

*Заказчик: «ГК Олимпстрой»*

# **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ( ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**

**Материалы по обоснованию  
для размещения олимпийского объекта:**

**«Обустройство площадки для перебазирования имущества  
воинской части ФСБ России по ул. Мира в микрорайоне  
Веселое-Псоу г. Сочи с целью освобождения земельного  
участка для строительства автомобильной транспортной  
развязки в двух уровнях  
на пересечении ул. Гагарина и ул. Донской»  
соответствующего пункту 34 Перечня объектов и  
мероприятий, не включенных в Программу строительства  
олимпийских объектов и развития города Сочи как  
горноклиматического курорта, утвержденной  
постановлением**

**Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 № 991**



**Автор тома: ООО «БТИ, землеустройство, оценка»**

**Краснодар 2011**



**Заказчик: «ГК Олимпстрой»**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ  
ТЕРРИТОРИИ  
( ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ)**

**Материалы по обоснованию  
для размещения олимпийского объекта:**

**«Обустройство площадки для перебазирования имущества  
воинской части ФСБ России по ул. Мира в микрорайоне  
Веселое-Псоу г. Сочи с целью освобождения земельного  
участка для строительства автомобильной транспортной  
развязки в двух уровнях  
на пересечении ул. Гагарина и ул. Донской»  
соответствующего пункту 34 Перечня объектов и  
мероприятий, не включенных в Программу строительства  
олимпийских объектов и развития города Сочи как  
горноклиматического курорта, утвержденной  
постановлением  
Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 № 991**

Директор



Коваленко Д.П.

**«СОГЛАСОВАНО»  
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
С.А.ГЛАДУХ**

**Автор тома: ООО «БТИ, землеустройство, оценка»**

Краснодар 2011

«Обустройство площадки для перебазирования имущества воинской части ФСБ России по ул. Мира в микрорайоне Веселое-Псоу г. Сочи с целью освобождения земельного участка для строительства автомобильной транспортной развязки в двух уровнях на пересечении ул. Гагарина и ул. Донской» соответствующего пункту 34 Перечня объектов и мероприятий, не включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 № 991

**СОСТАВ ПРОЕКТА**  
**Материалы по обоснованию**  
**проекта планировки территории**

| №<br>п/п | Наименование документов  | Кол-во<br>док-тов | Кол-во<br>листов | Номера<br>листов |
|----------|--|-------------------|------------------|------------------|
| 1        | Титульный лист   | 1                 | 1                | 1                |
| 2        | Опись документов   | 1                 | 1                | 2                |
| 3        | Пояснительная записка  | 1                 | 6                | 3-8              |
| 4        | Схема расположения элемента планировочной структуры М1:10000                             | 1                 | 1                | 9                |
| 5        | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М1:2000 | 1                 | 1                | 10               |
| 6        | Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М1:1000                     | 1                 | 1                | 11               |
| 7        | Схема границ территорий объектов культурного наследия М1:10000                           | 1                 | 1                | 12               |
| 8        | Схема границ зон с особыми условиями использования территорий М1:1000                    | 1                 | 1                | 13               |
| 9        | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М1:1000                 | 1                 | 1                | 14               |

**«СОГЛАСОВАНО»**  
**ГЕ «ОЛИМПСТРОЙ»**  
ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
*С.А. ГЛАДУХ*



## Пояснительная записка

### Введение

В соответствии с договором и заданием на проектирование, согласно Программе, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 г. № 991 (далее Программа)) ООО "БТИ, землеустройство, оценка" разработало, документацию по планировке территории (проект планировки и межевания территории) для размещения олимпийского объекта: «Обустройство площадки для перебазирования имущества воинской части ФСБ России по ул. Мира в микрорайоне Веселое-Псоу г. Сочи с целью освобождения земельного участка для строительства автомобильной транспортной развязки в двух уровнях на пересечении ул. Гагарина и ул. Донской» соответствующего пункту 34 Перечня объектов и мероприятий, не включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 № 991.

Цель проекта планировки и межевания территории является установление границ формируемого земельного участка, предназначенного для размещения указанного олимпийского объекта. В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Федеральный закон от 01.12.2007 № 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»;

- Постановление Правительства Российской Федерации № 991 от 29 декабря 2007 г.;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. в актуальной редакции;

- СНиП 2.07.01.-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

- СНиП II2.01.09.-81\* Строительство в сейсмических районах. С изменениями и дополнениями, М., 2000;

**«СОГЛАСОВАНО»**  
**ГК «ОЛИМПСТРОЙ»**  
Зам. начальника отдела  
Градостроительного проектирования  
**С.А.ГЛАДУХ**

- СНиП 2.01.09.-91 Здания и сооружения на подрабатываемых территориях просадочных грунтах;
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. N 150) (СНиП 11-04-2003);
- другие законодательные и нормативные документы, а также ранее разработанная градостроительная документация;
- Генеральный план города Сочи, действующий на момент разработки документации по планировке территории.

