



Муниципальное бюджетное учреждение муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края
«Муниципальный институт генплана» ИНН: 2366033273, КПП: 236601001, ОГРН: 1222300002760,
почтовый адрес: 354061, г. Сочи, ул. Советская, дом 26, а/я 6108, юридический адрес: 354000, г. Сочи, ул. Советская, дом 40, офис 20;
тел.: (862) 264-83-18, (862) 264-86-86, +7-918-603-00-68, e-mail: sochimig@gmail.com

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ

Документация по планировке территории (проект планировки территории) по внесению изменений в «Проект планировки территории Хостинского района города Сочи», утверждённый постановлением администрации города Сочи от 16.09.2014 № 1880

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки

Материалы по обоснованию проекта планировки

Текстовая часть

Графическая часть

Директор

Скрипкина К.С.

Начальник отдела

Мельникова О.В.

Исполнитель

Шайтаренок Е.А.

2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

документации по планировке территории (проект планировки территории)

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ И ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	
1.1	Общая часть
1.2	Основные характеристики в границах проектируемой территории
1.3	Положения о размещении объектов федерального, регионального и местного значения
1.4	Параметры и очерёдность планируемого развития территории
1.5	Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне. Мероприятия по охране окружающей среды
1.6	Вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории
1.7	Красные линии
1.8	Каталоги координат

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
<i>Основная часть</i>		
<i>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</i>		
2.1	Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:20000	ГП-1
2.2	Чертеж красных линий, совмещенный с чертежами границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000. Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000	ГП-2
2.3	Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети, совмещенная со схемой вертикальной подготовки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Схема размещения объектов капитального строительства, линейных объектов и проходов к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:2000	ГП-3
2.4	Карта территориальных зон	ГП-4
2.5	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Зоны охраны водных объектов. Зоны округа горно-санитарной охраны курорта	ГП-5
2.6	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	ГП-6
2.7	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Зоны ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного характера	ГП-7

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ	
1	Постановление правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»
2	Постановление администрации города Сочи от 16.09.2014 № 1880 «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки территории Хостинского района города Сочи»
3	Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ И ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки территории) по внесению изменений в «Проект планировки территории Хостинского района города Сочи», утвержденный постановлением администрации города Сочи от 16.09.2014 № 1880 разработана на основании:

Постановления правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

Базовая градостроительная документация:

- Генеральный план городского округа города Сочи, утвержденный решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 № 89 (в актуальной редакции);
- Правила землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденные решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 г. № 202 (в актуальной редакции) (далее – ПЗиЗ).

В соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в актуальной редакции);
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в актуальной редакции);
- Закон Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (в актуальной редакции);
- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (в актуальной редакции);
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (в актуальной редакции);
- Решение Городского Собрания Сочи «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» от

28.12.20202 № 94 (в актуальной редакции);

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

При разработке проекта планировки территории учтена ранее выполненная документация по планировке территории:

- «Проект планировки территории Хостинского района города Сочи», утвержденный постановлением администрации города Сочи от 16.09.2014 № 1880.

Цели и задачи, осуществляемые при подготовке проекта планировки территории:

- Установление (изменение) красных линий, утвержденных постановлением администрации города Сочи от 16.09.2014 № 1880, с целью исключения наложения красных линий на земельные участки, учтенные в ЕГРН.

1.2. Основные характеристики в границах проектируемой территории

Территория проектирования расположена в районе санаториев «Электроника», «Победа» и «Мыс Видный» по Новороссийскому шоссе в Хостинском внутригородском районе города Сочи и включает в себя земельные участки, учтенные в ЕГРН, и территории неразграниченной государственной собственности в кадастровом квартале 23:49:0303020.

