



Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «26» 02 2013 г. № 29-04

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ
Г.С.ГУБИН

11 ФЕВ 2013

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 № 11-160/0004/98/12-П

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) олимпийского объекта:
«Специализированные автотранспортные парки по обслуживанию пассажирского автомобильного транспорта
для перевозки участников и гостей XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в
г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)».
«Спецавтопарк по ул. Голенева в Центральном районе г. Сочи (ПАТП) (для размещения 229 автобусов)»

ЗАКАЗЧИК:	Автономная некоммерческая организация "Транспортная дирекция Олимпийских игр"	И.о. директора Приказ № 75-л от 30.10.12 г. Начальник управления проектирования	Пешнов С.Н. Абрамова И.Ю.
ТОМ 3	Проект межевания территории Пояснительная записка Графическая часть	Нач. отдела ПРИР ГАП Исполнитель Нормоконтроль	Мельникова О.В. Шайтаренок Е.А. Деева Е.В. Абрамова И.Ю.

2013 г.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК
ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГХ «ОЛИМПСТРОЙ»
А.А.ФЯЮСТОВ
«11» 02. 2013 г.

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «26» 02 2013 г. № 29-06

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

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
2.2	Чертеж межевания территории м 1: 1000	ГП-2
2.3	Каталоги координат	ГП-3
2.4	Каталоги координат	ГП-4

Ведущий инженер-проектировщик

ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГП «Олимпстрой»

А. А. ФАДУСОВ


«11» 02. 2013 г.

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

от «16» 02 2013 г. № 24-06

1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) олимпийского объекта: «Специализированные автотранспортные парки по обслуживанию пассажирского автомобильного транспорта для перевозки участников и гостей XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)». «Спецавтопарк по ул. Голенева в Центральном районе г. Сочи (ПАТП) (для размещения 229 автобусов)», пункт 26 Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта – далее: «Спецавтопарк по ул. Голенева», разработана на основании договора № 11-160/0004/98/12-П.

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 25.12.2001 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 Минрегиона РФ от 28 декабря 2010 года № 820);
- ФЗ от 01.12.2007 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 РФ»;
- «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» (в редакции Решения Городского собрания Сочи от 12.12.2011 года № 210).

1.2. Анализ фактического землепользования

Планируемый олимпийский объекта Программы: «Спецавтопарк по ул. Голенева», расположен в Центральном районе г. Сочи.

Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования для размещения олимпийского объекта составляет 87616 кв.м. (8,7 га.).

Градостроительные регламенты в границах проектирования	
Категории земель	Земли населенных пунктов
Зона округа горно-санитарной охраны курорта (утв. Минздрава РФ от 21.10.69 г. №297)	вторая
Градостроительные регламенты в соответствии с «ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» (в редакции Решения Городского собрания Сочи от 12.12.2011 года № 210).	
Территориальная зона	"Ж-2" - малоэтажная жилая застройка до 15 метров; "Ж-4" - многоэтажная жилая застройка до 36 метров; "ОД-1" - многофункциональная общественно-деловая застройка; "ИТ" - зона инженерной и транспортной инфраструктур
Зоны с особыми условиями использования территории	Зоны ограничений от стационарных техногенных источников; - зона "СЗЗ-П" - санитарно-защитные зоны от производственных пред-

Ведущий инженер-проектировщик

А. А. ФАДУСТОВ

«11» 02. 2013 г.

