

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от 12.09.2013 № 20-04



МУП города Сочи "Муниципальный институт генплана" г. Сочи, ул. Советская, 40,  
тел.: (8622) 64-83-18, +7-918-603-00-68, факс: (8622) 64-82-83  
для корреспонденции: 354061 г. Сочи, ул. Советская, 26, e-mail: migsochi@mail.ru, www.sochiarch.ru

Договор № 01-160/0251  
СОГЛАСОВАНО  
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ  
Г.С.ГУБИН

Документация по планировке территории (проект планировки)  
олимпийского объекта: «Распределительная городская электрическая сеть  
(проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)»  
(2 этап «Краснополянский РРЭС».

«Строительство ТП-«Гостиничный комплекс» с питающими кабельными линиями»)

ЗАКАЗЧИК:	ГК «Олимпстрой»	И.о. директора Приказ № 75-л от 30.10.12 г. Начальник управления проектирования Нач. отдела ПРИРГ ГАП Исполнитель Нормоконтроль	Пешнов С.Н. Абрамова И.Ю. Мельникова О.В. Шайтаренок Е.А. Воскерчян Е.Г. Ермолаев Д.В.
ТОМ 1	Основная часть проекта планировки территории Положение о размещении объектов капитального строительства Графическая часть		

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. СМЕРНОВА  
11.01.2013

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ



1. ТОМ 1. Основная часть проекта планировки территории
2. ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории
3. ТОМ 3. Проект межевания территории
4. ТОМ 4. Исходные данные.

### СОСТАВ ТОМА 1

#### 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 1.1. Общая часть.
- 1.2. Характеристики планируемого развития территории проектирования
- 1.3. Цели проекта планировки
- 1.4. Параметры планируемого развития территории
- 1.5. Характеристика развития системы инженерной и транспортной инфраструктуры

#### 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1	Чертеж красных линий, линий обозначающих дороги, объекты инженерной и транспортной инфраструктур. М 1:1000	ГП – 1
-----	--	--------

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова

ОГП

11 ЯНВ 2013

# 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

от «12» 02 2013 г. № 20-04

## 1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения олимпийского объекта: «Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» (2 этап «Краснополянский РРЭС». «Строительство ТП-«Гостиничный комплекс» с питающими кабельными линиями»), п. 152 Программы строительства разработана на основании договора № 01-160/0251.

Целью проекта является разработка градостроительной документации территории, осваиваемой для размещения олимпийских объектов, объектов развития города Сочи как горноклиматического курорта и объектов прилегающих территорий.

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов Правительства РФ, Госстроя России:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» утвержден Приказом Минрегионразвития РФ от 28 декабря 2010 года № 820.
- Федеральный закон от 01.12.2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 г. № 991 «О Программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта».
- «ПРАВИЛА землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи» (в редакции Решения Городского Собрания Сочи от 12.12.2011 № 210).
- Постановление Правительства Российской Федерации от 11 августа 2003 г. N 486 "Об утверждении Правил определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети".

## 1.2. Характеристики планируемого развития территории проектирования

В административном отношении проектируемый объект расположен в с. Эсто-Садок, Краснополянского поселкового округа Адлерского района города Сочи Краснодарского края. Площадка строительства размещена в районе ПС 220/110/10 кВ «Поселковая» и строящегося объекта «Гостиничный комплекс на 162 номера категории 3 звезды в п. Эсто-Садок». Территория местами застроенная.

Объекты проектирования расположены на освоенной территории. В результате хозяйственного освоения эта территория частично утратила свой первозданный облик. Основными формами техногенного рельефа по трассам линейных сооружений и площадочных объектов являются улицы и дороги. Имеются надземные и подземные коммуникации.

