



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТУАПСИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 20.05.2026

№ 1533

г. Туапсе

**О разрешении подготовки документации
по планировке территории в составе
проекта планировки территории и
проекта межевания территории,
предусматривающей размещение
гостиничного комплекса в границах
Агойского сельского округа
Туапсинского муниципального округа**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 г. № 112 «Об утверждении правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», Уставом Туапсинского муниципального округа, на основании заявления общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ВекторСтройИнвест» от 22 апреля 2026 г. № В/7850 п о с т а н о в л я ю:

1. Разрешить подготовку документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, предусматривающей размещение гостиничного комплекса в границах Агойского сельского округа Туапсинского муниципального округа.

2. Утвердить:

1) задание на разработку документации по планировке территории, предусматривающей размещение гостиничного комплекса в границах Агойского сельского округа Туапсинского муниципального округа (приложение 1);

2) техническое задание на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, предусматривающей размещение гостиничного комплекса в границах Агойского сельского округа Туапсинского муниципального округа (приложение 2).

3. Разместить настоящее постановление на официальном сайте Туапсинского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и опубликовать в средстве массовой информации – газете (сетевом издании) «Туапсинские вести».

4. Отделу обеспечения градостроительной деятельности управления архитектуры и градостроительства администрации Туапсинского муниципального округа (Исакова А.А.) разместить настоящее постановление в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Краснодарского края.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации Туапсинского муниципального округа Кулешову О.Е.

6. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава
Туапсинского муниципального округа



С.А. Бойко

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации
муниципального образования
Туапсинский муниципальный округ
Краснодарского края
от 20.05.2026 № 1533

ЗАДАНИЕ
на разработку документации
по планировке территории, предусматривающей
размещение гостиничного комплекса
в границах Агойского сельского округа
Туапсинского муниципального округа

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Основные данные/требования
1	2	3
1	Вид документации по планировке территории	проект планировки территории, проект межевания территории
2	Инициатор подготовки документации по планировке территории	ООО СЗ «ВекторСтройИнвест», ОГРН: 1262300003338, ИНН: 2310242476, КПП:231001001
3	Источник финансирования	из собственных средств заказчика ООО СЗ «ВекторСтройИнвест»
4	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	гостиничный комплекс в с. Агой Туапсинского муниципального округа. этажность: 8 этажей; площадь застройки: 5400 кв.м; общая площадь: 43200 кв.м
5	Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении территорий которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	Агойский сельский округ Туапсинского муниципального округа Краснодарского края
6	Состав документации по планировке территории	в соответствии с требованиями статей 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации
7	Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории	перераспределяемые земельные участки с кадастровыми номерами 23:33:0907003:63, 23:33:0907003:76, 23:33:0907003:67. Площадь проектируемой территории – 28760 кв.м.

1	2	3
8	Цель подготовки документации по планировке территории	объединение земельных участков с кадастровыми номерами 23:33:0907003:63, 23:33:0907003:76, перераспределяемого земельного участка с кадастровым номером 23:33:0907003:67; изменение вида разрешенного использования образуемой территории «Блокированная жилая застройка» на вид разрешенного использования «Гостиничное обслуживание».

Начальник управления архитектуры
и градостроительства - главный
архитектор администрации
Туапсинского муниципального округа



М.В. Воронков

Приложение 2

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации
муниципального образования
Туапсинский муниципальный округ
Краснодарского края
от 20.05.2026 № 1533

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на выполнение инженерных изысканий,
необходимых для подготовки документации
по планировке территории, предусматривающей
размещение садового некоммерческого товарищества
в границах Агойского сельского округа
Туапсинского муниципального округа**

№ п/п	Наименование	Содержание раздела
1	2	3
1	Заказчик (инициатор)	ООО СЗ «ВекторСтройИнвест», ОГРН: 1262300003338, ИНН: 2310242476, КПП:231001001
2	Исполнитель	определяется заказчиком
3	Основание для выполнения инженерных изысканий	Постановление правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20» от 31 марта 2017 г. № 402
4	Описание проектируемой территории	границы работ принимаются в соответствии с границами территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки. Территория расположенная по адресу: с. Агой, Туапсинский муниципальный округ, Краснодарский край, ограничена территориями смежных землепользователей
5	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	проект планировки территории, проект межевания территории
6	Цель разработки документации по планировке территории	в соответствии со статьями 41, 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации: объединение земельных участков с последующим изменением вида разрешенного использования;

