦ-2» - зона лечебно-оздоровительных учреждений

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

<1> - В сложившейся застройке в любой территориальной зоне допускается образование земельного участка под существующим объектом капитального строительства «Многоквартирный жилой дом» с видом разрешенного использования «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» код (2.6) без соблюдения предельных параметров в случае, если местоположение границ смежных земельных участков (при их наличии в Едином государственном реестре недвижимости), естественных границ земельного участка, существующих на местности и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка, а также на основе документов содержащих сведения о границах и площади земельного участка, изданных до вступления в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

### Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны «ОЦ-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, <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>
ОЦ-2	НР	НР	40	30	12	1,5	5	0,6

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	4289.02-Ф/07.20	Соловьев	

- 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> - Максимальная общая площадь отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи (объект индивидуального жилищного строительства), на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства составляет 500 кв. м.
- <4> - Ограничение предельной высоты здания (архитектурной) – не более 20 метров при строительстве объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов в территориальных зонах ЖЗ.1, Ж4.1, Ж5.1, Ж6.1, ОД1.1, ОД2.1, РК1.
- <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 непрямоугольную 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, строений и сооружений.
- В наземную 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.

**Раздел V (Документы по планировке территории): «Проект планировки территории Имеретинской низменности (детализированный проект планировки территории Имеретинской низменности)».** Приказ Минрегионразвития РФ проект планировки территории от 27.07.2011 №104-ОИ. Инженерная защита территории Имеретинской низменности, включая берегоукрепления (проектные и изыскательские работы, строительство). Приказ Минрегионразвития РФ от 30.09.2010 № 92-ОИ.

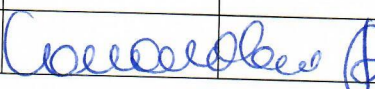

**Раздел VI (Изученность природных и техногенных условий)**

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 Адлерскому району г. Сочи: А-8 баллов, В-8 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 участках)**

1. Разрешенное использование земельного участка (по сведениям ЕГРН): - Спорт.
2. Площадь земельного участка – 635 кв. м
3. Местоположение земельного участка или его части:
  - 3.1. В границах зон охраны памятников истории и культуры: нет.
  - 3.2. В границах особо охраняемых природных территорий: нет.

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	4289.02-Ф/07.20		

**3.3. В границах водоохранных зон: "ВД" - водоохранная зона Черного моря** (по сведениям ЕГРН).

**3.4. В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: "ОГП-О" - оползневых процессов.**

**3.5. В санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников: нет.**

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

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

Зона охраняемого военного объекта ФГКУ «Войсковая часть 03110» (кадастровый номер ЕГРН 23.49.2.4600).

**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 объединений граждан: сведения отсутствуют.**

**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 8 июля 2020 г.

Заместитель директора департамента

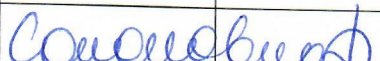


М. М. Балабаев

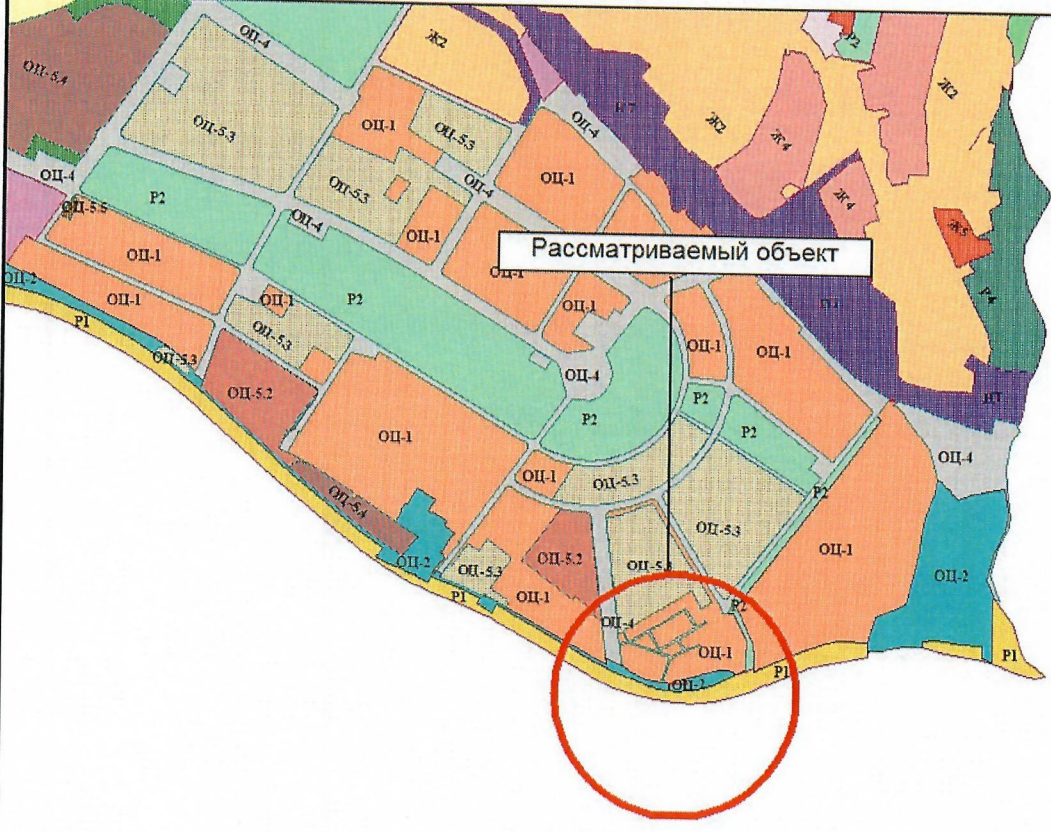
Заместитель директора МБУ г. Сочи «ЦГТ»