Территория проектирования ограничена:

с севера, северо-востока – Новороссийское шоссе, автомобильная дорога общего пользования федерального значения А-147 Джубга - Сочи - граница с Республикой Абхазия, территории неразграниченной государственной собственности в кадастровом квартале 23:49:0303020;

с юга – земельный участок с кадастровым номером 23:49:0303020:14, занятый железной дорогой и берегозащитными сооружениями, ЗУ №№23:49:0303020:1020, 23:49:0303020:1021, 23:49:0303020:1022 для размещения спального корпуса на 49 номеров негосударственного учреждения здравоохранения "Санаторий "Мыс Видный", ЗУ №23:49:0303020:1019 для индивидуального жилищного строительства, ЗУ №23:49:0303020:1262 для деятельности по особой охране и изучению природы;

с юго-запада – земельный участок с кадастровым номером 23:49:0303020:14, занятый железной дорогой и берегозащитными сооружениями, земли неразграниченной собственности в кадастровом квартале 23:49:0303020;

с северо-запада – земельный участок № 23:49:0303020:35 для размещения противооползневых сооружений по укреплению горы "Мыс Видный", земли неразграниченной собственности в кадастровом квартале 23:49:0303020.

Транспортную и пешеходную доступность проектной территории обеспечивают Новороссийское шоссе и существующий проезд с Новороссийского шоссе, проходящий, в том числе, по земельным участкам, учтенным в ЕГРН.

Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования составляет 351 872 кв.м или 35,2 га.

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи в границах проектируемой территории (далее – ГИСОГД)

Документы территориального планирования муниципального образования город-курорт Сочи	В соответствии с генеральным планом городского округа города Сочи, утверждённым решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 №89 (в ред. решения ГСС от 20.03.2012 №21) проектная территория расположена в границах городской черты
Территориальные зоны в соответствии с ПЗиЗ	"ОЦ-1" – жилая зона "ОЦ-2" – зона лечебно-оздоровительных учреждений "ОЦ-3" – зона природных территории ограниченного пользования и объектов спорта, туризма и активного отдыха
В границах красных линий	Проектная территория частично расположена в границах красных линий в соответствии с утверждённым постановлением администрации города Сочи от 16.09.2014 № 1880 документацией по планировке территории "Проект планировки территории Хостинского района города Сочи»
Зона округа горно-санитарной охраны курорта (утверждены приказом Минздрава РСФСР от 21.10.69 г. №297)	Первая, вторая
В санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников	Зона «ГД» - шумового воздействия от городских и внешних автодорог
В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	Зона "СИ-9" - сейсмической интенсивности 9 баллов (категории А и В) и >9 баллов (категории С) Конфликтная ситуация 1 категории (КС 1) - ситуации с разрушениями объектов. Санаторий "Победа", "Мыс Видный". Вид экзогенного геологического процесса - абразия. Характер воздействия - активное воздействие

	на сооружения пляжа. Степень воздействия - размыв и разрушение сооружений пляжа Оползни
В границах водоохраных зон	«ВД» - водоохранная зона Чёрного моря - 500 м «ПР»- прибрежная защитная полоса Чёрного моря – 50 м
В границах зон охраны памятников истории и культуры	Проектная территория расположена в границах исторического поселения регионального значения в соответствии с Законом Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края» Частично расположена в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где в годы Великой Отечественной войны находился госпиталь №2128, 1941 – 1945 годы», приказ администрации Краснодарского края №824-кн от 15.10.2021 – 100 м
Приаэродромные территории	Границы полос воздушных подходов аэродрома Сочи утверждены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 15.02.2018 №123-п
Зоны охраняемых объектов	Необходимо согласовать со Службой охраны на Кавказе ФСО России в соответствии с постановлением администрации города Сочи от 06.10.2016 №2400
В границах особо охраняемых природных территорий	Территория проектирования частично расположена в границах ООПТ регионального значения «Сосновая роща». Постановление главы администрации (Губернатора) Краснодарского края от 06.03.2013 №207
<p>Согласно ГИСОГД в границах проектируемой территории отсутствуют сведения по зонам (территориям, границам):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Зоны охраны естественных ландшафтов - Охранная зона стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды - Резервирование земель и изъятие земельных участков - В границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан 	

В границах проектной территории установлены зоны с особыми условиями использования территории, учтённые в ЕГРН (далее – ЗОУИТ). Наличие ЗОУИТ в границах проектируемой территории не повлияет на осуществление поставленной цели проекта планировки территории. Уточнение ЗОУИТ в соответствии с действующим законодательством не требуется.

