

Учреждение Центральный научно-исследовательский проектный институт по градостроительству Российской академии архитектуры и строительных наук,
г. Москва

ЦНИИП градостроительства РААСН

119331, г. Москва, Проспект Вернадского, дом, 29, тел (499) 138-28-06, факс (499) 133- 11- 29

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

от «31» мая 2011 г. № 69-04

Проект планировки территории Имеретинской низменности

для размещения объектов «Комплекс зданий и сооружений - гостиничный комплекс и апартамент-отель категории 3 звезды и 4 звезды на 3600 номеров, из них не менее 400 номеров категории 4 звезды», соответствующий п. 181.4 Программы,¹ «Тематический парк», соответствующий п.204.1 Программы и «Гостиничный комплекс категории 4 звезды на 350 номеров», соответствующий п. 200.19 Программы.³

(Положение о размещении объектов капитального строительства)

- 1 - участки Ч, D₁
- 2 - участки D₃, С
- 3 - участок D₂

исправленному верить

Ю.Л. Головлев

26.05.2011

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ПЕРВЫЙ ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ
Л.А. МОНОСОВ

26 МАЙ 2011

Директор

ЦНИИП Градостроительства РААСН

В.П. Коротаев.



Москва 2011 г.

Ответственные исполнители проекта

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

Руководитель проекта

Главный архитектор проекта



Коротаяев В.И. 20.11.2011 г. № 68-04

Неустроев К.Ф.

Архитектурно-планировочный раздел



Неустроев К.Ф.

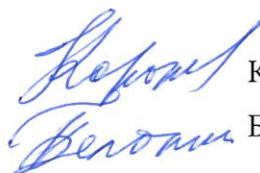
Барковская Ю.В.

Вертикальная планировка



Шилкова Л.В.

Экономика



Королева Т.С.

Белогорцева Н.Е.

Инженерная инфраструктура



Осокина О.Н.

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ИСПРАВЛЕННОМУ ВЕРИТЬ
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ХВОСТОВ Е.В.
26 МАЙ 2011

В проекте использованы материалы ОАО «Проекттрансстрой», ООО «Каналстройпроект»,
ОАО «Сочи-Парк», ООО «Топ-проджект», «РосНИИПИ Урбанистики»

Документация по планировке территории (корректировка проекта планировки) Имеретинской низменности Адлерского района города Сочи согласована администрацией Краснодарского края, Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации, Министерством обороны Российской Федерации и Министерством транспорта Российской Федерации и утверждена приказом Министерства регионального развития Российской Федерации 01 сентября 2010 года № 60-ОИ, документация по планировке территории для размещения объектов, предусмотренных пунктами 8-14, 204.1, утверждена приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 25 августа 2010 года №59-ОИ.

Цель данной работы - внесение изменений в ранее утвержденные проекты планировки территории в кварталах С и D (наименование кварталов приведено в соответствии с Приказом Минрегиона России от 25.08.2010 №59-ОИ), 17 (наименование квартала приведено в соответствии с Приказом Минрегиона России от 01.09.2010 №60-ОИ) с целью:

- размещения объекта, включенного в Программу строительства постановлением Правительства РФ от 21.04 №305, «Гостиничный комплекс категории 4 звезды на 350 номеров», предусмотренного пунктом 200.19 Программы, в связи с чем изменились технико-экономические показатели проекта и конфигурация границ земельного участка для размещения объекта «Тематический парк» (введен Постановлением Правительства РФ от 19.01.2010 № 10), предусмотренного пунктом 204.1 Программы;

- размещением в квартале D олимпийского объекта «Комплекс зданий и сооружений - гостиничный комплекс и апартаменты категории 3 звезды и 4 звезды на 3600 номеров, из них не менее 400 номеров категории 4 звезды», предусмотренного пунктом 181.4 Программы (в редакции Постановления Правительства РФ от 21.04.2011 №305) в связи с изменением технико-экономических показателей указанного объекта;

- установления следующего градостроительного регламента – территориальная зона Ж-4, этажность - 9, максимальная высота застройки 36 м на участке квартала №17 (S=24,6 га) и участке D1 (фрагмент квартала D) (S=10,89га) (в соответствии с разработанными «Топ-проджект» проектами и архитектурными решениями, с целью обеспечения реализации проектов с заданными показателями).