Согласно «ПРАВИЛАМ землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи» проектируемый объект «Распределительная городская

главный специалист  
А.А. Смирнова

11 ЯНВ 2013

электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)», (2 этап «Адлерский РРЭС»), п. 152 Программы строительства располагается в границах следующих зон:

зона международного гостеприимства (зона особой архитектурно-планировочной организации).  
территориальных зон:

- "Р-4" - зона объектов спорта, туризма и активного отдыха

зон с особыми условиями использования территорий:

зоны охраны водных объектов:

- водоохранные зоны «ВД» (р. Мзымта - 200 м).

зоны ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного характера:

зоны "ОГП" - территорий, подверженных опасным экзогенным геологическим процессам:

- зона «ОГП-С» - зона селевых процессов;

- район массового и активного развития оползней;

- тектонические разломы.

Территория проектирования располагается в границах второй зоны округа горно-санитарной охраны курорта (утверждены приказом Министра здравоохранения РСФСР от 21.10.69г. №297).

Объекты историко-культурного наследия в границах проектирования отсутствуют.

Участок проектирования затрагивает следующие объекты Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта:

- п.200.20 Программы строительства олимпийских объектов  
«Гостиничный комплекс на 162 номера категории 3 звезды в пос. Эсто-Садок (проектные и изыскательские работы, строительство)»  
Приказ Минрегиона России от 22.08.2012 №112-ОИ
- п.83 Программы строительства олимпийских объектов  
«Сети канализации на левом берегу р. Мзымта в Краснополянском поселковом округе (проектные и изыскательские работы, строительство)»  
Приказ Минрегиона России от 30.01.2012 №9-ОИ
- п.115 Программы строительства олимпийских объектов  
«Подстанция "Поселковая" (220 кВ) с линиями электропередачи (220 кВ) до подстанции "Псоу" (проектные и изыскательские работы, строительство)»  
Приказ Минрегиона России от 15.08.2011 №114-ОИ
- п. 176 Программы строительства олимпийских объектов  
«Горно-туристический центр открытого акционерного общества "Газпром", в том числе канатные дороги и горнолыжные спуски, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (проектные и изыскательские работы, строительство)»  
Приказ Минрегиона России от 04.11.2011 №158-ОИ
- п. 148 Программы строительства олимпийских объектов  
«Кабельные и воздушные линии (110 кВ), 1-я очередь, Краснополянский поселковый округ (проектные и изыскательские работы, строительство)»  
Приказ Минрегиона развития РФ от 25.06.2010 №37-ОИ

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
главный специалист  
А.А. Смирнова

ОГЕ

11 ЯНВ 2013

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
главный специалист  
А.А. Смирнова

ОГЕ

11 ЯНВ 2013

### 1.3. Цели проекта планировки

Целью проекта планировки и проекта межевания является:

- обеспечение устойчивого развития территории для размещения объектов Программы развития города Сочи как горноклиматического курорта и объектов прилегающих территорий;
- выделение элементов планировочной структуры территории;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установление границ земельных участков и сервитутов;
- установление разрешенного вида использования земельных участков.

### 1.4. Параметры планируемого развития территории.

Данным проектом планировки предлагается следующее зонирование проектируемой территории:

- Земельный участок для размещения олимпийского объекта, согласно нормам Постановления Правительства РФ № 486 от 11 августа 2003 года;
- Земельный участок, в отношении которого планируется установление сервитута на период строительства олимпийского объекта, исходя из минимально необходимых габаритов для размещения техники и производства строительно-монтажных работ, с учетом принятой технологии производства монтажных работ, условий и методов строительства;
- Охранная зона проектируемого олимпийского объекта «Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» (2 этап «Краснополянский РРЭС». «Строительство ТП-«Гостиничный комплекс» с питающими кабельными линиями»), п. 152 Программы строительства.

