

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «12» 03 2012 г. № 24-04



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

Договор № 824
СОГЛАСОВАНО
Директор Дирекции
ТРИШИН А.В.
28 ФЕВ 2012

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

Документация по планировке территории (проект межевания)

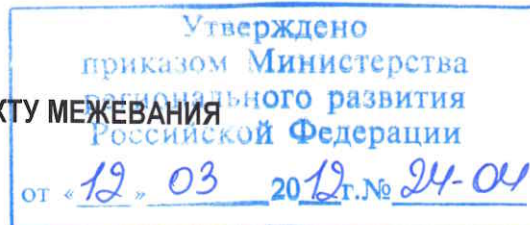
для размещения олимпийских объектов: "Кабельные и воздушные линии (110 кВ) для выдачи мощности от Сочинской ТЭС до подстанции "Хоста" (проектные и изыскательские работы, строительство)" Этап 2, «Воздушные линии (110 кВ) для выдачи мощности от Сочинской ТЭС до подстанции "Мацеста", от подстанции "Мацеста" до подстанции "Хоста", от подстанции "Хоста" до Краснополянской ГЭС, от Краснополянской ГЭС до Сочинской ТЭС (проектные и изыскательские работы, реконструкция)» Этап 2.

ЗАКАЗЧИК:	ОАО «Кубаньэнерго»	Директор Начальник управления проектирования Нач. отдела ПРИГ ГАП Исполнитель Нормоконтроль	Мацкевич К.П. Кокосов Р.Л. Мельникова О.В. Шайтарёнок Е.А. Акимов С.В. Кокосов Р.Л.
ТОМ 1	Проект межевания территории Пояснительная записка Графическая часть		

2012 г.

№ 96-3643
08.02.2012

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ



СОСТАВ ТОМА 1

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- 1.1 Общая часть.
- 1.2 Анализ фактического землепользования.
- 1.3 Основные проектные решения.
- 1.4 Проектные предложения по межеванию территории.
- 1.5 Техничко-экономические показатели.

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1.	Чертеж межевания территории М 1: 1 000.	ГП-1
	Регламенты.	
	Экспликация земельного участка. Условные обозначения.	ГП-2

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА
ДИРЕКЦИИ ПО КООРДИНАЦИИ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ И
ТЕХНИЧЕСКОМУ
СОПРОВОЖДЕНИЮ
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
Ю. Л. ГОЛОВЛЕВ

07.02.2012

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

от «12» 03 2012 г. № 24-а/

Общая часть

Проект межевания для размещения олимпийского объекта: "Кабельные и воздушные линии (110 кВ) для выдачи мощности от Сочинской ТЭС до подстанции "Хоста" (проектные и изыскательские работы, строительство)" Этап 2, «Воздушные линии (110 кВ) для выдачи мощности от Сочинской ТЭС до подстанции "Мацеста", от подстанции "Мацеста" до подстанции "Хоста", от подстанции "Хоста" до Краснополянской ГЭС, от Краснополянской ГЭС до Сочинской ТЭС (проектные и изыскательские работы, реконструкция)» Этап 2, разработан на основании договора № 824.

Проектные материалы разработаны с учетом требований правовых и нормативно-технических документов Правительства РФ, Госстроя России:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.12.2001 г. №136-ФЗ;
- ФЗ 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»;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи.

Анализ фактического землепользования

Площадь территории в границах отвода земельного участка для размещения объекта "Кабельные и воздушные линии (110 кВ) для выдачи мощности от Сочинской ТЭС до подстанции "Хоста" (проектные и изыскательские работы, строительство)" составляет 2,185 га. 2.11

Земельный участок для размещения объекта расположен в Хостинском районе города Сочи, в с. Раздольное и в с. Краевско-Армянское.

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – вторая.
Экономико - планировочная зоны – С-II, С-III, С-I-б.

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
Исполнительное бюро
ОТДЕЛА ПРОЕКТНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
28-02-2012 Хвостов Е. В.

Согласно "Правилам землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи" участок проектируемого объекта затрагивает следующие градостроительные зоны:

- "Ж-1" - зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа;
- "Р-3" - зона природных территорий ограниченного пользования;
- "ИТ" - зона инженерно-транспортной инфраструктуры;
- "Ж-2" - зона малоэтажной жилой застройки коттеджного и блокированного типа до 4 этажей;
- "ОД-2" - общественно-деловой центр.

