



МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНРЕГИОН РОССИИ)

ПРИКАЗ

от " 30 " августа 20 13 г.

№ 106-ОИ

**Об утверждении документации по планировке территории
(проекта межевания и градостроительного плана земельного участка)
для размещения четвертого этапа**

**«Автозаправочный комплекс на въезде в Аэропорт по ул. Мира
Адлерского внутригородского района г. Сочи» олимпийского объекта
«8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном
районах г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)»**

В соответствии с частью 2 статьи 14 Федерального закона от 1 декабря 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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 49, ст. 6071; 2008, № 30, ст. 3618; 2009, № 1, ст. 19; № 26, ст. 3123; № 29, ст. 3592; № 52, ст. 6455; 2010, № 32, ст. 4298, 2011, № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4591, ст. 4593, 2012, № 50, ст. 6958, № 53, ст. 7602; 2013, № 19, ст. 2328, ст. 2331), пунктом 35 Перечня объектов и мероприятий, не включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, направленных на строительство олимпийских объектов, утвержденного решением наблюдательного совета Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта (протокол заседания от 29 мая 2009 г. № 23, в редакции протоколов заседаний от 7 июля 2009 г. № 25, от 30 июля 2009 г. № 26, от 25 сентября 2009 г. № 28, от 30 октября 2009 г. № 30, от 19 декабря 2009 г. № 31, от 1 февраля 2010 г.

№ 32, от 31 марта 2010 г. № 35, от 29 апреля 2010 г. № 36, от 25 мая 2010 г. № 37, от 15,17 июня 2010 г. № 38, от 28 июля 2010 г. № 40, от 4 сентября 2010 г. № 42, от 29 октября 2010 г. № 44, от 22 ноября 2010 г. № 45, от 29 ноября 2010 г. № 46, от 23 июня 2011 г. № 52, от 8 декабря 2011 г. № 56, от 2 марта 2012 г. № 58, от 19 сентября 2012 г. № 62, от 3 декабря 2012 г. № 65, от 25 февраля 2013 г. № 68, от 29 мая 2013 г. № 73), на основании писем Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта от 19 августа 2013 года № ГГ-Д20-27194, администрации Краснодарского края от 15 августа 2013 года № 04-493/13-05, **приказываю:**

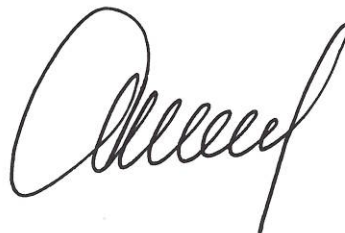
1. Утвердить представленную Государственной корпорацией по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта и согласованную администрацией Краснодарского края прилагаемую документацию по планировке территории (проект межевания и градостроительный план земельного участка) для размещения четвертого этапа «Автозаправочный комплекс на въезде в Аэропорт по ул. Мира Адлерского внутригородского района г. Сочи» олимпийского объекта «8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)».

2. В наименовании и в пункте 1 приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 31 августа 2012 года № 124-ОИ «Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) для размещения этапов: «Автозаправочный комплекс по ул. Пластунская Центрального района г. Сочи», «Автозаправочный комплекс по ул. Транспортной Хостинского района г. Сочи», «Автозаправочный комплекс на обьездной дороге в районе ул. Тепличная Хостинского района г. Сочи», «Автозаправочный комплекс на въезде в Аэропорт по ул. Мира Адлерского внутригородского района г. Сочи», «Автозаправочный комплекс на въезде в Олимпийскую деревню по ул. Энергетиков Адлерского внутригородского района г. Сочи», «Автозаправочный комплекс на въезде в Олимпийскую деревню в районе ул. Таврическая Адлерского внутригородского района г. Сочи», «Автозаправочный комплекс на совмещенной автотрассе «Адлер - Красная Поляна» в Адлерском внутригородском районе г. Сочи» олимпийского объекта «8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)» (далее приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 31 августа 2012 года № 124-ОИ) слова «Автозаправочный комплекс на въезде в Аэропорт по ул. Мира Адлерского внутригородского района г. Сочи» исключить.

