



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬ»**

Россия, Краснодарский край, 354000 г. Сочи, ул. Советская, 65, тел. 8 (862) 264-91-17, факс 8 (862) 264-86-05  
ИНН 2317035687, e-mail.ru: [zem-2002@mail.ru](mailto:zem-2002@mail.ru)

**Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения линейных объектов «Теплопровод Ду400 диаметром по 426\*8 мм», «Теплопровод Ду500 диаметром 530\*8 мм и «Здание ЦТП»**

<b>Заказчик:</b>	<b>Акционерное общество «Интер РАО – Электрогенерация»</b>
<b>ТОМ 1</b>	<b>Основная часть проекта планировки. Положение о размещении объектов капитального строительства. Графическая часть.</b>

*Генеральный директор*

*Ю.А.Пыльцин*

2017г.

## СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование документации	Количество документов	Количество листов
ТОМ 1. Основная часть проекта планировки. Положение о размещении объектов капитального строительства. Графическая часть.			
1	<b>Положение о размещении объектов капитального строительства</b>	1	5
2	<b>Графическая часть</b>		
2.1	Чертеж планировки территории М 1:500	1	1
ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка. Приложения. Графическая часть.			
1	<b>Пояснительная записка</b>	1	7
2	<b>Приложения</b>		
2.1	Ведомость расчета координат точек красных линий	1	1
2.1.1	Постановление Администрации города Сочи №1634 от 27.09.2017 г. «О подготовке документации планировки территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения линейных объектов «Теплопровод Ду 400, диаметром 426х8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530х8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)»	1	4
2.1.2	Письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия №78-19-1882/18 от 28.02.2018 «О согласовании документации по планировке территории»	1	2
2.1.3	Письмо «Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю №690/11 от 25.11.2016 «О направлении информации»	1	3
2.1.4	Выписки из ЕГРН	3	48
2.1.5	Сведения из ИСОГД	1	6
2.1.6	Постановление главы города Сочи №698 от 01.07.2008 года «О предварительном согласовании открытому акционерному обществу «Сочинская ТЭС» места размещения теплотрассы»	1	2
2.1.7	Разрешение на строительство № RU23309/950 от 26.10.2009 года.	1	1
2.1.8	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU23309-639 от 07.09.2011	1	2
3	<b>Графическая часть</b>	6	6
3.1	Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:10 000	1	1
3.2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:500	1	1
3.3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500	1	1
3.4	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:500	1	1
3.5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:500	1	1
3.6	Разбивочный чертеж красных линий в масштабе М 1:500	1	1
ТОМ 3. Проект межевания территории. Графическая часть. Приложения.			
1	<b>Графическая часть</b>		
1.1	Чертеж межевания территории М 1: 500	1	1
1.2	Схема образуемых земельных участков	1	4
1.3	Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию М 1: 500	1	1
2	<b>Приложения</b>		
2.1	Пояснительная записка	1	2
2.2	Каталоги координат, существующих и (или) подлежащих образованию земельных (частей) участков для размещения объектов: «Теплопровод Ду 400, диаметром 426х8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530х8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» в системе координат МСК-23	1	2

## **1. Положение о размещении объектов капитального строительства**

# ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

## 1. Сведения об объекте и его краткая характеристика

В соответствии со статьёй 48.1. п. 4 «Особо опасные, технически сложные и уникальные объекты» Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. объекты «Теплопровод Ду 400, диаметром 426х8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530х8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» относятся к технически сложным.

В соответствии с приложениями 1 и 2 к Федеральному закону от 21.07.1997 г., № 116-ФЗ (ред. от 30.11.2011 г.) "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", объекты «Теплопровод Ду 400, диаметром 426х8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530х8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» не относятся к опасным производственным объектам и при их эксплуатации не образуется и не используется опасных веществ в количествах, превышающих указанные в приложении 2, что не требует разработки декларации промышленной безопасности.

Основные технические характеристики объектов «Теплопровод Ду 400, диаметром 426х8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530х8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» приведены в таблице 1.