В связи с тем, что указанные проект является локальной корректировкой ранее утвержденных проекта планировки территории Имеретинской низменности (приказ от 01.09.2010 №60-ОИ) и проекта планировки территории для размещения объектов, предусмотренных пунктами 8-14 и 204.1 Программы (приказ от 25.08.2010 №59-ОИ) информация о климатических условиях территории проектирования и других показателях, не подлежащих изменению в рамках данного проекта, в настоящей записке не приводится.

Объекты, предусмотренные пунктами 181.4, 204.1 и 200.19 Программы строительства, относятся к объектам федерального значения.

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «31» мая 2011 г. №60-ОИ

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ИСПРАВЛЕННОМУ ВЕРИТЬ
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ХВОСТОВ Е. В.
26 МАЙ 2011

Изменение границ земельного участка для размещения объекта, предусмотренного пунктом 204.1 Программы строительства, согласовано ответственным исполнителем по реализации указанного пункта – ОАО «Сочи-Парк».

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

Проработка вопроса об установлении сервитутов в границах квартала С будет выполнена в рамках корректировки проектов межевания для размещения объектов, предусмотренных пунктами 14 и 204.1 Программы.

Перечень графических и текстовых материалов проекта составлен на основании:

1. Стандартного состава материалов (Градостроительный кодекс РФ ст. 42, 43, 44);
2. Рекомендации Минрегиона России по «Составу и содержанию документации по планировке территории (ГК РФ к СНиП 11-04-2003);
3. Приказа Минрегиона России №60-ОИ от 01.09.2010 г., приказа Минрегиона России №59-ОИ от 25.08.2010 г.;
4. Технического задания к договору № 03-1/4-2542 от 05.03.2011 г. «На координацию градостроительных и проектных работ на территории Имеретинской низменности».

Состав проектных материалов

Основная (Утверждаемая часть)

1. План красных линий (основной чертеж), (разработан в М 1:2000, выведен в М 1: 5000);
2. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (разработан в М 1: 2000, выведен в М 1: 5000);
3. Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, объекты транспортной инфраструктуры (разработан в М 1: 2000, выведен в М 1: 5000);
4. Чертеж линий, обозначающих линии связи, объекты инженерной инфраструктуры (разработан в М 1: 2000, выведен в М 1: 5000);
5. Положение о размещении объектов капитального строительства.

Обосновывающие материалы

6. Схема расположения территории проектирования в структуре района Имеретинской низменности (ситуационный план), (масштаб произвольный).

«ОБЪЕКТСТРОЙ»
ИСПРАВЛЕННОМУ ВЕРИТЬ
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ХВОСТОВ Е. В.

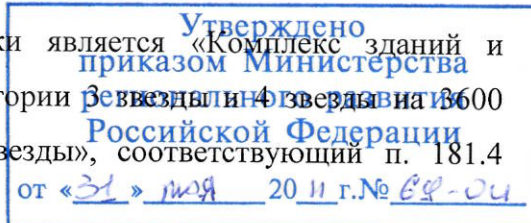
26 МАЙ 2011

7. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки (Опорный план), (разработан в М 1: 2000, выведен в М 1: 5000).
8. Разбивочный чертеж красных линий, (разработан в М 1: 2000, выведен в М 1: 5000).
9. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, (разработана в М 1: 2000, выведена в М 1: 5000).

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «31» мая 2011 г. № 68-04

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ИСПРАВЛЕННОМУ ВЕРИТЬ
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ХВОСТОВ Е.В.
26 МАЙ 2011

Основным объектом данного проекта планировки является «Комплекс зданий и сооружений – гостиничный комплекс и апарт-отель категории 4 звезды и 3600 номеров из них не менее 400 номеров категории 4 звезды», соответствующий п. 181.4 Программы.



Данный гостиничный комплекс зданий и сооружений расположен на двух участках:

1. Участок (квартал №17) площадью 24,6 га
2. Участок (квартал D, участок D1) площадью 10,9 га.