1.3 Положения о размещении объектов федерального, регионального и местного значения

Объекты капитального строительства федерального значения - объекты капитального строительства, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации.

Согласно сведениям схем территориального планирования Российской Федерации, приведенным на сайте Федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП) на сайте <http://fgis.economy.gov.ru/fgis/>, информация об объектах капитального строительства, разрабатываемых в границах данной документации по планировке территории, отсутствует.

Объекты капитального строительства регионального значения - объекты капитального строительства, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации.

Согласно сведениям схем территориального планирования Краснодарского края, приведенным на сайте Федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП) <http://fgis.economy.gov.ru/fgis/>, информация об объектах капитального строительства регионального значения, разрабатываемых в границах данной документации по планировке территории, отсутствует.

Объекты капитального строительства местного значения - объекты капитального строительства, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований.

Действующий генеральный план городского округа города Сочи (далее – Генплан) утвержден решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 № 89 и опубликован на официальном сайте администрации города Сочи <http://sochiadm.ru/>.

Согласно сведениям Генплана, приведенного на вышеуказанном сайте, информация об объектах капитального строительства, разрабатываемых в границах данной документации по планировке территории, отсутствует.

1.4 Параметры и очередность планируемого развития территории

Для целей настоящего проекта планировки параметры, очередность и зоны планируемого развития территории не предусмотрены.

1.5 Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне. Мероприятия по охране окружающей среды

Для целей настоящего проекта планировки мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне, мероприятия по охране окружающей среды не предусмотрены.

1.6 Вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории

Для целей настоящего проекта планировки мероприятия по вертикальной планировке территории, инженерной подготовке и инженерной защите территорий не предусмотрены.

1.7 Красные линии

Целью и задачей проекта планировки территории является установление (изменение) красных линий, утверждённых постановлением администрации города Сочи от 16.09.2014 №1880 в составе «Проекта планировки территории Хостинского района города Сочи», в том числе ликвидация красных линий в районе существующего проезда с Новороссийского шоссе к санаториям «Электроника», «Победа», «Мыс Видный», территориям для строительства жилой застройки и др.

При разработке проекта планировки территории установлено наложение утверждённых в составе ДПТ красных линий на земельные участки, учтённые в ЕГРН:

№ пп	Кадастровый номер участка	Информация о земельных участках
1	23:49:0303020:5	Край Краснодарский, г. Сочи, р-н Хостинский, ш. Новороссийское, 5. Площадь 55891 +/- 83 кв. м. Категория земель: земли населённых пунктов. ВРИ: для размещения зданий и сооружений санатория. Правообладатель: РОССИЯ, Собственность, № 23-01.19-4.2003-400 от 09.04.2003. Правообладатель: Федеральное государственное бюджетное учреждение "Санаторий работников органов прокуратуры Российской Федерации "Электроника", ИНН: 2319047053, Постоянное (бессрочное) пользование, № 23-23-19/043/2010-238 от 28.05.2010