#### Основные технико-экономические показатели

Заданием на проектирование предусмотрено строительство ТП-«Гостиничный комплекс»:

Блочная комплектная двухтрансформаторная подстанция (2БКТП) служит для приема, преобразования и распределения электрической энергии трехфазного переменного тока напряжением 10 кВ частотой 50 Гц и предназначена для использования в системах электроснабжения городских жилищно-коммунальных, общественных и промышленных объектов, а также зон индивидуальной застройки и коттеджных поселков. Питание абонентов осуществляется на напряжении 0,4 кВ с помощью отходящих от 2БКТП кабельных линий.

Малый габарит подстанции, внешняя отделка и цветовое решение фасада, определяемые согласно прилагаемым опросным листам, позволяют гармонично вписать 2БКТП в существующую архитектуру места строительства.

№	Наименование	Кол.	Ед.изм.
1	Напряжение питающей сети	10/0,4	кВ
2	Средневзвешенный коэффициент мощности	0,93/0,95	
3	Строительная длина 2КЛ 10 кВ	0,52	км
4	Силовой кабель марки АПвПу2г-1х185/50-10	3,54	км
5	2БКТП 1000/10/0,4-У1 с трансформаторами 1000 кВА каждый	1	шт
6	Устройство эстакады длиной 18,0 м	1	шт

СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦКА. КСТ  
А.А. Смирнова

11 ЯНВ 2013

от 12.02.2013 г. № 20-04

Документацией по планировке территории олимпийского объекта предусматривается временный отвод земель на период строительства. Временно отводимые земли используются в период строительства для размещения строительных машин и механизмов, отвалов растительного и минерального грунта, выполнения строительных и монтажных работ в соответствии с проектом организации работ (ПОС) и проектом производства работ (ППР).

Ширина полос земель и площади земельных участков для размещения проектируемого объекта установлены в соответствии с

- «Правилами определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети» (постановление Правительства РФ №486 от 11.08.2003 г.);
- действующими «Нормами отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ» 14278тм-1т введенными 01.06.1994 г;
- минимально необходимыми габаритами для размещения техники и производства строительно-монтажных работ;
- учетом принятой технологии производства монтажных работ, условий и методов строительства (согласно части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ).

Изъятие земельных участков и объектов недвижимого имущества в границах устанавливаемой охранной зоны воздушных и кабельных линий электропередачи, а также в границах планируемой зоны установления сервитута не требуется.

Предоставление земельных участков для размещения проектируемых трансформаторных подстанций (ТП), строительство кабельных линий должно выполняться в соответствии с главой 3 Федерального закона № 310-ФЗ от 01.12.2007 г. (в ред. От 27.12.2009 г.) «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитие города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Земельные участки для размещения трансформаторных подстанций (ТП) предоставляются в аренду сроком на 49 лет.

После завершения строительства проектируемого олимпийского объекта для обеспечения безопасной эксплуатации на земельных участках объектов электросетевого хозяйства устанавливаются охранные зоны (зоны с особыми условиями использования земельных участков (земли энергетики) независимо от категории земель, в состав которых входят эти земельные участки).

Земельные участки у их собственников, землевладельцев, землепользователей или арендаторов в границах охранных зон не изымаются.

Порядок установления таких охранных зон и использования соответствующих земельных участков определен постановлением Правительства РФ №160 от 24.02.2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Охранная зона кабельных линий электропередачи устанавливается вдоль оси линии - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

#### 1.5. Характеристика развития системы инженерной и транспортной инфраструктуры

Ширина полосы отвода на период строительства проектируемого объекта «Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы,

А.А. Смирнова

11 ЯНВ 2013

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова

11 ЯНВ 2013

реконструкция и строительство)» (2 этап «Краснополянский РРЭС». «Строительство ТП-«Гостиничный комплекс» с питающими кабельными линиями», п. 152 Программы строительства установлена исходя из минимально необходимых габаритов для размещения техники и производства строительно-монтажных работ, с учетом принятой технологии производства монтажных работ, условий и методов строительства (согласно части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ).