1	2	3
		<p>установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;</p> <p>установление красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства</p>
7	Основание для проведения работ	<p>настоящее задание на проведение инженерных изысканий, используемых при подготовке документации по планировке территории, представленное заказчиком (инициатором);</p> <p>договор подряда на выполнение инженерных изысканий, заключенный между заказчиком (инициатором) и исполнителем, в соответствии с гражданским законодательством</p>
8	Задачи выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории	<p>инженерно-геодезические изыскания выполняются с целью получения данных о ситуации и рельефе местности путем создания инженерно-топографического плана в качестве топографической основы для подготовки проекта планировки территории.</p> <p>Инженерно-геологические изыскания выполняются с целью получения материалов об инженерно-геологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории.</p> <p>Инженерно-экологические изыскания должны обеспечить получение материалов об инженерно-экологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории.</p> <p>Инженерно-гидрометеорологические изыскания должны обеспечить получение материалов об инженерно-гидрометеорологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории</p>
9	Требования к исполнителю - обязательные единые требования к участникам закупки	<p>при заключении контрактов на выполнение инженерных изысканий необходимо строго руководствоваться положениями статьи 55.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, имея ввиду право указанных лиц выполнять такие работы при соблюдении в совокупности следующих условий:</p> <p>указанное лицо является членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий;</p> <p>наличие у саморегулируемой организации, членом которой является такое лицо, компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, сформированного в соответствии со статьями 55.4 и 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации;</p> <p>совокупный размер обязательств по договорам не превышает предельный размер обязательств в соответствии частью 11 или 13 статьи 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Исполнитель обязан при выполнении инженерных изысканий применять средства измерений, прошедшие в соответствии с законодательством Российской Федерации поверку (калибровку)</p>
10	Перечень нормативных документов	<p>Градостроительный кодекс Российской Федерации;</p> <p>Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке</p>

1	2	3
		<p>территории, перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г. № 402;</p> <p>Приказ Минстроя России от 12 мая 2017 г. №783/пр «Об утверждении требований к формату электронных документов, представляемых для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий и проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства», зарегистрированный в Минюсте России от 25 августа 2017 г. № 47947;</p> <p>СП 47.13330.2016 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96», утверждённый и введённый в действие Приказом Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1033/пр;</p> <p>СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Часть I. Общие правила производства работ», Одобрен департаментом развития научно-технической политики и проектно-изыскательских работ Госстроя России (письмо от 14 октября 1997 г. № 9-4/116). Принят и введен в действие с 1 марта 1998 г.;</p> <p>СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства», одобрен Департаментом развития научно-технической политики проектно-изыскательских работ Госстроя России (письмо от 14 октября 1997 г. №9-4/116). Принят и введен в действие с 1 января 1998 г. впервые СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства. Часть II. Выполнение съемки подземных коммуникаций при инженерно-геодезических изысканиях для строительства», одобренный письмом Госстроя Российской Федерации от 26 сентября 2000 г. № 5-11/89;</p> <p>ГОСТ 20522-2012 «Межгосударственный стандарт. Грунты. Методы статистической обработки результатов испытаний», введенный в действие Приказом Росстандарта от 29 октября 2012 г. № 597-ст</p>
11	Виды инженерных изысканий	<p>инженерно-геодезические изыскания;</p> <p>инженерно-геологические изыскания;</p> <p>инженерно-гидрометеорологические изыскания;</p> <p>инженерно-экологические изыскания</p>
I. Инженерно-геодезические изыскания		
12	Основные требования к выполнению работ	<p>выполнить следующие виды работ:</p> <p>топографическую съемку земельного участка в масштабе 1:1000 с согласованными коммуникациями;</p> <p>указать границы смежных землепользователей;</p> <p>топографический план в масштабе 1:1000 на бумажном и электронном носителях;</p> <p>технический отчет о комплексных инженерно-</p>

1	2	3
		<p>геодезических изысканиях на бумажном и электронном носителях;</p> <p>согласовать топографический план с организациями, осуществляющими обслуживание и эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при обнаружении таких сетей)</p>
II. Инженерно-геологические изыскания		
13	<p>Основные требования к выполнению работ</p>	<p>Инженерно-геологические изыскания выполнять в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения», СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства».</p> <p>Размещение скважин согласовать с решениями и схемой расположения сооружений, согласованных с Заказчиком. Количество скважин и их глубина будут уточняться при проведении работ.</p> <p>Выполнить инженерно-геологические изыскания в соответствии с технической характеристикой сооружения.</p> <p>По результатам изысканий представить технический отчет о инженерно-геологических изысканиях (пояснительная записка, графическое приложение и текстовые материалы).</p> <p>В результате проведенных инженерно-геологических изысканий должны быть определены:</p> <ul style="list-style-type: none"> изученность инженерно-геологических условий; физико-географические и техногенные условия; геологическое строение; гидрогеологические условия; свойства грунтов; наличие и характеристики специфических грунтов (многолетнемерзлых, просадочных, набухающих и т.д.); наличие геологических и инженерно-геологических процессов (карст, склоновые процессы, переработка берегов рек и озер, подтопление и т.д.); инженерно-геологическое районирование; рекомендации по инженерной защите
III. Инженерно-гидрометеорологические изыскания		
14	<p>Основные требования к выполнению работ</p>	
IV. Инженерно-экологические изыскания		
15	<p>Основные требования к выполнению работ</p>	<p>Инженерно-экологические изыскания для строительства выполняются для оценки современного состояния и прогноза возможных изменений окружающей природной среды под влиянием антропогенной нагрузки с целью предотвращения, минимизации или ликвидации вредных и нежелательных экологических и связанных с ними социальных, экономических и других последствий и сохранения оптимальных условий жизни населения.</p> <p>Оценить характеристику ожидаемых воздействий объекта строительства на природную среду с указанием пределов этих воздействий в пространстве и во времени и воздействий среды на объект в соответствии</p>