М. А. Гордеева

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	4289.02-Ф/07.20		

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



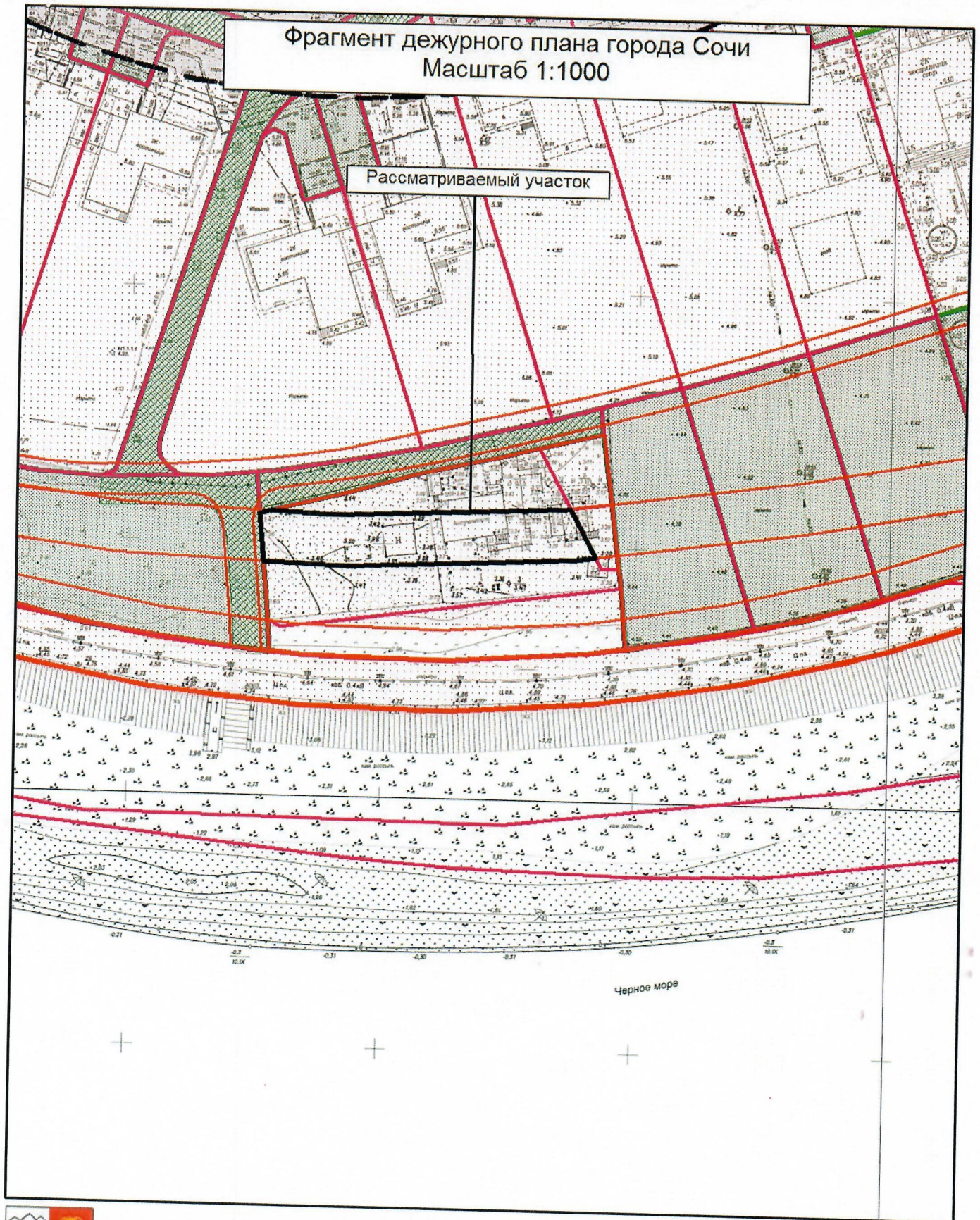
Графическое приложение № 1

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И БЛАГОУСТРОЙСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи "ЦГТ"	Сведения ИСОГД	4289.02-Ф/07.20	Солнцев	

Фрагмент дежурного плана города Сочи  
Масштаб 1:1000

Рассматриваемый участок



Графическое приложение № 2  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
И БЛАГОУСТРОЙСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи "ЦГТ"	Сведения ИСОГД	4289.02-Ф/07.20	Солнцев	



**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ  
и ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

**АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ**

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

Краснодарский край

тел. (8622)64-23-97, факс 64-23-97

Харламов Е.И.

от 08.07.2020

№ 21.01-21/20594

Регистрационный номер: ИСОГД – 4273.02-Ф/07.20

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

**Общие сведения о земельном участке.**

**Земельный участок, расположен в г. Сочи, в Адлерском районе.**

**Кадастровый номер земельного участка: 23:49:0402061:3228.**

**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 решение 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 последующими изменениями) земельный участок расположен в территориальной зоне "ОЦ-2" - зона лечебно-оздоровительных учреждений.

**Основной вид разрешенного использования**

«ОЦ-2» - зона лечебно-оздоровительных учреждений

Коммунальное обслуживание (код 3.1)
Здравоохранение (код 3.4)
Культурное развитие (код 3.6)

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	4273.02-Ф/07.20		<i>С. Харламов</i>



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

### Условно разрешённый вид использования

ОЦ-2» - зона лечебно-оздоровительных учреждений

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