Транспортная инфраструктура района преимущественно развита в условиях городской застройки, что не требует организации путей подъезда к объекту.

Решения по организации рельефа трассы и инженерной подготовке территории приведены в рабочей документации. Переустройство каких-либо коммуникаций в зоне полосы отвода линейных объектов проектом не предусматривается.

Исполнитель

Воскерчан Е.Г.

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. СМЕРНОВА

ОГН

1 - СНВ 2013

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова

ОГЕ

11 ЯНВ 2013

В настоящем документе  
Пронумеровано и  
скреплено 7 листов,  
пронумеровано 8 листов

МИНРЕГИОН РОССИИ  
Директор Департамента  
координации подготовки к  
Олимпийским играм  
от «06» 02 2013 г.  
(подпись)

МУП г. Сочи «Муниципальный  
институт генплана»



Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от «18.02.2013» № 20-04



МУП города Сочи "Муниципальный институт генплана" г. Сочи, ул. Советская, 40,  
тел.: (8622) 64-83-18, +7-918-603-00-68, факс: (8622) 64-82-83  
для корреспонденции: 354061 г. Сочи, ул. Советская, 26, e-mail: migsochi@mail.ru, www.sochiarch.ru

Договор № 01-160/0251  
СОГЛАСОВАНО  
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ  
Г.С. ГУБИН

11.01.2013

Документация по планировке территории (проект планировки)  
олимпийского объекта: «Распределительная городская электрическая сеть  
(проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)»  
(2 этап «Краснополянский РРЭС».

«Строительство ТП-«Гостиничный комплекс» с питающими кабельными линиями»)

ЗАКАЗЧИК:	ГК «Олимпстрой»	И.о. директора Приказ № 75-л от 30.10.12 г. Начальник управления проектирования Нач. отдела ГПриГ ГАП Исполнитель Нормоконтроль	Пешнов С.Н.  Абрамова И.Ю. Мельникова О.В. Шайтаренок Е.А. Воскерчян Е.Г. Ермолаев Д.В.
ТОМ 3	Проект межевания территории  Пояснительная записка Графическая часть		

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ОГП  
А.А. Смирнова

11.01.2013

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

1. ТОМ 1. Основная часть проекта планировки территории
2. ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории
3. ТОМ 3. Проект межевания территории
4. ТОМ 4. Исходные данные

СОСТАВ ТОМА 3

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- 1.1. Общая часть.
- 1.2. Характеристики планируемого развития территории проектирования.
- 1.3. Основные положения по межеванию.
- 1.4. Предложения по межеванию территории.
- 1.5. Экспликация земельных участков, учтенных в ГКН, в границах размещения олимпийского объекта.
- 1.6. Техничко-экономические показатели.

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1	Чертеж межевания территории М 1: 1000.	ГП-1
-----	--	------

ГЗ «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
главный специалист  
А.А. Смирнова

ОГЛ

11 ЯНВ 2013

# 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации

от «12» 02 2013 № 20-04

## 1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения олимпийского объекта: «Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» (2 этап «Краснополянский РРЭС». «Строительство ТП-«Гостиничный комплекс» с питающими кабельными линиями»), п. 152 Программы строительства разработана на основании договора № 01-160/0251.

Целью проекта является разработка градостроительной документации территории, осваиваемой для размещения олимпийских объектов, объектов развития города Сочи как горноклиматического курорта и объектов прилегающих территорий.

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов Правительства РФ, Госстроя России:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» утвержден Приказом Минрегионразвития РФ от 28 декабря 2010 года № 820.
- Федеральный закон от 01.12.2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 г. № 991 «О Программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта»;
- «ПРАВИЛА землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи» (в редакции Решения Городского Собрания Сочи от 12.12.2011 № 210).
- Постановление Правительства Российской Федерации от 11 августа 2003 г. N 486 "Об утверждении Правил определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети".

