

**«Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район.
(Часть 1. Основная часть проекта планировки территории).**

Содержание раздела 2 «Положение о размещении объекта».

Обозначение	Наименование	Примечание
71-03/2017-ППТ-Ч1-С	Содержание раздела	Лист 1,2
	Состав проектной документации	Лист 3
71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ	<p>Текстовая часть</p> <p>а) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.</p>	Листы 4-45

Согласовано	
Разработан	

Подп. И дата

Инв. № подл.

Изм.	Код	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		Бекасов			01.18
Выполнил		Почувалов			01.18
Н.контроль		Чмиленко			01.18

71-03/2017-ППТ-Ч1-С

Положение о размещении объекта

Стадия	Лист	Листов
П	1	45

б) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №								
									Лист	
									2	
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ				

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории

№ книги	Обозначение (раздел, шифр)	Наименование	Примечание
1	Часть 1. Основная часть проекта планировки территории		
	Раздел 1 71-03/2017-ППТ-41-ГЧ	Проект планировки территории. Графическая часть	000 «Земельно-архитектурная мастерская»
	Раздел 2 71-03/2017-ППТ-41-ПЗ	Положение о размещении объекта	„
2	Часть 2. Обосновывающая часть проекта планировки территории		
	Раздел 3 71-03/2017-ППТ-42-ГЧ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	„
	Раздел 4 71-03/2017-ППТ-42-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	„

Проект межевания территории

№ книги	Обозначение (раздел, шифр)	Наименование	Примечание
3	Часть 1. Основная часть проекта межевания территории		
	Раздел 1 71-03/2017-ПМТ-41-ПЗ	Проект межевания территории. Текстовая часть	000 «Земельно-архитектурная мастерская»
	Раздел 2 71-03/2017-ПМТ-41-ГЧ	Проект межевания территории. Графическая часть	„
4	Часть 2. Обосновывающая часть проекта межевания территории		
	Раздел 3 71-03/2017-ПМТ-42-ГЧ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	„
	Раздел 4 71-03/2017-ПМТ-42-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	„

Инв. № инв.	Взаим. инв. №
Инв. № подл.	Подп. и дата

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-41-ПЗ	Лист
							3

Раздел 2 «Положение о размещении объекта»

Настоящая документация по планировке территории выполнена на основании постановления администрации города Сочи от 23.01.2017 № 82 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район».

В соответствии с пунктом 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проектная документация разработана в соответствии с техническим заданием на разработку документации по планировке территории.

Проект планировки территории разработан с целью:

- определение границ земельных участков, образуемых путём раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988.

Задачи проекта планировки территории:

- определить границы образуемых земельных участков;
- определить зону планируемой жилой застройки;
- определить земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- установить границы, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, необходимой для обслуживания территории;
- установить красные линии;
- установить вид разрешенного использования земельных участков;
- предусмотреть благоустройство территории;
- предусмотреть территории зеленых насаждений общего пользования;
- подготовить предложения по мероприятиям по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры, нормативно-правовыми актами и методическими указаниями.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов Правительства Российской Федерации, Госстроя России:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (в ред. от 28.12.2016)
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в ред. от 01.01.2017);
- Федеральный закон № 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации» (в ред. от 22.02.2017);
- Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. от 07.03.2017);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 № 363

Инв. № подл.	Взаи. инв. №							71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ	Лист
	Подп. и дата								4
	Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата			

«Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (в ред. от 01.12.2016);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.02.2011 № 77 «О порядке подготовки документации по планировке территории, осуществляемой по решению уполномоченного федерального органа исполнительной власти»;
- Закон Краснодарского края от 21.07.2008 N 1540-КЗ (в ред. от 03.03.2017) «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (принят ЗСКК 16.07.2008);
- Закон Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» (в ред. от 03.03.2017);
- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденные Решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Документация по планировке территории (проект планировки территории) разработан на основании:

- Документов территориального планирования Российской Федерации;
- Документов территориального планирования субъектов Российской Федерации;
- Генерального плана городского округа города Сочи, утвержденного решением Городского Собрания города Сочи от 14.07.2009 №89;
- Правил землепользования и застройки города Сочи, утвержденных решением городского собрания города Сочи, от 29.12.2009 N 202 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи".

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости, согласно части 6 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Система координат, в соответствии с приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 г. № П/256, принята МСК-23.

исходные данные и условия для подготовки документации по планировке территории (см. приложения):

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, выполнена на основании договора подряда № 71-03/2017 от 20.03.2017г.

Исходные данные и условия для подготовки документации по планировке территории:

1. Постановление администрации города Сочи от 23.01.2017 № 82 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988, расположенного по адресу:

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ						
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	

Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район» и техническое задание.

2. Договор аренды, земельного участка, находящегося в федеральной собственности, сельскохозяйственного назначения №7700001391 от 26 июня 2009г., Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 09 ноября 2010 года, дополнительное соглашения от 14 августа 2012 года к договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, от 26 июня 2009года №7700001391, дополнительное соглашения от 05 августа 2013 года к договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, от 26 июня 2009года №7700001391.

3. Отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ООО «Проектно-строительная компания «Сочи» в 2017г. (см. отдельный сшив).

4. Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города – курорта Сочи, выданные департаментом архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи 03.05.2017 (регистрационный номер: ИСОГД- 2689.02-Ф/04.17).

**наименование, основные характеристики, вид и назначение
планируемых объектов капитального строительства**

В границах проектирования, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0000000:988, расположены земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0404007:1688; 23:49:0404007:1053; 23:49:0404006:3191; 23:49:0404006:2401 с видом разрешённого использования: – для размещения электросетевого комплекса ПС-110кВ Кудепста с прилегающей ВЛ-110кВ «Хоста-Кудепста», «Кудепста-Псоу». Настоящей документацией по планировке территории не предполагается изменение конфигурации или местоположения указанных земельных участков. Обеспечение доступа к объектам электросетевого хозяйства будет осуществляться через территории общего пользования, внутриквартальные дороги и проезды.

Также в границах проектирования имеется ограничение (обременение) права на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:988, в виде субаренды частей земельного участка №№ 23 и 10, возникшее на основании Договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях субаренды (договор субаренды) № 9 от 24.01.2015 года и № 10 от 14.04.2015 года. Ограничение права зарегистрировано за Саркисяном Рафаелом Андраниковичем, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись за №№ 23:49:0000000:988-23/050/2017-1, 23-23/050-23/022/097/2015-148/2.

При разработке документации по планировке территории соблюдены интересы всех заинтересованных лиц и получены их письменные согласия:

– письмо от филиала ПАО «Кубаньэнерго» Сочинские электрические сети от 18.05.2018 № сзс/113/1/1122;

– Протокол заседания правления ЖСК «Тимашевская» от 04.06.2018 № 3.

Границами территории проектирования служат:

- с севера – улица Тимашевская;
- с востока – улица Тимашевская, жилая малоэтажная застройка;
- с юга – улица Тимашевская, жилая малоэтажная застройка;
- с Запада– улица Тимашевская.

Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования составляет 32821 кв.м.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ			6

В границах проектирования расположены земельные участки со следующими характеристиками:

п/п	Кадастровый номер земельного участка, адрес	Вид разрешенного использования земельного участка	Вид права	Правообладатель	Площадь земельного участка (га)
1	2	3	4	5	6
1	23:49:0000000:988 край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Молдовка	для индивидуального жилищного строительства	аренда	Муниципальное образование город-курорт Сочи	3,2682
2	23:49:0404007:1688 край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский	Для размещения олимпийского объекта: «Воздушные линии (110кВ) от подстанции «Псоу» до подстанции «Адлер», от подстанции «Адлер» до подстанции «Кудепста», от подстанции «Кудепста» до подстанции «Хоста» (проектные и изыскательские работы, реконструкция);	Договор аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности №428п от 27.02.2013 г.	Российская Федерация	0,0015
3	23:49:0404007:1053 край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский	Для размещения олимпийского объекта: «Воздушные линии (110кВ) от подстанции «Псоу» до подстанции «Адлер», от подстанции «Адлер» до подстанции «Кудепста», от подстанции «Кудепста» до подстанции «Хоста» (проектные и изыскательские работы, реконструкция);	Собственность	Муниципальное образование город-курорт Сочи	0,0023
4	23:49:0404006:3191 край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский	Для размещения олимпийского объекта: «Воздушные линии (110кВ) от подстанции «Псоу» до подстанции «Адлер», от подстанции «Адлер» до подстанции «Кудепста», от подстанции «Кудепста» до подстанции «Хоста» (проектные и изыскательские работы, реконструкция);	Договор аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности №428п от 27.02.2013 г.	Российская Федерация	0,0020
5	23:49:0404006:2401 край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский, ЭСК ПС-110 кВ "Кудепста" с прилегающей ВЛ-110 кВ "Хоста-Кудепста", "Кудепста-Псоу"	Для размещения олимпийского объекта: «Воздушные линии (110кВ) от подстанции «Псоу» до подстанции «Адлер», от подстанции «Адлер» до подстанции «Кудепста», от подстанции «Кудепста» до подстанции «Хоста» (проектные и изыскательские работы, реконструкция);	Собственность	Муниципальное образование город-курорт Сочи	0,0081

Рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне Ж-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами коттеджного и блокированного типа до 15м.

Территория проектирования расположена в зонах с особыми условиями использования территорий:

- вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта (вся);
- территория исторического поселения регионального значения (граница территории установлена Законом Краснодарского края от 23.07.2015 №3223-КЗ) (вся);

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ

Лист

7

- зона «ОГП-О» - зона оползневых процессов (вся);
- зона «ОА-В-Г» высотного ограничения аэропорта Сочи (Адлер) (вся);
- зона «СЗЗ-П» - санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов ЛЭП 110 кВ (20 метров в обе стороны от крайних проводов) (частично- 12276кв.м);
- зона «СЗЗ-П»- санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов кабельной подземной линии 110 кВ (1 метр в обе стороны) (частично- 795кв.м).

Задачами документации по планировке территории являются:

- определить границы образуемых земельных участков;
- определить зону планируемой жилой застройки;
- определить земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- установить границы, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, необходимые для обслуживания территории;
- установить красные линии;
- установить вид разрешённого использования образуемых земельных участков.
- предусмотреть благоустройство территории;
- предусмотреть территории зеленых насаждений общего пользования;
- подготовить предложения по мероприятиям по обеспечению условий жизнедеятельности малоомобильных групп населения.

В проекте планировки территории установлены красные линии, выполнена схема улично-дорожной сети, разработана архитектурно-планировочная структура, проработаны вопросы благоустройства и озеленения территории.

При разработке архитектурно-планировочной структуры в дальнейшем учесть следующие факторы:

- целесообразность формирования выразительного объёмно-пространственного силуэта застройки;
- расположение объектов социальной сферы, досуга и рекреации с учетом создания функционально-композиционных связей в ближайшем расположении к проектируемой территории.

Улично-дорожная сеть городов и сельских поселений представляет собой часть территории, ограниченной красными линиями и предназначенной для движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений и шумозащитных устройств, установки технических средств информации и организации движения. Для исключения транзитного проезда автотранспорта через проектируемую территорию лицами, не проживающих на проектируемой территории, ограничить проезд путём размещения КПП на въездах и выездах с проектируемой территории.

Пешеходное движение является одним из видов перемещения по проектируемой территории. Поэтому очень большое значение в благоустройстве имеет организация движения пешеходов, сеть дорожек и тротуаров. Там, где пешеходное движение совпадает с проездами, для пешеходов делаются тротуары.

Строительство современных зданий малой этажности сформирует выразительный архитектурно-пространственный силуэт. Размещение парковых мест вдоль основного пешеходного направления, обустроенного ландшафтным дизайном и малыми архитектурными формами, создаст комфортную среду пребывания населения на этой территории.

Инв. №	Взаи. инв. №
подл.	
Подп. и дата	

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ	Лист
							8

Формирование характерного архитектурного силуэта с развитой инфраструктурой, соблюдение со-масштабности застройки, соразмерные человеку, всемерное озеленение и благоустройство предусматривает оптимальное размещение объектов современного малого «посёлка».

Фасады застройки выполнить единым архитектурным ансамблем с разработкой цветового решения с целью создания выразительного облика объекта, что возможно с использованием современных материалов.

Проезды предусмотрены с устройством асфальтобетонного покрытия шириной 5,5 метров.

Благоустройство территории предполагает максимальное озеленение территории застройки за счет осуществления на свободных участках и придомовых территориях устройства газонов: с посевом многолетних трав, посадкой деревьев и кустарников. Следует применять местные виды древесно-кустарниковых растений с учетом их санитарно-защитных и декоративных свойств. В пределах нормативных противопожарных расстояний посадка деревьев хвойных пород не допускается.

Оборудовать и заасфальтировать площадку для сбора мусора (в том числе крупногабаритного) с последующим централизованным вывозом бытовых отходов на полигон ТБО.

Повсеместно предусмотреть освещение территории в темное время суток. Места для стоянки личного автотранспорта предусмотреть на придомовых территориях.

В границах территории санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов ЛЭП 110кВ (20 метров в обе стороны от крайних проводов) и кабельной подземной линии 110кВ (1 метр в обе стороны) действуют ограничения на строительство.

Согласно письма Филиала ПАО «Кубаньэнерго» Сочинские электрические сети от 18.05.2018 № СЭС/113/1/1122: – в охранных зонах запрещено осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах, созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;
- размещать свалки;

Взаи. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ	Лист
							9

- складировать или размещать хранилищ любых, в том числе горюче-смазочных материалов;

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

Без письменного согласования запрещается:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые и сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

Учитывая вышеизложенное, в границах территории санитарно-защитной зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов (электросетевой комплекс «ПС-110кВ Адлер» с прилегающими высоковольтными линиями (20 метров в обе стороны) и кабельной подземной линии 110кВ (1метр в обе стороны) запрещено размещение и строительство объектов капитального строительства. Однако, образование земельных участков для индивидуального жилищного строительства с частичным обременением санитарно-защитной зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов ЛЭП 110кВ и кабельной подземной линии- допускается, при условии размещения объектов капитального строительства на части земельного участка не входящую в санитарно-защитную зону от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов ЛЭП 110кВ и кабельной подземной линии 110кВ.

В границах территории санитарно-защитной зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов ЛЭП 110кВ настоящим проектом планировки территории предлагается осуществить благоустройство территории путем максимального озеленения за счет устройства газонов: с посевом многолетних трав, посадкой деревьев и кустарников.

Дополнительно в охранной зоне ВЛ 110кВ «Псоу-Кудепста», «Псоу-Адлер» (10метров в обе стороны от крайних проводов) без письменного согласия сетевой организации запрещено размещение и строительство заборов, навесов, посадка деревьев.

Настоящий проект планировки территории предусматривает раздел земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988, расположенный по адресу: Российская Федерация, край Краснодарский, город Сочи, внутригородской район Адлерский, с. Молдовка с дальнейшим использованием формируемых земельных участков под индивидуальное жилищное строительство,

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ			10

с организацией внутриквартальной улично-дорожной сети, для обеспечения к формируемым в результате раздела земельным участкам подъездов, в соответствии с требованиями установленными ст. 11.9. Земельного кодекса РФ. Планируемая улично-дорожная сеть предусматривает организацию как непосредственно дорожного полотна с пешеходными дорожками, так и установление красных линий. Ширина улично-дорожной сети в красных линиях составляет 8-10 м. Соблюдение красных линий обязательно для межевания и формирования границ, образуемых в результате раздела земельных участков.

перечень субъектов Российской Федерации, перечень муниципальных районов в составе субъектов Российской Федерации, перечень поселений, городских округов, населенных пунктов, внутригородских территорий городов федерального значения, на территории которых устанавливается зона планируемого размещения объекта капитального строительства

Проектируемая территория расположена: Российская Федерация, край Краснодарский, город Сочи, внутригородской район Адлерский, с. Молдовка, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988.

характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории и предельные параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования города-курорта Сочи проектируемая территория расположена в границах территориальной зоны «Ж-2» - **зона застройки малоэтажными жилыми домами коттеджного и блокированного типа высотой до 15 м.**

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной «Ж-2» - малоэтажными жилыми домами коттеджного и блокированного типа высотой до 15 м приведены в таблице:

Предельные минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь кв.м. или га					

Инв. №	Взаим. инв. №
подл.	и дата
Инв. №	подл.

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ	Лист
							11

Минимальная длина стороны по уличному фронту: Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений расположенных на садовых и дачных земельных участках - 8; Нежилые об-ты - 8; Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых дачных земельных участках - 8;	Минимальная ширина/глубина: Жилые дома за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках - 25м. Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках - 25.	- для индивидуального жилищного строительства – от 400 до 1000 кв.м. - для строительства от 2 до 10 блокированных жилых домов – от 100 до 300 кв.м. за каждым индивидуальным блоком, включая площадь строения - для ведения личного подсобного хозяйства – до 1200 кв.м.	Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках; нежилые объекты – 3 м; Нежилые об-ты - 3 м; Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках – 3 м	Максимальная высота здания до конька крыши 15 м; Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках - 12 м.; - Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках – 15 м. Нежилые об-ты - 15 м.	- Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках - 50%; - Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках – 50 %	Не установлены	Коэффициент использования территории (КИТ) %; - Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках - 0,7. нежилые объекты – 0,6. Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках – 0,6 Максимальная высота ограждения - НР Минимальный процент озеленения – 30 % , нежилые объекты – 30 % Максимальная высота ограждения – НР. , нежилые объекты – 2 м.; индивидуальные жилые дома- 2 м
---	---	--	--	---	---	----------------	---

Проектом планировки территории предусматривается установление красных линий, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В данном проекте планировки территории предлагается определить границы земельных участков, образуемых путём раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988.

Соблюдение красных линий также обязательно при межевании и инвентаризации подлежащих застройке земель в границах населенного пункта, при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.

В разработанном проекте планировке территории чертеж красных линий (см. Чертеж планировки территории) показан на листе 2.

На указанном чертеже обозначены устанавливаемые красные линии улично-дорожной сети и поворотные точки красных линий.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ	Лист
							12

В графической части проекта координаты поворотных точек улично-дорожной сети указаны в системе координат МСК-23, в пояснительной записке в системе координат МСК.

Каталог координат поворотных точек устанавливаемых красных линий приведены в таблице (система координат МСК):

система координат МСК		
№	X	Y
1	30759,44	77643,97
2	30741,47	77657,60
3	30757,10	77672,99
4	30769,11	77684,80
5	30791,67	77707,03
6	30794,84	77708,33
7	30798,03	77707,00
8	30819,72	77684,91
9	30824,17	77680,37
10	30822,50	77674,94
11	30820,36	77672,84
12	30830,97	77662,04
13	30837,31	77666,11
14	30843,58	77673,49
15	30830,20	77686,79
16	30815,92	77701,59
17	30801,46	77716,35
18	30804,30	77719,50
19	30816,26	77730,47
20	30822,11	77730,60
21	30841,76	77731,00
22	30849,28	77733,77
23	30853,89	77736,76
24	30858,27	77739,81
25	30860,66	77742,57
26	30868,67	77766,97
27	30869,24	77768,71
28	30877,07	77801,18
29	30893,59	77793,33
30	30898,12	77791,17
31	30870,61	77804,25
32	30862,50	77770,63

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ	Лист
								13
			Изм.	Кол.ч	Лист	№		Подп.

33	30854,86	77747,25
34	30851,83	77743,74
35	30843,78	77738,65
36	30840,00	77738,33
37	30825,52	77738,15
38	30816,19	77738,04
39	30813,20	77737,01
40	30799,93	77724,99
41	30795,43	77722,62
42	30781,95	77736,15
43	30770,48	77747,87
44	30758,53	77760,06
45	30744,65	77774,28
46	30727,44	77793,40
47	30715,73	77807,96
48	30683,50	77847,87
49	30731,97	77829,34
50	30761,53	77818,04
51	30779,37	77816,23
52	30795,15	77814,62
53	30642,07	77736,93
54	30658,11	77726,59
55	30670,59	77718,54
56	30675,49	77714,51
57	30688,58	77730,22
58	30700,79	77744,97
59	30703,01	77747,65
60	30718,56	77766,90
61	30718,88	77767,38
62	30718,37	77769,13
63	30713,04	77781,74
64	30712,93	77784,48
65	30713,21	77786,74
66	30713,72	77789,59
67	30713,53	77792,49
68	30712,66	77795,25
69	30711,14	77797,72
70	30695,69	77816,86
71	30665,55	77854,47

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ

Лист

14

Копировал:

Формат А4

72	30663,45	77854,65
73	30637,71	77856,81
74	30623,85	77857,91
75	30616,79	77858,44
76	30605,35	77858,33
77	30602,39	77857,52
78	30600,21	77855,35
79	30594,87	77846,17
80	30587,71	77830,65
81	30586,94	77827,96
82	30586,57	77812,98
83	30586,82	77810,38
84	30588,59	77791,75
85	30680,90	77710,06
86	30697,08	77696,75
87	30705,14	77690,12
88	30710,26	77685,44
89	30722,81	77673,96
90	30735,18	77662,65
91	30752,38	77679,57
92	30762,90	77689,92
93	30786,08	77712,75
94	30786,94	77714,01
95	30786,68	77717,07
96	30785,42	77718,41
97	30778,06	77725,90
98	30767,44	77736,72
99	30756,31	77748,06
100	30745,79	77758,76
101	30742,31	77759,40
102	30738,24	77760,16
103	30731,77	77761,35
104	30726,05	77763,13
105	30722,68	77760,80
106	30707,30	77741,74
107	30697,05	77729,45
85	30680,90	77710,06

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ	Лист
							15

характеристики исходного земельного участка

Кадастровый номер исходного земельного участка	23:49:0000000:988
Местоположение земельного участка	Российская Федерация, край Краснодарский, город Сочи, внутригородской район Адлерский, в районе с. Молдовка
Площадь исходного земельного участка	32682 кв.м
Территориальная зона, в которой расположен исходный земельный участок	Зона «Ж-2» – малоэтажная застройка домами коттеджного и блокированного типа до 15 метров
Вид разрешённого использования земельного участка	Индивидуальное жилищное строительство
Категории земель	Земли населённых пунктов

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, сведения государственного кадастра недвижимости о территории (кадастрового плана территории), в границах образуемых земельных участков

№	Наименование	Сведения	Площадь, кв.м
1.	Утвержденные документы территориального планирования Российской Федерации в части касающейся территории муниципального образования город-курорт Сочи	В соответствии с генеральным планом городского округа города Сочи, утвержденном решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 №89 (в редакции решения Городского Собрания Сочи от 20 марта 2012 года №21) земельный участок расположен за пределами городской черты, в границах с. Молдовка	весь
2.	Утвержденные документы территориального планирования Краснодарского края в части касающейся территории муниципального образования город-курорт Сочи	Сведения отсутствуют	-
3.	Зона горно-санитарной охраны курорта (утв. пр. Минздрава РСФСР от 21.10.69г. №297)	Вторая	весь
4.	Документы по планировке территории	Воздушные линии (110кВ) от подстанции «Псоу» до подстанции «Адлер», от подстанции «Адлер» до подстанции «Кудепста», от подстанции «Кудепста» до подстанции «Хоста» (проектные изыскательские работы, реконструкция строительства), утвержден Приказом Минстроя РФ от 27.04.2016 №284/пр	12276кв.м.
5.	В санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников:	Зона «ОА-В-Г»-высотное ограничение аэропорта Сочи (Адлер)	весь
6.	В границах особо охраняемых природных территорий, водоохранных зон:	нет	-
7.	В границах красных линий	Красные линии отображаются по "Исходным данным для проектирования красных линий г. Сочи" проектного института "Южпроекткоммунстрой" 2001 г. Ширина красных линий ул. Тимашевская - 15м (земельный участок частично затрагивает границы красных линий).	частично