2	23:49:0303020:3	Край Краснодарский, г. Сочи, р-н Хостинский, ш. Новороссийское. Площадь 106362 +/- 114,15 кв. м. Категория земель: земли населённых пунктов. ВРИ: размещение зданий и сооружений санатория "Победа". Правообладатель: РОССИЯ, Собственность, № 23-01/19-23/2004-239 от 02.04.2004. Правообладатель: Государственное казенное учреждение "Санаторий "Победа" ФТС России", ИНН: 2319027603, Постоянное (бессрочное) пользование, № 23-23-19/034/2007-399 от 19.11.2007
3	23:49:0303020:7	Краснодарский край, город Сочи, район Хостинский, улица Новороссийское шоссе, дом 13а. Площадь: 18008 +/- 47 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. ВРИ: Для строительства жилой застройки. Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи, Собственность, № 23-23-19/044/2009-158 от 21.05.2009
4	23:49:0303020:1266	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, ул. Новороссийское шоссе. Площадь: 5000 +/- 24.75 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. ВРИ: Для строительства жилой застройки. Правообладатель: Столярова Юлия Эдуардовна. Собственность, № 23:49:0303020:1266 - 23/050/2018-1 от 07.02.2018
5	23:49:0303020:1200	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, ул. Новороссийское шоссе-2, 13. Площадь: 1007 +/- 11 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. ВРИ: Индивидуальный жилой дом. Правообладатель: Игнатова Ольга Алексеевна. Собственность, № 23:49:0303020:1200 - 23/050/2017-16 от 28.09.2017
6	23:49:0303020:4	Край Краснодарский, г. Сочи, р-н Хостинский, ш. Новороссийское. Площадь: 47201 +/- 76 кв. м. Категория земель: Земли особо охраняемых территорий и объектов. ВРИ: для размещения олимпийского объекта "Спальный корпус на 49 номеров негосударственного учреждения здравоохранения "Санаторий "Мыс Видный" в Хостинском районе г.Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)". Правообладатель: АО "РЖД-ЗДОРОВЬЕ", ИНН: 7703715816. Собственность, № 23:49:0303020:4-23/238/2022-3 от 16.09.2022
7	23:49:0303020:1003	Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Сочинский национальный парк, Мацестинское лесничество. Площадь: 71396 +/- 2338 кв. м. Категория земель: Земли особо охраняемых территорий и объектов. ВРИ: Для использования в природоохранных, рекреационных, просветительских, научных и культурных целях и для регулируемого туризма
8	23:49:0303020:1587	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Новороссийское шоссе, з/у 1/19.

		Площадь: 6611 +/- 16.68 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. ВРИ: данные отсутствуют. Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи. Собственность, №23:49:0303020:1587-23/236/2022-1 от 13.09.2022
9	23:49:0303020:1588	Краснодарский край, город Сочи, Хостинский внутригородской район, улица Новороссийское шоссе, номер земельного участка 1/20. Площадь: 4545 +/- 15.01 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. ВРИ: данные отсутствуют. Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи. Собственность, № 23:49:0303020:1588-23/236/2022-1 от 13.09.2022

Согласно части 11, 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии обозначают границы территорий общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Согласно части 1 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта планировки территории осуществляется, в том числе, для установления границ территории общего пользования.

Корректировка красных линий проводится в соответствии со сложившейся градостроительной ситуацией с учётом существующих границ земельных участков, учтенных в ЕГРН.

Для исключения наложения на земельные участки часть утвержденных красных линий вдоль проезда с Новороссийского шоссе ликвидируются, контур красных линий вдоль Новороссийского шоссе замыкается на двух участках примыкания проезда, см. лист ГП-2.

Существующий проезд проходит в границах земельных участков, учтенных в ЕГРН, с кадастровыми номерами 23:49:0303020:5, 23:49:0303020:3, 23:49:0303020:1266, 23:49:0303020:4, 23:49:0303020:1003, 23:49:0303020:1587, 23:49:0303020:1588 и по территориям неразграниченной собственности в кадастровом квартале 23:49:0303020.

Протяженность проезда от въезда до выезда на Новороссийское шоссе составляет 1400 м, он обеспечивает транспортную и пешеходную доступность прилегающих территорий.

Необходима реконструкция проезда с доведением его параметров до нормативных (ширина проезжей части – 6 м) и установление зоны обременения (ограничения) по проезду - публичных сервитутов в целях обеспечения прохода, проезда к прилегающим территориям.

Каталог координат измененных красных линий см. п. 1.8.

1.8 Каталог координат

Красные линии					
в системе МСК Сочи			в системе МСК 23 зона 2		
№	X	Y	№	X	Y
1	36253,88	68692,51	1	310043,07	2208326,55
2	36258,50	68706,81	2	310047,35	2208340,95
3	35948,71	69254,62	3	309724,57	2208881,25
4	35907,38	69269,84	4	309682,89	2208895,48