



Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «06» сз 2012 г. №37-сч

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 № 03-1/1-2726

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для
размещения 4-го этапа "Реконструкция ГКНС «Мзымта» олимпийского объекта
«Очистные сооружения канализации в Адлерском районе (проектные и изыскательские
работы, строительство)".

ЗАКАЗЧИК:	ГК «Олимпстрой»	Директор Начальник управления Проектирования Нач. отдела ПРИРГ ГАП Исполнитель Нормоконтроль	Мацкевич К.П. Кокосов Р.Л. Мельникова О.В. Шайтарёнок Е.А. Акимова С.В. Кокосов Р.Л.
ТОМ 3	Проект межевания территории Пояснительная записка Графическая часть		



2012 г.
исправленному верить
ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК
1-ОЙ КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.И.
06.07.2012

15 ИЮН 2012
СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
В.В. ДАНЧЕНКО

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

от « 06 » 07 2012 г. № 37-01

СОСТАВ ТОМА 3

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. Регламенты. Экспликация земельного участка. Условные обозначения.	ГП-1
2.2	Схемы земельных участков. Каталоги координат.	ГП-2
2.3.	Чертеж межевания территории М 1: 1 000. Спецификация частей земельных участков олимпийской пограммы, располагаемых в границах отвода проектируемого объекта. Условные обозначения.	ГП-3

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ХВОСТОВ Е. В.

15 ИЮН 2012

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Общая часть

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

Проект межевания для размещения олимпийского объекта: Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения 4-го этапа «Реконструкция ГКС «Мзымта» олимпийского объекта «Очистные сооружения канализации в Адлерском районе (проектные и изыскательские работы, строительство)» (п.71 Программы строительства), далее «4-й этап «Реконструкция ГКС «Мзымта» разработан на основании договора № 03-1/1-2726.

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 объекта: Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения 4-го этапа «Реконструкция ГКС «Мзымта» олимпийского объекта «Очистные сооружения канализации в Адлерском районе (проектные и изыскательские работы, строительство)» (п.71 Программы строительства) составляет 0,46648 га.

Земельный участок для размещения объекта расположен в Адлерском районе города Сочи.

Категории земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона в соответствии с "Правилами землепользования и застройки"	"Ж2" - малоэтажная застройка коттеджного и блокированного типа до 4 этажей; "Р1" - пляжная зона общего пользования; "ИТ" - зона инженерно-транспортной инфраструктуры;
Экономико - планировочная зона	А-1-б
Зона округа горно-санитарной охраны курорта (утв. Минздрава РФ от 21.10.69 г. №297)	Первая, Вторая
Зоны санитарной охраны водозаборов и водных объектов	"ВД" - водоохранная зона р. Бзугу "ПР" - прибрежная защитная полоса р. Бзугу
Зоны ограничений от стационарных техногенных источников	Зона "ОА-В-Д" высотного ограничения аэропорта Сочи (Адлер); Зона "ОА-В-Г" высотного ограничения аэропорта Сочи (Адлер); Зона "ОА-В-В" высотного ограничения аэропорта Сочи (Адлер); Зона "ОА-Ш-Б" - шумового воздействия аэропорта Сочи (Адлер); Зона "ОА-Ш-А" - шумового воздействия аэропорта Сочи (Адлер); Зона "ОА-П" - воздушного подхода аэропорта Сочи (Адлер)
Зоны ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного характера:	"ОГП-О" - зона оползневых процессов; Боковая речная эрозия

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ХВОСТОВ Е. В.
15 ИЮН 2012

Зона международного гостеприимства и территории, прилегающие к олимпийским объектам.

Территория, определенная единой архитектурной концепцией

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

На рассматриваемом участке в настоящее время расположены участки растительности, пус-
тыри, водоотводные сооружения, грунтовые дороги. Рельеф участка спокойный.

Основные проектные решения

При разработке проекта межевания соблюдались следующие принципиальные положения:

- в качестве объекта проектирования принималась территория ГКНС «Мзымта» объекта: Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения 4-го этапа «Реконструкция ГКНС «Мзымта» олимпийского объекта «Очистные сооружения канализации в Адлерском районе (проектные и изыскательские работы, строительство)» (п.71 Программы строительства)
- обеспечение нормативной достаточности и функциональной целостности выделяемого земельного участка;
- определение конфигурации земельного участка с учетом особенностей планировки;
- защита прав 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;
- выделение части территории квартала в качестве территории общего пользования;

Проектные предложения по межеванию территории

Подготовка проекта межевания территории объекта Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения объекта: «4-й этап «Реконструкция ГКНС «Мзымта» 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 земельных участков юридических лиц, попадающие в границы отвода проектируемого объекта.

