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 и проект межевания территории) в районе улицы Демократическая Адлерского внутригородского района города Сочи

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки

Материалы по обоснованию проекта планировки

Текстовая часть
Графическая часть

Директор Скрипкина К.С.

Начальник отдела Мельникова О.В.

Исполнитель Деева Е.В.

2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

документации по планировке территории
(проект планировки территории и проект межевания 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 очёредность 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	Мероприятия по обеспечению доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения
1.7	Инженерные изыскания, вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории
1.8	Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам
1.9	Красные линии
1.10	Технико-экономические показатели
1.11	Каталоги координат красных линий

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
Основная часть.		
Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
2.1	Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:10000	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 1:1000	ГП-2
2.3	Разбивочный чертёж красных линий. М 1:2000	ГП-3
2.4	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-4
2.5	Карта территориальных зон	ГП-5
2.6	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Зона охраны водных объектов.	ГП-6
2.7	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ особо охраняемых природных территорий (ООПТ).	ГП-7

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ	
1	Постановления администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 13.03.2024 № 521 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе улицы Демократическая Адлерского внутригородского района города Сочи.
2	Постановления администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 22.03.2024 № 624 «О внесении изменения в постановление администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 13.03.2024 № 521 «О подготовке документации по планировке

	территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе улицы Демократическая Адлерского внутригородского района города Сочи.
3	Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи.
4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

Проект межевания территории	
1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	
1.1	Общая часть
1.2	Основные характеристики в границах проектируемой территории
1.3	Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.
1.4	Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.
1.5	Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.
1.6	Сведения о границах публичных сервитутов
1.7	Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам
1.8	Красные линии
1.9	Каталоги координат

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ *Основная часть* *Материалы по обоснованию проекта межевания территории*		
2.1	Чертеж межевания территории. Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры. Границы образуемых и изменяемых земельных участков. Границы публичных сервитутов. Границы существующих земельных участков. Местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:1000	ГП-1
2.2	Чертеж межевания территории. Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры. Границы образуемых и изменяемых земельных участков. Границы публичных сервитутов. Границы существующих земельных участков. Местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:1000	ГП-2
2.3	Чертеж межевания территории. Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры. Красные линии. Линии отступа от красных линий. Границы образуемых и изменяемых земельных участков. Границы публичных сервитутов. Границы существующих земельных участков. Местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:1000	ГП-3
2.4	Чертёж межевания территории. Карта территориальных зон.	ГП-4
2.5	Чертёж межевания территории. Границы зон с особыми условиями использования территории. Зона охраны водных объектов.	ГП-5
2.6	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ особо охраняемых природных территорий (ООПТ)	ГП-6

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ И ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе улицы Демократическая Адлерского внутригородского района города Сочи, разработана на основании:

Постановления администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 13.03.2024 № 521 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе улицы Демократическая Адлерского внутригородского района города Сочи»;

Постановления администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 22.03.2024 № 624 «О внесении изменения в постановление администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 13.03.2024 № 521 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе улицы Демократическая Адлерского внутригородского района города Сочи».

В соответствии с базовой градостроительной документацией:

- Генеральный план муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, утвержденный решением Городского Собрания Сочи от 27.12.2023 № 180;
- Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, 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 (в актуальной редакции):

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Закон Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края»;
- 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»;
- Решение Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт сочи Краснодарского края» от 28.12.20202 № 94;
- 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*.

Цели и задачи, осуществляемые при подготовке проекта планировки территории в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ:

- обеспечения устойчивого развития территорий;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ земельных участков;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории;
- установление красных линий;
- при образовании земельных участков исключить вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, невозможность размещения объектов недвижимости и других препятствующих рациональному использованию и охране земель недостаткам.

Установление границ земельных участков (образуемых и изменяемых):

1-й этап:

1. Образование двух земельных участков с условными номерами 1, 2 путём раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402030:365 (Единое землепользование), расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, ул. Демократическая, 18 «А», для дальнейшего проведения работ по постановке на государственный кадастровый учёт и регистрации права.

1.1. Планируемый вид разрешенного использования (далее - ВРИ) образуемых земельных участков с условными номерами 1, 2 устанавливается в соответствии с п. 3 ст.11.2 Земельного кодекса РФ: «Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки» - «Спорт (код 5.1)».

2. Образование двух земельных участков с условными номерами 3, 4 путём раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402030:366 расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, ул. Демократическая, 18, с сохранением его в изменённых границах для дальнейшего проведения работ по постановке на государственный кадастровый учёт и регистрации права.

2.1. Планируемый ВРИ образуемых земельных участков с условными номерами 3, 4 устанавливается в соответствии с п. 3 ст.11.2 Земельного кодекса РФ: «Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки» - «Туристическое обслуживание (код 5.2.1)».

3. Снятие с кадастрового учёта и прекращение права на подлежащий сносу объект капитального строительства с кадастровым номером 23:49:0402030:2243 в соответствии с действующим законодательством.

2-й этап:

1. Отказ акционерного общества «Пансионат «Солнечный луч» от преимущественного права аренды, предусмотренного пунктом 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации, в отношении земельных участков с условными номерами 3, 4, образованных по 1-му этапу в соответствии с действующим законодательством.

2. Внесение изменений в договор аренды № 4900005088 от 11.03.2009 в отношении исходного земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402030:366, сохраняемого в измененных границах в соответствии с действующим законодательством.
3. Изменение ВРИ земельных участков с условными номерами 3, 4 образованных по 1-му этапу на «Спорт (код 5.1)», в соответствии с действующим законодательством, с учётом территориальной зоны ПЗиЗ и Классификатором видов разрешенного использования земельных участков.
4. Образование одного земельного участка с условным номером 6 путём перераспределения земельных участков с условными номерами 2, 3 образованных по 1-му этапу с землями неразграниченной собственности кадастрового квартала 23:49:0402030, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, ул. Демократическая, с целью постановки на государственный кадастровый учёт образуемого земельного участка и регистрации права.
5. Образование одного земельного участка с условным номером 7 путём перераспределения земельного участка с условным номером 4 образованного по 1-му этапу с землями неразграниченной собственности кадастрового квартала 23:49:0402030, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, ул. Демократическая, с целью постановки на государственный кадастровый учёт образуемого земельного участка и регистрации права.

5.1. Планируемый ВРИ образуемых земельных участков с условными номерами 6, 7 устанавливается в соответствии с территориальной зоной ПЗиЗ и Классификатором видов разрешенного использования земельных участков - «Спорт (код 5.1)».

6. Переустройство (демонтаж) здания ТП А-298 и кабельных линий расположенных в границах образуемого земельного участка с условным номером 6 необходимо производить в соответствии с действующим законодательством.

2-й этап осуществляется только после выполнения необходимых работ по 1-му этапу.

3-й этап:

1. Образование двух земельных участков с условными номерами 8, 9 путём перераспределения между собой земельных участков с условными номерами 1, 7 образованных по 1, 2-му этапам, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, ул. Демократическая, с целью постановки на государственный кадастровый учёт образуемых земельных участков и регистрации права.

1.1 Планируемый ВРИ образуемых земельных участков с условными номерами 8, 9 устанавливается в соответствии с территориальной зоной ПЗиЗ и Классификатором видов разрешенного использования земельных участков - «Спорт (код 5.1)».

3-й этап осуществляется только после выполнения необходимых работ по 2-му этапу.

4-й этап:

1. Изменение ВРИ земельного участка с условным номером 9 образованного по 3-му этапу на «Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)», в соответствии с действующим законодательством, с учётом территориальной зоны ПЗиЗ и Классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

2. Установление красных линий в соответствии с действующим законодательством.

4-й этап осуществляется только после выполнения необходимых работ по 3-му этапу.

1.2. Основные характеристики в границах проектируемой территории

Территория проектирования в административном отношении расположена в районе ул. Орджоникидзе в Центральном внутригородском районе города Сочи и включает в себя земельные участки и объекты капитального строительства (далее – ОКС), учтённые в едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН).

Территория проектирования ограничена:

с севера – земли неразграниченной собственности (кадастровый квартал 23:49:0402030, ул. Энгельса, пер. Демократический), территория занятая объектами жилой застройки;

с запада - земли неразграниченной собственности (кадастровый квартал 23:49:0402030, ул. Демократическая), территория занятая объектами жилой и общественно-деловой застройки, территория общего пользования (проезд, проход);

с юга - земли неразграниченной собственности (кадастровый квартал 23:49:0402030, ул. Интернациональная), территория занятая объектами жилой застройки, территория общего пользования (благоустроенные озеленённые территории);

с востока - территория общего пользования (благоустроенные озеленённые территории).

Улично-дорожная сеть в отношении элемента планировочной структуры (территории проектирования) преимущественно развита, дорожное полотно улиц имеет удовлетворительное состояние покрытия, обустроены тротуары, вдоль дорог выполнено благоустройство.

Подъезд к территории проектирования осуществляется с ул. Демократическая, ул. Энгельса, ул. Интернациональная, пер. Демократический и существующего внутриквартального проезда.

Основным видом общественного транспорта в отношении территории проектирования служит автобус. Остановочные пункты в шаговой доступности расположены на линиях общественного транспорта по ул. Демократическая.

Сведения о характеристиках земельных участков	
1	**23:49:0402030:366** край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, ул. Демократическая, 18. Площадь: 33600 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. ВРИ: Туристическое обслуживание (код 5.2.1). Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи, собственность № 23-23-22/004/2010-326 от 05.03.2010. Аренда от 17.05.2009 № 23-23-22/017/2009-384, срок действия с 17.05.2009 по 17.05.2059, АО «Пансионат «Солнечный луч», Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды), № 4900005088, выдан 11.03.2009, № 23-23-22/017/2009-384, Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, выдан 20.09.2023, Муниципальное образование городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края. Фактическая (уточненная по координатам) площадь - 33607 кв.м
2	**23:49:0402030:365** (Единое землепользование). край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, ул. Демократическая, 18 «А». Площадь: 28393 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. ВРИ: Спорт (5.1).