Первый участок по площади полностью соответствует утвержденному приказом Минрегиона России №60-ОИ от 01.09.2010 г. проекту планировки. Второй участок – вновь образованный, чем и вызваны необходимые изменения.

Основные ТЭП по участку №17, площадью 24,6 га. На него разработан эскизный проект (ООО «Топ-проджект»), прошедший соответствующие согласования.

Этажность – переменная 6-7 этажей до 9, высота зданий до 36 м. Номерной фонд – 2880 шт.

Объект включает в себя:

- А) Комплекс апартаментов без обслуживания;
- Б) Жилые здания для обслуживающего персонала. Вспомогательные здания.
- В) Торгово-развлекательный центр с пунктами питания

Основные ТЭП по участку №D1 – площадью 10,9 га:

Площадь земельного участка – 10,9 га

Общая площадь комплекса – 58 574 м²;

Площадь застройки – 17234 м²

Этажность – переменная 6-7 этажей до 9, высота зданий до 36 м;

- А) Гостиница
- Б) Комплекс обслуживаемых апартаментов:
- В) Комплекс питания
- Г) Прочие помещения

По данному объекту ведутся работы, предварительный объем земляных масс составляет:

1. Общий объем земляных масс по участку №17 составит – 295857 м³, из них:
 - от отметки 2,2 до 2,5 – 92250 м³;
 - от отметки 2,5 до отметки верха планировки – 230607 м³
2. Общий объем земляных масс по участку №D1 составит 92386 м³.

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ИСПРАВИТЕЛЬНО ВЕРИТЬ
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
Хвостов Е.В.
26 МАЙ 2011

Баланс территории участка (квартал №17) составляет:

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «31» мая 2011 г. № 69-01

№№ п/п	Элементы территории	га	%	м ² /чел.
1.	Территория участка	24,6	100,0	54,7
2.	Территория комплекса апартаментов всего	13,82	56,2	30,7
	в том числе:			
	площадь застройки апартаментов	4,96	20,0	11,0
	Придомовая территория всего	8,86	36,0	19,7
	в том числе:			
	спортивные площадки, площадки для отдыха детей и взрослых	0,47	1,9	1,0
	подъезды к апартаментам	1,21	4,9	2,7
	зеленые насаждения и тротуары	6,78	27,6	15,1
	Прочие территории - всего	0,40	1,6	0,9
	из них			
	трансформаторная подстанция	0,12	0,5	
	контейнеры для сбора мусора	0,01	0,04	
3.	Территория общего пользования всего	10,78	43,8	24,0
	в том числе:			
	торгово-развлекательного комплекса;	1,06	4,3	2,3
	рынка;	0,28	1,1	0,6
	зеленых насаждений	4,43	18,0	9,8
	площадки для отдыха детей и взрослых	0,56	2,3	1,2
	спортивных площадок	0,05	0,2	0,4
	автостоянок	1,24	5,0	2,7
	автодороги	0,40	1,6	0,9
	мощении, асфальт	2,08	8,5	4,6
	ТП	0,68	2,8	1,5

Примечание. Для простоты восприятия материала, все основные параметры участков и показатели вынесены на чертежи. К разбивочному чертежу красных линий в пояснительной записке отдельно прилагается «Журнал координат» (Приложение №1 и №2). К Чертежу линий обозначающих дороги, улицы, проезды, объекты транспортной инфраструктуры прилагаются поперечные профили (Приложение

№3).

26 мая 2011
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ИСПРАВЛЕНА РЕГИСТР
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
Хвостов Е. В.

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

от «31» мая 2011 г. № БВ-04


Приложение.