3. С момента вступления в силу настоящего приказа проект межевания территории для размещения этапа «Автозаправочный комплекс на въезде

в Аэропорт по ул. Мира Адлерского внутригородского района г. Сочи» олимпийского объекта «8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)», утвержденный приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 31 августа 2012 года № 124-ОИ, не подлежит применению.

Заместитель Министра

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital 'Ю' followed by several loops and a final vertical stroke.

Ю.У. Рейльян

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от 20.08.2013 г. № 106-О



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 № 0003885/160

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) олимпийского объекта:

«8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи
(проектные и изыскательские работы, строительство».

4-ый этап: «Автозаправочный комплекс на въезде в Аэропорт по ул. Мира Адлерского внутригородского района г. Сочи»

ЗАКАЗЧИК:	ОАО «НК «Роснефть»	Директор Пешнов С.Н.
ТОМ 3	Проект межевания территории Пояснительная записка Графическая часть	Начальник управления проектирования Абрамова И.Ю. И.о.нач. отдела ПРИРГ Воскерчан Е.Г. Исполнители Деева Е.В.



СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ
Г.С.ГУБИН

2013 г.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.А.

16 АВГ 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. Предложения по межеванию территории.
- 1.3. Анализ фактического землепользования.
- 1.4. Техничко-экономические показатели.

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1.	Чертеж межевания территории М 1:500. Экспликация. Схемы зон с особыми условиями использования территории. Карта градостроительного зонирования. Каталоги координат. Условные обозначения.	ГП-1
------	---	------

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.И.

01.08.2013

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

от «30.08» 2013 г. № 106-ОИ

1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) олимпийского объекта: «8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)», пункт 35 Перечня объектов и мероприятий, не включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, направленных на строительство олимпийских объектов», 4-ый этап: «Автозаправочный комплекс на въезде в Аэропорт по ул. Мира Адлерского внутригородского района г. Сочи», далее: «Автозаправочный комплекс на въезде в Аэропорт по ул. Мира», разработана на основании договора 0003885/160.

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 02.07.2013);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 05.04.2013);
- СП 42.13330.2011 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утвержден Приказом Минрегиона РФ от 28 декабря 2010 года № 820);
- ФЗ 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 РФ»;
- «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» (в редакции Решения Городского собрания Сочи от 12.12.2011 года № 210).

Проектное решение по межеванию территории проектирования представлено на чертеже «Проекта межевания территории».

1.2. Анализ фактического землепользования

Зона планируемого размещения олимпийского объекта «Автозаправочный комплекс» расположена на въезде в Аэропорт по ул. Мира Адлерского внутригородского района г. Сочи.

Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования для размещения олимпийского объекта составляет 3,5 га.

Территория в границах проектирования объекта площадью 8254 кв.м свободна от застройки.

Формируемый земельный участок для размещения объекта «Автозаправочный комплекс на въезде в Аэропорт по ул. Мира» расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402023:1355, предоставленного для строительства смежного олимпийского объекта, предусмотренного п. 62 Программы. Согласно письму УК ООО «Базэл Аэро» предоставление земельного участка планируется осуществить в рамках гражданско-правовых норм действующего законодательства РФ. без учета и применения порядка предоставления земельных участков, установленного Федеральным законом от 01.12.2007 №310-ФЗ.

Согласно «ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» (2011 год) территория проектирования располагается в следующей территориальной зоне: «ИТ» - зона инженерно-транспортной инфраструктуры.

01.08.2013

ВГЛУШИИ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
АЛИМСТРОИ АНИСИМОВА И.И.