	<p>приятий, коммунальных и инженерных объектов (МУП ВК "Навагинские ОСК" - 300 м.; Линия электропередач ВЛ-110 кВ - 20 м. в обе стороны);</p> <p>- Зона "ГД" - зона шумового воздействия от городских и внешних автодорог (Зона акустического дискомфорта - в пределах придорожной полосы 50 м).</p> <p>Зоны ограничений на территории возможных чрезвычайных ситуаций природного характера:</p> <p>- зона "СИ-8" – сейсмической интенсивности 8 баллов (категории А и В);</p> <p>- зона "СИ-9" – сейсмической интенсивности 9 баллов (категории А и В);</p> <p>- зона "СИ-10" – сейсмической интенсивности >9 баллов (категории А и В);</p> <p>- зона «ОГП-О» оползневых процессов.</p>
Зоны особого градостроительного и архитектурного контроля	Территория, определенная единой архитектурной концепцией

Установленный и планируемый вид разрешенного использования земельного участка постоянно-го отвода олимпийского объекта:

- с кадастровым № 23:49:0205016:1013 – для размещения этапа «Спецавтопарк по ул.Голенева в Центральном районе г.Сочи (ПАТП) (для размещения 229 автобусов) олимпийского объекта «Специализированные автотранспортные парки по обслуживанию пассажирского автомобильного транспорта для перевозки участников и гостей XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проект. и изыскат. работы, строит.);

Участок формируется из сформированных земельных участков с кадастровыми номерами: № 23:49:0205016:1013, № 23:49:0205016:1066, № 23:49:0205016:255, № 23:49:0205017:62 и из земель государственной собственности из кадастровых кварталов № 23:49: 0205016, № 23:49: 0205017.

В настоящее время на проектируемой территории размещаются здания и сооружения, подлежащие сносу.

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: «Спецавтопарк по ул. Голенева» установлены с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил.

Проектом межевания проектируемая территория для размещения олимпийского объекта «Спецавтопарк по ул. Голенева» формируется из земельных участков с кадастровыми номерами № 23:49:0205016:1013, № 23:49:0205016:1066, № 23:49:0205016:255, № 23:49:0205017:62 и из земель государственной собственности из кадастровых кварталов № 23:49: 0205016, № 23:49: 0205017.

Проект межевания территории для размещения объекта: «Спецавтопарк по ул. Голенева» 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;
- линии отступа в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

Ведущий инженер-проектировщик
отдела градостроительного
проектирования ГП «Олимпстрой»
А.А. ФАДУСОВ
4
«11» 02. 2013 г.

- границы зон с особыми условиями использования территорий;

Объекты историко-культурного наследия в границах проектирования для размещения олимпийского объекта: «Спецавтопарк по ул. Голенева» отсутствуют.

Площадь территории в границах межевания составляет 291382 кв.м. (29,14 га.), в том числе:

- площадь участка постоянного отвода объекта федерального значения площадь земельного участка Программы строительства олимпийских объектов – 51448 кв.м;
- общая площадь установления сервитута для размещения сетей водопровода, теплотрассы на период строительства объекта федерального значения Программы – 2193 кв.м

Участок постоянного отвода объекта федерального значения: «Специализированные автотранспортные парки по обслуживанию пассажирского автомобильного транспорта для перевозки участников и гостей XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)» включает в себя следующие зоны:

- зона размещения объектов капитального строительства объекта федерального значения: «Спецавтопарк по ул. Голенева»;
- зона планируемого размещения зеленых насаждений;
- зона размещения парковок (парковочные места).

За основу при проектировании были приняты следующие принципиальные положения:

- обеспечение нормативной достаточности, функциональной целостности и планировочной обоснованности выделяемого земельного участка;
- определение конфигурации границ земельного участка с учетом особенностей планировки, установленной градостроительной документацией.