1	2	3
		<p>с требованиями СНиП 22-01-95, в составе следующих работ:</p> <p>Инженерно-экологическая съемка территории.</p> <p>Исследования химического загрязнения почвогрунтов, поверхностных и подземных вод, атмосферного воздуха, источников загрязнения.</p> <p>Лабораторные химико-аналитические и газохимические исследования образцов и проб почвогрунтов и воды.</p> <p>Исследования и оценка физических воздействий и радиационной обстановки на территории.</p> <p>Изучение растительности, животного мира, санитарно-эпидемиологические исследования территории</p>
16	Общие требования к выполнению инженерных изысканий	<p>Инженерные изыскания выполнить в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативных документов, указанных в пункте 10 настоящего Задания и иных действующих нормативных документов.</p> <p>Материалы и результаты инженерных изысканий оформляются в виде технического отчета о выполнении инженерных изысканий, который должен состоять из текстовой и графических частей, а так же приложений к нему в текстовой, графической, цифровой и иных формах</p>
17	Требования составления и предоставления в составе документации программы инженерных изысканий	<p>Исполнителем на основании настоящего задания разрабатывается программа инженерных изысканий, которая утверждается Заказчиком (инициатором) по подготовке документации по планировке территории и является обязательным приложением к материалам по обоснованию проекта планировки территории</p>
18	Основные требования к форме предоставляемых материалов	<p>Исполнитель передает Инициатору технические отчеты по инженерным изысканиям в бумажном виде в количестве 2 (двух) экземпляров и в электронном виде в форматах WORD, PDF, IPG, JPEG, MID, MIF, DWG на DVD-R (DVD-RW) диске (дисках) в количестве 1 (одного) экземпляра.</p> <p>Технические отчеты должны соответствовать требованиям СП 438.1325800.2019, СП 47.13330.2016</p>
19	Требования к передаче материалов на электронных носителях	<p>Требования к форматам отчетных материалов и к картографическим данным:</p> <p>форматы векторных данных: DWG. Формат *dwg должен поддерживаться всеми версиями AutoCad начиная с 2025 г.;</p> <p>форматы основной, сопроводительной, дополняющей документации: *doc, *xls, *pdf;</p> <p>электронная версия комплекта графической документации выполняется в программе AutoCad, NanoCad в формате DWG и Adobe Acrobat в формате PDF, текстовой документации – в формате Word и Adobe Acrobat в формате PDF и комплектно передается на DVD-R (DVD-RW) диске (дисках), подготовленном разработчиком документации (оригинал-диск).</p>

1	2	3
		<p>Маркировка дисков выполняется печатным способом с указанием наименования объекта, заказчика, разработчика документации, даты изготовления электронной версии, порядкового номера диска. Диск должен быть упакован в пластиковый бокс, на лицевой поверхности которого также делается соответствующая маркировка.</p> <p>В корневом каталоге диска должен находиться текстовый файл содержания.</p> <p>Состав и содержание диска должны соответствовать комплекту документации. Каждый физический раздел комплекта (том, книга, альбом чертежей и т.п.) должен быть представлен в отдельном каталоге диска файлом (группой файлов) электронного документа. Название каталога должно соответствовать названию раздела.</p> <p>Файлы должны открываться в режиме просмотра средствами операционной системы Windows.</p> <p>Электронная версия технических отчетов по инженерным изысканиям должна соответствовать методическим рекомендациям по размещению документации по планировке территории в ГИСОГД Краснодарского края, утвержденными приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 9 января 2024 г. № 1, а также приказом Росреестра от 25 декабря 2023 г. № П/0554 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, используемых для формирования документов, карты (плана) объекта землеустройства в формате XML, направляемых в форме электронных документов в орган регистрации прав органами государственной власти, органами местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в части сведений о границах, зонах, территориях, для внесения в реестр Единого государственного реестра недвижимости»</p>

Начальник управления архитектуры
и градостроительства - главный
архитектор администрации
Туапсинского муниципального округа



М.В. Воронков