*Таблица 1*

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм. Величина по проекту
<b>«Теплопровод Ду 400, диаметром 426х8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530х8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)»</b>		
1	Общая протяженность объектов (надземная часть), м	535,3
2	Площадь, кв.м. в том числе надземная часть	23700 955
3	Давление	высокое
4	Материал	сталь
5	Диаметр, мм	426*8-530*8
6	Габарит до земли в ненаселенной местности, м	4 и 6
7	Материал опор	железобетон, металл

## 2. Сведения о размещении объекта на территории

### *Характеристика планируемого развития территории*

Документация по планировке территории для размещения объектов «Теплопровод Ду 400, диаметром 426\*8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530\*8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» подготовлена на

основании постановления Администрации города Сочи от 27.09.2017 №1634 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения линейных объектов «Теплопровод Ду 400, диаметром 426\*8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530\*8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» на надземную часть объектов с последующим оформлением прав на занимаемые ими земельные участки (части участков).

В административном отношении в городе-курорте Сочи трасса объектов «Теплопровод Ду 400, диаметром 426x8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530x8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» проложена по территории города-курорта Сочи северо-западнее н.п. Соболевка объекты расположены на юге округа с северно-восточной стороны г. Сочи в Центральном и Хостинском районах.

Началом трассы, объектов (надземная часть) «Теплопровод Ду 400, диаметром 426x8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530x8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» является ТЭС на северо-востоке г. Сочи.

#### *Параметры планируемого развития территории*

В административном отношении объекты (надземная часть) «Теплопровод Ду 400, диаметром 426x8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530x8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» расположены в городе-курорте Сочи.

Отвод земли под объектами (надземная часть) «Теплопровод Ду 400, диаметром 426x8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530x8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» выполнен на основании «Нормы отвода земель для магистральных трубопроводов» СН 452-73, утвержденных Постановлением Госстроя СССР 30.03.1973 г., а также постановления Правительства РФ №486 от 11 августа 2003 и с учётом принятой технологии производства монтажных работ, условий и методов строительства (см. табл. 2).

#### *Таблица 2 – Площадь отвода земли под объектами (надземная часть)*

«Теплопровод Ду 400, диаметром 426x8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530x8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)»

Объекты (надземная часть)	Площадь отвода, м <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------------------

«Теплопровод Ду 400, диаметром 426х8 мм»	638
«Теплопровод Ду 500, диаметром 530х8 мм»	190
«Здание ЦТП (теплотрасса)»	127
Итого:	955

Установление охранной зоны линейных объектов не требуется в связи с тем, что охрannая зона установлена, что подтверждается письмом «Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю №690/11 от 25.11.2016 «О направлении информации» (смотрите в приложении материалов по обоснованию проекта планировки территории пункт 2.1.3).

Постоянный отвод под объектами (надземная часть) «Теплопровод Ду 400, диаметром 426х8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530х8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» определялся как:

- суммарная площадь контура, проекций опор и линейных сооружений на поверхность земли, граничащих с земельными участками всех категорий земель, либо по границе сооружения (забору и пр.);

#### *Анализ фактического землепользования*

Длина трассы объектов (надземная часть) «Теплопровод Ду 400, диаметром 426х8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530х8 мм» в городе-курорте Сочи составляет 535,3 м.

Трасса объектов (надземная часть) «Теплопровод Ду 400, диаметром 426х8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530х8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» не затрагивает участки из земель лесного фонда городе-курорте Сочи.

Рассматриваемый территория расположения объектов (надземная часть) «Теплопровод Ду 400, диаметром 426х8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530х8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» расположены в границах территории

исторического поселения регионального значения (смотрите письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия №78-19-1882/18 от 28.02.2018 «О согласовании документации по планировке территории» в приложении материалов по обоснованию проекта планировки территории пункт 2.1.2).

### *Характеристика развития системы инженерной и транспортной инфраструктуры*

Трассы подъездов проложены с учетом максимально возможного использования существующих дорог в районе расположения объектов (надземная часть) «Теплопровод Ду 400, диаметром 426x8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530x8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)». Трасса подъездов, совпадающих с существующими дорогами проложена с максимальным использованием их полотна.