<1> - В сложившейся застройке в любой территориальной зоне допускается образование земельного участка под существующим объектом капитального строительства «Многоквартирный жилой дом» с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) без соблюдения предельных параметров в случае, если местоположение границ смежных земельных участков (при их наличии в Едином государственном реестре недвижимости), естественных границ земельного участка, существующих на местности и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка, а также на основе документов содержащих сведения о границах и площади земельного участка, изданных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

### Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны «ОЦ-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, <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>
------	---	-------------------------------	--	---------------------------------------	---	----------------------------------	--	--

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	4273.02-Ф/07.20		<i>Соловьев</i>

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, <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>
ОЦ-2	НР	НР	40	30	12	1,5	5	0,6

Примечание.

НР – параметр градостроительным регламентом не определяется.

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

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

<3> - Максимальная общая площадь отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи (объект индивидуального жилищного строительства), на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства составляет 500 кв. м.

<4> - Ограничение предельной высоты здания (архитектурной) – не более 20 метров при строительстве объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов в территориальных зонах ЖЗ.1, Ж4.1, Ж5.1, Ж6.1, ОД1.1, ОД2.1, РК1.

<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 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, строений и сооружений.

В наземную 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.

**Раздел V (Документы по планировке территории):** «Проект планировки территории Имеретинской низменности (детализированный проект планировки территории Имеретинской низменности)». Приказ Минрегионразвития РФ проект планировки территории от 27.07.2011 №104-ОИ.

