



МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНРЕГИОН РОССИИ)

ПРИКАЗ

от " 27 " февраля 2013 г.

№ 30-ОИ

Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) для размещения восьмого этапа «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая Адлерского внутригородского района г. Сочи» олимпийского объекта «8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)»

В соответствии с частью 2 статьи 14 Федерального закона от 1 декабря 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» (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 35 Перечня объектов и мероприятий, не включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, направленных на строительство олимпийских объектов, утвержденного решением наблюдательного совета Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта (протокол заседания от 29 мая 2009 г. № 23, в редакции протоколов заседаний от 7 июля 2009 г. № 25, от 30 июля 2009 г. № 26, от 25 сентября 2009 г. № 28, от 30 октября 2009 г. № 30, от 19 декабря 2009 г. № 31, от 1 февраля 2010 г. № 32, от 31 марта 2010 г. № 35, от 29 апреля 2010 г. № 36, от 25 мая 2010 г. № 37, от 15,17 июня 2010 г. № 38, от 28 июля 2010 г. № 40, от 4 сентября 2010 г. № 42, от 29 октября 2010 г. № 44, от 22 ноября 2010 г. № 45, от 29 ноября 2010 г. № 46, от 23 июня 2011 г. № 52,

от 8 декабря 2011 г. № 56, от 2 марта 2012 г. № 58, от 19 сентября 2012 г. № 62, от 3 декабря 2012 г. № 65), на основании писем Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта от 25 февраля 2013 года № ГГ-Д20-6024, администрации Краснодарского края от 25 февраля 2013 года № 02-107/13-03, **приказываю:**

Утвердить представленную Государственной корпорацией по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта и согласованную администрацией Краснодарского края прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения восьмого этапа «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая Адлерского внутригородского района г. Сочи» олимпийского объекта «8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)».

Заместитель Министра



Ю.У. Рейльян

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «28» 02 2013 г. № 30-04



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 № 01-160/0026

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) олимпийского объекта:
«8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи (проектные и
изыскательские работы, строительство)».
8-ой этап: «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая
Адлерского внутригородского района г. Сочи».

22 ФЕВ 2013
СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
Генеральный директор
Г.С. ГУБИН

ЗАКАЗЧИК:	ОАО «НК «Роснефть»	И.о. директора Приказ № 75-л от 30.01.12 г. Начальник управления проектирования	Пешнов С.Н. Абрамова И.Ю.
ТОМ 1	Основная часть проекта планировки территории Положение о размещении объектов капитального строительства Графическая часть	Нач. отдела ППРГ ГАП Исполнитель Нормоконтроль	Мельникова О.В. Шайтаренок Е.А. Матей Н.Н. Абрамова И.Ю.



2012 г.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАФИЧЕСКОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ОЛИМПСТРОЙ АНДРЕЙ ИВАНОВИЧ

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

от «28» 02 2013 г. № 30-04

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 1

1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 1.1. Общая часть.
- 1.2. Характеристики планируемого развития территории проектирования.

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1	Чертеж красных линий, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, линий, обозначающих дороги, объекты инженерной и транспортной инфраструктур М 1:500.	ГП-1
-----	--	------

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.

1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

от « 24 » 09 2013 г. № 30-ОД

1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) олимпийского объекта: «8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)», пункт 35 Перечня объектов и мероприятий, не включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, направленных на строительство олимпийских объектов». 8-ой этап: «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая Адлерского внутригородского района г. Сочи», далее: «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая», разработана на основании договора.

Целью проекта является разработка градостроительной документации территории, осваиваемой для размещения олимпийских объектов, объектов развития города Сочи как горноклиматического курорта и объектов прилегающих территорий.

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).

Проектное решение по межеванию территории проектирования представлено на чертеже «Проект межевания территории».

1.2. Характеристики планируемого развития территории проектирования

1. Зона планируемого размещения олимпийского объекта «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая», расположена в Адлерском внутригородском районе г. Сочи.

Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования для размещения олимпийского объекта составляет 8991 кв. м или 0,8991 га.

Участок формируется из части сформированного земельного участка с кадастровым номером 23:23:49:0402052:1507.

Согласно «ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» территория проектирования располагается в следующих территориальных зонах «Ж-2» (зона малоэтажной жилой застройки коттеджного и блокированного типа до 4 этажей) и в зоне международного гостеприимства и территории, прилегающие к олимпийским объектам.