Линии отступа от красных линий установлены в соответствии с СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка территорий» и совпадают с границей постоянного отвода проектируемого объекта.

Отвод земли для территории ГКНС «Мзымта» принят в соответствии с проектными решениями и схемой планировочной организации земельного участка.

Площадь земельного участка для территории реконструируемой ГКНС «Мзымта» составляет 0,41343 га.

Подъездная автодорога к площадке реконструируемой ГКНС предусмотрена с юго-западной стороны участка.

От существующей автодороги к площадке ГКНС устраивается автоподъезд-пандус протяженностью 25 м. Ширина проезжей части составляет 5,50 м.

ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
Хвостов Е. В.
15 ИЮН 2012

Уклон проезжей части колеблется от 8 до 91 %, что вызвано значительным подъемом существующих отметок площадки ГКНС, принятым в проектных решениях.

Отвод земли для эксплуатации подъездной автодороги к площадке реконструируемой ГКНС «Мзымта» выполнен ООО "Ростовгипрошахт" в соответствии с требованиями пп.2,3 «Норм отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.09.2009г. №717.

Площадь земельного участка для эксплуатации подъездной автодороги к площадке реконструируемой ГКНС «Мзымта» составляет 0,0532 га.

Площадь формируемого земельного участка (ГКНС с подъездной дорогой) для размещения олимпийского объекта составляет - 4 666,30 кв.м., в том числе в границах земельных участков, состоящих на кадастровом учёте – 3 844,22 кв.м.

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Площадь
1.	Площадь формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта (Постоянный отвод), в том числе:	кв.м	4 666,30
	1.1 Площадь формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта в границах земельных участков, стоящих на кадастровом учете	кв.м	3 844,22
	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	822,08
2	Площадь отвода в границах ЗУ олимпийской программы	кв.м	4 040,0

Исполнитель



Акимова С.В.

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

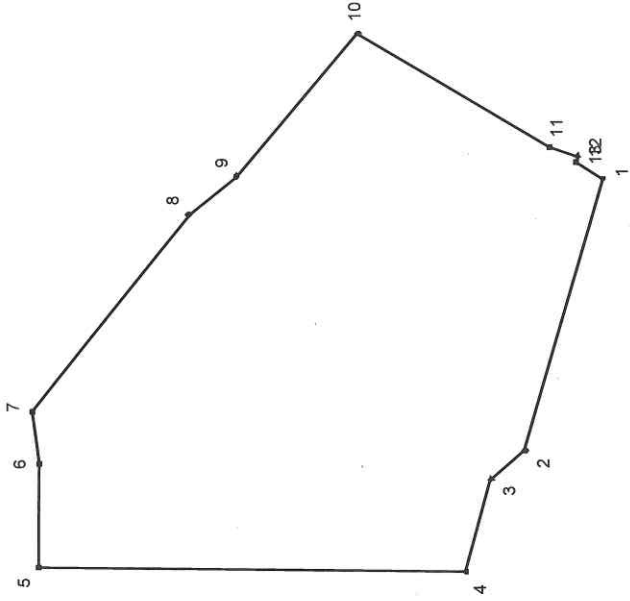
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ХВОСТОВ Е.В.

15 ИЮН 2012

Схема границ постоянного отвода. Площадка ГКНС.

Номер участка на плане: 1.3.1. 3.2. 3.4

Площадь (м²): 4 132,94



Каталог координат характерных точек в местной системе координат

Номер точки	X	Y
1	24 833,33	75 124,81
2	24 844,30	75 085,92
3	24 849,17	75 081,82
4	24 852,69	75 068,50
5	24 913,74	75 069,23
6	24 913,58	75 084,21
7	24 914,70	75 091,47
8	24 892,27	75 119,67
9	24 885,46	75 125,22
10	24 868,29	75 145,63
11	24 841,02	75 129,39
12	24 836,95	75 128,04
13	24 837,20	75 127,12
1	24 833,33	75 124,81