Отвод территории под строительство олимпийского объекта затрагивает:

1. Санитарно-защитную зону очистных сооружений на р. Бзугу на расчетный срок (R - 400 м от края участка).
2. СЗЗ от очистных сооружений на р.Бзугу (зона на перспективу) 500 м.
3. Санитарно-защитные зоны от техногенных стационарных источников ("СЗЗ-П" - санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов - базы по производству керамзитобетонных блоков и линии электропередач 110 кВ).
4. Зоны санитарной охраны водозаборов и водных объектов (водоохранная зона р. Бзугу, прибрежная защитная полоса р. Бзугу).
5. Зоны ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного характера (Зона «ОГП-О» - оползневых процессов).

ЗАМ. ГЛАВНОГО ДИРЕКТОРА
ДИРЕКЦИИ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ И
ТЕХНИЧЕСКОГО
СОПРОВОЖДЕНИЯ
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
Ю. Л. ГОЛОВЛЕВ

07.02.2012

На рассматриваемом участке в настоящее время расположены кварталы застройки, участки растительности, пустыри, водоотводные сооружения, грунтовые дороги. Рельеф участка спокойный.

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

от «12» 03 2012 г. № 24-04

Основные проектные решения

Предпроектные проработки выполнены ЗАО «ЭнергоПроект» на основании задания на проектирование.

В ходе работ по реконструкции ВЛ 110 кВ от Сочинской ТЭС до ПС «Хоста» был выявлен проблематичный участок, связанный с жилой застройкой в охранной зоне существующей ВЛ 110 кВ и невозможностью соблюдения требований ПУЭ. Таким образом, прохождение ВЛ 110 кВ по данной территории невозможно.

В связи с этим было принято решение о рассмотрении варианта прохождения данного участка в кабельном исполнении (участок от существующей опоры №6 до существующей опоры №23 - прокладка кабельной линии 110 кВ).

Трасса 3-х кабельных линий 110 кВ начинается от существующей опоры №23, проходит по подъездной дороге, выходит на ул. Земляничную, идёт вдоль обьездной дороги в газоне, пересекает ул. Механизаторов, далее проходит вдоль ул. Тепличная в тротуаре до существующей опоры №6.

Подключение КЛ 110 кВ к ВЛ 110 кВ осуществляется с помощью переходных пунктов с концевыми муфтами. Кабельные линии 110 кВ прокладываются в дорожном полотне и в земле в ж/б лотках (лотки типа Л4-8/2 780х530х2970), с покрытием сверху железобетонными плитами типа П5д-8, на глубине не менее 1,5 м от поверхности земли. Кабели засыпаются песчано-гравийной смесью, при этом кабели каждой цепи располагаются по вершинам равностороннего треугольника впритык друг к другу.

Монтаж кабельных линий должен проводиться специализированной монтажной организацией строго в соответствии с «Инструкцией по монтажу кабельных линий 110 кВ с изоляцией из сшитого полиэтилена», которая должна поставляться вместе с кабельной продукцией фирмы-производителя.

В границах размещения объекта «Кабельные и воздушные линии (110 кВ) для выдачи мощности от Сочинской ТЭС до подстанции "Хоста" (проектные и изыскательские работы, строительство)» Этап 2 также предусмотрено строительство (проектирование) участка линий электропередачи осуществляемое по титулу «Воздушные линии (110 кВ) для выдачи мощности от Сочинской ТЭС до подстанции "Мацеста", от подстанции "Мацеста" до подстанции "Хоста", от подстанции "Хоста" до Краснополянской ГЭС, от Краснополянской ГЭС до Сочинской ТЭС (проектные и изыскательские работы, реконструкция)» Этап 2, цепи СТЭС – КППГЭС, СТЭС – Мацеста – Хоста.

Л.И. Боровиц
И.В. Боровиц
07.02.2012

Проектные предложения по межеванию территории

Подготовка проекта межевания территории объекта "Кабельные и воздушные линии (110 кВ) для выдачи мощности от Сочинской ТЭС до подстанции "Хоста" (проектные и изыскательские работы, строительство)" 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. проектируемые красные линии;
3. Граница формируемого земельного участка, в отношении которого планируется установление сервитута на период строительства объекта;
4. границы охранной зоны проектируемого объекта;
5. границы зон действия сервитутов проектируемого объекта в границах земельных участков, стоящих на кадастровом учете, и земельных участков неразграниченной собственности кадастровых кварталов;

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ДИРЕКТОРА
ПРОЕКТИРОВАНИЯ И
ТЕХНИЧЕСКОМУ
СОПРОВОЖДЕНИЮ
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
Ю.Л. ГОЛОВЛЕВ

07.02.2012

6. границы земельных участков физических и юридических лиц, попадающие в границы отвода проектируемого объекта.