Участок расположен в квартале индивидуальной жилой застройки ул. Тимашевская в с. Молдовка Адлерского района. Площадь участка 32 682 кв.м.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
									16
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ

Каталог координат характерных точек образуемых земельных участков:

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У1	
Площадь образуемого земельного участка	495	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	Х	У
1	30775,91	77653,89
2	30757,09	77672,99
3	30741,46	77657,61
4	30759,44	77643,97
5	30761,66	77645,30
1	30775,91	77653,89

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У2	
Площадь образуемого земельного участка	474	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	Х	У
1	30790,09	77662,45
2	30781,26	77671,86
3	30769,11	77684,80
4	30757,09	77672,99
5	30775,91	77653,89
1	30790,09	77662,45

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У3	
Площадь образуемого земельного участка	740	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	Х	У
1	30819,72	77684,91
2	30798,03	77707,00
3	30794,84	77708,33
4	30791,67	77707,03
5	30769,11	77684,80
6	30781,26	77671,86
7	30798,47	77689,32
1	30819,72	77684,91

Инв. №	Взаим. инв. №
подл.	и дата
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-П3	Лист
							17

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:394	
Площадь образуемого земельного участка	738	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30826,83	77659,39
2	30830,96	77662,05
3	30820,36	77672,84
4	30822,50	77674,94
5	30824,18	77680,37
6	30819,72	77684,91
7	30798,47	77689,32
8	30781,26	77671,86
9	30790,09	77662,45
10	30806,99	77672,63
1	30826,83	77659,39

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:395	
Площадь образуемого земельного участка	715	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30843,58	77673,49
2	30869,13	77703,58
3	30856,79	77715,93
4	30847,13	77705,33
5	30830,20	77686,79
1	30843,58	77673,49

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:396	
Площадь образуемого земельного участка	703	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30875,33	77710,87
2	30876,44	77715,08
3	30880,38	77728,14
4	30858,27	77739,81

Инв. № инв. №	Взаи. инв. №
Инв. № подл.	Подп. и дата

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата
------	-------	------	---	-------	------

71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ

Лист

18

Копировал:

Формат

A4

5	30853,89	77736,76
6	30849,28	77733,77
7	30842,80	77729,92
8	30844,82	77727,84
9	30856,79	77715,93
10	30869,13	77703,58
1	30875,33	77710,87

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:347	
Площадь образуемого земельного участка	701	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30880,38	77728,14
2	30889,60	77758,65
3	30868,67	77766,98
4	30860,66	77742,57
5	30858,27	77739,81
1	30880,38	77728,14

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:348	
Площадь образуемого земельного участка	794	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30889,60	77758,65
2	30898,36	77787,64
3	30898,12	77791,17
4	30877,07	77801,18
5	30869,23	77768,71
6	30868,67	77766,98
1	30889,60	77758,65

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:349	
Площадь образуемого земельного участка	497	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30830,20	77686,79

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №						

2	30847,13	77705,33
3	30833,55	77719,05
4	30815,92	77701,59
1	30830,20	77686,79

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3410	
Площадь образуемого земельного участка	405	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30847,13	77705,33
2	30856,79	77715,93
3	30844,82	77727,84
4	30842,80	77729,92
5	30841,76	77731,00
6	30822,11	77730,59
7	30833,55	77719,05
1	30847,13	77705,33

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3411	
Площадь образуемого земельного участка	501	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30815,92	77701,59
2	30833,55	77719,05
3	30822,11	77730,59
4	30816,26	77730,47
5	30804,30	77719,50
6	30801,46	77716,34
1	30815,92	77701,59

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3412	
Площадь образуемого земельного участка	702	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30854,86	77747,25
2	30862,50	77770,63

Инв. № инв. №	Взаим. инв. №
Инв. № подл.	Подп. и дата

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-41-ПЗ	Лист
							20

3	30832,90	77776,29
4	30839,99	77738,33
5	30843,78	77738,65
6	30851,82	77743,74
1	30854,86	77747,25

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3913	
Площадь образуемого земельного участка	700	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30839,99	77738,33
2	30832,90	77776,29
3	30832,91	77785,19
4	30814,36	77773,22
5	30825,51	77738,16
1	30839,99	77738,33

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3914	
Площадь образуемого земельного участка	443	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30825,51	77738,16
2	30814,36	77773,22
3	30804,32	77766,74
4	30802,89	77765,81
5	30804,28	77757,64
6	30813,20	77737,01
7	30816,19	77738,04
8	30821,45	77738,10
1	30825,51	77738,16

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3915	
Площадь образуемого земельного участка	555	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30813,20	77737,01

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ

Лист

21

2	30804,28	77757,64
3	30781,96	77736,15
4	30795,43	77722,62
5	30799,93	77724,99
1	30813,20	77737,01

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3916	
Площадь образуемого земельного участка	555	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30804,28	77757,64
2	30802,89	77765,81
3	30804,32	77766,74
4	30792,72	77769,39
5	30770,48	77747,87
6	30781,96	77736,15
1	30804,28	77757,64

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3917	
Площадь образуемого земельного участка	497	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30770,48	77747,87
2	30792,72	77769,39
3	30787,74	77770,51
4	30779,40	77780,57
5	30758,53	77760,07
1	30770,48	77747,87

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3918	
Площадь образуемого земельного участка	607	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30787,74	77770,51
2	30795,50	77809,42

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ

Лист

22

3	30795,15	77814,62
4	30779,37	77816,23
5	30775,04	77785,82
6	30779,40	77780,57
1	30787,74	77770,51

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У19	
Площадь образуемого земельного участка	485	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	У
1	30758,53	77760,07
2	30779,40	77780,57
3	30775,04	77785,82
4	30758,43	77783,76
5	30756,29	77785,89
6	30744,65	77774,28
1	30758,53	77760,07

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У20	
Площадь образуемого земельного участка	607	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	У
1	30775,04	77785,82
2	30779,37	77816,23
3	30761,53	77818,04
4	30759,88	77803,34
5	30757,81	77797,80
6	30754,14	77788,03
7	30756,29	77785,89
8	30758,43	77783,76
1	30775,04	77785,82

Инв. № инв. №	Взаи. инв. №
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ	Лист
							23

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3421	
Площадь образуемого земельного участка	550	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30756,29	77785,89
2	30754,14	77788,03
3	30757,81	77797,80
4	30744,98	77807,50
5	30727,44	77793,40
6	30744,65	77774,28
1	30756,29	77785,89

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3422	
Площадь образуемого земельного участка	408	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30759,88	77803,34
2	30761,53	77818,04
3	30731,97	77829,34
4	30735,20	77823,91
5	30744,98	77807,50
6	30757,81	77797,80
1	30759,88	77803,34

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3423	
Площадь образуемого земельного участка	448	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30744,98	77807,50
2	30735,20	77823,91
3	30715,73	77807,96
4	30727,44	77793,40
1	30744,98	77807,50

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ	Лист
							24

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3924	
Площадь образуемого земельного участка	747	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30735,20	77823,91
2	30731,97	77829,34
3	30683,50	77847,87
4	30715,73	77807,96
1	30735,20	77823,91

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3925	
Площадь образуемого земельного участка	1000	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30667,68	77817,25
2	30674,25	77829,58
3	30658,36	77840,70
4	30663,44	77854,65
5	30637,71	77856,82
6	30637,71	77814,32
7	30659,23	77824,21
8	30666,47	77819,72
1	30667,68	77817,25

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3926	
Площадь образуемого земельного участка	634	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30637,71	77814,32
2	30637,71	77856,82
3	30632,29	77857,28
4	30623,85	77857,91
5	30623,97	77824,99
6	30624,11	77816,04
7	30624,29	77808,16

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ

Лист

25

Копировал:

Формат

A4

1	30637,71	77814,32
---	----------	----------

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3427	
Площадь образуемого земельного участка	966	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30623,97	77824,99
2	30623,85	77857,91
3	30616,79	77858,44
4	30605,35	77858,33
5	30602,39	77857,52
6	30600,21	77855,35
7	30594,87	77846,17
8	30587,71	77830,65
9	30586,94	77827,96
1	30623,97	77824,99

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3428	
Площадь образуемого земельного участка	495	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30624,11	77816,04
2	30623,97	77824,99
3	30586,94	77827,96
4	30586,57	77812,98
5	30586,82	77810,38
1	30624,11	77816,04

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3429	
Площадь образуемого земельного участка	495	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30624,29	77808,16
2	30624,11	77816,04
3	30586,82	77810,38

Инв. № инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-41-ПЗ	Лист
							26

4	30588,59	77791,75
1	30624,29	77808,16

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У30	
Площадь образуемого земельного участка	999	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	У
1	30709,93	77787,04
2	30689,29	77811,70
3	30676,55	77799,26
4	30682,49	77787,20
5	30671,90	77774,02
6	30687,60	77760,10
1	30709,93	77787,04

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У31	
Площадь образуемого земельного участка	498	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	У
1	30700,79	77744,97
2	30703,02	77747,65
3	30687,60	77760,10
4	30671,90	77774,02
5	30655,84	77754,05
6	30670,55	77744,32
7	30681,74	77760,28
1	30700,79	77744,97

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У32	
Площадь образуемого земельного участка	400	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	У
1	30658,11	77726,59
2	30670,55	77744,32
3	30655,84	77754,05

Инв. №
Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

71-03/2017-ППТ-Ч1-П3

Лист
27

4	30642,07	77736,93
1	30658,11	77726,59

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У33	
Площадь образуемого земельного участка	458	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	У
1	30675,49	77714,51
2	30688,58	77730,21
3	30670,55	77744,32
4	30658,11	77726,59
5	30670,59	77718,54
1	30675,49	77714,51

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У34	
Площадь образуемого земельного участка	457	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	У
1	30688,58	77730,21
2	30700,79	77744,97
3	30681,74	77760,28
4	30670,55	77744,32
1	30688,58	77730,21

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У35	
Площадь образуемого земельного участка	600	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	У
1	30718,56	77766,90
2	30718,88	77767,38
3	30718,37	77769,13
4	30713,04	77781,74
5	30709,93	77787,04
6	30687,60	77760,10
7	30703,02	77747,65

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ	Лист
							28

1	30718,56	77766,90
---	----------	----------

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У36	
Площадь образуемого земельного участка	550	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	У
1	30718,40	77731,66
2	30745,79	77758,76
3	30731,77	77761,35
4	30726,05	77763,13
5	30722,68	77760,80
6	30707,31	77741,74
1	30718,40	77731,66

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У37	
Площадь образуемого земельного участка	468	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	У
1	30718,11	77710,32
2	30729,50	77721,59
3	30718,40	77731,66
4	30707,31	77741,74
5	30697,04	77729,44
6	30713,50	77714,51
1	30718,11	77710,32

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У38	
Площадь образуемого земельного участка	533	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	У
1	30697,08	77696,74
2	30713,50	77714,51
3	30697,04	77729,44
4	30680,90	77710,06
1	30697,08	77696,74

Инв. №	Взаи. инв. №
подл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ		Лист
Изм.	Кол.и	Лист	№	Подп.	Дата			29

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3439	
Площадь образуемого земельного участка	412	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30710,26	77685,44
2	30726,25	77702,93
3	30718,11	77710,32
4	30713,50	77714,51
5	30697,08	77696,74
6	30705,14	77690,12
1	30710,26	77685,44

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3440	
Площадь образуемого земельного участка	420	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30722,82	77673,95
2	30739,88	77690,74
3	30730,12	77699,47
4	30726,25	77702,93
5	30710,26	77685,44
1	30722,82	77673,95

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3441	
Площадь образуемого земельного участка	402	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30735,18	77662,65
2	30752,38	77679,57
3	30739,88	77690,74
4	30722,82	77673,95
1	30735,18	77662,65

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-41-ПЗ	Лист
							30

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У42	
Площадь образуемого земельного участка	444	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	У
1	30752,38	77679,57
2	30762,90	77689,91
3	30751,86	77699,94
4	30740,71	77710,06
5	30730,12	77699,47
6	30739,88	77690,74
1	30752,38	77679,57

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У43	
Площадь образуемого земельного участка	542	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	У
1	30786,09	77712,75
2	30786,94	77714,01
3	30786,67	77717,08
4	30785,42	77718,41
5	30778,05	77725,91
6	30751,86	77699,94
7	30762,90	77689,91
1	30786,09	77712,75

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3У44	
Площадь образуемого земельного участка	563	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	У
1	30751,86	77699,94
2	30778,05	77725,91
3	30767,44	77736,72
4	30740,71	77710,06
1	30751,86	77699,94

Инв. №	Взаим. инв. №
подл.	Подп. и дата
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-П3	Лист
							31

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3945	
Площадь образуемого земельного участка	853	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30740,71	77710,06
2	30767,44	77736,72
3	30756,30	77748,06
4	30729,50	77721,59
5	30718,11	77710,32
6	30726,25	77702,93
7	30730,12	77699,47
1	30740,71	77710,06

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3946	
Площадь образуемого земельного участка	571	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30729,50	77721,59
2	30756,30	77748,06
3	30745,79	77758,76
4	30718,40	77731,66
1	30729,50	77721,59

Условный номер образуемого Земельного участка	23:49:0000000:988:3947	
Площадь образуемого земельного участка	5852	
Обозначение характерных точек границ	Координаты в МСК	
	X	Y
1	30843,58	77673,49
2	30830,20	77686,79
3	30815,92	77701,59
4	30801,46	77716,34
5	30804,30	77719,50
6	30816,26	77730,47
7	30822,11	77730,59
8	30841,76	77731,00

Инв. №	Взаим. инв. №
подл.	и дата
Инв. №	
подл.	

						71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата		32

9	30842,80	77729,92
10	30849,28	77733,77
11	30853,89	77736,76
12	30858,27	77739,81
13	30860,66	77742,57
14	30868,67	77766,98
15	30869,23	77768,71
16	30877,07	77801,18
17	30870,61	77804,25
18	30862,50	77770,63
19	30854,86	77747,25
20	30851,82	77743,74
21	30843,78	77738,65
22	30839,99	77738,33
23	30825,51	77738,16
24	30816,19	77738,04
25	30813,20	77737,01
26	30799,93	77724,99
27	30795,43	77722,62
28	30781,96	77736,15
29	30770,48	77747,87
30	30758,53	77760,07
31	30744,65	77774,28
32	30727,44	77793,40
33	30715,73	77807,96
34	30683,50	77847,87
35	30666,44	77854,40
36	30663,44	77854,65
37	30658,36	77840,70
38	30674,25	77829,58
39	30667,68	77817,25
40	30676,55	77799,26
41	30689,29	77811,70
42	30709,93	77787,04
43	30713,04	77781,74
44	30718,37	77769,13
45	30718,88	77767,38
46	30718,56	77766,90

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ

Лист

33

Копировал:

Формат

A4

47	30703,02	77747,65
48	30700,79	77744,97
49	30688,58	77730,21
50	30675,49	77714,51
51	30680,90	77710,06
52	30697,04	77729,44
53	30707,31	77741,74
54	30722,68	77760,80
55	30726,05	77763,13
56	30731,77	77761,35
57	30738,23	77760,16
58	30745,79	77758,76
59	30756,30	77748,06
60	30767,44	77736,72
61	30778,05	77725,91
62	30785,42	77718,41
63	30786,67	77717,08
64	30786,94	77714,01
65	30786,09	77712,75
66	30762,90	77689,91
67	30752,38	77679,57
68	30735,18	77662,65
69	30736,98	77661,00
70	30741,46	77657,61
71	30757,09	77672,99
72	30769,11	77684,80
73	30791,67	77707,03
74	30794,84	77708,33
75	30798,03	77707,00
76	30819,72	77684,91
77	30824,18	77680,37
78	30822,50	77674,94
79	30820,36	77672,84
80	30830,96	77662,05
81	30837,31	77666,11
1	30843,58	77673,49
82	30732,51	77771,67

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ

Лист

34

Копировал:

Формат

A4

83	30729,81	77774,48
84	30727,00	77771,79
85	30729,69	77768,98
82	30732,51	77771,67
86	30663,45	77838,31
87	30666,01	77842,00
88	30662,31	77844,57
89	30659,75	77840,88
86	30663,45	77838,31
90	30669,28	77841,17
91	30673,93	77848,89
92	30666,23	77853,54
93	30661,57	77845,84
90	30669,28	77841,17
94	30733,93	77775,57
95	30737,31	77778,96
96	30733,92	77782,35
97	30730,52	77778,96
94	30733,93	77775,57

характеристики планировочного развития территории

Проектируемая территория расположена в квартале индивидуальной жилой застройки ул. Тимашевская в с. Молдовка Адлерского района.