### Раздел VI (Изнученность 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 Адлерскому району г. Сочи: А-8 баллов, В-8 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)**

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	4273.02-Ф/07.20	Соловьев Ф	

1. Разрешенное использование земельного участка (по сведениям ЕГРН): - Спорт.
2. Площадь земельного участка – 393 кв. м
3. Местоположение земельного участка или его части:
  - 3.1. В границах зон охраны памятников истории и культуры: нет.
  - 3.2. В границах особо охраняемых природных территорий: нет.
  - 3.3. В границах водоохранных зон: "ВД" - водоохранная зона Черного моря (по сведениям ЕГРН).
  - 3.4. В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: "ОГП-О" - оползневых процессов.
  - 3.5. В санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников: нет.
  - 3.6. В зоне округа горно-санитарной охраны курорта (утв. пр. Минздрава РСФСР от 21.10.69 г. №297): первая.
  - 3.7. В других зонах: Границы полос воздушных подходов аэродрома Сочи, утверждены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 15.02.2018 № 123-П.  
Зона охраняемого военного объекта ФГКУ «Войсковая часть 03110» (кадастровый номер ЕГРН 23.49.2.4600).
  - 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: сведения отсутствуют.
  - 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 8 июля 2020 г.

Заместитель директора департамента

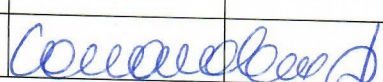


М. М. Балабаев

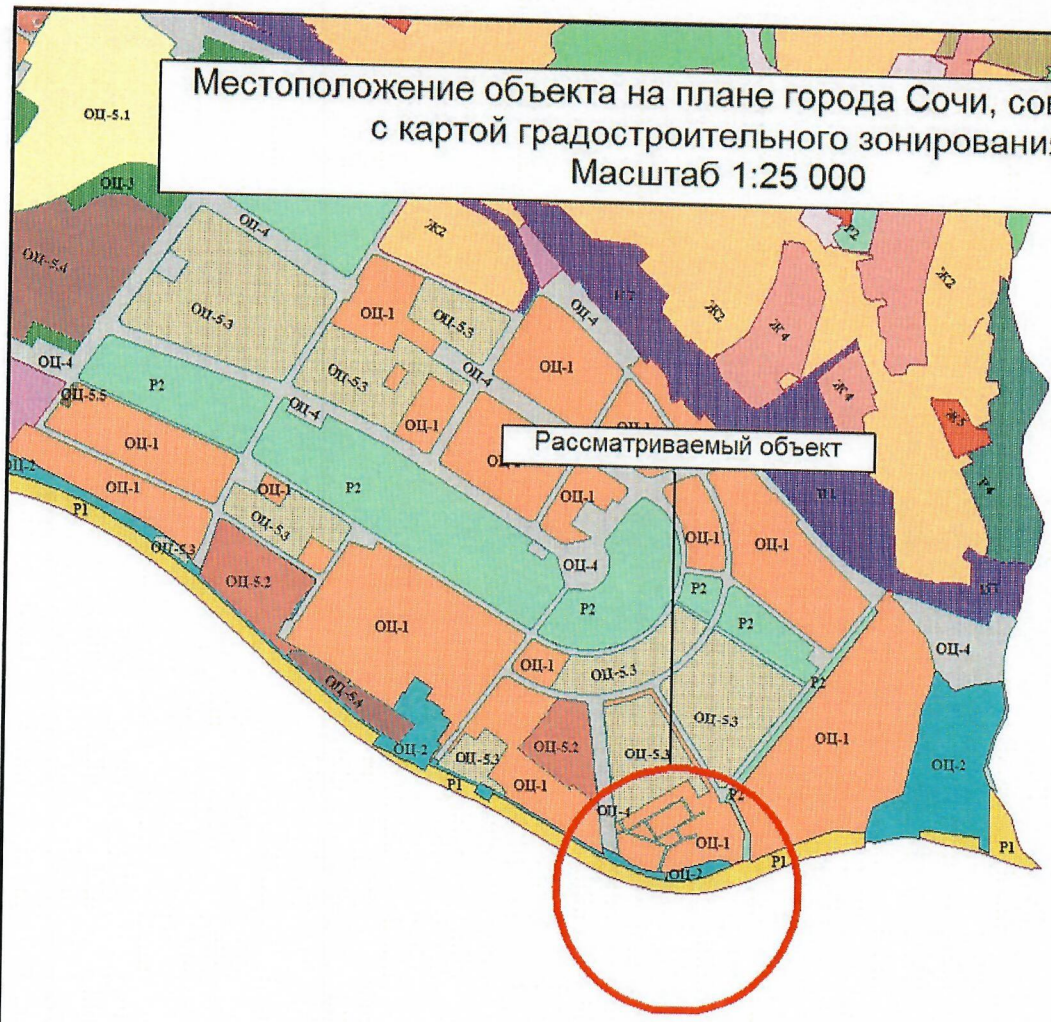
Заместитель директора МБУ г. Сочи «ЦГТ»



