



Утверждаю
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «01» 02 20 11 № 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: migsoschi@mail.ru, www.sochiarch.ru

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И ОРГАНИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

Договор №71/7

Корректировка документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения олимпийского объекта: "Подстанция "Лаура" (110 кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, строительство)" в Адлерском районе г. Сочи.

ЗАКАЗЧИК:	ОАО «ФСК ЕЭС»	Директор Зам. директора Нач. отдела ПРиРГ Исполнитель Н. Контроль	Мацкевич К. П. Варганов Ю.М. Кокосов Р.Л. Кузьма И. Н. Галактионова С. А.
ТОМ 3	Проект межевания территории		
	Пояснительная записка Графическая часть		

2010 г.

СОГЛАСОВАНО
«ГК ОЛИМПСТРОЙ»
ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ
Ю. П. ТЫРТЫШОВ

11 янв 2011

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Утверждено
Ом Министерства
Российского развития
Российской Федерации
от 01.02.2011 г. № 4-ОУ

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 1:1000.	ГП-1
------	---------------------------------------	------

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
СОГЛАСОВАНО
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
И.В. ГРИШИН

11 ЯНВ 2011



1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. Общая часть

Корректировка документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения олимпийского объекта: "Подстанция "Лаура" (110 кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, строительство)", разработан на основании договора №71/7 от 29.06.2010 г.

Исходными материалами для выполнения данной работы послужили:

1. «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи».
2. Генеральный план развития г. Сочи.
3. Корректировка рабочего проекта «Подстанции «Лаура» (110 кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, строительство)», выполненная ОАО «ДАЛЬЭНЕРГОСЕТЫПРОЕКТ». Разработка проекта осуществлена в соответствии с законодательными актами Российской Федерации:
 - Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
 - Земельный кодекс РФ от 25.12.2001 г. №136-ФЗ;
 - Федеральный Закон от 1.12.2007 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 Российской Федерации» (далее – Федеральный закон ФЗ – 310), и постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 г. №991 «Программа строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта».

1.2. Анализ фактического землепользования

Зона планируемого размещения олимпийского объекта "Подстанция «Лаура» (110 кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, строительство)", далее - Олимпийского объекта, расположена в Адлерском районе г. Сочи в 100-150 м от южной границы с. Эстосадок.

Площадь рассматриваемой территории в границах проекта планировки для размещения олимпийского объекта с проектируемыми берегоукрепительными сооружениями составляет 2,5 га, часть которой попадает в границы ДПТ ОАО «РЖД» - Совмещенная (автомобильная и железнодорожная) дорога Адлер - горноклиматический курорт "Альпика-Сервис".

Согласно «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» территория проектирования располагается в территориальной зоне «Р4» - зоне объектов спорта, туризма и активного отдыха.

Категории земель – Земли населенных пунктов, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли сельскохозяйственного назначения.

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – вторая.

Корректируются границы сформированного земельного участка с кадастровым № 23:49:0420023:34 (по данным государственного кадастра недвижимости) земельного участка площадью 5488 кв.м. предназначен для размещения олимпийского объекта "Подстанция «Лаура» (110 кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, строительство)".

Проектируемые берегоукрепительные сооружения для Олимпийского объекта частично находятся на сформированных земельных участках:

кад. № 23:49:0512002:943 (Земельный участок площадью 103173640 кв.м. Для использования в природоохранных, рекреационных, просветительских, научных и культурных целях и

Зержено
Принято в Министерстве
Регионального развития
Российской Федерации
от «01» 02 2011 г. № 4-04

Главный специалист отдела
Градостроительного проектирования

11 янв 2011

И.В. ГРИШИН

для регулируемого туризма. Постоянное бессрочное пользование. Государственное учреждение "Сочинский национальный парк", категория земель: Земли особо охраняемых территорий и объектов).

кад. № 23:49:0420023:34 (Земельный участок площадью 5586 кв.м. Собственность Российской Федерации. Строительство Олимпийского объекта "Подстанция «Лаура» (110 кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, строительство)", категория земель: Земли населенных пунктов).

кад. № 23:49:0512002:912 (Земельный участок площадью 11368 кв.м. «Совмещенная (автомобильная и железная) дорога Адлер - горноклиматический курорт "Альпика-Сервис" (проектные и изыскательские работы, строительство) категория земель: Земли особо охраняемых территорий и объектов).

кад. № 23:49:0420023:35 (Земельный участок площадью 757 кв.м. с кад. №23:49:04200231:35 Для сельскохозяйственного использования, категория земель: Земли сельскохозяйственного использования).

кад. № 23:49:0000000:592 (Земельный участок площадью 12625 кв.м. с кад. №23:49:0000000:592 "Совмещенная (автомобильная и железная) дорога Адлер - горноклиматический курорт "Альпика - Сервис" (проектные и изыскательские работы, строительство), категория земель: Земли населенных пунктов).