Площадь территории проектирования составляет 32 821 кв.м.

Согласно правилам землепользования и застройки города Сочи в территориальной зоне «Ж-2» на проектируемой территории возможно строительство индивидуальных жилых домов высотой до 15 метров.

Очередность строительства улично-дорожной сети принята в соответствии с наличием существующих транспортных и инженерных инфраструктур.

В первую очередь это наличие удобного подъезда к территории и необходимость развития инженерной инфраструктуры – дорог, ливневой канализации, систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

Рассматриваемый участок имеет тенденцию к понижению уклонов территории, что необходимо учесть при прокладке инженерных коммуникаций.

Поверхностный водоотвод талых и дождевых вод осуществляется системой уклонов. Проектные решения увязать с существующим рельефом и конструктивными особенностями проектируемых зданий и сооружений.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ	Лист
							35

Размещение объектов капитального строительства планировать в границах земельных участков, в соответствии с градостроительным регламентом на образуемых земельных участках.

Конструкция дорожной одежды автомобильных дорог, пешеходных дорожек приняты с асфальтобетонным покрытием.

Для отвода поверхностных вод необходимо предусмотреть ливневую канализацию.

В геоморфологическом отношении участок изысканий расположен на склоне вблизи водораздела рек Большая Херота и Мзымта. Склон сформирован древними оползнями, имеет бугристо-западинную, бугристо-ступенчатую форму рельефа, характеризуется переменной крутизной: встречаются как относительно пологие (5-10°) участки склона, так и более крутые (до 30-40° и более).

Рельеф участка не видоизменен в процессе техногенной деятельности и планировки территории вокруг него. Участок свободен от строений, локально произрастает древесно-кустарниковая растительность.

Описание сложившейся градостроительной ситуации.

Проектируемый объект располагается в активно развивающемся квартале, ограниченном с востока, запада, севера и юга улицей Тимашевской.

Данный квартал входит в состав с. Молдовка Адлерского района города Сочи. Территориально посёлок располагается на федеральной трассе улицы Костромская по дороге на Красную Поляну, на правом берегу реки Мзымта.

Посёлок Молдовка заложен в 1880 году переселенцами из Молдавии. Раньше через посёлок проходила дорога Новороссийск-Сухум. Позже дорога ушла к морю, но в посёлке остался старый, железный мост. Сочинский аэропорт находится практически в с. Молдовка.

Туристические объекты:

- Храм Святителя Николая в Молдовке;
- Международный аэропорт «Сочи»;
- Ахштырская пещера.

Об истории этой местности известно, что, в 1941 году на части территории села построен аэродром аэропорта «Сочи». Благодаря прекрасному территориальному расположению (село располагается на правом берегу реки Мзымта) и плодородности земель, уже к 50-м годам начинают появляться овощные и садовые совхозы.

После включения поселка Адлер в состав большого Сочи в 1961 году, микрорайон получает статус промышленного района города Сочи. В кратчайшие сроки открываются большое количество заводов пищевой промышленности, а также складов, металлобаз и баз по ремонту машин. Самыми известным на Черноморском побережье является основанный в 1963 году «Сочинский Молдвинзавод Министерства промышленности Молдавской ССР в Адлерском районе города Сочи».

После распада Советского союза, большинство заводов и совхозов закрылись. Ранее занимаемые территории начали распродаваться под жилую застройку, и микрорайон из промышленного, уже к 2000 годам превратился в спальный район.

В период подготовки города к XXII зимним Олимпийским играм, микрорайон пережил новый этап развития. Облик микрорайона привили к единому архитектурному облику города. В микрорайоне, и, в частности, в квартале,

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист	
									36	
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ	

расположенном по улице Тимашевская, была модернизирована инфраструктура. Село Молдовка стало привлекательным местом для проживания.

Рассматриваемый земельный участок располагается в квартале жилой застройки по улице Тимашевская. Прекрасное расположение квартала, находящегося в 5 минутах от основных инфраструктурных единиц города, железнодорожного вокзала и аэропорта, но при этом в экологически чистом месте, изолированном от шума и суеты города, дало толчок в развитии района как элитного коттеджного поселка с одно-, двух- и трёхэтажными домами, гармонично вписанными в природный ландшафт.

На территории рассматриваемого квартала объекты, представляющие историческую и культурную ценность не расположены.

Застройка квартала не имеет архитектурного единства, культурной и исторической ценности не представляет.

а) положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории

Размещение объектов капитального строительства жилого, общественного, производственного и иного назначения и необходимых для функционирования и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории проектом планировки территории не предусматривается.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Сочи данная территория относится к зоне «Ж-2» (зона застройки малоэтажными жилыми домами коттеджного и блокированного типа высотой до 15 м.). Таким образом, дальнейшее развитие образуемых участков в границах проекта планировки территории должно вестись в соответствии с функциональным зонированием рассматриваемой территории, предусмотренным генеральным планом города.

Настоящим проектом планировки территории предусматривается организация внутриквартальных проездов нерегулируемого движения, с привязкой к существующей улично-дорожной сети (улица Тимашевская). Ширину проездов принять равной 5.5 метров. Вдоль проездов проложить сеть тротуаров шириной 0,5-1м для организации безопасного движения пешеходов. Покрытие проектируемой улично-дорожной сети (проездов) должно быть асфальтобетонное. Вдоль проектируемых проездов проложить инженерные коммуникации, водоотведение дождевых и талых вод, канализацию.

Строительство объектов капитального строительства и осуществление мероприятий инженерной защиты не должны приводить к активизации опасных процессов на примыкающих территориях.

На территории Адлерского района города-курорта Сочи расположены учреждения культурно-бытового обслуживания.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ			37

Общедоступные физкультурно-оздоровительные
и спортивные сооружения:

№ п/п	Наименование учреждения	Вид объекта	Адрес	Вид спорта
1	Дворец спорта «Большой»	Дворец Спорта (Ледовый дворец)	Краснодарский край, Сочи, Олим- пийский проспект, д.7	Универсальная спортивная и культурно- зрелищная пло- щадка
2	Центр фигурного катания Т. Волосожар и М.Транькова	Спортивный комплекс	Краснодарский край, Сочи, Олим- пийский парк	Фигурное катание, фит- несс центр
3.	Ледовая Арена «Шайба»	Спортивно-оздорови- тельный центр	Краснодарский край, Сочи, Олим- пийский парк	Хоккей. фитнесс центр
4	Олимпийский стадион «Фишт»	Спортивно-оздорови- тельный центр	Краснодарский край, Сочи, Олим- пийский парк	Универсальная спортивная и культурно- зрелищная пло- щадка

Медицинские учреждения:

№ п/п	Наименование учреждения	Адрес учреждения	Емкость
1	МБУЗ г. Сочи «Городская больница №8»	Сочи, поселок городского типа Красная Поляна, улица Турчинского, 24, Район Адлерский внутригородской	195 койка/мест
2	ГБУЗ г. Сочи «Краевая больница №4»	Ул. Кирова, 50	795 койка/мест
3	Поликлиника Адлерского района Сочи №1	Ул. Ульянова, 68	1870 посеще- ний/смена
4	Поликлиника Адлерского района Сочи №2	Ул. Гудаутская, 4	980 посеще- ний/смена
5	Стоматологическая поликлиника №2 Адлерского района Сочи	Пер. Революции, 7	175 посеще- ний/смена
6	Станция скорой медицинской помощи Адлерского района Сочи	ул. Менделеева, 7	