	Правообладатель: Муниципальное образование городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, собственность № 23:49:0402030:365-23/236/2023-1 от 28.03.2023. Кадастровые номера обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование и их площади: 23:49:0402030:201 - 26925 кв.м, 23:49:0402030:202 - 1468 кв.м. Фактическая (уточненная по координатам) площадь земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402030:201 - 26928 кв.м.

Сведения о характеристиках ОКС (Учтённые в ЕГРН)	
1	**23:49:0402030:2332** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, д. 18. Площадь: 42.6 кв.м. Нежилое здание – проходная. Количество этажей - 1, подземных – 0. Правообладатель: ЗАО «Пансионат «Солнечный луч», собственность № 23-01/22-2/2004-246 от 07.05.2004.
2	**23:49:0402030:2244** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, д. 18. Площадь: 3860.1 кв.м. Нежилое. Количество этажей - 2, подземных – 0. Правообладатель: ЗАО «Пансионат «Солнечный луч», собственность № 23-01.00-3.11.2001-417 от 08.10.2001.
3	**23:49:0402030:2243** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, д. 18. Площадь: 361.3 кв.м. Нежилое здание - медицинский корпус. Количество этажей - 2, подземных – 0. Правообладатель: ЗАО «Пансионат «Солнечный луч», собственность № 23-01.00-3.11.2001-414 от 08.10.2001.
4	**23:49:0402030:2331** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, д. 18. Площадь: 137 кв.м. Нежилое здание - столярная мастерская. Количество этажей - 1, подземных – 0. Правообладатель: ЗАО «Пансионат «Солнечный луч», собственность № 23-01/22-2/2004-245 от 07.05.2004.
5	**23:49:0000000:7525** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Бестужева, Интернациональная, Демократическая, Кирова, Ленина. Протяженность: 2388 м. Газоснабжение жилых домов по ул. Бестужева, Интернациональная, Демократическая, Кирова, Ленина. Год завершения строительства: 2005.

Сведения о характеристиках ОКС (Без координат границ)	
1	**23:43:0000000:3683** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, д.18. Площадь: 51.7 кв.м. Нежилое здание – овощехранилище. Количество этажей - 1, подземных - 0. Правообладатель: ЗАО «Пансионат «Солнечный луч», собственность № 23-01.00-3.11.2001-416 от 08.10.2001.
2	**23:43:0000000:3684** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул.Демократическая, д.18. Площадь: 363.2 кв.м. Нежилое здание - медицинский корпус, лит. Д, общая площадь 363,2 кв.м. Количество этажей - 1, подземных - 0. Правообладатель: ЗАО «Пансионат «Солнечный луч», собственность № 23-01.00-3.11.2001-414 от 08.10.2001.
3	**23:43:0000000:3685** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул.Демократическая, д.18. Площадь: 3415.1 кв.м. Нежилое здание с пристройками - клуб-столовая, лит. Б, Б3, Б4, Б5, общая площадь 3415,1 кв.м. Количество этажей - 1, подземных - 0. Правообладатель:

	ЗАО «Пансионат «Солнечный луч», собственность № 23-01.00-3.11.2001-417 от 08.10.2001.
4	**23:43:0000000:6483** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, д.18. Площадь: 5149.1 кв.м. Нежилое здание с пристройками - пансионат, лит. А, А1, А2, А3, общая площадь 5149,1 кв.м. Количество этажей - 5, подземных - 0. Правообладатель: ЗАО «Пансионат «Солнечный луч», собственность № 23-01.00-3.11.2001-418 № 08.10.2001.
5	**23:49:0402030:1025** Инвентарный номер 18819; Кадастровый номер 23:49:0402030:0:16. Краснодарский край, г. Сочи, ул. Демократическая, д.18. Площадь: 5744.7 кв.м. Нежилое – пансионат. Кол-о этажей - 8, подземных – 1. Год завершения строительства: 1977.
6	**23:49:0402030:1096** Краснодарский край, г. Сочи, ул. Демократическая, д. 18. Площадь: 454 кв.м. Нежилое. Гараж. Кол-о этажей - 2, подземных – 0. Год завершения строит.: 1995.
7	**23:49:0402030:2038** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, 18а. Площадь: 127.9 кв.м. Нежилое. Административно-бытовое здание. Количество этажей - 1, подземных - 0. Правообладатель (правообладатели): МБУ спортивная школа олимпийского резерва № 6 «Адлерская теннисная академия» города Сочи, оперативное управление № 23-23-22/079/2009-030 от 07.07.2009; Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи, собственность № 23-23-22/079/2009-029 от 07.07.2009.
8	**23:49:0402030:2039** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, 18а. Площадь: 128 кв.м. Нежилое - Административно-бытовое здание. Количество этажей - 1, подземных - 0. Правообладатель (правообладатели): МБУ спортивная школа олимпийского резерва № 6 «Адлерская теннисная академия» города Сочи, оперативное управление № 23-23-22/079/2009-036 от 07.07.2009; Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи, собственность № 23-23-22/079/2009-035 от 07.07.2009.
9	**23:49:0402030:2040** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, 18а. Площадь: 724.8 кв.м. Нежилое. Спортивный комплекс. Количество этажей - 1, подземных - 0. Правообладатель (правообладатели): МБУ спортивная школа олимпийского резерва № 6 «Адлерская теннисная академия» города Сочи, оперативное управление № 23-23-22/079/2009-034 от 07.07.2009; Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи, собственность № 23-23-22/079/2009-033 от 07.07.2009.
10	**23:49:0402030:2295** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, 18а. Площадь: 1465.9 кв.м. Назначение: Здравоохранения, физической культуры и социального обеспечения. Наименование: Теннисный корт. Правообладатель (правообладатели): МБУ спортивная школа олимпийского резерва № 6 «Адлерская теннисная академия» города Сочи, оперативное управление № 23-23-22/079/2009-021 от 07.07.2009; Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи, собственность № 23-23-22/079/2009-020 от 07.07.2009.
11	**23:49:0402030:2296** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, 18а. Площадь: 1473.8 кв.м. Назначение: Здравоохранения, физической культуры и социального обеспечения. Наименование: Теннисный корт. Правообладатель (правообладатели): МБУ спортивная школа олимпийского резерва № 6 «Адлерская теннисная академия» города Сочи, оперативное управление № 23-23-22/079/2009-042 от 07.07.2009;

	Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи, собственность № 23-23-22/079/2009-041 от 07.07.2009.
12	**23:49:0402030:2297** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, 18а. Площадь: 738.9 кв.м. Назначение: Здравоохранения, физической культуры и социального обеспечения. Наименование: Теннисный корт. Правообладатель (правообладатели): Муниципальное бюджетное учреждение спортивная школа олимпийского резерва № 6 «Адлерская теннисная академия» города Сочи, оперативное управление № 23-23-22/079/2009-017 от 07.07.2009; Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи, собственность № 23-23-22/079/2009-016 от 07.07.2009.
13	**23:49:0402030:2298** Краснодарский кр., г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, 18а. Площадь общая: 303,8 кв. м. Назначение: Здравоохранения, физической культуры и социального обеспечения. Наименование: Теннисный корт. Форма собственности: Муниципальная. Оперативное управление № 23-23-22/079/2009-019 от 07.07.2009. Собственность № 23-23-22/079/2009-018 от 07.07.2009.
14	**23:49:0402030:2299** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, 18а. Площадь: 622.9 кв.м. Назначение: Здравоохранения, физической культуры и социального обеспечения. Наименование: Теннисный корт. Правообладатель (правообладатели): МБУ спортивная школа олимпийского резерва № 6 «Адлерская теннисная академия» города Сочи, оперативное управление № 23-23-22/079/2009-026 от 07.07.2009; Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи, собственность № 23-23-22/079/2009-025 от 07.07.2009.
15	**23:49:0402030:2300** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, 18а. Площадь: 628.8 кв.м. Назначение: Здравоохранения, физической культуры и социального обеспечения. Наименование: Теннисный корт. Правообладатель (правообладатели): МБУ спортивная школа олимпийского резерва № 6 «Адлерская теннисная академия» города Сочи, оперативное управление № 23-23-22/079/2009-028 от 07.07.2009; Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи, собственность № 23-23-22/079/2009-027 от 07.07.2009.
16	**23:49:0402030:2301** Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, 18а. Площадь: 1477.7 кв.м. Назначение: Здравоохранения, физической культуры и социального обеспечения. Наименование: Теннисный корт. Правообладатель (правообладатели): МБУ спортивная школа олимпийского резерва № 6 «Адлерская теннисная академия» города Сочи, оперативное управление № 23-23-22/079/2009-023 от 07.07.2009; Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи, собственность № 23-23-22/079/2009-022 от 07.07.2009.

Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования составляет 64518 кв.м.