М. А. Гордеева

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	4273.02-Ф/07.20		

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



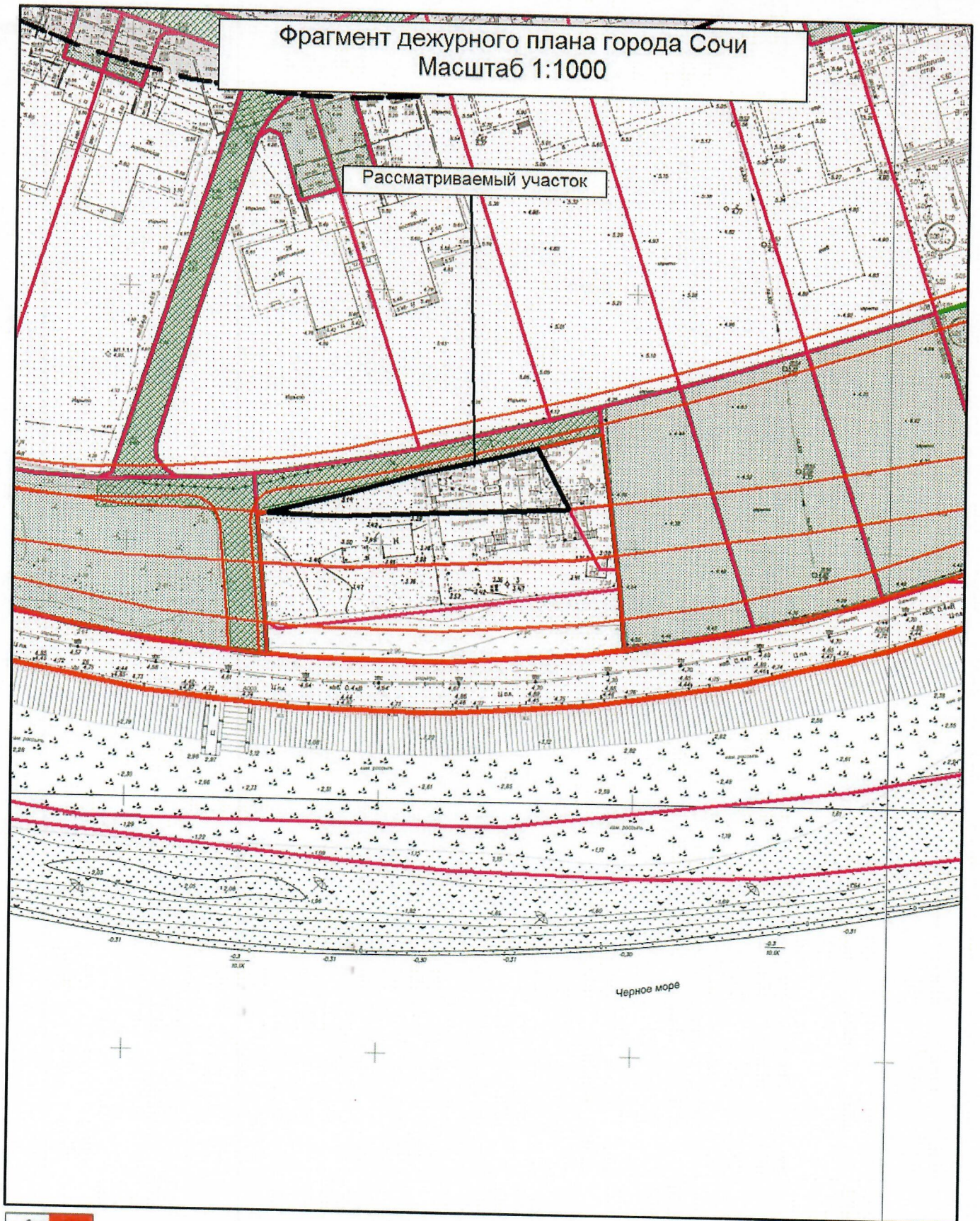
Графическое приложение № 1

**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И БЛАГОУСТРОЙСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ**

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи "ЦГТ"	Сведения ИСОГД	4273.02-Ф/07.20	Соловьев	<i>[Signature]</i>

Фрагмент дежурного плана города Сочи  
Масштаб 1:1000

Рассматриваемый участок



Графическое приложение № 2  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
И БЛАГОУСТРОЙСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи "ЦГТ"	Сведения ИСОГД	4273.02-Ф/07.20	Соловьев	