1.4. Техничко-экономические показатели

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОСТАВЛЕННЫХ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И РАСПОЛАГАЕМЫЕ В ГРАНИЦАХ ОЛИМПЕЙСКОГО ОБЪЕКТА				
Номер участка	Кадастровый номер участка	Информация о з/у	Размер ограничения, кв.м.	Планируемый вид разрешенного использования участка постоянно-го отвода в границах олимпийского объекта
1		Общая площадь земельного участка для размещения олимпийского объекта, в том числе:	53641	
1.1.		Общая площадь земельного участка для размещения олимпийского объекта Программы под постоянный отвод, в том числе:	51448	Для размещения этапа "Спецавтопарк по ул.Голенева в Центральном районе г.Сочи (ПАТП) (для размещения 229 автобусов) олимпийского объекта "Специализированные автотранспортные парки по обслуживанию пассажирского автомобильного транспорта для перевозки
1.1.1	23:49:0205016:1013	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Голенева. Категория земель - земли населенных пунктов. Для размещения этапа "Спецавтопарк по ул.Голенева в Центральном районе г.Сочи (ПАТП) (для размещения 229 автобусов) олимпийского объекта "Специализированные автотранспортные парки по обслуживанию пассажирского автомобильного транспорта для перевозки участников и гостей XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проект. и изыскат. работы, строит.)" Межевой план 490/10-2115 21.05.2010. Площадь з/у - 51448 кв.м. Собственность. Данные госуд. кадастра недвижимости по состоянию на 09.12.2012.	51448	

А. А. ФАЮСТОВ

«11» 02. 2013 г.

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «26» 02 2015 г. № 29/02-15
участников и гос-
тей XXII Олимпий-
ских зимних игр и
XI Паралимпийских
зимних игр 2014
года в г. Сочи
(проект. и изыскат.
работы, строит.)".

		в том числе в границах красных линий ул. Макаренко	261	
1.2		Общая площадь установления сервитута для размещения сетей водопровода, теплотрассы на период строительства олимпийского объекта Программы, в том числе:	2193	
		Сервитут для размещения водопровода:	181	
	23:49:0205016:1066	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н. Категория земель - земли населенных пунктов. "Автомобильная транспортная развязка в двух уровнях на пересечении ул. Пластунской и ул. Макаренко - нижний съезд ("Макаренко") (проект. и изыскат. работы, строит.)". Распоряжение департамента имущественных отношений админ. г. Сочи №1042-р от 23.03.2009. Площадь з/у - 1990 кв.м. Собственность. Данные госуд. кадастра недвижимости по состоянию на 09.12.2012.	20	
1.2.1	--	Земли государственной собственности из кадастрового квартала 23:49:0205016	161	
1.2.2		Сервитут для размещения теплотрассы:	2012	
1.2.3	23:49:0205016:255	край Краснодарский, город-курорт Сочи, район Централь-ный, ул. Голенева, потребительский жилищно-строительный кооператив "Соловьи", участок №71. Катего-рия земель - земли населенных пунктов. Для индивидуаль-ного жилищного строительства. Межевой план 49/10-3514 26.03.2010. Площадь з/у - 603 кв.м. Собственность. Дан-ные госуд. кадастра недвижимости по состоянию на 09.12.2012.	170	
1.2.4	23:49:0205017:62	край Краснодарский, город-курорт Сочи, район Централь-ный, ул. Голенева. Категория земель - земли населенных пунктов. Для размещения гостиницы. Описание земельных участков 11372-ЮЦ 31.03.2008. Площадь з/у - 2000 кв.м. Собственность. Данные госуд. кадастра недвижимости по состоянию на 09.12.2012.	277	
1.2.5	--	Земли государственной собственности из кадастрового квартала 23:49:0205016	1135	
1.2.6	--	Земли государственной собственности из кадастрового квартала 23:49:0205017	430	

Исполнитель

Деева

Деева Е.В.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК

ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГХ «ОЛИМПСТРОЙ»

А. А. ФАЮСТОВ

А. А. Фаюстов
«11» 02. 2015 г.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК
ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГХ «ОЛИМПСТРОЙ»
А.А. ФАЮСТОВ 11.02.2013 г.

В настоящем документе
Пронумеровано и
скреплено 6 листов,

пронумеровано 10 листов

МУП г. Сочи «Муниципальный
институт «Импла»
МИНТЕГИОН РОССИИ
Директор Департамента
координации подготовки к
Олимпийским играм О.В. [подпись]
от « 15 » 02 20 13 г. (подпись)