



МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНРЕГИОН РОССИИ)

ПРИКАЗ

от "15" апреля 2013 г.

№ 59-ОИ

**Об утверждении проекта планировки территории
для размещения олимпийского объекта
«Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам
400 000 м² для волонтеров и сотрудников МВД в п. Эсто - Садок,
ул. Защитников Кавказа Адлерского района г. Сочи
(проектные и изыскательские работы, строительство)»**

В соответствии с частью 2 статьи 14 Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 49, ст. 6071; 2008, № 30, ст. 3618; 2009, № 1, ст. 19; № 26, ст. 3123; № 29, ст. 3592; № 52, ст. 6455; 2010, № 32, ст. 4298, 2011, № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4591, ст. 4593, 2012, № 50, ст. 6958, № 53, ст. 7602), пунктом 235 Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года № 991 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 2, ст. 113; № 25, ст. 2978; № 46, ст. 5333; № 47, ст. 5481; 2009, № 3, ст. 389; № 10, ст. 1225; № 31, ст. 3948; 2010, № 4, ст. 408; № 7, ст. 759; № 11, ст. 1215; № 14, ст. 1652; № 18, ст. 2244; № 23, ст. 2849; № 25, ст. 3183; № 31, ст. 4267; № 34, ст. 4489; № 37, ст. 4709; № 44, ст. 5696; № 47, ст. 6133; № 49, ст. 6527; № 50, ст. 6710; 2011, № 2, ст. 304; № 4, ст. 615; № 10, ст. 1386, ст. 1389, ст. 1407; № 13, ст. 1768; № 15, ст. 2136; № 17, ст. 2435; № 20, ст. 2832; № 21, ст. 2969; № 26, ст. 3810; № 34, ст. 4979; № 35, ст. 5088; № 36, ст. 5158; № 37, ст. 5253; № 38, ст. 5388; № 43, ст. 6084; № 47, ст. 6661; № 50, ст. 7386, ст. 7400; 2012, № 1, ст. 197; № 3; ст. 441; № 6, ст. 672; № 8, ст. 1036, ст. 1041; № 13, ст. 1518;

№ 17, ст. 2006; № 20, ст. 2550, ст. 2551; № 23, ст. 3018; № 27, ст. 3747, ст. 3748; № 32, ст. 4551; № 36, ст. 4913; № 38, ст. 5104; № 40, 5443; № 41, ст. 5619; № 46, ст. 6353, ст. 6354; № 51, ст. 7217, № 52, ст. 7511, № 53, ст. 7929, ст. 7930, 2013, № 2, ст. 89; № 3, ст. 208; № 7, ст. 647; № 8, ст. 827; № 13, ст. 1561; № 14, ст. 1402), пунктом 1.46.4 Краевой целевой программы «Обеспечение строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического и бальнеологического курорта», утвержденной постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 19 августа 2009 года № 723 (в редакции от 14 декабря 2012 года № 1509), на основании писем Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта от 27 марта 2013 года № Д20-9815, администрации Краснодарского края от 22 марта 2013 года № 04-185/13-05, от 18 января 2013 года № 02-15/13-03, от 7 февраля 2013 года № 67-391/13-01.02-01, **приказываю:**

Утвердить представленный Государственной корпорацией по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта и согласованный администрацией Краснодарского края прилагаемый проект планировки территории для размещения олимпийского объекта «Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам 400 000 м² для волонтеров и сотрудников МВД в п. Эсто - Садок, ул. Защитников Кавказа Адлерского района г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)».

Заместитель Министра



Ю.У. Рейльян



навигатория

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

СОГЛАСОВАНО
ГК «Олимпстрой»

20/13 г. № 02-01

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ

В. В. ДАНЧЕНКО

01 АПР 2013

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (проект планировки территории)

Том 1

Утверждаемая часть проекта планировки территории

«Мероприятия краевой целевой программы «Обеспечение строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического и бальнеологического курорта, не предусмотренные другими разделами Программы» («Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам 400 000 м² для волонтеров и сотрудников МВД в пос. Эсто-Садок, ул. Защитников Кавказа Адлерского района г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)», подпункт 1.46.4, п. 235 Программы строительства.

ЗАКАЗЧИК: ГК «Олимпстрой»

Договор от 20.09.2012 г. № 02-4/2-4346

Директор
ООО «Навигатория»



М.А. Ладыгин

ООО «НАВИГАТОРИЯ»
г. Сыктывкар

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОП
СЕФЕРБЕКОВ М. М.
01 АПР 2013

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

от «16» 04 2013 г. № 29-01

Утверждаемая часть

(Положение о размещении олимпийского объекта)

№ п/п	Наименование документов	Стр.
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Введение	3
1	Основные цели и задачи проекта	3
2	Местоположение объекта	4
3	Технические условия	4
4	Общая характеристика инженерных сетей	5
5	Градостроительная характеристика территории	6
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
6	Чертеж с отображением красных линий, линий обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, проходов к объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:1000	
7	Чертеж планировки территории, отображающий границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства, объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения М 1:1000	

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ведущий специалист ОПИ
СЕФЕРБЕКОВ М. М.