## **1 Краткая характеристика района строительства**

### **1.1 Природные условия**

Размещение олимпийского объекта: «Обустройство площадки для перебазирования имущества воинской части ФСБ России по ул. Мира в микрорайоне Веселое-Псоу г. Сочи с целью освобождения земельного участка для строительства автомобильной транспортной развязки в двух уровнях на пересечении ул. Гагарина и ул. Донской» соответствующего пункту 34 Перечня объектов и мероприятий, не включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 № 991 предполагается на территории Адлерского района Большого Сочи Краснодарского края.

Климат района субтропический, влажный, с положительным радиационным балансом, небольшой амплитудой изменения температуры и преобладанием осадков над испарением.

Среднегодовая температура воздуха составляет 14,1°C. Абсолютная минимальная температура воздуха – минус 18°C, максимальная - 39°C. Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,98 и 0.92 составляет минус 5 и минус 3°C соответственно. Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца 26,6 °C.

Данные по годовому ходу температур воздуха по метеостанции в г. Сочи приведены в таблице 1.

Таблица 1 - Средняя месячная и годовая температура воздуха, °C

| Пункт | I   | II  | III | IV   | V    | VI   | VII  | VIII | IX   | X    | XI   | XII | Год  |
|-------|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|------|
| г.    | 5.9 | 6.1 | 8.2 | 11.7 | 16.1 | 19.9 | 22.8 | 23.1 | 19.9 | 15.7 | 11.7 | 8.2 | 14.1 |



|      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Сочи |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Годовое количество осадков 1554 мм. В течение года осадки выпадают практически равномерно; за период с ноября по март выпадает 786 мм, за апрель - октябрь – 768 мм.

В течение декабря - февраля преобладают ветры северо - восточного направления. Средняя скорость ветра за зимний период 3.2 м/с. Преобладающее направление ветра за июнь-август также северо - восточное. Минимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль 0 м/с.

### **1.2 Геологическое строение и гидрогеологические условия**

В тектоническом отношении район входит в состав Чвежипсинской и Абхазской зон и является переходным к Грузинской глыбе. На контакте первая зона надвинута на вторую. Строение первой чрезвычайно сложное, она разделяется еще одним надвигом, складчатость интенсивная, часты изоклинальные и опрокинутые складки, нередко породы сильно раздроблены. Складчатость в Абхазской зоне более спокойная.

В геологическом строении новочерноморской и I надпойменной террасы р. Псоу принимают участие современные аллювиально - морские отложения, частично перекрытые с поверхности техногенными.

Техногенные отложения (t IV) слагают насыпь железной дороги и отдельные участки в пределах исследуемой территории. Представлены они в основном песками от мелких до гравелистых, гравийными, дресвяными и галечниковыми грунтами с песчаным, супесчаным и суглинистым заполнителем; в меньшей степени – щебенистым грунтом и суглинком галечниковыми. Мощность грунтов тела насыпи составляет 0.5 – 5.5 м, на прилегающих участках - 0.5 – 2 м.

Современные аллювиально - морские отложения (amIV) развиты повсеместно. Представлены они глинами, суглинками, супесями, песками, гравийными и галечниковыми грунтами.

Глины и суглинки коричневые (в верхней части разреза), в нижней – серые, с гравием и галькой до 25%, редко с мелкими валунами, с прослоями и линзами супесей и песков разной крупности.

Супеси темно – серые, вскрыты только в пределах черноморской террасы.

Пески от мелких до гравелистых, преимущественно серые, редко черные и ярко – бурые.

Гравийные и галечниковые грунты с песчаным и глинистым заполнителем, с редкими валунами, с прослоями песка крупного и гравелистого, супеси, суглинка и глины.

Вскрытая мощность отложений более 15 м.

Абсолютные отметки кровли отложений – 3,34 – 5,78 м.

В гидрогеологическом отношении район работ относится к Западной части Восточно – Черноморского артезианского бассейна

Имеются постоянные водоносные горизонты в песках и гравийно - галечниковых грунтах.

Грунтовые воды вскрыты на глубине 1,1 – 9,8 м, абсолютные отметки составляют 3,95 – 3,41 м. Установившийся уровень грунтовых вод 1,0 – 4,0 м, абсолютные отметки - 2,67 – 5,46 м.

Воды в основном слабонапорные, напор составляет 1,1 – 6,0 м. Максимальная величина напора отмечается в пределах морской террасы, а отсутствие напора в некоторых случаях – в пределах речной.

В весеннее – осенний период возможно повышение уровня грунтовых вод на 1,0 – 1,5 м.

Коэффициент фильтрации водовмещающих пород составляет от 1,5 до 10 м/сут.