## 1.2. Характеристики планируемого развития территории проектирования

Согласно «ПРАВИЛАМ землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи» территория проектируемый объект «Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» (2 этап «Адлерский РРЭС»), п. 152 Программы строительства располагается в границах следующих зон:

зона международного гостеприимства (зона особой архитектурно-планировочной организации).

территориальных зон:

- "Р-4" - зона объектов спорта, туризма и активного отдыха

зон с особыми условиями использования территорий:

зоны охраны водных объектов:

- водоохранные зоны «ВД» (р. Мзымта - 200 м).

зоны ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного характера:

- зоны "ОГП" - территорий, подверженных опасным экзогенным геологическим процессам;
- зона «ОГП-С» - зона селевых процессов;
- район массового и активного развития оползней;

СОГЛАСОВАНО  
главный специалист  
А.А. Смирнова

СОГЛАСОВАНО  
главный специалист  
А.А. Смирнова

11 ЯНВ 2013

- тектонические разломы.

Объекты историко-культурного наследия в границах проектирования отсутствуют.

Территория проектирования располагается в границах второй зоны округа горно-санитарной охраны курорта (утверждены приказом Министра здравоохранения РСФСР от 21.10.69г. №297).

Участок проектирования затрагивает следующие объекты Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта:

- п.200.20 Программы строительства олимпийских объектов  
«Гостиничный комплекс на 162 номера категории 3 звезды в пос. Эсто-Садок (проектные и изыскательские работы, строительство)»  
Приказ Минрегиона России от 22.08.2012 №112-ОИ
- п.83 Программы строительства олимпийских объектов  
«Сети канализации на левом берегу р. Мзымта в Краснополянском поселковом округе (проектные и изыскательские работы, строительство)»  
Приказ Минрегиона России от 30.01.2012 №9-ОИ
- п.115 Программы строительства олимпийских объектов  
«Подстанция "Поселковая" (220 кВ) с линиями электропередачи (220 кВ) до подстанции "Псоу" (проектные и изыскательские работы, строительство)»  
Приказ Минрегиона России от 15.08.2011 №114-ОИ
- п. 176 Программы строительства олимпийских объектов  
«Горно-туристический центр открытого акционерного общества "Газпром", в том числе канатные дороги и горнолыжные спуски, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (проектные и изыскательские работы, строительство)»  
Приказ Минрегиона России от 04.11.2011 №158-ОИ
- п. 148 Программы строительства олимпийских объектов  
«Кабельные и воздушные линии (110 кВ), 1-я очередь, Краснополянский поселковый округ (проектные и изыскательские работы, строительство)»  
Приказ Минрегионразвития РФ от 25.06.2010 №37-ОИ

Данным проектом предлагается следующее зонирование проектируемой территории:

- земельный участок для размещения олимпийского объекта, согласно нормам Постановления Правительства РФ № 486 от 11 августа 2003 года;
- земельный участок, в отношении которого планируется установление сервитута на период строительства олимпийского объекта, исходя из минимально необходимых габаритов для размещения техники и производства строительно-монтажных работ, с учетом принятой технологии производства монтажных работ, условий и методов строительства;
- охранный зона проектируемого олимпийского объекта : «Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» (2 этап «Краснополянский РРЭС». «Строительство ТП-«Гостиничный комплекс» с питающими кабельными линиями»), п. 152 Программы строительства

Исполнитель  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова  
11 ЯНВ 2013

Согласовано  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова  
11 ЯНВ 2013

### 1.3. Основные положения по межеванию

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации

При разработке проекта межевания соблюдались следующие принципиальные положения:

- в качестве объекта проектирования принималась территория размещения олимпийского объекта: «Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» (2 этап «Краснополянский РРЭС». «Строительство ТП-«Гостиничный комплекс» с питающими кабельными линиями»), п. 152 Программы строительства
- обеспечение нормативной достаточности и функциональной целостности выделяемого земельного участка;
- определение конфигурации земельного участка с учетом особенностей планировки;
- защита прав физических и юридических лиц, а также муниципальных служб, на пользование нормативно необходимыми для них объектами в границах квартала или земельных участков, в том числе пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участков;
- установление для земельных участков, попадающих в границы отвода рассматриваемого объекта сервитутов, ограничивающих права по использованию участков владельцами или арендаторами в пользу других юридических лиц, а также муниципальных служб города.