Введение

Документация по планировке территории (проект межевания территории) для размещения Объекта: «Мероприятия краевой целевой программы «Обеспечение строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического и бальнеологического курорта, не предусмотренные другими разделами Программы» («Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам 400 000 м² для волонтеров и сотрудников МВД в пос. Эсто-Садок, ул. Защитников Кавказа Адлерского района г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)», подпункт 1.46.4, п. 235 Программы строительства разработана ООО «Навигатория» в соответствии с договором на разработку документации по планировке территории с ГК «Олимпстрой» от 20.09.2012 г. № 02-4/2-4346.

В соответствии с п. 14. ст. 14 Федерального Закона от 01.12.2007 года N 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» Правительство Российской Федерации по представлению администрации Краснодарского края определяет прилегающие к олимпийским объектам территории, строительство и реконструкция объектов недвижимости на которых осуществляются исходя из принципа обеспечения единства архитектурно-планировочной организации города Сочи как места проведения Олимпийских игр и Паралимпийских игр, при условии, что в отношении таких территорий в установленном порядке утверждена документация по планировке территорий.

Документация по планировке территории разрабатывается на основании Генерального плана города Сочи с соблюдением Правил землепользования и застройки городского округа «Город Сочи», технических регламентов и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством к использованию и застройке территории, с учётом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, республиканских и местных нормативов градостроительного проектирования и иных нормативно-технических документов, действующих на территории городского округа «Город Сочи».

Работы по проектированию и строительству олимпийского объекта выполняются по поручению Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н. Козака о необходимости строительства 400 тыс.м² жилья экономического класса, протоколами от 27.12.2010г. №ДК-П9-172пр, от 28.10.2011г. №ДК-П9-14пр.

1. Основные цели и задачи проекта

Целью разработки проекта планировки территории является выделение элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, установление границ земельных участков и частей земельных участков для строительства.

Кроме того проект планировки разработан в целях:

- обеспечения устойчивого развития территории;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

- установление границ зон, планируемого размещения объекта строительства.

2. Местоположение объекта

Земельный участок для размещения олимпийского объекта «Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам 400 000 м² для волонтеров и сотрудников МВД в пос. Эсто-Садок, ул. Защитников Кавказа Адлерского района г. Сочи», подпункт 1.46.4 п.235 Программы строительства административно расположен в селе Эсто – Садок Краснополянского поселкового округа, в Адлеровском районе г. Сочи Краснодарского края. Проектируемые трассы наружных коммуникаций проходят по территории Эсто – Садок в районе ул. Листопадная, Березовая, Переселенческая и Защитников Кавказа. Село Эсто - Садок расположено на западной стороне горной системы Большого Кавказа, у подножья южного склона Главного Кавказского хребта. Участок в границах намечаемого строительства свободен от капитальных строений и сооружений.

Площадь сервитута, установленного на время строительства объекта, площадь постоянного отвода на период строительства и эксплуатации объекта приведены в таблице 2:

Таблица 2

№ п/п	Наименование земельного участка	Вид формируемого земельного участка	объекты подпункта 1.46.4, п.235, входящие в границы участка (сервитута, постоянного отвода)	Площадь земельного участка (постоянного отвода, сервитута), кв.м.
1	участок №1	сервитут на период строительства	ливневая канализация; газопровод; бытовая канализация; тепловая сеть; сети водопровода; электрический кабель подземный; линии и сооружения связи, реконструкция автомобильной дороги	12048
2	участок №1.1	сервитут на период строительства	бытовая канализация, реконструкция автомобильной дороги	4698
3	участок №2	сервитут на период строительства	ливневая канализация, реконструкция автомобильной дороги	2586
4	участок №3	сервитут на период строительства	ливневая канализация, реконструкция автомобильной дороги	4720
5	участок под блочно-модульную котельную	постоянный отвод	Блочно-модульная котельная	836
6	участок под БКТП	постоянный отвод	БКТП	416
	Итого:	сервитут на время строительства		24 052
	Итого:	постоянный отвод		1252
	Всего:	по объекту подпункт 1.46.4, п.235		25 304

3. Технические условия

Водоснабжение: Предварительные технические условия выданы ГК «Олимпстрой» на подключение к п. 96 Программы от 19.04.2012 №14-40-ПТУ-96/в-78/к-214.

