

Утверждено  
приказом Минстроя  
России  
от «13» 12 2013 г. № 4/04



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

Согласовано  
Договор № 0006381/160  
ГК «Олимпстрой»

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА  
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ

В. В. ДАНЧЕНКО  
22 НОЯ 2013

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) 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:	ОАО «Кубаньэнерго»	Директор	Пешнов С.Н.
ТОМ 1	Основная часть проекта планировки территории	Нач. отдела ПРИРГ ГАП	Мельникова О.В. Шайтаренок Е.А.
	Положение о размещении объектов капитального строительства Графическая часть	Исполнитель	Пиньженина Л.Н. Баркова Е.А.



ГК «Олимпстрой»  
Согласовано  
Главный специалист  
А.А. Смирнова

2013 г.

22 НОЯ 2013

# СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Утверждено  
приказом Минстроя  
России

от 13.12.2013 г. № 4/04

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

## 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, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	ГП – 1
2.2	Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:1000	ГП – 2
2.3	Схема объектов «Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта», находящихся в границах проектируемого объекта. М 1:2000	ГП – 3

СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. СМЕРНОВА

ОГД

22.10.2013



# 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Утверждено  
приказом Минстроя  
от 13.12.2013 г. № 4/04

## 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 № 0006381/160.

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 (в редакции от 02.07.2013г.) «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 27.06.2013 № 88).
- 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".

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. СМЕРНОВА

ОГП

## 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» территория в границах проектируемого 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 располагается в границах

следующих зон:

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

территориальных зон:

- рекреационная зона «Р-4» - зона объектов спорта, туризма и активного отдыха;

зон с особыми условиями использования территорий:

Зон охраны водных объектов:

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

Зон ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного характера:

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

- зоны «ОГП-С» - зона селей процессов;
- зоны «ОГП-О» - зоны оползневых процессов (оползни активные и периодически активизирующиеся);
- зоны "ЗП" - затопления паводком редкой обеспеченности;
- линейных объектов «РТ» - разрывной тектоники с узлами (участками) возможного возникновения опасных ситуаций; зоны предполагаемого геодинамического активного разлома.

Территория проектирования располагается в границах второй зоны округа горно-санитарной охраны курорта.

Объекты историко-культурного наследия в границах проектирования отсутствуют:

Проектируемый объект не размещается в границах Сочинского национального парка.

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

№	Наименование	Документ об утверждении
1	п.200.20 Программы строительства олимпийских объектов «Гостиничный комплекс на 162 номера категории 3 звезды в пос. Эсто-Садок (проектные и изыскательские работы, строительство)». Постоянный отвод.	Приказ Минрегиона России от 22.08.2012 №112-ОИ
2	п.83 Программы строительства олимпийских объектов «Сети канализации на левом берегу р. Мзымта в Краснополянском поселковом округе (проектные и изыскательские работы, строительство)». Участок №1. Сервитут для строительства.	Приказ Минрегиона России от 30.01.2012 №9-ОИ

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова

22 NOV 2012



**Утверждено  
приказом Минстроя  
России**

от 13.12.2013 г. № 4/04

3	<p>п.177 Программы строительства олимпийских объектов "Спортивно-туристический комплекс "Горная карусель", в том числе олимпийские медиадеревни не менее чем на 2867 номеров, включая 1880 номеров на отметке плюс 540 метров над уровнем моря, из них категории 3 звезды - 1242 номера, категории 4 звезды - 210 номеров, категории 5 звезд - 428 номеров, 987 номеров на отметке плюс 960 метров над уровнем моря, из них категории 3 звезды - 302 номера, категории 4 звезды - 242 номера, категории 5 звезд - 443 номера, вспомогательный медиацентр, гостиничные и ресторанные комплексы, канатные дороги, горнолыжные спуски, объекты социально-культурного и бытового назначения, рекреационной, инженерной и транспортной инфраструктуры (проектные и изыскательские работы, строительство). Сервитут №1 (Инженерная инфраструктура)</p>	<p>Приказ Минрегионразвития РФ от 20.08.2013 г. №101-ОИ.</p>
4	<p><sup>148</sup> <del>п.200-20 Программы строительства олимпийских объектов "Гостиничный комплекс на 162 номера категории 3 звезды в пос. Эсто-Садок (проектные и изыскательские работы, строительство)". Сервитут на период строительства и эксплуатации.</del></p>	<p><del>Приказ</del> <del>Минрегиона России</del> <del>от 22.08.2012</del> <del>от 25.06.2010</del> <del>№112-ОИ</del> <del>№ 37-ОИ</del></p>
5	<p>п.32 Программы строительства олимпийских объектов "Совмещенная (автомобильная и железная) дорога Адлер - горноклиматический курорт "Альпика-Сервис" со строительством сплошной железной дороги" второго железнодорожного пути на участке Сочи - Адлер - Веселое (проектные и изыскательские работы, строительство)". Этап 10. Охранная зона ЛЭП.</p>	<p>Приказ Минрегиона России от 13.02.2013 г.  №21-ОИ.</p>
6	<p>п.115 Программы строительства олимпийских объектов "Подстанция "Поселковая" (220 кВ) с линиями электропередачи (220 кВ) до подстанции "Псоу" (проектные и изыскательские работы, строительство)". Участок А (подстанция «Поселковая»). Постоянный отвод.</p>	<p>Приказ Минрегиона России от 15.08.2011  №114-ОИ</p>
7	<p>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)". Сервитут №1 (Инженерная инфраструктура).</p>	<p>Приказ Минрегиона России от 31.01.2013 г.  №16-ОИ.</p>

СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. СМЕРНОВА

Г. «МИНСТРО»  
СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. СМЕРНОВА

*[Подпись]*  
22 НОЯ 2013

*[Подпись]*  
22 НОЯ 2013



8. п. 195.3 Программы

Приказ Минрегиона  
России от 02.11.2013  
№ 134-0/01  
приказ Минстроя  
России  
от 13.12.2013 № 4/01

### 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 границ участков действия сервитутов на период строительства инженерных сетей;
- установление разрешенного вида использования земельных участков.

### 1.4. Параметры планируемого развития территории.

Данным проектом планировки предлагается следующее зонирование проектируемой территории:

- Зона олимпийского объекта планируемая на период строительства объекта: «Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» (2 этап «Краснополянский РРЭС». «Строительство ТП-«Гостиничный комплекс» с питающими кабельными линиями»);
- Охранная зона (планируемая) 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»);
- Зона планируемого размещения объекта капитального строительства ТП "Гостиничный комплекс" в рамках 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»).

### 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.

Генеральный директор  
СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова

22.12.2013



№	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

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 редакции от 02.07.2013г.) «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Пара олимпийских 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

СОБРАНО  
ГЛАВНЫМ СПЕЦИАЛИСТОМ  
А.А. Смирнова

22 мая 2013

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, 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 развитая 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

Пиньженина Л.Н.

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

ОГИ

22 НОЯ. 2013



МИНИСТЕРСТВО РОССИИ  
Департамент  
Согласованности подготовки к  
Олимпиадским играм  
А.А. Смирнова

27.09.2013

В настоящем документе  
Пронумеровано \_\_\_\_\_  
и скреплено \_\_\_\_\_ листов,  
пронумеровано 12 листов

Директор МУП г. Сочи  
«Муниципальный институт генплана»  
С.Н. Пешнов/