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи в границах проектируемой территории

Документы территориального планирования муниципального образования город-курорт	В соответствии с генеральным планом городского округа города Сочи, утверждённом решением Городского Собрания Сочи от 27.12.2023 № 180 территория в границах проектирования расположена: - в границах городской черты;

<table>
<tr><td>Сочи</td><td>- в функциональных зонах в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 (в актуальной редакции): зона отдыха, зона транспортной инфраструктуры, зона специализированной общественной застройки.</td></tr>
<tr><td>Градостроительное зонирование</td><td>«ОЦ-1» - жилая зона.</td></tr>
<tr><td>Территории особого градостроительного и архитектурного контроля</td><td>
<table>
<tr><td>Условное обозначение</td><td>Удаленность от береговой линии Черного мора</td><td>Предельная высота зданий (м)</td></tr>
<tr><td>В-30</td><td>от 300 м до 500 м</td><td>30</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Зона округа горно-санитарной охраны курорта (утв. пр. Минздрава РСФСР от 21.10.69 г. №297)</td><td>Вторая</td></tr>
<tr><td>В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера</td><td>• Зона «ОГП-О» - оползневых процессов.
• Зона сейсмической интенсивности 9 баллов.
• Зона подтопления территории с. Высокое, с. Верхневеселое, с. Молдовка и п. Черешня городского округа г. Сочи Краснодарского края при половодьях и паводках р. Мзымта 1% обеспеченности. КС 1 группы. Активное воздействие на берегозащитные сооружения.</td></tr>
<tr><td>В границах водоохранных зон</td><td>• Зона «ВД» - водоохранная зона Черного моря
• Зона «ВД» - водоохранная зона р. Мзымта
• Зона «ПР» - прибрежная защитная полоса р. Мзымта
• Зона «БП» - береговая полоса общего пользования реки Мзымта</td></tr>
<tr><td>В границах зон охраны памятников истории и культуры:</td><td>В границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения Памятник землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны, 1977г.</td></tr>
<tr><td>Приаэродромные территории</td><td>В границах полос воздушных подходов аэродрома Сочи утверждены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 15.02.2018 № 123-П.</td></tr>
<tr><td>Особо охраняемые природные территории</td><td>В границах ООПТ регионального значения: Платан восточный «Патриарх». Постановление главы администрации (Губернатор) Краснодарского края от 06.03.2013 № 207.</td></tr>
<tr><td>В границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции</td><td>В границах территории СДЮСШОР № 6, на которой не допускается розничная продажа алкогольной продукции (пункт 226 приложения к постановлению Администрации города Сочи от 23.07.2014 № 1411).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Согласно ГИСОГД в границах проектируемой территории отсутствую сведения по зонам (территориям, границам):
- Документация по планировка территории
- Границы красных линий
- Санитарно-защитные зоны от техногенных стационарных источников
- Зона охраны естественных ландшафтов
- Зоны охраняемых объектов
- Охранная зона стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды
- Резервирование земель и изъятие земельных участков
- Инженерные коммуникации проектируемые
- Комплексное развитие и освоение территории</td></tr>
</table>

Технические параметры для территориальной зоны «ОЦ-1»

установленные в соответствии с ПЗиЗ таблица 9.1

Виды разрешенного использования	Код вида	**ОЦ-1**
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Р
Блокированная жилая застройка	2.3	Р
Обслуживание жилой застройки	2.7	Р
Коммунальное обслуживание	3.1	Р
Социальное обслуживание	3.2	Р
Бытовое обслуживание	3.3	Р
Здравоохранение	3.4	Р
Образование и просвещение	3.5	Р
Культурное развитие	3.6	Р
Религиозное использование	3.7	У
Общественное управление	3.8	Р
Деловое управление	4.1	У
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2	У
Магазины	4.4	Р
Банковская и страховая деятельность	4.5	У
Общественное питание	4.6	Р
Гостиничное обслуживание	4.7	Р
Развлечения	4.8	У
Служебные гаражи	4.9	У
Спорт	5.1	Р
Природно-познавательный туризм	5.2	--
Причалы для маломерных судов	5.4	--
Пищевая промышленность	6.4	У
Строительная промышленность	6.6	--
Энергетика	6.7	--
Связь	6.8	Р
Склады	6.9	У
Железнодорожный транспорт	7.1	--
Автомобильный транспорт	7.2	У
Водный транспорт	7.3	--
Воздушный транспорт	7.4	--
Трубопроводный транспорт	7.5	--
Обеспечение обороны и безопасности	8.0	--
Обеспечение Вооруженных сил	8.1	--
Охрана Государственной границы Российской Федерации	8.2	--
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Р
Охрана природных территорий	9.1	Р
Курортная деятельность	9.2	--
Историко-культурная деятельность	9.3	Р
Гидротехнические сооружения	11.3	--
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Р
Ритуальная деятельность	12.1	--
Специальная деятельность	12.2	--

Условные обозначения к таблице:

Р - основной вид разрешенного использования (разрешен автоматически, «по праву» (при условии соблюдения требований технических регламентов безопасности;
У - условно разрешенный вид использования (предоставляется заинтересованному лицу на основании решения администрации города Сочи с учетом результатов публичных слушаний);
-- запрещенный вид использования.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

разрешены при условии, если собственник, застройщик (инвестор) реализовал на своем участке какой-либо из основных и условно разрешенных видов разрешенного использования:

Разрешенные для всех участков: благоустроенные озелененные территории, объекты инженерного обеспечения основных, условно разрешенных и вспомогательных видов использования на соответствующем земельном участке; автомобильные проезды, подъезды, обслуживающие соответствующий участок; автостоянки и гаражи (в том числе подземные и многоэтажные); общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома детских учреждений); хозяйственные площадки для мусоросборников; иные вспомогательные объекты, предусмотренные действующими нормативами зданий и сооружений соответствующего функционального назначения.

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в зоне «ОЦ-1»

установленные в соответствии с ПЗиЗ таблица 11

Наименование показателей	**ОЦ-1**
Минимальная длина стороны по уличному фронту, м	НР
Минимальная ширина/глубина, м	НР
Максимальный коэффициент застройки, %	40
Минимальный коэффициент озеленения, %	30
Максимальная высота здания до конька крыши, м	12
Максимальная высота оград, м	1,5
Минимальный отступ от границ земельного участка, м	3
Коэффициент использования территории (КИТ)	0,6

Условные обозначения к таблице:
НР – параметр градостроительным регламентом не определяется.

Зоны с особыми условиями использования территории, учтённые в ЕГРН

в границах проектируемой территории

1	**23:49-6.603.** Зона охраны природных объектов. Часть водоохранной зоны Черного моря. Реестровый № 23:49-6.603. Учетный № 23.49.2.461.
2	**23:49-6.3422.** Зона охраны природных объектов. Водоохранная зона реки Мзымта. Реестровый номер: 23:49-6.3422. Учетный номер: 23.49.2.4252.
3	**23:49-6.2785.** Зона охраны природных объектов. Прибрежная защитная полоса реки Мзымта. Реестровый номер: 23:49-6.2785. Учетный номер: 23.49.2.4251.
4	**23:49-6.5304.** Зона подтопления территории с. Высокое, с. Верхневеселое, с. Молдовка и п. Черешня городского округа г. Сочи Краснодарского края при половодьях и паводках р. Мзымта 1% обеспеченности. Реестровый номер: 23:49-6.5304.
5	**23:49-6.158.** Охранная зона инженерных коммуникаций. Зона охраны искусственных

	объектов. Охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 КВ ОТ ТП А-298-А-19». Реестровый номер: 23:49-6.158. Учетный номер: 23.49.2.2715.
6	**23:49-6.558.** Охранная зона инженерных коммуникаций. Зона охраны искусственных объектов. Охранная зона трансформаторной подстанции «ЗДАНИЕ ТП А-298». Реестровый номер: 23:49-6.558. Учетный номер: 23.49.2.691.
7	**23:49-6.5559.** Охранная зона инженерных коммуникаций. Зона охраны искусственных объектов. Охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 КВ ОТ ТП А-298-ТП А-17». Реестровый номер: 23:49-6.5559.
8	**23:49-6.6881.** Охранная зона инженерных коммуникаций. Зона охраны искусственных объектов. Охранная зона электросетевого хозяйства ВЛ 0.4 КВ ОТ ТП А-298. Реестровый номер: 23:49-6.6881.
9	**23:49-6.1751.** Охранная зона инженерных коммуникаций. Зона охраны искусственных объектов. границы охранной зоны воздушной линии электропередачи «ВЛ 10 КВ ОТ ТП А-17 ДО ТП А-298». Реестровый номер: 23:49-6.1751. Учетный номер: 23.49.2.797.

В соответствии с действующим законодательством требуется уточнение размещения учтённых в ЕГРН ЗОУИТ в границах образуемых земельных участков (при необходимости).

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.eco№omy.gov.ru/fgis/, информация об объектах капитального строительства, разрабатываемых в рамках 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.eco№omy.gov.ru/fgis/, информация об объектах капитального строительства регионального значения, разрабатываемых в рамках 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 г*енеральный план городского округа города Сочи* (далее – Генплан) утвержден решением Городского Собрания Сочи от 27.12.2023 №180 и опубликован на официальном сайте администрации города Сочи http://sochiadm.ru/.

Согласно сведениям Генплана, приведенного на вышеуказанном сайте, в границах проектируемой территории планируется размещение объекта местного значения: объект спорта, включающий раздельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т.ч. физкультурно-оздоровительный комплекс) – теннисные корты Адлерской теннисной академии на базе МБУ СШОР № 6 «АТА».

1.4 Параметры и очёредность планируемого развития территории

Целью разработки документации по планировке территории является образование земельных участков, для дальнейшего проведения работ по постановки на государственный кадастровый учёт с видом разрешенного использования: «Туристическое обслуживание (код 5.2.1)», «Спорт (код 5.1)», «Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)».

Определение параметров и очерёдности развития территории в проектируемых границах будет уточнено на стадии разработки проектной и рабочей документации в соответствии с действующими нормативными требованиями.

ОКС, подлежащие капитальному ремонту, сносу либо реконструкции будут уточнены на стадии разработки проектной документации.

Переустройство (демонтаж) здания ТП А-298 и кабельных линий расположенных в границах образуемого земельного участка с условным номером 6 необходимо производить в соответствии с действующим законодательством.