Общеобразовательные учреждения:

№ п/п	Наименование учреждения	Адрес	Фактическая числен- ность детей
1	МОБУ СОШ № 26 г. Сочи	Сочи, микрорайон Адлер, Голубые дали, 60	1281
2	МОБУ СОШ № 27 г. Сочи	Сочи, микрорайон Адлер, улица Ленина, 147	1020
3	МОБУ СОШ № 31 г. Сочи	Сочи, микрорайон Адлер, ул. Просвеще- ния, 102	163
4	МОБУ СОШ № 49 г. Сочи	Сочи, микрорайон Адлер, ул. Богдана Хмельницкого, 24	930
5	МОБУ СОШ № 53 г. Сочи	Сочи, микрорайон Адлер, ул. Гастелло, 29	1700

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-41-ПЗ	Лист
							38

6	МОБУ СОШ № 66 г. Сочи	Краснодарский край, городской округ Сочи, село Высокое, ул. Некрасова, 4А	1174
	Итого:		6288

Детские дошкольные учреждения:

№ п/п	Наименование учреждения	Адрес: г. Сочи, Адлерский район	Фактическая численность детей
1	МДОУ детский сад №92 г. Сочи	пер. Ереванский, дом 10.	314
2	МДОУ детский сад №114 г. Сочи	ул. Богдана Хмельницкого, 7	210
3	МДОУ детский сад №53 г. Сочи	ул. Малиновая, 5	459
4	МДОУ детский сад №109 г. Сочи	ул. Менделеева, 10	357
5	МДОУ детский сад №46 г. Сочи	ул. Ульянова, 84	395
6	МДОУ детский сад №55 г. Сочи	ул. Революции, 4	409
7	МДОУ детский сад №934 г. Сочи	ул. Калинина, 4	185
	Итого:		2329

Согласно правилам землепользования и застройки города Сочи, утвержденных решением городского собрания города Сочи, от 29.12.2009 N 202 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи" в жилой зоне Ж-2 на проектируемой территории можно построить жилые здания с максимальной общей площадью 16095,6 кв.м. Расчёт количества жителей на проектируемой территории надо проводить из расчёта обеспеченности 30 м2 площади жилого фонда на 1 человека. На Проектируемой территории расчётное количество жителей равно 537 человек. Согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» расчёт количества мест в дошкольных учреждениях и образовательных школах выполняется по формуле:

1. 60 человек на 1000 жителей (детский сад)
2. 140 человек на 1000 жителей (образовательная школа)

Таким образом расчётное количество детей равно 32 человек, которые должны быть обеспечены местами в детских дошкольных учреждениях и 75 человек школьного возраста.

Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями, размещаемыми в жилой застройке, как правило, следует принимать не более указанного в таблице.

Таблица

Учреждения и предприятия обслужи- вания	Радиус обслуживания, м
Детские дошкольные учреждения	
в городах	300
в сельских поселениях и в малых городах	500
при одно- и двухэтажной застройке	750
Общеобразовательные школы	750(500 для начальных классов)

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ		Лист
								39

Существующие детские дошкольные учреждения довольно равномерно размещены по территории Адлерского района города-курорта Сочи. Ближайшее среднееобразовательное учреждение к проектируемой территории находится в радиусе 1км. средняя школа №66 располагается по адресу Краснодарский край, городской округ Сочи, село Высокое, ул. Некрасова, 4А. Таким образом для жителей проектируемой территории необходимо организовать движение школьного автобуса для доставки детей в общеобразовательное учреждение и обратно. Доступность поликлиник, амбулаторий, фельдшерско-акушерских пунктов и аптек в сельской местности принимается в пределах 30 мин. (с использованием транспорта).

Учреждения торговли представляют собой как отдельно стоящие сооружения, так и встроено-пристроенные к жилым и общественным зданиям, которые распределены по территории Адлерского района довольно равномерно.

На рассматриваемой территории расположен участок, освобождённый от жилой застройки. Участок находится в радиусе 3 км от аэропорта города Сочи (Адлер), в радиусе 10 км железнодорожный вокзал Адлер. В течении получаса на машине или общественным транспортом можно добраться до круглогодичных курортов в районе посёлка Красная Поляна.

Из учреждений культурно-досуговых в районе располагаются: кинотеатр «City Stars» и музей истории «Кавказский заповедник», располагающиеся по ул. Карла Маркса.

Рядом с Олимпийским парком по ул. Курортный проспект располагается аквапарк «Искусственная волна», по улице Мира находится Свято Никольский Храм.

Музей истории Адлера существует с 1989 года. Фонды музея составляют редкие коллекции исторических ценностей, собранные ветеранами войны и труда Адлерского района. Здание музея тоже своего рода ветеран – год его постройки 1913-й, в те далёкие времена это был магазин готового платья. Сейчас это ценный культурный объект, хранилище не просто интересной, но и важной для истории края информации. В музее постоянно ведётся работа по изучению истории Адлерского района, найденные исторические справки проходят обработку и непременно используются сотрудниками музея в процессе проведения экскурсий для жителей и гостей города.

Здание администрации Адлерского района города Сочи располагается по ул. Кирова, 53.

На территории Адлерского района города Сочи располагаются следующие предприятия:

№ п/п	Наименование предприятия	Адрес предприятия	Род деятельности
1	Сочинская Торгово-Экспортная Компания, ООО «СТЭК»	г. Адлер, с. Веселое, Банный пер., 1	Производство стеклопакетов
2	ООО «Главмолоко»	г. Адлер, Кирпичная, 9	Производство мороженого
3	Завод восстановления шин «ИП Ермаков»	г. Адлер, Кирпичная ул., 24	Восстановление протектора шин грузовых колёс
4	ООО «Адлерская кондитерская фабрика»	г. Адлер, Белорусский пер., 1	Изготовление и продажа кондитерских изделий

На территории Адлерского района размещается не менее 12 зарегистрированных курортных учреждений (не считая гостиниц) общей вместимостью более 4363 отдыхающих в сутки.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ						
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	
									40

Санаторно-курортные учреждения размещаются в разных частях поселка: среди жилой застройки, рядом с деловыми учреждениями и т.д. Некоторые из существующих приведены в таблице ниже.

Санаторно-курортные учреждения:

№ п/п	Тип объекта размещения	Наименование предприятия	Адрес
1	Пансионат «Золотой огонёк»	ООО «Золотой огонёк»	ул. Просвещения, 100/2, Сочи, Краснодарский край
2	Санитарно-курортный комплекс «Знание»	ООО «Санаторий Бирюза»	Сочи, микрорайон Адлер, улица Просвещения, 139
3	Санаторий	ООО «Санаторий Известия»	Сочи, микрорайон Адлер, улица Ленина, 282
4	Пансионат	ООО «Пансионат Нептун»	Сочи г., ул. Ленина, 219
5	Санаторий, дом отдыха	ООО «Санаторий СССР»	Сочи, микрорайон Адлер, улица Ленина, 217А
6	Санаторий, дом отдыха	ООО «Детский пансионат Зелёная горка»	Сочи г., ул. Ленина, 280а
7	Санаторий, дом отдыха	ООО «Пансионат Изумруд»	Краснодарский край, Сочи, микрорайон Адлер, улица Ленина, 278А
8	Санаторий	«Адлер»	Г. Сочи, ул. Ленина, 97
9	Санаторий	«Черноморские Здравницы»	Сочи, район Адлер, улица Карла Маркса, 16
10	Санаторий, дом отдыха	«Утро»	Сочи г., ул. Цветочная, 1
11	Санаторий	«Курорт Сочное»	Сочи, Голубая улица
12	Санаторий	«Юг»	Сочи, село Нижнеимеретинская Бухта, Нижнеимеретинская улица

Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Проектируемая территория с востока, юга и запада примыкает к автомобильной дороге ул. Тимашевская.