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от 30.08.2013 г. № 106-ОК

Согласно «ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» (2011 год) территория проектирования располагается в следующих зонах с особыми условиями использования территорий:

- Зона "СЗЗ-П" - санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов (ГУП "Аэропорт Сочи" 500 м);
- Зона "ОА-В-Г" высотного ограничения аэропорта Сочи (Адлер) (Зона "Г" - на расстоянии радиусом 5 км от границы территории аэропорта)
- Зона "ОА-В-Д" высотного ограничения аэропорта Сочи (Адлер) (Зона "Д" - на расстоянии радиусом 10 км от границы территории аэропорта)
- Зона "ОА-Ш-А" - шумового воздействия аэропорта Сочи (Адлер) (На расстоянии от 70 до 700 м от границы территории аэропорта)
- Зона "ОА-Ш-Б" - шумового воздействия аэропорта Сочи (Адлер) (На расстоянии 700 м от границы территории аэропорта)
- Зона "ГД" - зона шумового воздействия от городских и внешних автодорог (Зона акустического дискомфорта - в пределах придорожной полосы 75 м).
- "ОПП-О" - зона оползневых процессов.

Согласно «ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» территория проектирования располагается в зоне особого архитектурного и градостроительного контроля (зоне международного гостеприимства)

Планируемый вид разрешенного использования для формируемого участка: «Автозаправочный комплекс».

Объекты историко-культурного наследия в границах разрабатываемого проекта планировки территории для размещения олимпийского объекта «Автозаправочный комплекс на въезде в Аэропорт по ул. Мира» отсутствуют.

Зона округа горно-санитарной охраны курорта (утверждена приказом Минздрава РФ от 21.10.69г. №297) – вторая.

1.3. Предложения по межеванию территории

Подготовка проекта межевания территории олимпийского объекта осуществляется в целях установления границ земельного участка.

Проект межевания территории для размещения олимпийского объекта: «Автозаправочный комплекс на въезде в Аэропорт по ул. Мира» включает в себя чертёж межевания территории, на котором отображены:

- границы застроенных земельных участков (кварталов), в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков (кварталов), планируемых для размещения олимпийского объекта;
- красные линии в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;

За основу при проектировании были приняты следующие принципиальные положения:

- обеспечение нормативной достаточности, функциональной целостности и планировочной обособленности выделяемых земельных участков;

01.08.2013

ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г.К.
ЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.И.

от «30» 08 2013 г. № 106-ОД

- определение конфигурации границ земельных участков с учетом особенностей планировки, установленной градостроительной документацией.

Участок формируется из части сформированных земельных участков с кадастровыми номерами № 23:49:0402023:1355, и №23:49:0402023:1057 и из земель государственной собственности из кадастрового квартала 23:49:0402023.

Данным проектом планировки предлагается следующее зонирование проектируемой территории:

- зона размещения объектов капитального строительства федерального значения: «Автозаправочный комплекс»;
- зона планируемого размещения парковок (парковочные места);
- зона планируемого размещения зеленых насаждений;
- зона планируемого размещения объектов вспомогательного назначения АЗС;
- санитарно-защитная зона от топливораздаточных колонок и резервуаров для хранения нефтепродуктов АЗС.

Установленный вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером № 23:49:0402023:1355 (согласно данных ФБУ «Кадастровая палата» по Краснодарскому краю): для обеспечения эксплуатации фактически существующих зданий, сооружений и периферийных объектов аэропорта.

Установленный вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером № 23:49:0402023:1057 (согласно данных ФБУ «Кадастровая палата» по Краснодарскому краю): полоса отчуждения шоссейной дороги "Новороссийск-Сухуми".

Размеры планируемой санитарно-защитной зоны олимпийского объекта «Автозаправочный комплекс на въезде в Аэропорт по ул. Мира» определены согласно санитарной классификации и в соответствии с п.8 класса V подраздела 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны для автозаправочных станций для заправки легкового автотранспорта жидким топливом, в том числе с объектами обслуживания (магазины, кафе) составляет - 50 м.