Существующие инженерные коммуникации, подлежащие выносу либо перекладке, будут уточнены на стадии разработки проектной документации. Вынос либо перекладку инженерных коммуникаций необходимо производить в соответствии с разработанным проектом и техническими условиями, согласованными соответствующими органами государственного контроля и надзора.

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 обеспечения надежности оповещения населения об угрозе чрезвычайных ситуаций (ЧС), обеспечения пожарной безопасности необходимо выполнить следующие мероприятия:

- сохранение и поддержание в работоспособном состоянии существующей сети проводного радиовещания;
- создание сети оповещения населения об угрозе ЧС;
- в жилой и общественной застройке предусмотреть монтаж сетей пожарной сигнализации и установку групповых и индивидуальных источников оповещения о ЧС;
- при разработке и проектировании сетей необходимо предусмотреть прогрессивные технические решения;
- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности;
- устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;
- применение первичных средств пожаротушения;
- возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение зданий и сооружений.

Для предотвращения загрязнения почв, поверхностных и подземных вод в границах

проектируемой территории рекомендуются следующие мероприятия:
- устройство сети ливневой канализации;
- устройство асфальтобетонного покрытия дорог;
- организация контроля уровня загрязнения поверхностных и грунтовых вод;
- организация и обеспечение планово-регулярной очистки территории от жидких и твердых бытовых отходов;
- контроль за качеством и своевременностью выполнения работ по рекультивации нарушенных земель;
- организация мониторинга за состоянием водопроводящих и канализационных сетей и своевременное проведение мероприятий по предупреждению аварий и утечек.

Мероприятия по ГО и ЧС, охране окружающей среды будут уточнены на стадии рабочего проектирования объектов капитального строительства.

1.6 Мероприятия по обеспечению доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения

При подготовке проектной документации в обязательном порядке предусмотреть выполнение мероприятий по обеспечению доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения согласно СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», в том числе устройство:
- пандусов-сходов для инвалидов (с уклоном не более 5 %) – в местах надземных пешеходных переходов, а также уклонов на подходах к ним (не более 4%);
- пониженных бортов в местах наземных переходов, а также изменения конструкций покрытия тротуаров в местах подходов к переходам для ориентации инвалидов по зрению с изменением окраски асфальта;
- пешеходных ограждений в местах движения инвалидов, на участках, граничащих с высокими откосами и подпорными стенками;
- пандусов и двухуровневых поручней, а также горизонтальных площадок для отдыха – на лестничных сходах;
- звуковых устройств на светофорных объектах для слабовидящих;
- дорожных знаков и указателей, предупреждающих о движении инвалидов.

1.7 Инженерные изыскания, вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории

Целью разработки документации по планировке территории является образование земельных участков для дальнейшего проведения работ по постановки на кадастровый учёт.

Инженерные изыскания, вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории в границах проектируемой территории будут уточнены на стадии рабочего проектирования объектов капитального строительства.

1.8 Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам

Образуемые земельные участки обеспечены доступом (проход и проезд) от территории общего пользования с улицы Демократическая, улицы Энгельса, улицы Интернациональная, переулка Демократический и существующего внутриквартального проезда.

1.9 Красные линии

В границах проектируемой территории утверждённые красные линии отсутствуют.

Согласно части 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется, в том числе, для установления, изменения, отмены красных линий.

Проектом планировки территории предусматривается установление красных линий ограничивающих территорию общего пользования.

Установление красных линий проводится в соответствии со сложившейся градостроительной деятельностью с учётом существующих границ земельных участков учтённых в ЕГРН.

Каталог координат красных линий см. п. 1.11.

1.10 Технико-экономические показатели

по итогам проекта планировки территории

Номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	Планируемый вид разрешенного использования	Категория земель	Баланс, %
1	**28487**	Туристическое обслуживание (код 5.2.1)	Земли населённых пунктов	44
2	**7517**	Спорт (код 5.1)	Земли населённых пунктов	11
3	**26928**	Спорт (код 5.1)	Земли населённых пунктов	42
4	**1586**	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земли населённых пунктов	3
Итого:	**64518**	--		100

Планируемый вид разрешенного использования установлен в соответствии с «Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи» (в актуальной редакции) и «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков» (в актуальной редакции).

1.11 Каталоги координат

в соответствии с проектом планировки территории

(в системе координат МСК 23 зона 2)

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий		
Контур 1		
№	X	Y
1	299181,99	2214215,45
2	299215,95	2214240,86
3	299225,42	2214246,90
4	299266,40	2214276,12
5	299265,32	2214280,22
6	299248,37	2214309,70
7	299248,82	2214314,65
8	299248,90	2214323,94
9	299254,62	2214328,13
10	299251,95	2214332,65
Контур 2		
№	X	Y
1	299138,06	2214195,75
2	299051,10	2214302,49
Контур 3		
№	X	Y
1	299270,30	2214432,60
2	299269,45	2214436,18
3	299269,13	2214436,79
4	299268,74	2214436,54
5	299254,91	2214462,38
6	299253,36	2214464,06
7	299251,27	2214465,08
8	299248,95	2214465,25
9	299247,03	2214464,69
10	299149,38	2214417,99
11	299140,92	2214412,95
12	299135,85	2214410,55
13	299099,28	2214389,17
14	299092,24	2214383,68

15	299087,90	2214379,92
16	299087,12	2214378,75
17	299083,61	2214375,76
18	299078,46	2214372,41
19	299075,52	2214369,78
20	299055,68	2214352,07
21	299051,94	2214348,74
22	299048,10	2214345,09
23	299042,67	2214339,95
24	299037,72	2214334,71
25	299033,34	2214330,06
26	299028,24	2214323,89
Контур 4		
№	X	Y
1	299018,61	2214441,82
2	299250,66	2214548,55
3	299281,55	2214561,99
4	299312,69	2214575,56
5	299317,05	2214565,24
6	299326,28	2214539,84
7	299334,13	2214516,16
8	299350,02	2214466,24
9	299340,12	2214451,30
10	299330,85	2214446,58
11	299309,49	2214442,69
12	299281,51	2214446,57
13	299267,67	2214447,45
14	299253,57	2214473,82
15	299176,51	2214436,40
16	299155,67	2214426,72
17	299136,88	2214416,95
18	299134,46	2214418,55
19	299129,69	2214415,97
20	299129,98	2214413,12
21	299118,17	2214406,88
22	299094,07	2214393,90
23	299090,17	2214393,76
24	299084,48	2214388,22
25	299083,45	2214382,93
26	299063,23	2214364,21
1	299018,61	2214441,82

Территория общего пользования		
№	X	Y
1	299022,72	2214329,92
2	299035,44	2214339,23
3	299051,56	2214354,10
4	299063,23	2214364,21
5	299083,45	2214382,93
6	299084,48	2214388,22
7	299090,17	2214393,76
8	299094,07	2214393,90
9	299118,17	2214406,88
10	299129,98	2214413,12
11	299129,69	2214415,97
12	299134,46	2214418,55
13	299136,88	2214416,95
14	299155,67	2214426,72
15	299176,51	2214436,40
16	299253,57	2214473,82
17	299267,67	2214447,45
18	299264,43	2214445,72
19	299269,13	2214436,79
20	299268,74	2214436,54
21	299254,91	2214462,38
22	299253,36	2214464,06
23	299251,27	2214465,08
24	299248,95	2214465,25
25	299247,03	2214464,69
26	299149,38	2214417,99
27	299140,92	2214412,95
28	299135,85	2214410,55
29	299099,28	2214389,17
30	299092,24	2214383,68
31	299087,90	2214379,92
32	299087,12	2214378,75
33	299083,61	2214375,76
34	299078,46	2214372,41
35	299075,52	2214369,78
36	299055,68	2214352,07
37	299051,94	2214348,74
38	299048,10	2214345,09
39	299042,67	2214339,95
40	299037,72	2214334,71
41	299033,34	2214330,06
42	299028,24	2214323,89
1	299022,72	2214329,92

Границы проектируемой территории (проект планировки территории и проект межевания территории)		
№	X	Y
1	299018,61	2214441,82
2	299250,66	2214548,55
3	299281,55	2214561,99
4	299312,69	2214575,56
5	299317,05	2214565,24
6	299326,28	2214539,84
7	299334,13	2214516,16
8	299350,02	2214466,24
9	299340,12	2214451,30
10	299330,85	2214446,58
11	299309,49	2214442,69
12	299281,51	2214446,57
13	299267,67	2214447,45
14	299264,43	2214445,72
15	299269,13	2214436,79
16	299269,45	2214436,18
17	299274,40	2214415,33
18	299271,40	2214413,10
19	299273,01	2214410,87
20	299271,70	2214408,67
21	299273,69	2214407,31
22	299264,43	2214393,42
23	299278,56	2214364,46
24	299277,14	2214362,15
25	299270,77	2214357,15
26	299250,74	2214345,07
27	299249,31	2214337,13
28	299254,62	2214328,13
29	299248,90	2214323,94
30	299248,82	2214314,65
31	299248,37	2214309,70
32	299265,32	2214280,22
33	299266,40	2214276,12
34	299225,42	2214246,90
35	299215,95	2214240,86
36	299181,99	2214215,45
37	299177,45	2214221,87
38	299138,06	2214195,75
39	299051,10	2214302,49
40	299058,05	2214309,00
41	299067,56	2214317,91
42	299068,83	2214319,27
43	299073,54	2214324,36
44	299074,61	2214325,52
45	299077,12	2214328,24
46	299083,05	2214333,26
47	299101,42	2214343,63
48	299089,67	2214359,77
49	299091,16	2214364,06
50	299083,43	2214373,84