### *Цели и задачи проекта планировки и межевания*

Проект планировки проект межевания территории разработан в целях:

- установление границ земельных участков, на которых расположены объекты - «Здание ЦТП (теплотрасса)», линейные объекты «Теплопровод Ду 400, диаметром 426\*8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530\*8 мм»;
- формирование земельных участков, на которых расположены объекты - «Здание ЦТП (теплотрасса)», линейные объекты «Теплопровод Ду 400, диаметром 426\*8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530\*8 мм»;
- установления границ образуемых земельных участков, планируемых для предоставления АО "Интер РАО - Электрогенерация" для эксплуатации наземных элементов линейных объектов «Теплопровод Ду 400, диаметром 426\*8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530\*8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)»;

Для трассы объектов (надземная часть) «Теплопровод Ду 400, диаметром 426\*8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530\*8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» ранее установлены охранные зоны, в соответствии с СНиП 2.04.07-86 «Тепловые сети»

### *Меры по защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне*

объектов (надземная часть) «Теплопровод Ду 400, диаметром 426x8 мм»,

«Теплопровод Ду 500, диаметром 530x8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» – в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 19.09.1998 г. № 1115 «О порядке отнесения организаций к категориям по гражданской обороне», являются объектами некатегоризованными по гражданской обороне.

Вблизи территории размещения объекта нет объектов, имеющих категорию особой важности по ГО.

На объектах отсутствуют стационарные источники светового излучения, в связи, с чем в разработке специальных технических решений по светомаскировке в составе настоящей документации нет необходимости.

На объектах (надземная часть) «Теплопровод Ду 400, диаметром 426x8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530x8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» водопотребление отсутствует, в связи с чем, в разработке решений по водоснабжению объекта и повышению устойчивости работы источников водоснабжения, и защите их от радиоактивных и отравляющих веществ нет необходимости.

Объект является объектом жизнеобеспечения, функционирующим как в мирное, так и военное время. Режим функционирования – непрерывный, круглогодичный.

### **3. Сведения о пересечениях объекта с другими объектами капитального строительства**

В своем следовании трасса объектов (надземная часть) «Теплопровод Ду 400, диаметром 426x8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметром 530x8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)» не пересекает сложные инженерные коммуникации и естественные препятствия. Затрагивает только охранные зоны водопровода.