Линии отступа от красных линий не устанавливаются.

Согласно п. 4.3, ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 28.07.2012) действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Исходя из этого:

Документацией по планировке территории олимпийского объекта предусматривается временный отвод земель на период строительства. Временно отводимые земли используются в период строительства для размещения строительных машин и механизмов, отвалов растительного и минерального грунта, выполнения строительных и монтажных работ в соответствии с проектом организации работ (ПОС) и проектом производства работ (ППР).

Ширина полос земель и площади земельных участков для размещения проектируемого объекта установлены в соответствии с

- «Правилами определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети» (постановление Правительства РФ №486 от 11.08.2003 г.);
- действующими «Нормами отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ» 14278тм-1т введенными 01.06.1994 г.;
- минимально необходимыми габаритами для размещения техники и производства строительно-монтажных работ;
- учетом принятой технологии производства монтажных работ, условий и методов строительства (согласно части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ).

Изъятие земельных участков и объектов недвижимого имущества в границах устанавливаемой охранной зоны воздушных и кабельных линий электропередачи, а также в границах планируемой зоны установления сервитута не требуется.

Предоставление земельных участков для размещения проектируемых трансформаторных подстанций (ТП), строительство кабельных линий должно выполняться в соответствии с главой 3 Федерального закона № 310-ФЗ от 01.12.2007 г. (в ред. От 27.12.2009 г.) «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитие города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Земельные участки для размещения трансформаторных подстанций (ТП) предоставляются в аренду сроком на 49 лет.

Земельные участки для строительства кабельных и воздушных линий предоставляются на праве сервитута только на период строительства.

После завершения строительства проектируемого олимпийского объекта для

А.А. Смирнова  
11 ЯНВ 2013

СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова  
11 ЯНВ 2013

обеспечения безопасной эксплуатации на земельных участках объектов электросетевого хозяйства устанавливаются охранные зоны (зоны с особыми условиями использования земельных участков (земли энергетики) независимо от категории земель, в состав которых входят эти земельные участки).

Земельные участки у их собственников, землевладельцев, землепользователей или арендаторов в границах охранных зон не изымаются.

Порядок установления таких охранных зон и использования соответствующих земельных участков определен постановлением Правительства РФ №160 от 24.02.2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

#### 1.4. Предложения по межеванию территории

Подготовка проекта планировки и межевания территории олимпийского объекта «Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» (2 этап «Краснополянский РРЭС». «Строительство ТП-«Гостиничный комплекс» с питающими кабельными линиями»), п. 152 Программы строительства, осуществляется в целях установления границ земельных участков для строительства данного объекта и его эксплуатации.

Проектное решение по межеванию территории представлено на «Чертеже межевания территории».

Чертеж межевания территории включает в себя:

1. существующие красные линии;
2. границы формируемого земельного участка, в отношении которого планируется установление сервитута на период строительства объекта;
3. границы охранной зоны проектируемого объекта;
4. границы зон действия сервитутов проектируемого объекта в границах земельных участков, стоящих на кадастровом учете, и земельных участков неразграниченной собственности кадастровых кварталов;
5. границы земельных участков физических и юридических лиц, попадающие в границы отвода проектируемого объекта.

Ширина формируемого земельного участка, в отношении которого планируется установление сервитута на период строительства олимпийского объекта «Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» (2 этап «Краснополянский РРЭС». «Строительство ТП-«Гостиничный комплекс» с питающими кабельными линиями»), п. 152 Программы строительства, установлена на основании исходных данных.