51	299083,61	2214375,76
52	299078,46	2214372,41
53	299075,52	2214369,78
54	299055,68	2214352,07
55	299051,94	2214348,74

56	299048,10	2214345,09
57	299042,67	2214339,95
58	299037,72	2214334,71
59	299033,34	2214330,06
60	299028,24	2214323,89

61	299022,72	2214329,92
62	299035,44	2214339,23
63	299051,56	2214354,10
64	299063,23	2214364,21
1	299018,61	2214441,82

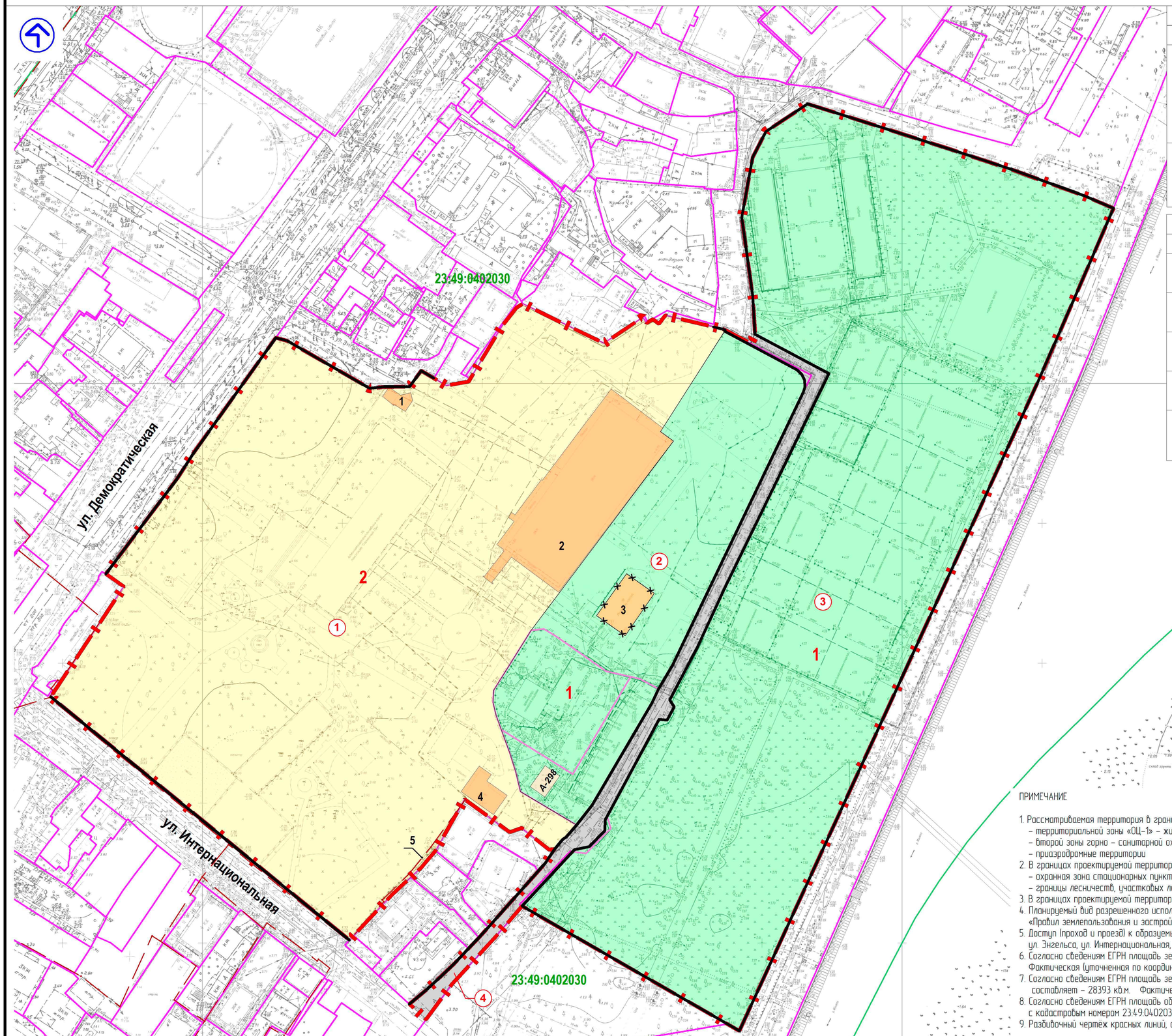
КАРТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ М 1:10000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Границы проектируемой территории
	Границы городской черты
	Граница кадастрового квартала

изм.	лист	№ док.	подпись	дата	Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе улицы Демократическая Адлерского внутригородского района города Сочи			
					Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель		Деева Е.В.					ГП-1	
Нач. ОПР		Мельникова О.В.						
					Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:10000	МБУ г. Сочи "МИГ"		

Формат А4

ЧЕРТЁЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ, СОВМЕЩЕННЫЙ С ЧЕРТЕЖАМИ ГРАНИЦ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, ГРАНИЦАМИ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. М 1:1000



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УЧТЁННЫХ В ЕГРН

№	Кадастровый номер	Информационные сведения
1	23:49:0402030:365 Единое землепользование	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, ул. Демократическая, 18 «А». Площадь: 28393 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. ВРИ: Спорт (5.1). Правообладатель: муниципальное образование городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, собственность № 23:49:0402030:365-23/236/2023-1 от 28.03.2023. Кадастровые номера обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование и их площади: 23:49:0402030:201 – 26925 кв.м, 23:49:0402030:202 – 1468 кв.м.
2	23:49:0402030:366	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, ул. Демократическая, 18. Площадь: 33600 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. ВРИ: Туристическое обслуживание (код 5.2.1). Правообладатель (правообладатели): Муниципальное образование город-курорт Сочи, собственность. Аренда от 17.05.2009, срок действия с 17.05.2009 по 17.05.2059, АО «Пансионат «Солнечный луч».

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УЧТЁННЫЕ В ЕГРН

№	Кадастровый номер	Информационные сведения
1	23:49:0402030:2332	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, д. 18. Площадь: 42.6 кв.м. Нежилое здание – проходная. Количество этажей – 1, подземных – 0. Правообладатель: ЗАО «Пансионат «Солнечный луч», собственность.
2	23:49:0402030:2244	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, д. 18. Площадь: 3860.1 кв.м. Нежилое. Количество этажей – 2, подземных – 0. Правообладатель: ЗАО «Пансионат «Солнечный луч», собственность.
3	23:49:0402030:2243	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, д. 18. Площадь: 361.3 кв.м. Нежилое здание – медицинский корпус. Количество этажей – 2, подземных – 0. Правообладатель: ЗАО «Пансионат «Солнечный луч», собственность.
4	23:49:0402030:2331	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, д. 18. Площадь: 137 кв.м. Нежилое здание – столярная мастерская. Количество этажей – 1, подземных – 0. Правообладатель: ЗАО «Пансионат «Солнечный луч», собственность.
5	23:49:0000000:7525	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Бестужева, Интернациональная, Демократическая, Кирова, Ленина. Протяженность: 2388 м. Газоснабжение жилых домов по ул.Бестужева, Интернациональная, Демократическая, Кирова, Ленина. Год завершения строительства: 2005.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проектируемой территории
	Красные линии (устанавливаемые)
	Здания и сооружения (существующие) ТП А-298
1	Здания и сооружения (существующие), учтённые в ЕГРН Экспликационный номер ОКС
	Здание, подлежащее сносу
	Линейные объекты, учтённые в ЕГРН
1	Границы земельных участков учтённых в ЕГРН Экспликационный номер земельного участка учтённого в ЕГРН
1	Экспликационный номер образуемого земельного участка
23:49:0402030	Границы кадастрового квартала Кадастровый номер квартала
	Зона размещения объектов капитального строительства с видом разрешённого использования (код вида): Туристическое обслуживание (код 5.2.1). Участок 1.
	Зона размещения объектов капитального строительства с видом разрешённого использования (код вида): Спорт (5.1). Участок 2, 3.
	Зона планируемого размещения транспортной и инженерной инфраструктуры с видом разрешенного использования (код вида): Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0). Участок 4.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	Планируемый вид разрешенного использования	Категория земель
1	28487	Туристическое обслуживание (код 5.2.1)	Земли населённых пунктов
2	7517	Спорт (5.1)	Земли населённых пунктов
3	26928	Спорт (5.1)	Земли населённых пунктов
4	1586	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земли населённых пунктов

