

TOM 1.

Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов

Согласовано						20-09-19/2-ПП	Стадия	Лист	Листов
Разработал						Проект планировки территории Основная часть проекта планировки территории	ПП		
Подп. И дата									
Инв. № подл.									
	Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
	Проектир.	Беляков							
	Н.контроль								

1.1 Общая часть

«Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по объекту: «Реконструкция автомобильной дороги с устройством противооползневых мероприятий по улице Сухумское шоссе от ПК 5+00 (ПК 0+00 дом 28 по улице 50 лет СССР) до ПК 5+30 и от ПК 25+00 до ПК 25+20 в Хостинском районе городе Сочи» разработана на основании:

- Постановление Администрации г. Сочи от 23.08.2019 г. №1362 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) объекту «Реконструкция автомобильной дороги с устройством противооползневых мероприятий по улице Сухумское шоссе от ПК 5+00 (ПК 0+00 дом 28 по улице 50 лет СССР) до ПК 5+30 и от ПК 25+00 до ПК 25+20 в Хостинском районе городе Сочи»;

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) объекту «Реконструкция автомобильной дороги с устройством противооползневых мероприятий по улице Сухумское шоссе от ПК 5+00 (ПК 0+00 дом 28 по улице 50 лет СССР) до ПК 5+30 и от ПК 25+00 до ПК 25+20 в Хостинском районе городе Сочи» разработана на основании базовой градостроительной документации:

- Генеральный план городского округа города Сочи, утвержденный решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 N 89 (с изм. от 20.03.2012) «Об утверждении генерального плана городского округа города Сочи»);
- «Правила землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи».

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в действующей редакции);
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в действующей редакции);
- Закон Краснодарского края от 21.07.2008 N 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (принят ЗС КК 16.07.2008) (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 14.03.1995 N 33-ФЗ (в действующей редакции) «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 12.02.1998 N 28-ФЗ (в действующей редакции) «О гражданской обороне»;
- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 г. № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения

Инв. №	№ подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
				Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	2

градостроительной документации»;

- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 г. № 78 (в действующей редакции) «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
 - Приказ министра здравоохранения РСФСР от 21.10.1969 № 297 «Об утверждении границ округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского Побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи»;
 - Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (ред. от 30.09.2015 № 709) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995);
 - Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 N 390 «О противопожарном режиме» (вместе с «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации»);
 - РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
 - СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Акт. ред. СНиП 2.07.01-89*» утвержден Приказом Минрегиона России от 28 декабря 2010 года № 820;
 - СП 59.13330.2012. Свод правил. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (утв. Приказом Минрегиона России от 27.12.2011 N 605);
 - СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства». Часть 2. «Правила производства работ в районах развития опасных геологических и инженерно-геологических процессов»;
 - СП 104.13330.2011 «СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
 - СП 165.1325800.2014 «СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне»;
- СНиП III-10-75 «Благоустройство территорий»;

Цели и задачи проекта планировки

В соответствии со ст. 41, ст. 42 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях:

- установление границ зон планируемого размещения линейного объекта;
- образование земельных участков для размещения линейных объектов.

Настоящим проектом планировки предусматриваются действия по градостроительной подготовке земельных участков в целях определения их границ. На основании решений, закрепленных в документации по планировке территории, производится определение местоположения границ земельных участков для целей их кадастрового учета, в соответствии с требованиями

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
									3
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	

земельного законодательства.

1.2 Размещение территории проектирования в планировочной структуре г. Сочи

Площадь территории в границах проектирования составляет 3 660 кв.м или 0,36 га.

Территория проекта планировки расположена:

ПС-1

- в 10 км – от железнодорожной станции «Адлер»;
- в 18 км – от центра Сочи и железнодорожного вокзала «Сочи»;
- в 14 км – от аэропорта города Сочи.

ПС-2

- в 7 км – от железнодорожной станции «Адлер»;
- в 20 км – от центра Сочи и железнодорожного вокзала «Сочи»;
- в 11 км – от аэропорта города Сочи.