При разработке проекта межевания соблюдались следующие принципиальные положения:

- в качестве объекта проектирования принималась территория отвода объекта "Кабельные и воздушные линии (110 кВ) для выдачи мощности от Сочинской ТЭС до подстанции "Хоста" (проектные и изыскательские работы, строительство);
- 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 установлены в соответствии с СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка территорий» и совпадают с охранный зоной проектируемого объекта.

Ширина формируемого земельного участка, в отношении которого планируется установление сервитута на период строительства объекта "Кабельные и воздушные линии (110 кВ) для выдачи мощности от Сочинской ТЭС до подстанции "Хоста" установлена на основании исходных данных, полученных от ОАО «Кубаньэнерго».

Площадь формируемого земельного участка, в отношении которого планируется установление сервитута на период строительства объекта составляет – **21 024.55** кв.м., в том числе в границах земельных участков, состоящих на кадастровом учёте – **9 170.57** кв.м.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» охранный зона вдоль кабельной линии устанавливается в виде части поверхности участка земли, расположенного под ним участка недр на глубине, соответствующей глубине прокладки кабельных линий электропередачи, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны от крайних кабелей линии электропередачи на расстоянии 1 метра.

Ширина полосы отвода на период эксплуатации проектируемого объекта (охранная зона кабельной линии 110кВ) установлена на основании исходных данных, полученных от ОАО «Кубаньэнерго».

Площадь охранный зоны объекта "Кабельные и воздушные линии (110 кВ) для выдачи мощности от Сочинской ТЭС до подстанции "Хоста" составляет – **12 455** кв.м., в том числе в границах земельных участков, состоящих на кадастровом учёте – **5148.26** кв.м.

Формируемый земельный участок для размещения олимпийского объекта "Кабельные и воздушные линии (110 кВ) для выдачи мощности от Сочинской ТЭС до подстанции "Хоста" запроектирован в местах подключения КЛ 110 кВ к ВЛ 110 кВ для размещения переходных пунктов на основании исходных данных ОАО «Кубаньэнерго».

Формирование и предоставление земельного участка для строительства и размещения олимпийского объекта производится в отношении объекта: "Кабельные и воздушные линии (110 кВ) для выдачи мощности от Сочинской ТЭС до подстанции "Хоста" (проектные и изыскательские работы, строительство)" Этап 2.

Площадь формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта составляет – **52,82** кв.м., в том числе в границах земельных участков, состоящих на кадастровом учёте – **23,64** кв.м.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА
ДИРЕКЦИИ ПО КООРДИНАЦИИ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ И
ТЕХНИЧЕСКОМУ
СОПРОВОЖДЕНИЮ
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
Ю. Л. ГОЛОВЛЕВ

07.02.2012

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Утверждено приказом Министерства регионального развития Российской Федерации	
		Единицы измерения	Площадь
1.	Площадь формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта, в том числе:	12 кв. м	03 2012 г. № 24-04
	1.1 Площадь формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта в границах земельных участков, стоящих на кадастровом учете	КВ.М	52.82
	1.2 Площадь формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта в границах кадастровых кварталов из земель государственной собственности, не закрепленных за конкретными лицами	КВ.М	23.64
2.	Площадь формируемого земельного участка, в отношении которого планируется установление сервитута на период строительства объекта, в том числе:	КВ.М	29.18
	2.1 Площадь формируемого земельного участка, в отношении которого планируется установление сервитута на период строительства объекта в границах земельных участков, стоящих на кадастровом учете	КВ.М	21 024.55
	2.2 Площадь формируемого земельного участка, в отношении которого планируется установление сервитута на период строительства в границах кадастровых кварталов из земель государственной собственности, не закрепленных за конкретными лицами	КВ.М	9 170.57
3.	Площадь ОХРАННОЙ ЗОНЫ проектируемого объекта, в том числе:	КВ.М	11 853.98
	3.1 Площадь охранной зоны кабельной линии 110 кВ в границах земельных участков, стоящих на кадастровом учете	КВ.М	12 455.00
	3.2 Площадь охранной зоны кабельной линии 110кВ в границах кадастровых кварталов из земель государственной собственности, не закрепленных за конкретными лицами	КВ.М	5148.26
		КВ.М	7306.74

ГАП

Шайтарёнок Е.А.

07.02.2012

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА
ДИРЕКЦИИ ПО КООРДИНАЦИИ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ И
ТЕХНИЧЕСКОМУ
СОПРОВОЖДЕНИЮ
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
Ю.Л.ГОЛОВЛЕВ

07.02.2012

Прогнозировано и

скреплено

ЛИСТОВ

пронумеровано

ЛИСТОВ

ММТ г. Сочи «Муниципальный институт генплана»

МИНИСТЕРСТВО РОССИИ
Директор Департамента
координации подготовки к
внешнему миру
18.03.2019 г.
(подпись)