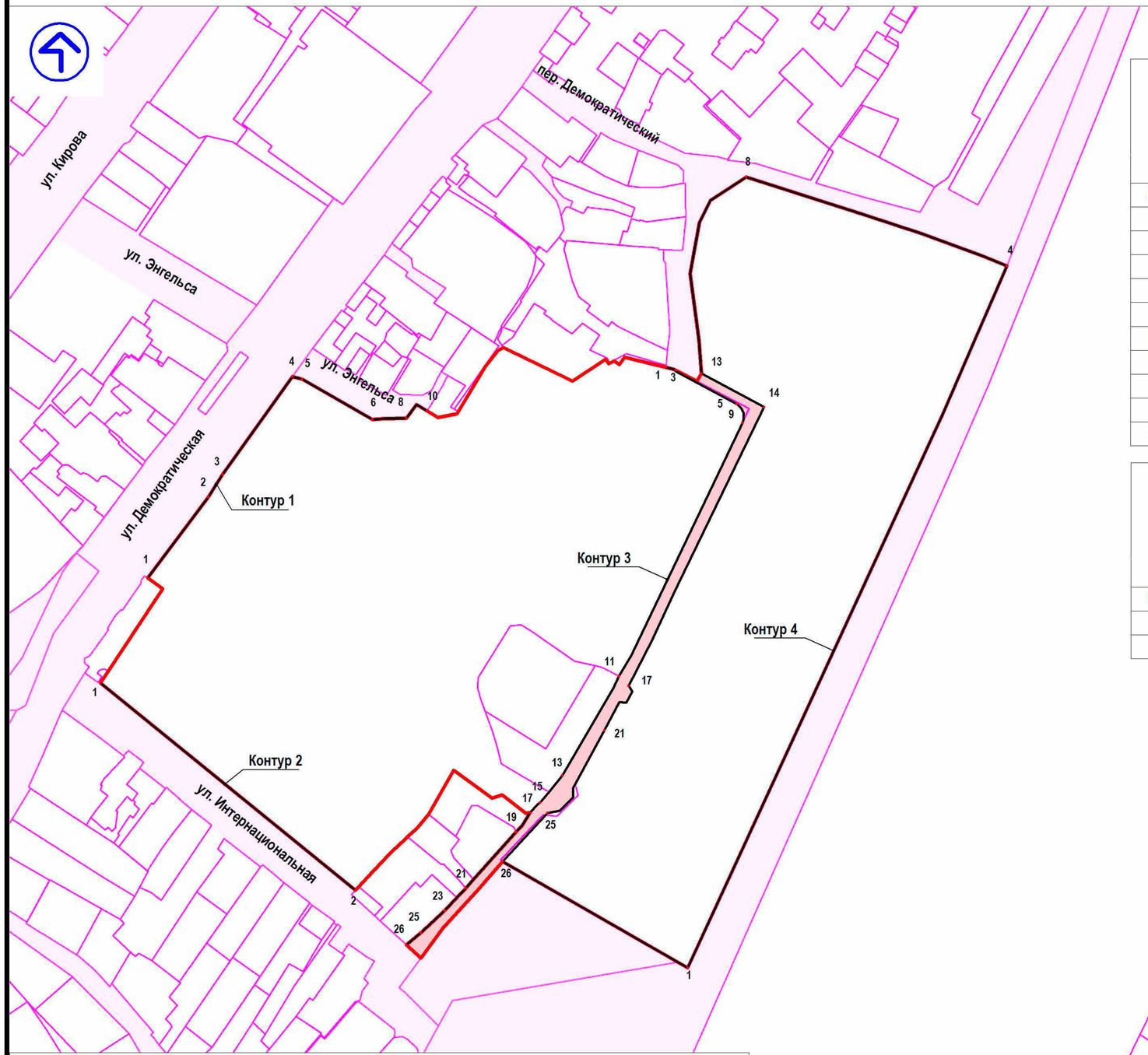
ПРИМЕЧАНИЕ

1. Рассматриваемая территория в границах проектирования полностью расположена в границах:
   – территориальной зоны «ОЦ-1» – жилая зона;
   – второй зоны горно – санитарной охраны курорта;
   – приаэродромные территории
2. В границах проектируемой территории отсутствуют:
   – охранная зона стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды;
   – границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.
3. В границах проектируемой территории предусматривается установление красных линий ограничивающих территорию общего пользования.
4. Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка установлен в соответствии с территориальной зоной «Правил землепользования и застройки города-курорта Сочи» и «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков».
5. Доступ (проход и проезд) к образуемым земельным участкам обеспечен от территории общего пользования с ул. Демократическая, ул. Энгельса, ул. Интернациональная, пер. Демократический и внутриквартального проезда.
6. Согласно сведениям ЕГРН площадь земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402030:366 составляет – 33600 кв.м. Фактическая (уточненная по координатам) площадь – 33607 кв.м.
7. Согласно сведениям ЕГРН площадь земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402030:365 (Единое землепользование) составляет – 28393 кв.м. Фактическая (уточненная по координатам) площадь – 28396 кв.м.
8. Согласно сведениям ЕГРН площадь обособленного (условный) земельного участка, входящего в единое землепользование с кадастровым номером 23:49:0402030:201 составляет – 26925 кв.м. Фактическая (уточненная по координатам) площадь – 26928 кв.м.
9. Разбивочный чертеж красных линий, см. лист ГП-3.

изм.	лист	№ док.	подпись	дата	Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе улицы Демократическая Адлерского внутригородского района города Сочи			
Исполнитель		Деева Е.В.			Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
Нач. ОПР		Мельникова О.В.					ГП-2	
					Чертеж красных линий, совмещенный с чертежами границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000. Условные обозначения.	МБУ г. Сочи "МИГ"		

Формат 450х600

РАЗБИВОЧНЫЙ ЧЕРТЁЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ. М 1:1000



Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий в системе координат МСК 23 зона 2

Контур 1

№	X	Y
1	299181,99	2214215,45
2	299215,95	2214240,86
3	299225,42	2214246,90
4	299266,40	2214276,12
5	299265,32	2214280,22
6	299248,37	2214309,70
7	299248,82	2214314,65
8	299248,90	2214323,94
9	299254,62	2214328,13
10	299251,95	2214332,65

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий в системе координат МСК 23 зона 2

Контур 2

№	X	Y
1	299138,06	2214195,75
2	299051,10	2214302,49

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий в системе координат МСК 23 зона 2

Контур 3

№	X	Y
1	299270,30	2214432,60
2	299269,45	2214436,18
3	299269,13	2214436,79
4	299268,74	2214436,54
5	299254,91	2214462,38
6	299253,36	2214464,06
7	299251,27	2214465,08
8	299248,95	2214465,25
9	299247,03	2214464,69
10	299149,38	2214417,99
11	299140,92	2214412,95
12	299135,85	2214410,55
13	299099,28	2214389,17
14	299092,24	2214383,68
15	299087,90	2214379,92
16	299087,12	2214378,75
17	299083,61	2214375,76
18	299078,46	2214372,41
19	299075,52	2214369,78
20	299055,68	2214352,07
21	299051,94	2214348,74
22	299048,10	2214345,09
23	299042,67	2214339,95
24	299037,72	2214334,71
25	299033,34	2214330,06
26	299028,24	2214323,89

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий в системе координат МСК 23 зона 2

Контур 4

№	X	Y
1	299018,61	2214441,82
2	299250,66	2214548,55
3	299281,55	2214561,99
4	299312,69	2214575,56
5	299317,05	2214565,24
6	299326,28	2214539,84
7	299334,13	2214516,16
8	299350,02	2214466,24
9	299340,12	2214451,30
10	299330,85	2214446,58
11	299309,49	2214442,69
12	299281,51	2214446,57
13	299267,67	2214447,45
14	299253,57	2214473,82
15	299176,51	2214436,40
16	299155,67	2214426,72
17	299136,88	2214416,95
18	299134,46	2214418,55
19	299129,69	2214415,97
20	299129,98	2214413,12
21	299118,17	2214406,88
22	299094,07	2214393,90
23	299090,17	2214393,76
24	299084,48	2214388,22
25	299083,45	2214382,93
26	299063,23	2214364,21
1	299018,61	2214441,82

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проектируемой территории
	Красные линии (устанавливаемые)
	Территория общего пользования в границах проектируемой территории
	Территория общего пользования в границах кадастрового квартала 23:49:0402030
.10	Номер характерной (поворотной, начала и окончания) точки устанавливаемых красных линий
	Границы земельных участков учтённых в ЕГРН
1	Номера контуров красных линий (устанавливаемые)

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Проектом планировки предусматривается установление красных линий как границ территории общего пользования, что соответствует пункту 11 статьи 1 Градостроительного Кодекса РФ.

изм.	лист	№ док.	подпись	дата	Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе улицы Демократическая Адлерского внутригородского района города Сочи			
					Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель		Деева Е.В.					ГП-3	
Нач. ОПР		Мельникова О.В.						
					Разбивочный чертёж красных линий М 1:2000	МБУ г. Сочи "МИГ"		

Формат А3

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДОВ, СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ, СОВМЕЩЕННАЯ СО СХЕМОЙ ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ 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