По химическому составу воды гидрокарбонатные, сульфатно – гидрокарбонатные натриевые и кальциевые. Воды пресные и солоноватые, минерализация их изменяется от 0,4 до 1,3 г/л.

### 1.3 Инженерно-геологические условия строительства

По результатам выполненных инженерно - геологических изысканий, статистической обработки данных лабораторных анализов и материалов изысканий прошлых лет выделены следующие инженерно-геологические элементы:

- современные техногенные отложения t IV, в том числе грунты насыпи железной дороги:

**ИГЭ – 1** песок мелкий, средней крупности и крупный, с галькой, маловлажный;

**ИГЭ – 2** песок гравелистый, гравийный и дресвяный грунт с песчано- глинистым заполнителем до 30 - 40%, маловлажный;

**ИГЭ – 3** галечниковый грунт с песчано- глинистым заполнителем до 30 - 40% и щебенистый грунт маловлажный, суглинок галечниковый тугопластичный;



- современные аллювиально - морские отложения am IV:

**ИГЭ – 4** глина твердая и полутвердая, с гравием и галькой до 25%, редко с прослоями супеси пластичной, сильнонабухающая ;

**ИГЭ – 5** глина тугопластичная с гравием и галькой до 15%, с линзами песка мелкого маловлажного;

**ИГЭ – 6** глина тугопластичная, средненабухающая;

**ИГЭ – 7** глина мягкопластичная с прослоями песка мелкого влажного, глина галечниковая мягкопластичная;

**ИГЭ – 8** глина мягкопластичная и текучепластичная с прослоями и линзами песка мелкого и средней крупности;

**ИГЭ – 9** суглинок твердый и полутвердый с гравием и галькой до 15%;

**ИГЭ – 10** суглинок тугопластичный с гравием и галькой до 15%, редко с прослоями гравия;

**ИГЭ – 11** суглинок мягкопластичный и текучепластичный с гравием, галькой, мелкими редкими валунами до 25%, с прослоями песка мелкого и суглинок гравелистый мягкопластичный;

**ИГЭ – 12** супесь пластичная и текучая;

**ИГЭ – 13** песок пылеватый, насыщенный водой, плотный;

**ИГЭ – 14** песок мелкий и средней крупности, влажный и насыщенный водой, средней плотности;

**ИГЭ – 15** песок крупный и гравелистый, насыщенный водой, плотный;

**ИГЭ – 16** галечниковый и гравийный грунт с песчано – глинистым заполнителем до 30 – 40 % , влажный и насыщенный водой, с редкими валунами, с прослоями песка крупного и гравелистого, супеси, суглинка и глины тугопластичных.

Территория характеризуется высокой сейсмической активностью. Сейсмичность для средних грунтов составляет 8 баллов (по карте А) и 9 баллов (по карте В) по СНиП 11-7-81\*.

## **2 Обоснование площадей занимаемых олимпийским объектом**

В связи с реализацией Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года №991 «О Программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта», а именно строительства олимпийского объекта: «Автомобильная транспортная



развязка в двух уровнях на пересечении ул. Гагарина и ул. Донской (проектные и изыскательские работы, строительство)» пункт 46 Программы строительства, осуществлено изъятие земельного участка 23:49:0202026:1 используемого для размещения и эксплуатации гаража - строительно-складской базы ФГУ Кавказский ВСО ВСУ ФСБ РФ. Взамен предоставляется формируемый земельный участок на ул. Мира в микрорайоне Веселое – Псоу г. Сочи.

На чертеже отображено проектируемое подключение к основным инженерным сетям, точное расположение коммуникаций будет определено после завершения проектирования.

Границы земельного участка сформированы с учетом сложившейся градостроительной ситуации, смежных землепользователей и «красных линий» улиц для наиболее оптимального освоения земельного участка. Границы участков приняты по данным кадастрового учета территории. Информация будет уточняться в процессе проведения технической инвентаризации по земельным участкам, подлежащим изъятию.

Площадь формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта составила 1.09 га.

Технико-экономические показатели приведены в таблице 2.

| Таблица 2 - Технико-экономические показатели  |  |  |  |   |                  |
|---|--|--|--|---|------------------|
| №   | Кадастровый номер                                  | Право-обладатель   | Местоположение   | Использование                           | Площадь, кв.м    |
| <b>Площадь формируемого земельного участка №1 для размещения олимпийского объекта</b> |  |  |  |   | <b>10 879.41</b> |
| 1   | в том числе в границах участка № 23:49:0407007:569 | Собственность субъекта Российской Федерации - Краснодарский край | край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Веселое, участок № 56, между пер.Тепличный и рекой Псоу | Для сельскохозяйственного использования | 10 879.41        |

Формируемый земельный участок для размещения олимпийского объекта расположен в сельскохозяйственной зоне (зоне сельскохозяйственных угодий).

Исполнитель

Иванова А.В.