

Утверждено
приказом Минстроя
России
от 13.12.2013 г. № 4/01



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.sochiarc.ru

СОГЛАСОВАНО
ГК ОЛИМП
Договор № 0006381/160
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
В.В. ДАНЧЕНКО
22 ноября 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 Нач. отдела ПРиРГ ГАП Исполнитель	Пешнов С.Н. Мельникова О.В. Шайтаренок Е.А. Пиньженина Л.Н.
ТОМ 3	Проект межевания территории Пояснительная записка Графическая часть		



Г. «СОЧИ»
СОГЛАСОВАНО
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ
ОГП
А.А. СМЕРНОВА
22 ноября 2013

2013 г.

Утверждено
приказом Минстроя
России

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

от 13.12.2013 г. № 9/04

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 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
2.2	Схема объектов «Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта», находящихся в границах проектируемого объекта. М 1:2000	ГП-2

СОГЛАСОВАНО
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ
А.А. Смирнова

ОГП

22 НОЯ 2013

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Утверждено
приказом Министра
России

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 27.06.2013г. № 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".

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.

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);

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

ОГП

2.2 НОЯ 2013

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.

Олимпийский объект «Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» (2 этап «Краснополянский РРЭС» Строительство ТП-«Гостиничный комплекс» с питающими кабельными линиями) 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)». Уча сток №1. Сервитут для строительства.	Приказ Минрегиона России от 30.01.2012 №9-ОИ

Утверждено
приказом Министра
России

от 13.12.2013 г. № 4/04

ГК «СЛАНС»
СОГЛАСОВАНО
главный специалист ОГИ
А.А. Смирнов 22.12.2013

3	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).	<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; text-align: center;"> Утверждено приказом Министра Развития РФ от 20.08.2013 г. №101-ОИ. </div>
4	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.	Приказ Минрегиона России от 22.08.2012 №112-ОИ
5	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.	Приказ Минрегиона России от 13.02.2013 г. №21-ОИ.
6	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.	Приказ Минрегиона России от 15.08.2011 №114-ОИ
7	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).	Приказ Минрегиона России от 31.01.2013 г. №16-ОИ СОГЛАСОВАНО ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ А.А. Смирнова

Данным проектом предлагается следующее зонирование проектируемой территории:

- земельный участок постоянного отвода 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);
- земельный участок, в отношении которого устанавливается сервитут 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;
- территория охранной зоны 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.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ
А.А. Смирнова
 22.08.2013

1.3. Основные положения по межеванию

Утверждено
приказом Минстроя
России

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 в части прохождения проектируемой 2КЛ-10кВ 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 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».

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

СОГЛАСОВАНО

А.А. Смирнова

22 НОЯ 2013

Утверждено
приказом Министра

России

13.12.2013 г. № 4/04

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

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».

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 земельного участка постоянного отвода проектируемого объекта;
3. границы охранный 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 земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут 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 устанавливается сервитут на период строительства объекта составляет — **3 400** кв.м., в том числе в границах земельных участков, состоящих на кадастровом учёте — **1559** 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 земельного участка постоянного отвода для размещения олимпийского объекта в границах земельных участков, состоящих на кадастровом учёте составляет — **46** кв.м.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ
А.А. Смирнова

ОГЛ

22 НОЯ 2013 7

**Утверждено
приказом Минстроя**

1.5. Экспликация земельных участков, в границах размещения олимпийского объекта

№ на плане	кадастровый номер участка	Информация о земельных участках	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.
1.	23:49:0512 001:83	Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, с. Эсто-Садок. Для сельскохозяйственного использования. Земли населенных пунктов. Вид права - собственность. Правообладатель - Российская Федерация. Площадь земельного участка - 1668 кв.м.	209	-
2.	23:49:0512001:53	Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, п. Красная Поляна, ул. Мичурина, 7. Для строительства закрытой подстанции 220 кВ "Поселковая". Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид права - собственность. Правообладатель - Муниципальное образование город-курорт Сочи. Арендатор - Открытое акционерное общество "Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы". Площадь земельного участка - 914 кв.м.	180	-
3.1	23:49:0512001:393	Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, п. Красная Поляна, ул. Мичурина, 7. Для строительства закрытой подстанции 220 кВ "Поселковая". Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид права - собственность. Правообладатель - Муниципальное образование город-курорт Сочи. Арендатор - Открытое акционерное общество "Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы". Площадь земельного участка - 18087 кв.м.	187	-
3.2	23:49:0512001:393	Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, п. Красная Поляна, ул. Мичурина, 7. Для строительства закрытой подстанции 220 кВ "Поселковая". Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид права - собственность. Правообладатель - Муниципальное образование город-курорт Сочи. Арендатор - Открытое акционерное общество "Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы". Площадь земельного участка - 18087 кв.м.	260	-

от 13.12.2013 4/04

ГП «ЭНЕРГИЯ СОИ»
СОГЛАСОВАНО

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ
А.А. Смирнова

ОГИ

22 НОЯ 2013

Утверждено
приказом Министра
России

12.2013 г. № 4/04

4	23:49:0512 001:1833	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. Правообладатель – Муниципальное образование город-курорт Сочи. Арендатор – «Государственная корпорация по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта». Площадь земельного участка – 42866 кв.м.	619	46
5	23:49:0512 001:1793	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. Правообладатель – Муниципальное образование город-курорт Сочи. Площадь земельного участка – 30694 кв.м.	104	-
4.1	--	Земли государственной собственности в границах квартала с кадастровым номером 23:49:0512001	46	-
4.2	--	Земли государственной собственности в границах квартала с кадастровым номером 23:49:0512001	1795	-
Итого:			3400	46

1.6. Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Площадь
1.	Площадь земельного участка, в отношении которого планируется установление СЕРВИТУТА НА ПЕРИОД СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА, в том числе:	кв.м	3400
	1.1 Площадь земельного участка, в отношении которого планируется установление сервитута на период строительства объекта в границах земельных участков, стоящих на кадастровом учете	кв.м	1559
	1.2 Площадь 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	1 841
2.	Площадь ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОСТОЯННОГО ОТВОДА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ олимпийского объекта, в том числе:	кв.м	46
	2.1 Площадь земельного участка постоянного отвода для размещения олимпийского объекта в границах земельных участков, стоящих на кадастровом учете	кв.м	46

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

ОГИ

Исполнитель

Пиньженина Л.Н.

22 НОЯ 2013

ГК «Олимпбестрой» ГОСТИНИЦА РОССИИ
СОГЛАСОВАНО
главный специалист
А.А. Смирнова
Директор Департамента
планирования подготовки к
Олимпийским играм

В настоящем документе

Пронумеровано 10 листов,
и скреплено 10 листов

пронумеровано 12 листов

Директор МУП г. Сочи
«Муниципальный институт генплана»

С.Н. Пешнов/