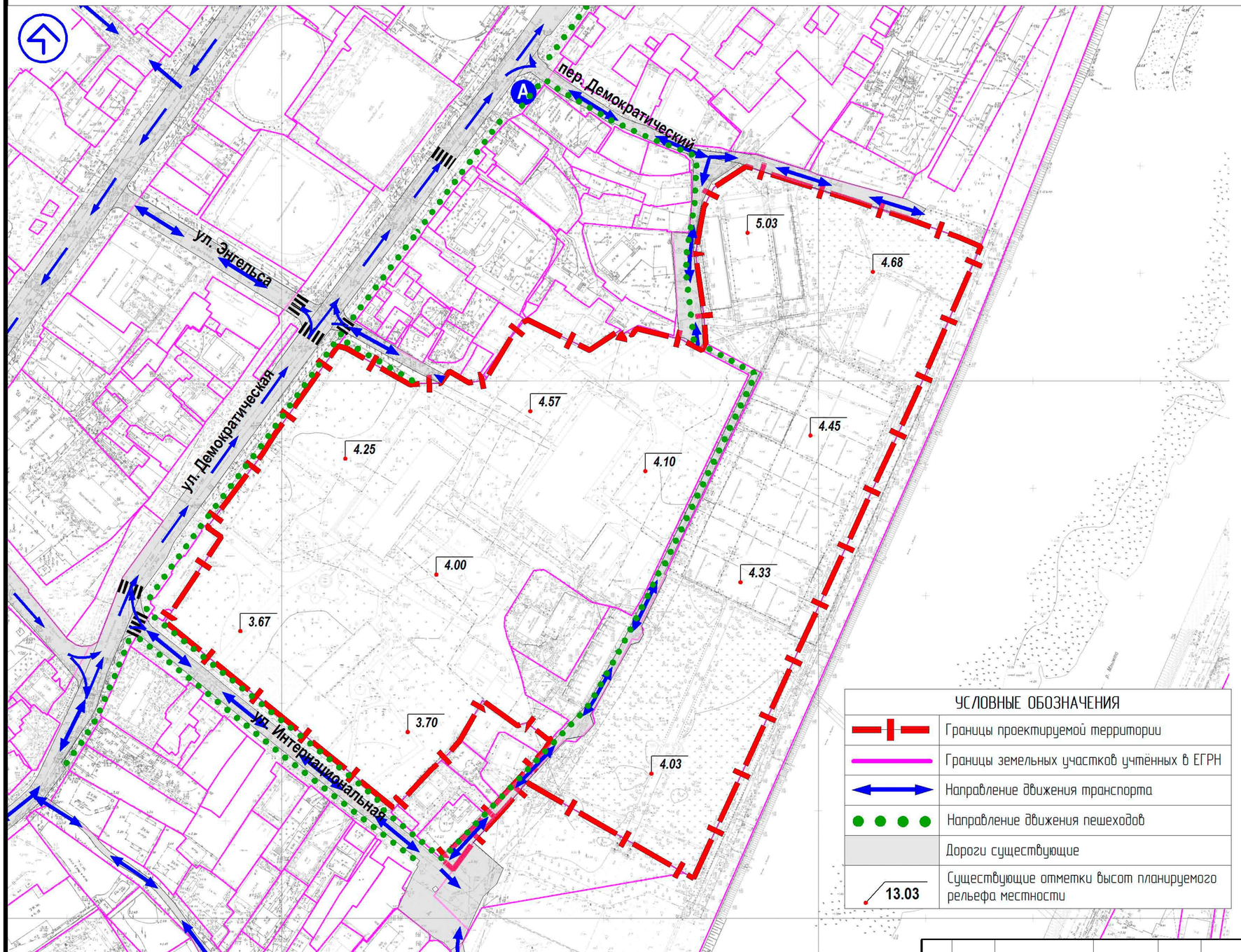
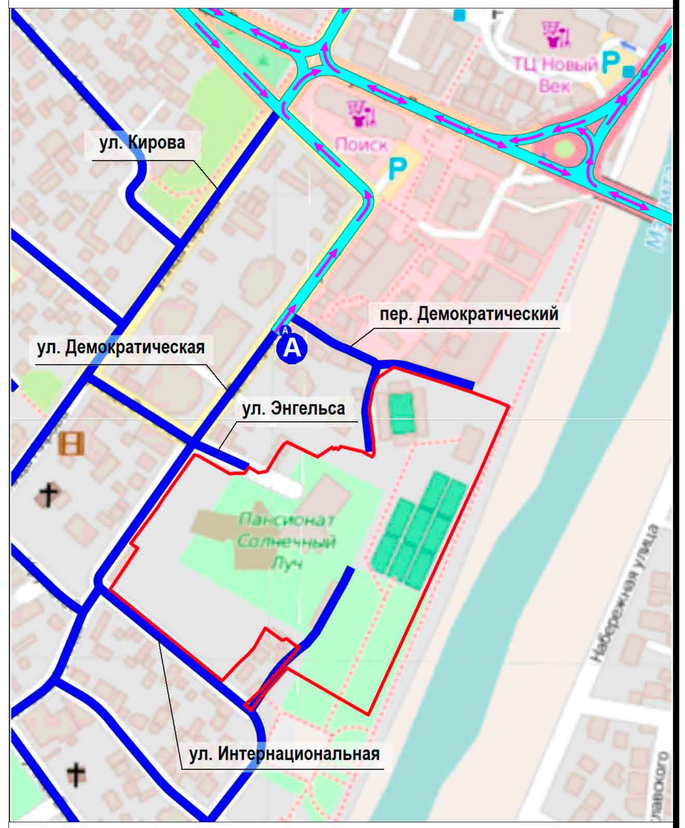


СХЕМА УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ И ОСТАНОВОК ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проектируемой территории
	Границы земельных участков учтённых в ЕГРН
	Направление движения транспорта
	Направление движения пешеходов
	Дороги существующие
13.03	Существующие отметки высот планируемого рельефа местности

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проектируемой территории
	Направление движения транспорта общего пользования (существующее)
A	Остановка общественного транспорта (существующая)
	Улицы и дороги местного значения

ПРИМЕЧАНИЕ:

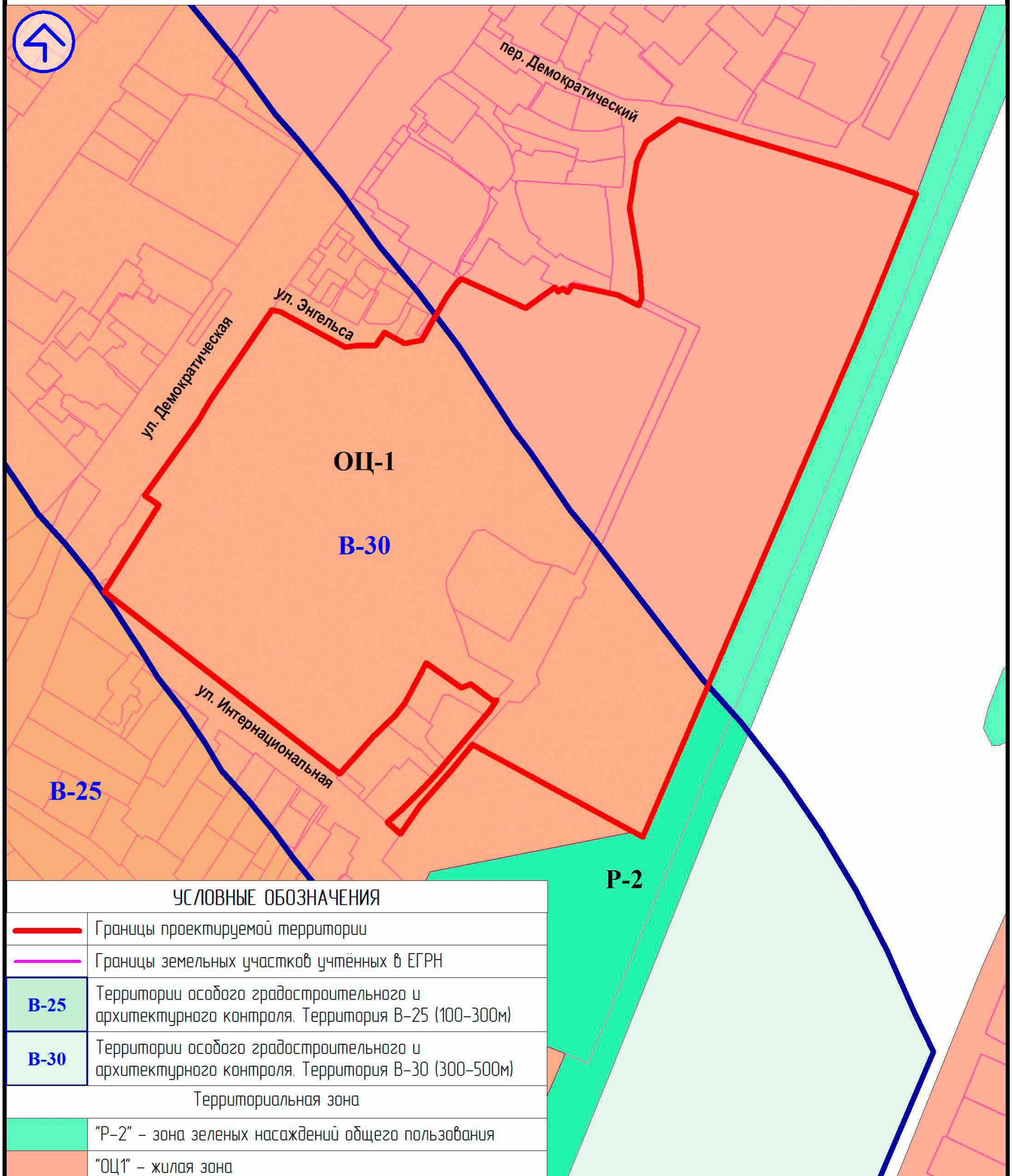
1. Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети, выполнена с учетом существующих в настоящее время основных путей движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, а также существующих подъездов к земельным участкам стоящим на учёте в ЕГРН.
2. Территория проектирования расположена в существующей жилой застройки с развитой транспортной и пешеходной инфраструктурой.
3. Сведения о прогнозируемых потребностях в транспортном обеспечении в границах проектирования и прилегающей территории отсутствуют.
4. Параметры улично-дорожной сети, вертикальная и инженерная планировка в границах проектируемой территории будет уточнены на стадии рабочего проектирования (при необходимости).
5. Проход населения к водным объектам общего пользования и их береговым полосам возможно, осуществлять по существующим пешеходно-транспортным маршрутам.
6. Территория проектирования расположена в границах муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края. Границы округа не отражены на схеме из-за несоразмерности масштаба.