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ИСПРАВЛЕННОМУ ВЕРИТЬ
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ

ХВОСТОВ Е. В.
26 МАЙ 2011

**ЖУРНАЛ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК
КРАСНЫХ ЛИНИЙ**

Номер квартала	Номер точки	Координата X	Координата Y	Расстояние	Дирекционный угол
17	1	23443.46	78697.68	469.38	34.702
17	2	23829.35	78964.91	20.776	78.535
по дуге	R=15,00	23820,81	78977,24	L=22,95	α =88
17	3	23833.48	78985.27	534.63	122.36
17	4	23547.26	79436.83	28.035	166.86
по дуге	R=20,00	23530,37	79426,13	L=31,07	α =89
17	5	23519.96	79443.2	327.02	211.36
17	6	23240.73	79272.99	24.928	249.91
по дуге	R=20,00	23251,14	79255,91	L=26,91	α =77
17	7	23232.17	79249.58	571.21	288.46
17	8	23413.11	78707.78	31.994	341.58
по дуге	R=20,00	23432,08	78714,12	L=37,08	α =106
Дополнительные координаты					
Прибрежная зона (набережная)					
	24	22976.54	78017.10	114.16	111.13
	25	22935.39	78123.58	227.00	103.03
	26	22884.22	78334.74	226.61	109.57
	27	22808.32	78558.26	94.82	116.11

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ИСПРАВЛЕННОМУ ВЕРИТЬ
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ

ХВОСТОВ Е. В.
26 МАЙ 2011

**ЖУРНАЛ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК
КРАСНЫХ ЛИНИЙ ОЛИМПИЙСКОГО ПАРКА**

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
и строительства
Российской Федерации
от «31» мая 2011 г. № 68-04

Координаты поворотных точек квартал С

Номер точки	Угол поворота	Дирекционный угол	Расстояние	X	Y	Примечание
1	87.665			23879.01	78931.18	
		302.368	79.69			
2	272.550			23921.68	78863.87	
		34.918	14.51			
3	87.450			23933.58	78872.17	
		302.368	31.41			
4				23950.39	78845.65	
			211.48			
R=190.0			(по дуге)	23789.91	78743.93	центр дуги
5				23952.08	78644.92	
		238.595	151.46			
6				23873.16	78515.65	
			147.73			
R=510.0			(по дуге)	24308.44	78249.90	центр дуги
7				23815.38	78380.24	
		255.192	364.50			
8				23722.22	78027.84	
			272.27			
R=156.0			(по дуге)	23571.40	78067.71	центр дуги
9				23505.95	77926.11	
		155.192	89.27			
10				23424.92	77963.56	
			240.88			
R=343.0			(по дуге)	23097.13	78064.58	центр дуги
11				23412.61	78199.20	
		113.109	343.24			
12	101.594			23277.89	78514.90	
		34.703	154.82			
13				23405.17	78603.04	
		34.703	60.88			
R=50.0		71.67	62.54	23406.16	78653.03	
14				23453.30	78636.37	
		34.703	517.82			

Координаты поворотных точек квартал D

Номер точки	Угол поворота	Дирекционный угол	Расстояние	X	Y	Примечание
1	77.207			23029.38	78445.02	
		293.109	13.44			
2	182.44			23034.65	78432.66	
		295.549	71.79			
3	279.154			23065.61	78367.89	
		34.703	192.88			

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ИСПРАВЛЕНИЮ НЕ ВЕРИТЬ
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ХВОСТОВ Е.В.
26 МАЙ 2011

Номер точки	Угол поворота	Дирекционный угол	Расстояние	X	Y	Примечание
4	78.406			23224.18	78477.7	
		293.109	330.11			
5				23353.74	78174.08	
			368.74			
R=279			(по дуге)	23097.13	78064.58	центр дуги
6				23266.53	77842.89	
		222.13	48.31			
7				23230.7	77810.48	
			259			
R=582.5			(по дуге)	23621.45	77378.49	центр дуги
8				23082.88	77600.4	
		166.177	10.65			
9				23072.54	77602.95	
			434.72			
R=713			(по дуге)	22363.07	77673.79	центр дуги
10				22985.27	78021.98	
			111.71			
R=395			(по дуге)	23329.96	78214.88	центр дуги
11				22945.13	78125.84	
		103.028	227			
12	112.874			22893.96	78346.99	
		35.902	167.18			

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «31» мая 2011 г. № 63-04

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ИСПРАВЛЕННОМУ ВЕРИТЬ
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ХВОСТОВ Е. В.

26 МАЯ 2011