Каталог координат характерных точек в МСК 23

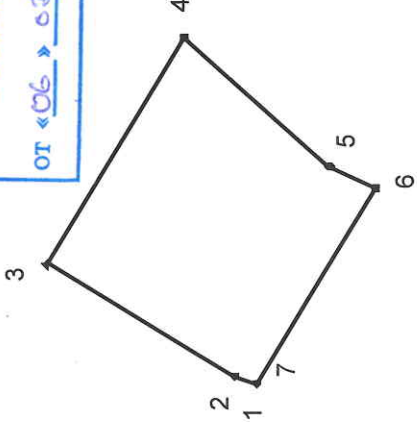
Номер точки	X	Y
1	298 472,21	2 214 485,27
2	298 484,13	2 214 446,65
3	298 489,07	2 214 442,66
4	298 492,90	2 214 429,44
5	298 553,92	2 214 431,62
6	298 553,41	2 214 446,59
7	298 554,35	2 214 453,88
8	298 531,26	2 214 481,54
9	298 524,31	2 214 486,92
10	298 506,66	2 214 506,91
11	298 479,78	2 214 490,03
12	298 475,75	2 214 488,59
13	298 476,02	2 214 487,67
1	298 472,21	2 214 485,27

исправленному верить
ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК
1-ой КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.
06.07.12

Схема границ постоянного отвода. Подъездная дорога.

Номер участка на плане: 2. 3.3

Площадь (м²): 531,86



Каталог координат характерных точек в местной системе координат

Номер точки	X	Y
1	24 838,88	75 128,68
2	24 841,01	75 129,38
3	24 858,89	75 140,03
4	24 845,92	75 161,81
5	24 832,15	75 149,30
6	24 827,87	75 147,16
1	24 838,88	75 128,68

Каталог координат характерных точек в МСК 23

Номер точки	X	Y
1	298 477,66	2 214 489,27
2	298 479,77	2 214 490,02
3	298 497,40	2 214 501,10
4	298 483,92	2 214 522,56
5	298 470,44	2 214 509,72
6	298 466,22	2 214 507,49
1	298 477,66	2 214 489,27

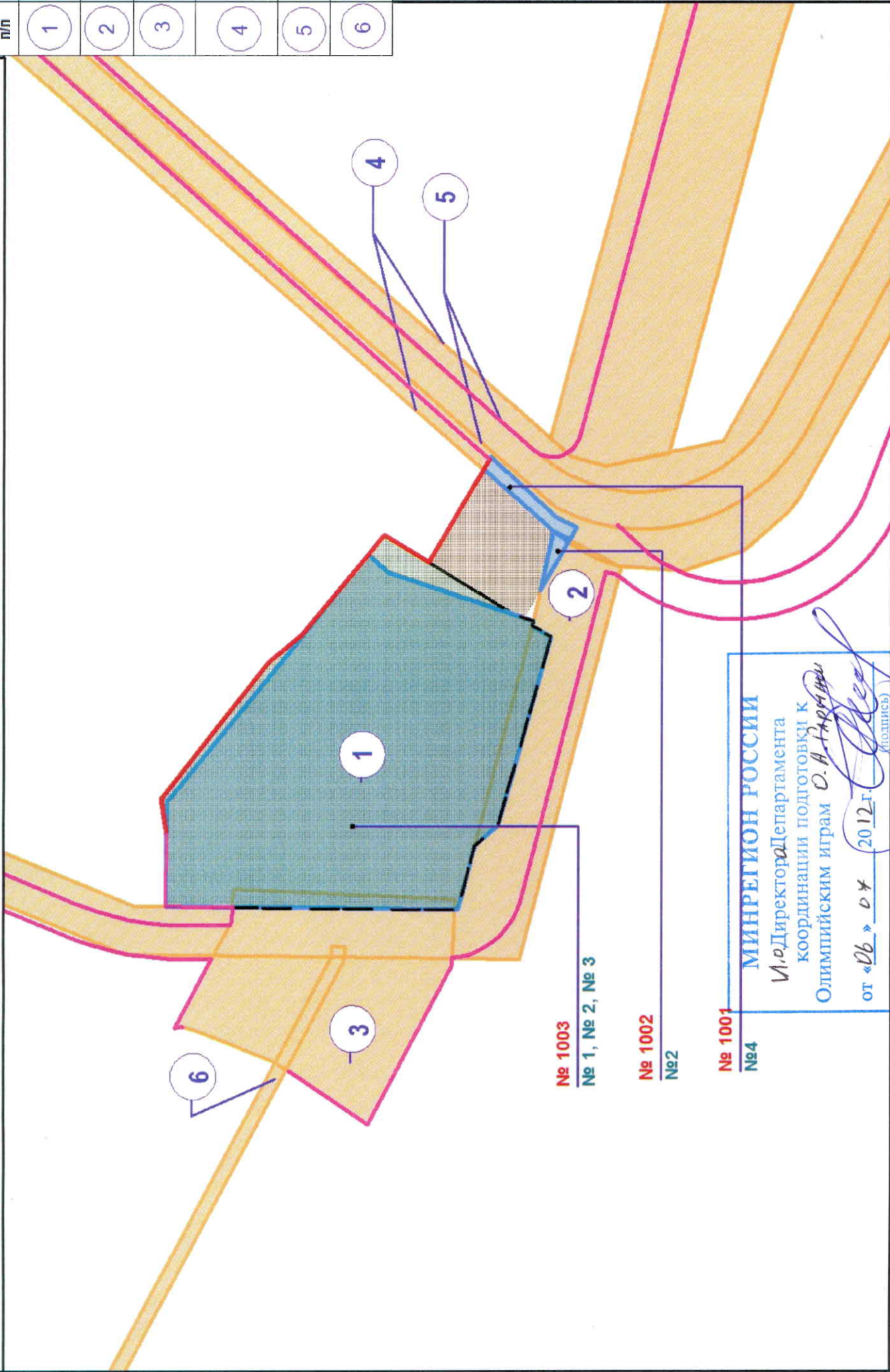
Примечание: Данный лист см. совместно с листом т.3 ГП-1.



ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ХВОСТОВ Е.В.
15 ИЮН 2012

Договор 03-1/1-2726			
Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения 4-го этапа "Реконструкция ГКНС «Мзымга» олимпийского объекта «Очистные сооружения канализации в Адлерском районе (проектные и изыскательские работы, строительство)".			
изм.	кол.уч.	кол.уч.	№ док.
Исполнитель	Акимов С.В.	подпись	дата
Нач.отдела	Мельникова О.В.	подпись	дата
ГАП	Шайтарёнок Е.А.	подпись	дата
Норм.контр.	Кокосов Р.Л.	подпись	дата
ТОМ 3.		стадия	листок
Проект межевания территории		ГП-2	3
Схемы границ постоянного отвода (Площадка ГКНС, проектируемая дорога). Каталог координат в МСК г.Сочи. Каталог координат в МСК 23.		Муниципальное унитарное предприятие г. Сочи Муниципальный институт генплана	

Чертеж межевания территории М 1:1000
(Смежные объекты Программы строительства олимпийских объектов.)



№ 1003
№ 1, № 2, № 3

№ 1002
№ 2

№ 1001
№ 4

МИНРЕГИОН РОССИИ

И.о.Директора Департамента
координации подготовки к
Олимпийским играм О.А. Харченко

от «06» 04 2012 г.

(подпись)

СПЕЦИФИКАЦИЯ ЧАСТЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОЛИМПЕЙСКОЙ ПРОГРАММЫ, РАСПОЛАГАЕМЫХ В ГРАНИЦАХ ОТВОДА ПРОЕКТИРУЕМОГО ОБЪЕКТА

Номер	Наименование объектов с утвержденной документацией по планировке территории, находящиеся в границах проектируемого объекта	Площадь	Примечание
1001	80 (пост. № 696). Сети канализации, водоснабжения, теплоснабжения, система водоснабжения, система водоочистки в Имеретинской местности (проект, и изыскат. работы, строительство). Сети электроснабжения 10 кВ и 0,4 кВ в Имеретинской местности (проект, и изыскат. работы, строительство). Приказ Минрегионразвития РФ от 30.09.2010 № 694-ОИ.	63,70	
1002	п. 163 (пост. № 696). Сети электроснабжения 10 кВ и 0,4 кВ в Имеретинской местности (проектные и изыскательские работы, строительство). Приказ Минрегионразвития РФ от 30.09.2010 № 695-ОИ.	22,10	
1003	п. 80 (пост. № 696). Сети канализации, водоснабжения, теплоснабжения, система водоснабжения, система водоочистки в Имеретинской местности (проектные и изыскательские работы, строительство). Приказ Минрегионразвития РФ от 30.09.2010 № 694-ОИ. п. 163 (пост. № 696). Сети электроснабжения 10 кВ и 0,4 кВ в Имеретинской местности (проектные и изыскательские работы, строительство). Приказ Минрегионразвития РФ от 30.09.2010 № 695-ОИ. п. 77 (пост. № 613). Глубоководный выпуск очищенных вод с территории Имеретинской местности и Адлерских очистных сооружений, включая коллектор (проектные и изыскательские работы, строительство). Приказ Минрегионразвития РФ от 24.06.2010 № 35-ОИ.	3 954,20	
	Всего	4 040,00	