Часть земельного участка, предназначенного для размещения Олимпийского объекта находится на сформированном земельном участке кад. № 23:49:0420023:66 (Земельный участок площадью 2142 кв.м. Совмещенная (автомобильная и железная) дорога Адлер - горноклиматический курорт "Альпика-Сервис" (проектные и изыскательские работы, строительство), категория земель: Земли населенных пунктов)

1.3. Предложения по межеванию территории

Подготовка проекта межевания территории для размещения Олимпийского объекта осуществляется в целях установления границ земельного участка.

Границы территории для размещения Олимпийского объекта установлены с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил. Проектом межевания проектируемая территория условно делится на несколько земельных участков:

1. Земельный участок для размещения олимпийского объекта "Подстанция "Лаура" (110 кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, строительство)" формируется из земельного участка №23:49:0420023:34 и №23:49:0420023:66, состоящих на кадастровом учёте. Площадь земельного участка для размещения Олимпийского объекта составляет 4831 кв.м. В том числе:

1.1 Из части земельного участка №23:49:0420023:34, состоящего на кадастровом учёте. Площадь части земельного участка составляет 4 610 кв. м.

1.2 Из части земельного участка №23:49:0420023:66, состоящего на кадастровом учёте. Площадь части земельного участка составляет 181 кв. м.

1.3. Из части земельного участка №23:49:0420023:66, состоящего на кадастровом учёте. Площадь части земельного участка составляет 40 кв. м.

Земельные участки для размещения инженерно-транспортной инфраструктуры к Олимпийскому объекту:

2. Земельный участок для размещения проектируемого берегоукрепительного сооружения для строительства олимпийского объекта из части земельного участка №23:49:0512002:912 (Участок в границах ДПТ ОАО "РЖД", пункт 32 (пост. № 613),

Установление сервитута на время строительства берегоукрепительных сооружений).

вержено
проект и Министерство
Итого развития
кой Федерации
от 01.02.2011г. № 4-04

СОГЛАСОВАНО
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
И.Б. ГРИШИН

11 ЯНВ 2011



5
Зерджено
проект 1 Министерства
регионального развития
г. Гагари
№ 613, 20-11-№ 4-04

3. Земельный участок для размещения проектируемого берегоукрепительного сооружения для строительства олимпийского объекта из части земельного участка №23:49:000000:592 (Участок в границах ДПТ ОАО "РЖД", пункт 32 (пост. № 613),

Установление сервитута на время строительства берегоукрепительных сооружений.

4. Земельный участок для размещения проектируемого берегоукрепительного сооружения для строительства олимпийского объекта из части земельного участка №23:49:04200231:35 (Участок в границах ДПТ ОАО "РЖД", пункт 32 (пост. № 613),

Установление сервитута на время строительства берегоукрепительных сооружений.

5. Земельный участок для размещения проектируемого берегоукрепительного сооружения для строительства олимпийского объекта из части земельного участка №23:49:0512002:943 (Участок в границах ДПТ ОАО "РЖД", пункт 32 (пост. № 613),

Установление сервитута на время строительства берегоукрепительных сооружений.

6. Земельный участок для размещения проектируемого берегоукрепительного сооружения для строительства олимпийского объекта из земель в государственной собственности, кад. квартал №23:49:0401009.

Установление сервитута на время строительства берегоукрепительных сооружений

7. Земельный участок, планируемый для возврата прежнему землепользователю из части земельного участка №23:49:0420023:34, состоящего на кадастровом учёте. Площадь земельного участка составляет 975 кв.м.

Проект межевания территории для размещения объекта: "Подстанция «Лаура» (110 кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, строительство)" 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;
- границы отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Границы территорий объектов культурного наследия в границах межевания отсутствуют.

За основу при проектировании были приняты следующие принципиальные положения:

- обеспечение нормативной достаточности, функциональной целостности и планировочной обособленности выделяемых земельных участков;
- определение конфигурации границ земельных участков с учетом особенностей планировки, установленной градостроительной документацией.

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
СОГЛАСОВАНО
Главный специалист отдела
Градостроительного проектирования
И.В. Гришин
11 АНВ 2011

1.4. Технико-экономические показатели

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

от «01» 02 2011 г. № 4-04

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на год	Расчёт-ный срок
1.	Площадь территории, подлежащей межеванию для размещения олимпийского объекта: "Подстанция «Лаура» (110 кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, строительство)"	4831 кв.м.		
2.	Площадь территории, подлежащей межеванию для размещения проектируемого берегоукрепительного сооружения для строительства Олимпийского объекта	2427 кв.м.		

Исполнитель

Кузьма И.Н.



И.В. Гришин
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

11 ЯНВ 2011