Общая площадь земельных участков, в отношении которых планируется установление сервитута на период строительства объекта составляет – 2 910 кв.м., в том числе в границах земельных участков, состоящих на кадастровом учёте – 1 115 кв.м.

Формирование и предоставление земельного участка для строительства и размещения олимпийского объекта производится в отношении объекта: «Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» (2 этап «Краснополянский РРЭС». «Строительство ТП-«Гостиничный комплекс» с питающими кабельными линиями»), п. 152 Программы строительства.

Площадь формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта в границах земельных участков, состоящих на кадастровом учёте составляет – 46 кв.м.

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от 12.02.2013 № 20-04

СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова

# 1.5. Экспликация земельных участков, в границах размещения

Утверждено  
приказом Министерства  
олимпийского объекта  
Российской Федерации

№ на плане	кадастровый номер участка	Информация о земельных участках	от	Площадь предполагаемого сервитута на период строительства объекта в границах ЗУ стоящих на кад. учете. кв.м.	Площадь постоянного отвода в границах ЗУ стоящих на кад. учете. кв.м.	Примеч.
1	23:49:0512001:393	Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, п. Красная Поляна, ул. Мичурина, 7. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Для строительства закрытой подстанции 220 кВ "Поселковая". Вид права - собственность. Площадь земельного участка - 18087 кв.м.		392		
2	23:49:0512001:1833	Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, Краснополянский поселковый округ. Для размещения олимпийского объекта "Гостиничный комплекс на 162 номера категории 3 звезды в пос. Эсто-Садок (проектные и изыскательские работы, строительство)". Земли населенных пунктов. Вид права - собственность. Площадь земельного участка - 42866 кв.м.		619	46	
3	23:49:0512001:1793	Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, Краснополянский поселковый округ. "Трехзвездочная гостиница на 240 мест, лыжероллерная трасса у комплекса учебно-тренировочных трамплинов (проектные и изыскательские работы, строительство)". Земли населенных пунктов. Вид права - собственность. Площадь земельного участка - 30694 кв.м.		104		
4	--	Земли государственной собственности в границах квартала с кадастровым номером 23:49:0512001		1795		
Итого:				2910	46	

ГК «СПЕЦИАЛИСТ»  
СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова

11 ЯНВ 2017

# 1.6. Технико-экономические показатели

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации

от «12» 02 2013 г. № 20-04

№ п/п	Наименование показателей	Единицы из- мерения	Площадь
1.	Площадь формируемого земельного участка, в отношении которого планируется установление СЕРВИТУТА НА ПЕРИОД СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА, в том числе:	КВ.М	2 910
	1.1 Площадь формируемого земельного участка, в отношении которого планируется установление сервитута на период строительства объекта в границах земельных участков, стоящих на кадастровом учете	КВ.М	1 115
	1.2 Площадь формируемого земельного участка, в отношении которого планируется установление сервитута на период строительства из земель государственной собственности, не закрепленных за конкретными лицами, в границах кадастровых кварталов	КВ.М	1 795
2.	Площадь формируемого ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ олимпийского объекта, в том числе:	КВ.М	46
	2.1 Площадь формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта в границах земельных участков, стоящих на кадастровом учете	КВ.М	46

Исполнитель

Воскерчан Е.Г.

Генеральный директор  
СОТЛ. СОВЕНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова

ОГН

11 ЯНВ 2017

**МИНРЕГИОН РОССИИ**  
Директор Департамента  
координации подготовки  
Олимпийским играм *О. В. Воронцов*  
от «06» 02 2013

В настоящем документе

Пронумеровано и  
скреплено 9 листов,

пронумеровано 10 листов

ГК «ОЛИМПТРО»  
СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. СЕРНОВА

МУП г. Сочи «Муниципальный  
институт генплана» *С.И. Сидоров*



11 ЯНВ. 2013