Номер п/п	ЭКСПЛИКАЦИЯ УЧАСТКОВ ПРОГРАММЫ ОЛИМПЕЙСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА приказом Министерства Информационно-коммуникационных технологий Российской Федерации
1	п. 80 (пост. № 696). Сети канализации, водоснабжения, теплоснабжения, система водоснабжения, система водоочистки в Имеретинской местности (проектные и изыскательские работы, строительство). Приказ Минрегионразвития РФ от 30.09.2010 № 694-ОИ.
2	п. 163 (пост. № 696). Сети электроснабжения 10 кВ и 0,4 кВ в Имеретинской местности (проектные и изыскательские работы, строительство). Приказ Минрегионразвития РФ от 30.09.2010 № 695-ОИ.
3	п. 77 (пост. № 613). Глубоководный выпуск очищенных вод с территории Имеретинской местности и Адлерских очистных сооружений, включая коллектор (проектные и изыскательские работы, строительство). Приказ Минрегионразвития РФ от 24.06.2010 № 35-ОИ.
4	80 (пост. № 696). Сети канализации, водоснабжения, теплоснабжения, система водоснабжения, система водоочистки в Имеретинской местности (проект и изыскат. работы, строительство). Сети электроснабжения 10 кВ и 0,4 кВ в Имеретинской местности (проект, и изыскат. работы, строительство). Приказ Минрегионразвития РФ от 30.09.2010 № 694-ОИ, № 695-ОИ.
5	п. 54 (пост. 305) Олимпийский объект "Автомобильные дороги в Имеретинской местности" (проектные и изыскательские работы, строительство). Приказ Минрегионразвития РФ от 11.11.2010 № 117-ОИ.
6	п. 77 (пост. № 613) Глубоководный выпуск очищенных вод с территории Имеретинской местности и Адлерских очистных сооружений, включая коллектор (проектные и изыскательские работы, строительство). Приказ Минрегионразвития РФ от 24.06.2010 № 35-ОИ.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проектирования
	Проектируемые красные линии
	Существующие красные линии
	Порядковый номер участка олимпийского строительства, согласно экспликации
	Постоянный отвод - площадь ГНС, подведная дорога (проектируемые)
	Постоянный отвод - дороги, проезды (проектируемые)
	Участки олимпийской программы, располагаемые в границах отвода проектируемого объекта
	Порядковый номер участка, согласно спецификации
	Номер участка, согласно экспликации олимпийских объектов
	Зона планируемого размещения объектов, программы строительства олимпийских объектов и развития города как горнолыжного курорта.

Примечания:

- Проектируемый объект является олимпийским объектом федерального значения согласно Программе строительства олимпийских объектов и развития г. Сочи как горнолыжного курорта
- Линия отступа от красных линий совпадает с границами постоянного отвода
- Данный лист см. совместно с листом ГП-1 том 3

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ХВОСТОВ Е.В.

15 ИЮН 2012

Договор 03-1/1-2726

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения 4-го этапа "Реконструкция ГНС «Малыта» административного объекта «Олимпийские сооружения канализации в Адлерском районе (проектные и изыскательские работы, строительство)».

Стадия	Лист	Листов
ТОМ 3.	ГП-3	3
Проект межевания территории		
Чертеж межевания территории смежных объектов Программы строительства олимпийских объектов М 1:1000		
Экспликация Спецификация. Условные обозначения. Каталог координат		
Муниципальное унитарное предприятие г. Сочи		
Муниципальный институт «Семинка»		