изм.	лист	№ док.	подпись	дата	Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе улицы Демократическая Адлерского внутригородского района города Сочи			
					Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель		Деева Е.В.					ГП-4	
Нач. ОПР		Мельникова О.В.						
					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. Условные обозначения.	МБУ г. Сочи "МИГ"		

Формат А3

КАРТА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

(«Правила землепользования и застройки Муниципального образования город-курорт Сочи»)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Границы проектируемой территории
	Границы земельных участков учтённых в ЕГРН
В-25	Территории особого градостроительного и архитектурного контроля. Территория В-25 (100-300м)
В-30	Территории особого градостроительного и архитектурного контроля. Территория В-30 (300-500м)
Территориальная зона	
	"Р-2" – зона зеленых насаждений общего пользования
	"ОЦ1" – жилая зона

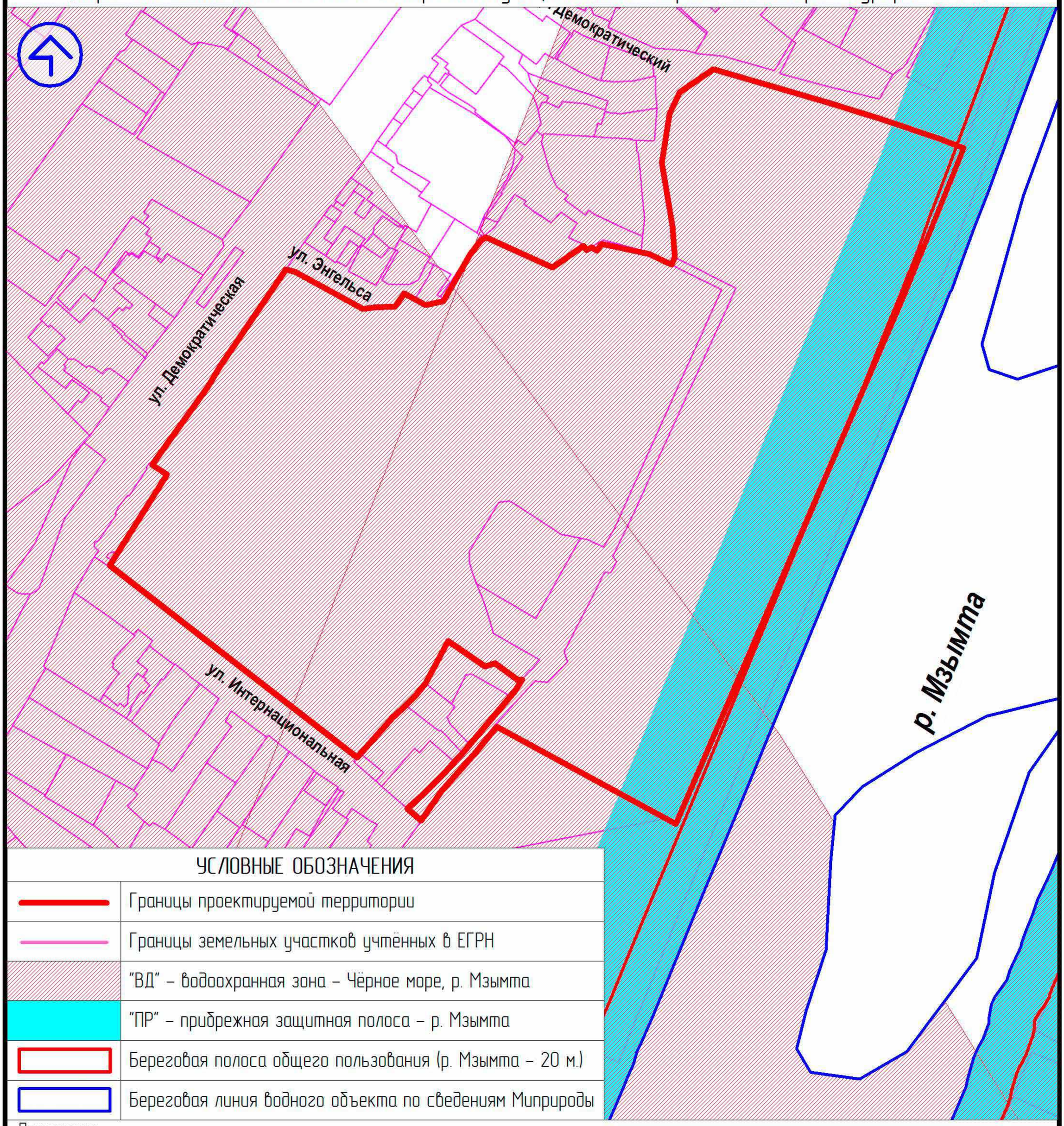
изм.	лист	№ док.	подпись	дата	Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе улицы Демократическая Адлерского внутригородского района города Сочи			
					Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель		Деева Е.В.					ГП-5	
Нач. ОПР		Мельникова О.В.						
					Карта территориальных зон	МБУ г. Сочи "МИГ"		

Формат А4

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Зоны охраны водных объектов

(«Правила землепользования и застройки Муниципального образования город-курорт Сочи»)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проектируемой территории
	Границы земельных участков учтённых в ЕГРН
	"ВД" – водоохранная зона – Чёрное море, р. Мзымта
	"ПР" – прибрежная защитная полоса – р. Мзымта
	Береговая полоса общего пользования (р. Мзымта – 20 м.)
	Береговая линия водного объекта по сведениям Миприроды

Примечание:

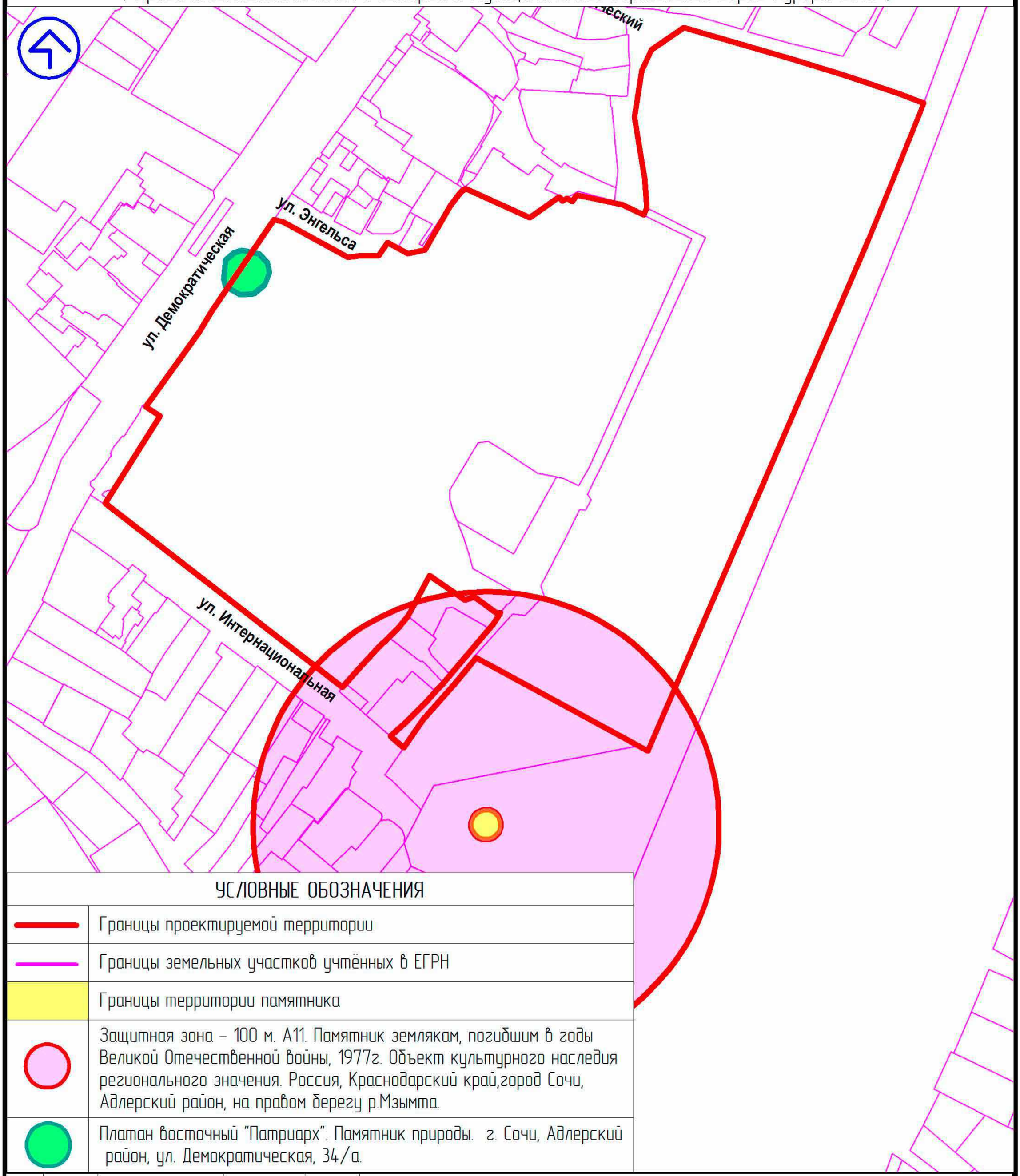
В соответствии п.3 статьи 65 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (в актуальной редакции) – при наличии централизованных ливневы систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохраной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной).

					Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе улицы Демократическая Адлерского внутригородского района города Сочи			
изм.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
							ГП-6	
Исполнитель		Деева Е.В.						
Нач. ОПР		Мельникова О.В.						
					Зоны охраны водных объектов	МБУ г. Сочи "МИГ"		

Формат А4

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
СХЕМА ГРАНИЦ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ (ООПТ)

(«Правила землепользования и застройки Муниципального образования город-курорт Сочи»)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проектируемой территории
	Границы земельных участков учтённых в ЕГРН
	Границы территории памятника
	Защитная зона – 100 м. А11. Памятник землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны, 1977г. Объект культурного наследия регионального значения. Россия, Краснодарский край,город Сочи, Адлерский район, на правом берегу р.Мзымта.
	Платан восточный "Патриарх". Памятник природы. г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, 34/а.

изм.	лист	№ док.	подпись	дата	Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе улицы Демократическая Адлерского внутригородского района города Сочи			
					Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
							ГП-7	
Исполнитель		Деева Е.В.						
Нач. ОПР		Мельникова О.В.						
					Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ особо охраняемых природных территорий (ООПТ).	МБУ г. Сочи "МИГ"		

Формат А4