Установленный вид разрешенного использования земельного участка:

- с кадастровым номером 23:49:0402052:1507 – для размещения объекта «Жилой квартал в селе Веселое Адлерского района города Сочи по ул. Таврическая - Акаций» олимпийского объекта «Многоквартирные жилые дома для размещения временного персонала, волонтеров и сил безопасности,

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И. И.

привлекаемых на период проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи.

Планируемый вид разрешенного использования для формируемого участка: «Автозаправочный комплекс».

2. Обоснование возможности сокращения ориентировочного размера санитарно-защитной зоны планируемых к размещению автозаправочных станций (комплексов) ОАО «НК «Роснефть» в г. Сочи.

В соответствии со ст. 16 Федерального закона «Об охране атмосферного воздуха» от 04.05.99 г № 96-ФЗ предписано в целях охраны атмосферного воздуха в местах проживания населения устанавливать санитарно-защитные зоны (СЗЗ). Размер СЗЗ определяется на основе расчетов рассеивания выбросов вредных веществ и в соответствии с санитарной классификацией. При проектировании и размещении объектов хозяйственной и иной деятельности, оказывающей вредное воздействие на качество атмосферного воздуха, в пределах городских и иных поселений, а так же при застройке и строительства городских и иных поселений должен учитываться фоновый уровень загрязнения атмосферного воздуха и прогноз изменений его качества при осуществлении указанной деятельности». СЗЗ является обязательным элементом промышленных объектов, являющихся источниками воздействия на окружающую природную среду и здоровье человека. В соответствии с пунктом 1.2. действующей редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (далее СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека являются объекты, для которых уровни создаваемого загрязнения за пределами промышленной площадки превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ.

Согласно санитарной классификации и в соответствии с п.8 класса V подраздела 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 ориентировочный размер санитарно-защитной зоны для автозаправочных станций для заправки легкового автотранспорта жидким топливом составляет 50 м.

На рассматриваемом автозаправочном комплексе будут внедрены передовые ресурсосберегающие, безотходные и малоотходные технологические решения, позволяющие максимально сократить или избежать поступлений вредных химических или биологических компонентов выбросов в атмосферный воздух, почву и водоемы, предотвратить или снизить воздействие физических факторов до гигиенических нормативов и ниже:

- система закольцовки паров топлива из резервуара в автоцистерну, а также из бака автомобиля в резервуар, позволяющие сократить выбросы на величину не менее 60%;
- использование для выброса избытка образующихся во время слива паров топлива дыхательных клапанов высотой не менее 6,7 м от уровня подстилающей поверхности для обеспечения лучших условий их рассеивания по сравнению с более низкой их высотой;
- установка рекуперации паров, позволяющая сократить выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух на величину не менее 98%;
- система, обеспечивающая «мягкий налив», таким образом, снижая турбулентность потоков жидкости и как следствие, снижение содержания паров, образующихся в резервуарах. Система уменьшает количество паров, образующихся в баках во время их наполнения, и улавливает их. Очищенный воздух поступает в атмосферу через дыхательные клапаны, установленные на высоте 5 м;
- использование видов топлив, отвечающих требованиям Технического регламента "О требованиях к автомобильному и авиационному бензину, дизельному и судовому топливу, топливу для реактивных двигателей и топочному мазуту", принятого Постановлением Правительства РФ №118 от 27.02.2008г.;
- устройство зон благоустройства и озеленения, путем посадки роз, низкорослого можжевельника, а также газонов из многолетних трав;
- ограничение скорости движения автотранспорта по территории не более 5 км/час;
- установка для очистки поверхностного ливневого стока очистных сооружений, позволяющих очищать сточные воды по взвешенным веществам и нефтепродуктам до показателей, не превышающих допустимые для рыбохозяйственных водоемов.

Выполнение перечисленных мероприятий дает возможность значительно сократить размер санитарно-защитной зоны автозаправочного комплекса ОАО «НК «Роснефть» в г. Сочи, определенной в соответствии с

санитарной классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, для чего при проектировании будет разработан проект сокращения санитарно-защитной зоны с последующим подтверждением результатами натурных исследований и измерений после ввода объекта в эксплуатацию и выхода на проектную мощность расчетно-обоснованных значений уровней воздействия.

В данном проекте принимается санитарно-защитная зона от топливораздаточных колонок АЗС и резервуаров стальных горизонтальных цилиндрических двустенных для хранения нефтепродуктов и составляет 50 м.

3. Цели и задачи проекта планировки и межевания.