В границах проекта планировки территории проектируется улично-дорожная сеть (проезды) для организации подъезда к образуемым земельным участкам с увязкой к существующей улично-дорожной сети.

Улично-дорожная сеть территории жилой застройки, предусматриваемой проектом планировки территории, и организация движения по ней, обеспечивает проезд автотранспорта ко всем образуемым участкам. Ширина проезжей части принята 5,5 метров, согласно СП 30-1-02-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», с двумя полосами движения на жилых улицах и проездах. Ширина полос движения – 2,75 м. Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», вдоль проектируемой улично-дорожной сети предусмотрены тротуары шириной 0,5м. Ширина проезда в красных линиях – 9,0 м, а также с учетом сложившейся застройки.

Согласно СП 4.13130.2013 п. 8.13 тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15х15 метров. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров. Настоящим проектом планировки территории предусмотрены разворотные площадки в конце планируемых внутриквартальных проездов размером 15х15 метров.

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ

Лист

41

Изм. Кол.ч Лист № Подп. Дата

Копировал:

Формат

A4

На земельных участках предусмотреть парковочные места для личного автотранспорта.

Жители пользуются личным автотранспортом, а также городским общественным транспортом (автобусы, маршрутные такси), проходящие по маршруту по улице Тимашевская.

Жители проектируемой территории могут пользоваться городским общественным транспортом: автобус или маршрутное такси № 138 (интервал движения каждые 30 минут). Общественное транспортное сообщение осуществляется по улице Тимашевская до городского Адлерского района города Сочи.

Адлер – это район с развитой инфраструктурой развлекательной индустрии. На территории внутригородского района размещаются более 90% спортивных сооружений Зимней Олимпиады 2014 года.

размещение объектов федерального значения

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р, в границах проекта планировки территории размещение объектов федерального значения не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области энергетики, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.08.2016 № 1634-р, в границах проекта планировки территории размещение объектов федерального значения не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 06.05.2015 № 816-р, в границах проекта планировки территории размещение объектов федерального значения не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.02.2013 № 247-р, в границах проекта планировки территории размещение объектов федерального значения не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 28.12.2012 № 2607-р, в границах проекта планировки территории размещение объектов федерального значения не запланировано.

размещение объектов регионального значения

Схемой территориального планирования Краснодарского края, утвержденной постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 10.05.2011 № 438 "Об утверждении схемы территориального планирования Краснодарского края", в границах проекта планировки территории размещение объектов регионального значения не запланировано.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ			42

размещение объектов местного значения

Генеральным планом городского округа города Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 № 89, в границах проекта планировки территории размещение объектов местного значения не запланировано.

б) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Застройка индивидуальными жилыми домами рассматриваемой территории планируется в два этапа строительства:

1-й этап строительства – объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;

2-й этап строительства – строительство индивидуальных жилых домов.

Строительство индивидуальных жилых домов будет определяться правообладателем земельных участков в индивидуальном порядке в соответствии с законодательством РФ.

В границах проекта планировки территории размещение объектов, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры не предусмотрено.

информация о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия в связи с размещением объекта капитального строительства

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

Согласно ст. 20 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края» все субъекты градостроительной деятельности в историческом поселении обязаны соблюдать режим градостроительной деятельности, установленный законодательством Российской Федерации, в том числе:

1) беречь и сохранять объекты культурного наследия и среду исторического поселения, качество исторического, архитектурного и природного ландшафта поселения и примыкающих к нему зон охраны

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
									43
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	

71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ

2) содействовать рациональному использованию историко-культурного наследия;

3) поддерживать в надлежащем состоянии принадлежащие на праве собственности, арендованные или используемые на иных законных основаниях объекты, находящиеся на территории исторического поселения;

4) возмещать по решению суда ущерб, нанесенный объектам культурного наследия в результате нарушения режима зон охраны и законодательства в области охраны и использования объектов культурного наследия.

информация о необходимости осуществления мероприятий по защите территории от возможного негативного воздействия

Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, территория проекта планировки не расположена в границах особо охраняемых природных территорий и водоохранных зон.

Из неблагоприятных физико-геологических процессов на участке можно отметить плоскостной смыв на незадернованной поверхности и «крип» (сезонная ползучесть глинистых грунтов в зоне переменной влажности, вследствие набухания при увлажнении и усадки при высыхании).

Мероприятия по санитарной защите в границах проектируемой территории, предусматривают:

- санитарную очистку территории после окончания строительных работ;
- проектные решения по минимизации и ускорению строительно-монтажных работ;

- благоустройство и озеленение территории со значительной площадью травяного покрова, который является наилучшим естественным фильтром и регулятором поверхностного стока;

- проектные решения по организации накопления, временного хранения и утилизации мусора в период строительства и эксплуатации объекта.

Наряду с перечисленными выше мероприятиями необходимо также выполнять мероприятия, предусмотренные документами территориального планирования района строительства, санитарными нормами и правилами содержания территорий.

информация о необходимости осуществления мероприятий по защите окружающей среды

В геоморфологическом отношении участок изысканий расположен на склоне вблизи водораздела рек Большая Херота и Мзымта. Склон сформирован древними оползнями, имеет бугристо-западинную, бугристо-ступенчатую форму рельефа, характеризуется переменной крутизной: встречаются как относительно пологие (5-10°) участки склона, так и более крутые (до 30-40° и более).

Рельеф участка не видоизменен в процессе техногенной деятельности и планировки территории вокруг него. Участок свободен от строений, локально произрастает древесно-кустарниковая растительность.

В период обильных затяжных дождей возможно развитие «верховодки» в деятельном слое (1,0-1,5м). По многочисленным данным «верховодка» пресная, различного химического состава с минерализацией до 0,5 г/л, не обладает агрессивными свойствами по отношению к бетонам нормальной водонепроницаемости на любом из цементов, отвечающих требованиям ГОСТ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
									44
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ

10178-84 и ГОСТ 22266-95 (СП 28.13330.2012 актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85).

На момент проведения обследования, опасных оползневых процессов на участке не отмечено, но при подрезках склона возможны оползневые подвижки из-за несвоевременного закрепления его на глубину подрезки.

Из неблагоприятных физико-геологических процессов на участке можно отметить плоскостной сыв на незадернованной поверхности и «крип» (сезонная ползучесть глинистых грунтов в зоне переменной влажности, вследствие набухания при увлажнении и усадки при высыхании).

Неблагоприятным фактором являются набухающие свойства глинистых грунтов слоя-2.

Инженерную защиту территории необходимо выполнять в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 22-02-2003) «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов» а именно:

- изменение рельефа склона в целях повышения его устойчивости;
- регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории и устройства системы поверхностного водоотвода;
- предотвращение инфильтрации воды в грунт;
- неизбежные при планировке подрезки склона немедленно закреплять удерживающими сооружениями с устройством застенного дренажа;
- при планировочных работах запрещается отвал вынутого грунта на нижележащий склон во избежание неорганизованной пригрузки;
- работы нулевого цикла приурочить к сухому периоду года и выполнять в возможно сжатые сроки и т.д.

При проектировании сооружений, основанием которых могут являться набухающие грунты, следует учесть их физико-механические свойства и предусмотреть следующие мероприятия (СП 50-101-2004):

- водозащитные мероприятия;
- полная или частичная замена слоя набухающего грунта ненабухающим;
- полная или частичная прорезка фундаментами слоя набухающего грунта.

Строительство сооружений и осуществление мероприятий инженерной защиты не должны приводить к активизации опасных процессов на примыкающих территориях.

При устройстве подвальных или полуподвальных помещений следует предусмотреть их тщательную гидроизоляцию и устройство дренажей.

Изменений инженерно-геологических и гидрогеологических условий не предвидится, при условии соблюдения всех рекомендаций по инженерной защите территорий (СП 116.13330.2012).

Заместитель директора

АА.Почувалов

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №								
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч1-ПЗ				Лист
										45