1.3 Параметры планируемого развития проектной территории

На момент разработки проекта планировки в границах проектирования расположены:

- полоса отвода автомобильной дороги по ул. Сухумское шоссе.

Проектом предусмотрено устройство подпорных стен для дальнейшей эксплуатации автомобильной дороги.

Размер участка землеотвода (полоса отвода) для ведения комплекса работ по реконструкции участков №1 и №2 автомобильной дороги определяется из условий обеспечения безопасности производства строительно-монтажных работ, с учетом размеров котлованов, мест складирования строительных материалов и путей движения строительной техники (см. раздел «проект полосы отвода» проектной документации). Так же было учтено возможное перспективное развитие автомобильной дороги и ее обслуживание.

Проектируемая территория в соответствии с «Правилами землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи», утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 г. расположена в территориальных зонах:

- «РК» - зона лечебно-оздоровительных учреждений;
- «Ж2» - зона малоэтажной жилой застройки до 15 метров;
- «Ж4» - многоэтажная застройка высотой до 36 метров.

С учетом современного использования проектируемой территории и реализации целей и задач проекта планировки предусматривается образование 2 земельных участка:

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
									4
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	

Организация новых подъездных путей на территорию проектирования не требуется, в связи с достаточным развитием транспортной инфраструктуры района.

1.3.3 Инженерная инфраструктура:

В настоящее время в границах проектирования имеются следующие инженерные коммуникации, объекты, обеспечивающие комфортные условия жизнедеятельности граждан и эффективную эксплуатацию зданий и сооружений:

- Водопровод;
- Канализация ливневая;
- Кабели линии электропередачи;
- Воздушная линия связи;
- Линия электропередач 110 кВ, 0,4 кВ;
- Газопровод.

В дальнейшем при разработке проектной документации на проектируемой территории, вынос (перекладка) инженерных коммуникаций, объектов необходимо производить в соответствии с разработанным проектом и техническими условиями согласованными соответствующими органами государственного контроля и надзора. Местоположение объектов инженерной инфраструктуры и параметры строительства инженерных коммуникаций будут определены на стадии рабочего проектирования.

1.3.4 Зоны с особыми условиями использования территорий в границах проекта планировки.

Согласно ИСОГД территория в границах проектирования располагается:

Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона в соответствии с "Правилами землепользования и застройки"	«РК» - зона лечебно-оздоровительных учреждений; «Ж2» - зона малоэтажной жилой застройки до 15 метров; «Ж4» - многоэтажная застройка высотой до 36 метров.
Зона округа горно-санитарной охраны курорта (утв. пр. Минздрава РСФСР от 21.10.69 г. №297)	Вторая
В границах красных линий	Красные линии нанесены в соответствии с: -ДПТ ХОСТА Постановление администрации г.Сочи Об утверждении ДПТ "Проект планировки территории Хостинского района города-курорта Сочи"от 16.09.2014

Инв. №	Подл.	Дата	Взаим. инв. №
№	№	№	№

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	Лист
						6

	<p>№ 1880.</p> <p>-Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, строительство). Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Хостинского РРЭС». Первый этап. Приказ Минстроя России Об утверждении документации по планировке территории от 09.03.2016 № 131/пр.</p> <p>Земельные участки частично расположены в границах красных линий.</p>
--	--

В границах зон охраны памятников истории и культуры	<p>Земельный участок в границах проектирования расположен в границах территории исторического поселения регионального значения в соответствии с Законом Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ "Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края".</p> <p>Земельный участок расположен в границах защитной зоны Памятника истории Здания, где в годы войны находились госпитали N 2139 , 3183. R-200M.</p>
---	--

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Зоны ограничений техногенных стационарных динамических источников	от и	<p>Охранная зона электросетевого комплекса:</p> <p>Охранная зона КЛ 10 КВ ОТ РП-57-ТП X-78;</p> <p>Охранная зона КЛ 6 кВ от ТП X-228-X-114 (КЛ 10 кВ ТП-X125п - ТП- X228);</p> <p>Охранная зона КЛ 10 КВ ОТ ТП X-78 ДО ТП X-115.</p> <p>Границы полос воздушных подходов аэродрома Сочи утверждены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 15.02.2018 № 123-П.</p>
---	------	--