1.4. Техничко-экономические показатели

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И РАСПОЛАГАЕМЫЕ В ГРАНИЦАХ ОЛИМПИЙСКОГО ОБЪЕКТА				
№№	Кадастровый номер	Информация о з/у	Размер ограничения, кв.м.	Планируемое разре- шенное использование земельного участка в границах олимпийского объекта
1		Общая площадь земельного участка для размещения олимпийского объекта, в том числе:	8254	«Автозаправочный комплекс» 01.08.2013
1.1	23:49:0402023:1355	Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, ул. Мира. Категория земель - земли населенных пунктов. Для обеспечения эксплуатации фактически существующих зданий, сооружений и периферийных объектов аэропорта: территория аэропорта. Инвентаризационная опись Б/Н от 18.10.2005. Площадь з/у – 597297 кв.м.	8212	
1.2	23:49:0402023:1057	край Краснодарский, г. Сочи, район Ад-	16	

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.И.

		лерский. Категория земель -земли населенных пунктов. Полоса отчуждения шоссейной дороги "Новороссийск-Сухуми". Инвентаризационная опись Б/Н от 18.10.2005. Площадь з/у – 66 кв.м.	<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; text-align: center;"> Утверждено приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от <u>30.08.2013</u> г. № <u>106-ОМ</u> </div>	
1.3	--	Земли государственной собственности из кадастрового квартал 23:49:0402023.	26	
СЕРВИТУТЫ НА ПЕРИОД СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ				
№№	Кадастровый номер	Информация о з/у	Размер ограничения, кв.м	Примечание
		Общая площадь сервитутов, в том числе:	1016	
2		Общая площадь зоны действия сервитута (въезд на территорию АЗС), в том числе:	650	
2.1.	23:49:0402023:1061	край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский. Категория земель - земли населенных пунктов. Автомобильная транспортная развязка "Аэропорт" в двух уровнях (км 2) на автомобильной дороге Адлер (автомобильная дорога Джубга-Сочи) - Красная Поляна (проект. и изыскат. работы, строит.). Изменения к перечню ранее учтенных зем. участков в границах кадастрового квартала 23:49:03 06 003 92 27.11.2007. Площадь з/у – 65672 кв.м. Собственность.	650	
3		Общая площадь зоны действия сервитута (выезд с территории АЗС), в том числе:	366	
3.1	23:49:0402023:1061	край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский. Категория земель - земли населенных пунктов. Автомобильная транспортная развязка "Аэропорт" в двух уровнях (км 2) на автомобильной дороге Адлер (автомобильная дорога Джубга-Сочи) - Красная Поляна (проект. и изыскат. работы, строит.). Изменения к перечню ранее учтенных зем. участков в границах кадастрового квартала 23:49:03 06 003 92 27.11.2007. Площадь з/у – 65672 кв.м. Собственность.	236	
3.2	23:49:0402023:1023	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский. Категория земель - земли населенных пунктов. Для размещения объекта "Автомобильная транспортная развязка "Аэропорт" в двух уровнях (км 2) на автомобильной дороге Адлер (автомобильная дорога Джубга-Сочи) - Красная Поляна (проект. и изыскат. работы, строительство)". Постановление № 403 от 16.08.2012. Площадь з/у -2048 кв.м. Собственность.	121	
3.3	23:49:0402023:1075	Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, ул. Мира, 50. Категория земель - земли населенных пунктов. "Автомобильная транспортная развязка "Аэропорт" в двух уровнях (км 2) на автомоб. дороге Адлер (автомобильная дорога Джубга-Сочи) - Красная Поляна (проект. и изыскат. работы, строит.). Приказ Минрегиона Российской Федерации №40-ОИ от 29.06.10. Правообладатель - Российская Федерация. Площадь з/у – 12 кв.м. Собственность.	9	<div style="text-align: right;"> 01.03.2013 ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И. </div>

Исполнитель

Деева

Деева Е.В.

МИНРЕГИОН РОССИИ

Директор Департамента
координации подготовки к
Олимпийским играм *О. А. Федорова*

от « 29 » 01 2013 г.

В настоящем документе
Пронумеровано и скреплено
_____ листов,
пронумеровано 6 листов



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.М.

01.08.2013