## **2. Графические часть**

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЛИСТОВ

Краснодарский край  
город-курорт Сочи

Лист №1

1:25 000

Граница зоны размещения объекта

Существующие красные линии

Проектируемые красные линии

Зона размещения объекта

Зона multifunctionальной общественно-деловой застройки ОД-1

Зона предприятий IV и V класса класса вредности П1

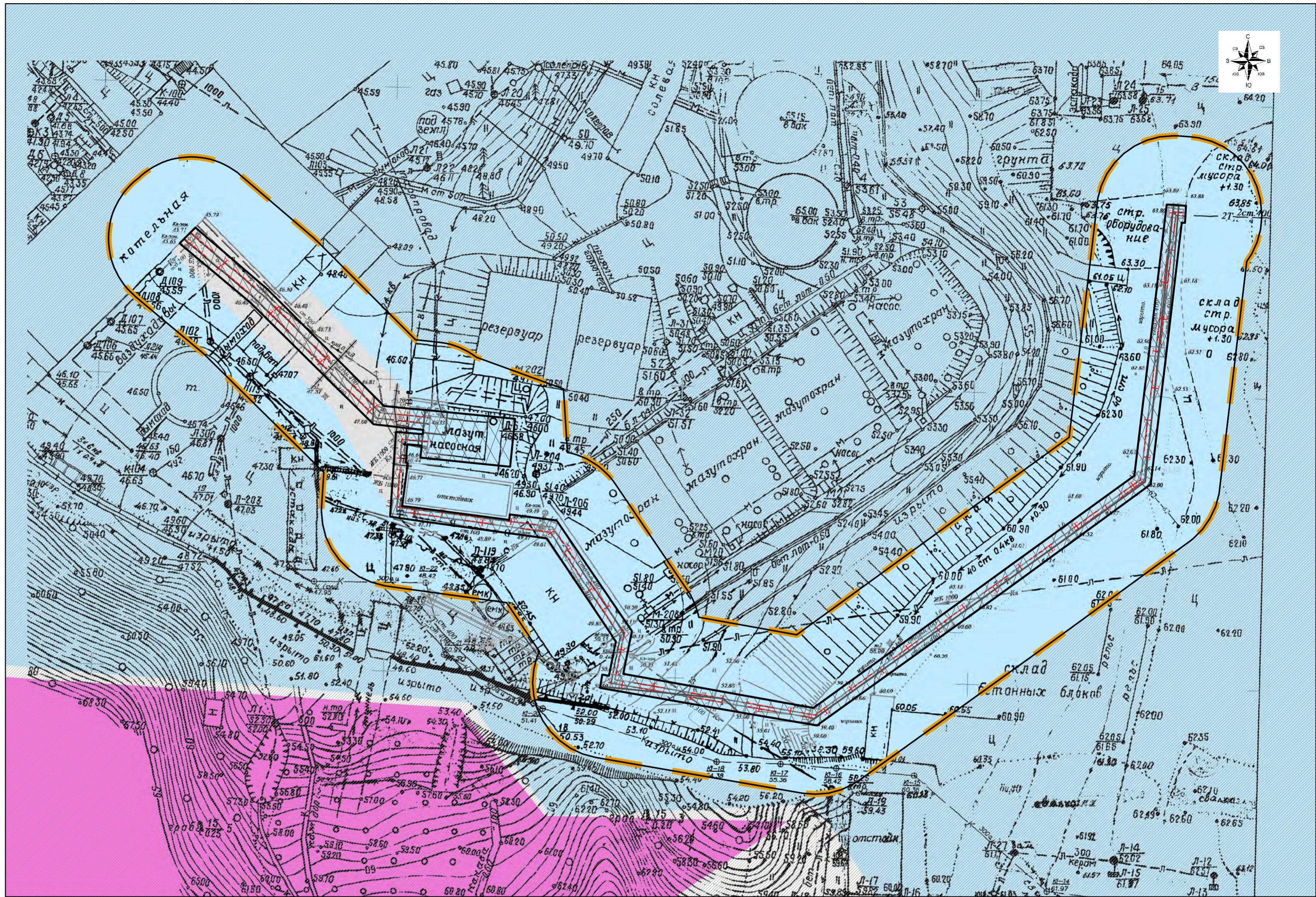
Зона инженерной и транспортной инфраструктуры ИТ

Дорожно-транспортная сеть:  
ось автодороги, ж/д дороги, грунтовые дороги и др.

Ось существующей кабельной линии электропередач

Ось существующей трассы водопровода

Ось трассы теплотрассы



Градостроительные регламенты		Информация по картографическому материалу										
Категория земель	-	Ширина полосы съёмки (м)		Изготовитель						Дата		
Зона особого градостроительного и архитектурного контроля	Отсутствуют	10		Краснодарский край город-курорт Сочи						04.2017 г.		
Охранные зоны от техногенных стационарных источников	Присутствуют							Документация по планировке территории (проект межевания территории) для размещения объекты «Теплопровод Ду 400, диаметр 426x8 мм», «Теплопровод Ду 500, диаметр 530x8 мм» и «Здание ЦТП (теплотрасса)»				
Охранные зоны от техногенных динамических источников	Отсутствуют											
Зоны охраны объектов историко-культурного наследия	Отсутствуют											
Зоны охраны естественных ландшафтов	Отсутствуют							ТОМ 1. Основная часть проекта планировки. Графическая часть.				
Зоны ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного характера	Отсутствуют	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата					
Зоны планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства	Отсутствуют											
Зоны планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения	Отсутствуют							Чертеж планировки территории. М 1:500		ООО "Землеустроитель"		
								Стадия	Лист	Листов		
									1	1		
								ООО "Землеустроитель"				