Зоны ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного характера	на	Оползни
--	----	---------

В границах водоохранных зон	Водоохранная зона Черного моря-500м.
-----------------------------	--------------------------------------

ДОКУМЕНТЫ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Инв. № инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.и	Лист	№	Подп.	Дата	Лист
						7

Наименование документации	Приказ/дата
Водовод от Чайной фабрики Адлерского района до насосной станции "Дон" (проектные и изыскательские работы, строительство).	Приказ Минрегионразвития РФ от 31.05.2012 №65-ОИ.
Водовод от насосной станции "Дон" до санатория "Красный Штурм" (проектные и изыскательские работы строительство)	Приказ Минрегионразвития РФ Об утверждении проекта планировки и проекта межевания от 31.05.2012 №65-ОИ. Охранная зона.
ДПТ ХОСТА	"Об утверждении документации по планировке территории "Проект планировки территории Хостинского района города Сочи" от 16.09.2014 № 1880
Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, строительство). Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Хостинского РРЭС». Первый этап.	Приказ Минстроя России от 09.03.2016 №131/пр. Охранная зона
2 этап «Волоконно -оптические линии передачи от г. Анапы до пос. Джубга, от пос. Джубга до г. Сочи с ответвлением от пос. Джубга до г. Краснодара» (проектные и изыскательские работы, строительство) (участки: №5,№6,№7,№8)	Приказ Минрегионразвития РФ Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории от 11.02.2013 № 18-ОИ. Охранная зона.

1.4 Очередность планируемого развития территории

Строительство рекомендуется производить в четыре этапа:

а) первый этап - это инженерная подготовка территории предполагаемого строительства с проведением полного комплекса инженерных мероприятий, направленных на искусственное изменение, улучшение и преобразование рельефа местности в градостроительных целях:

- вертикальная планировка и водоотвод.
- понижение уровня грунтовых вод.
- защита от затопления и подтопления. Для исключения затопления поверхностными водами пониженных мест, стоков на улицах, а также заболачивания территории, необходимо предусмотреть сохранность существующих водотоков путем зарегулирования стоков железобетонными лотками.

Инв. №	Взаим. инв. №	Подп. и дата							Лист
№ подл.			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	8

- противооползневые мероприятия.

б) второй этап - это прокладка инженерных коммуникаций и сооружений, размещение транспортной инфраструктуры (улицы и проезды).

в) третий этап - это строительство линейных объектов.

г) четвертый этап - это благоустройство территории.

1.5 Техничко-экономические показатели

Наименование и показатели земельных участков образованных по итогам проекта планировки

Экспликационный номер образуемого земельного участка по проекту планировки	Площадь образуемого земельного участка (кв.м.)	Планируемый вид разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи»	Планируемый вид разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 (код вида)	Баланс, %
ЗУ1	1525	Линия электропередачи, линия связи (в том числе линейно-кабельное сооружение), трубопровод, полоса отвода автомобильной дороги, полоса отвода железной дороги (22.6)	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	--
ЗУ2	953			

Инв. №	Взаим. инв. №
подл.	инв.
№	№
Изм.	Кол.ч
Лист	№
Подп.	Дата

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	Лист
						9

Основные технико-экономические показатели проекта планировке

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современ ное состояни е	Расчет ный срок
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Территория в границах проекта планировки	га	0,36	0,36
1.2	Зоны существующего размещения объектов капитального строительства, в том числе:	га		
	Территория, занятая зданиями и сооружениями	га	--	--
	Территория занятая улично-дорожной сетью	га	0,36	0,36
1.3	Коэффициент застройки	%		
1.4	Коэффициент плотности застройки	%		
2	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
2.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	0.131	0.131
	в том числе:			
	районного значения	км		
	улицы и дороги местного значения	км	0.131	0.131

Исполнитель

Беляков Ю.А.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
									10
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	