Канализация: Предварительные технические условия выданы ГК «Олимпстрой» на подключение к п. 78 Программы от 19.04.2012 №14-40-ПТУ-96/в-78/к-214.

Газоснабжение: Технические условия выданы ОАО «Сочигоргаз» на подключение к газопроводу высокого давления от 21.03.2012 №01/03-960.

Электроснабжение: Предварительные технические условия выданы ОАО «Кубаньэнерго» от 11.04.2012 №301-т/30.

Телефонизация: Технические условия выданы ОАО «Ростелеком» письмом от 27.09.2011 №РФ07.02.2.2/05.01.1-002995.

4. Общая характеристика инженерных сетей

В данном проекте рассматривается размещение проектируемых подводящих инженерных сетей и сооружений для строящегося микрорайона в горном кластере на площадке строительства жилых домов 400000м² для волонтеров и сотрудников МВД в селе Эсто-Садок.

Документацию инженерных сетей и сооружений для многоэтажной жилой застройки, на основании которой разработан настоящий проект планировки территории, выполнена ЗАО «ПРiСС» на:

- водоснабжение;
- водоотведение/ канализование;
- электроснабжение;
- связь;
- газ (тепло) снабжение;
- улично-дорожная сеть.

Подробная характеристика сооружений намечаемого строительства приведена в проекте межевания территории.

5. Градостроительная характеристика территории

В настоящее время участки для размещения олимпийского объекта по генеральному плану г. Сочи дифференцированы на следующие территориальные зоны размещения объектов. Характеристика участков вовлеченных в строительство по градостроительным зонам приведена в таблице 3.

Таблица 3

Участок 1		площадь, кв.м.
Жилые зоны		12048
Ж-2	малоэтажная жилая застройка коттеджного и блокированного типа до 4 этажей	6174
Цель выделения-развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные (одноквартирные) жилые дома		
Ж-4	многоэтажная жилая застройка до 12 этажей	4897
Цель выделения-развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки высокой этажности, зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья		
Производственные зоны		
ИТ	зона инженерной и транспортной инфраструктуры	977
Цель выделения-формирование комплексов объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса санитарной опасности		
Участок 1.1		площадь, кв.м.
Жилые зоны		4698
Ж-4	многоэтажная жилая застройка до 12 этажей	4479
Цель выделения-развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки высокой этажности, зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья		
Ж-2	малоэтажная жилая застройка коттеджного и блокированного типа до 4	219

Положение о размещении олимпийского объекта

Утверждено
Министерства
регионального развития
Российской Федерации

этажей		Российской Федерации
Цель выделения-развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные (одноквартирные) жилые дома		от «15.04» 2018 г. № 29-0
Участок 2		площадь, кв.м.
Жилые зоны		2586
Ж-4	многоэтажная жилая застройка до 12 этажей	2245
Цель выделения-развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки высокой этажности, зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья		
Производственные зоны		
ИТ	зона инженерной и транспортной инфраструктуры	341
Цель выделения-формирование комплексов объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса санитарной опасности		
Участок 3		площадь, кв.м.
Жилые зоны		4720
Ж-2	малоэтажная жилая застройка коттеджного и блокированного типа до 4 этажей	4276
Цель выделения-развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные (одноквартирные) жилые дома		
Ж-4	многоэтажная жилая застройка до 12 этажей	13
Цель выделения-развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки высокой этажности, зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья		
Производственные зоны		
ИТ	зона инженерной и транспортной инфраструктуры	431
Цель выделения-формирование комплексов объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса санитарной опасности		
Участок котельной		площадь, кв.м.
Жилые зоны		836
Ж-4	многоэтажная жилая застройка до 12 этажей	836
Цель выделения-развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки высокой этажности, зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья		
Участок БКТП		площадь, кв.м.
Жилые зоны		416
Ж-4	многоэтажная жилая застройка до 12 этажей	416
Цель выделения-развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки высокой этажности, зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья		

В зоне Ж-2 - малоэтажная жилая застройка коттеджного и блокированного типа до 4 этажей для строящихся объектов установлено ограничение по высоте до 15 метров, в зоне Ж-4 – до 36 м.

Информация о прохождении границ земель для строительства олимпийского объекта и их координаты приведены в проекте межевания.

Составила:

Н.П. Клещева

Н.П. Клещева

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОГП
СЕФЕРЬСКИЙ М.М.
01 АПР 2012

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПТОСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
СЕРГЕЙ КОВЕЛЬ
01 АПР 2013

ПОДПИСАНО ПРОШИТО
И ПРИКРЕПЛЕНО
6 ЛИСТОВ

МИНРЕГИОН РОССИИ

Директор Департамента
координации подготовки к
Олимпийским играм *О.В. Германов*

от « 05 » 04 2013 г.

(подпись)