Целью проекта является разработка документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) осваиваемой территории для размещения объектов развития города Сочи как горноклиматического курорта и объектов прилегающих территорий и в соответствии с Федеральным законом ФЗ - 310.

Кроме того, проект планировки и проект межевания разработан в целях:

- обеспечения устойчивого развития территории;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установления границ земельных участков и сервитутов.

4. Параметры планируемого развития территории.

Краснодарский край - один из самых развитых и обустроенных регионов в России.

Город-курорт Сочи, помимо обслуживания собственного населения, которое составляет 430 тыс. чел., ежегодно дополнительно принимает около 3-х миллионов рекреантов.

Общее количество автотранспорта возрастает со 170 тыс. единиц постоянно зарегистрированных автомобилей - до 500 тыс. в пик курортного сезона (июль-август). Число автомобилей ежегодно увеличивается на 10%.

Другой особенностью Сочи является - протяжённость его транспортных артерий вдоль берега Черного моря на 135 км.

Успешность функционирования города Сочи зависит от уровня развития транспортной системы обслуживания местного населения и всех отдыхающих, от степени организованности самой системы, а также от комфортности проживания жителей в зоне действия транспорта.

Увеличение уровня автомобилизации и рост объемов грузоперевозок в регионе закономерно привел к росту спроса на топливо для автомобилей.

В планировочной структуре города Сочи размещение АЗС увязано с единой системой транспорта и улично-дорожной сети. Это позволяет обеспечить высокий уровень сервисного обслуживания пользователей автомобильных дорог.

Согласно СНиП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» 2.07.01.89* п.6.41. автозаправочные станции (АЗС) следует проектировать из расчёта: одна топливораздаточная колонка - на 1200 легковых автомобилей.

Следовательно, олимпийский объект «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая» при наличии 3 топливораздаточных колонок будет обслуживать 3600 автомобилей

Общая площадь земельного участка для размещения олимпийского объекта «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая» составляет 2010 кв.м.

Данным проектом планировки предлагается следующее зонирование проектируемой территории:

- зона размещения объектов капитального строительства федерального значения «Автозаправочный комплекс»;
- зона планируемого размещения зеленых насаждений;
- зона планируемого размещения объектов вспомогательного назначения АЗС.
- санитарно-защитная зона от топливозаправочных колонок и резервуаров для хранения нефтепродуктов АЗС.

Территория данного проекта планировки предполагает зонирование в соответствии с обеспечением удобства работы разработанным ООО «ПРОЕКТ-СТРОЙ-ДИЗАЙН», как обслуживающего персонала, так и водителей и пассажиров.

В соответствии с генеральным планом на рассматриваемом участке предусмотрено размещение следующих зданий и сооружений:

- здание сервисного обслуживания водителей и пассажиров;
- заправочный островок ЖМТ – 3 шт.;
- навес над островками ЖМТ;
- резервуары стальные подземные горизонтальные двустенные цилиндрические для хранения нефтепродуктов $V = 50 \text{ м}^3$ - 3 шт.;
- сливной колодец ЖМТ – 2 шт.;
- сепаратор AQUAFIX;
- резервуар очищенных стоков $V = 10 \text{ м}^3$ - 1 шт.;
- площадка с контейнерами для сбора мусора и нефтепродуктов;
- противопожарный щит с ящиком для песка;
- указатель противопожарных гидрантов;
- стела;
- аварийный резервуар ЖМТ $V = 10 \text{ м}^3$ - 1 шт.;
- молниеприемник;
- водонепроницаемый выгреб $V = 7,6 \text{ м}^3$ - 1 шт.

Проектируемый «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая» предназначен для заправки бензином и дизельным топливом.

На основании задания на проектирование, на автозаправочном комплексе производится прием, хранение, заправка автотранспорта бензинами и дизельным топливом (АИ-95, АИ-95-Форс, АИ-92, АИ-92-Форс, Д.т. и Д.т-Форс.)

Автозаправочный комплекс включает в себя:

- самостоятельный участок жидкого моторного топлива (бензин, дизельное топливо);
- здание сервисного обслуживания водителей и пассажиров, в котором запроектировано помещение сервисного обслуживания водителей и пассажиров разделенное на зоны.

Зона рабочих мест операторов. К сопутствующим помещениям зоны относятся: помещения операторов, помещения заправщиков и охраны, комнаты управляющего и гардеробной. К вспомогательным помещениям относятся: серверная, электрощитовая, санузел для посетителей (с доступом МГН), женский и мужской санузел, санузел для персонала, подсобное помещение, душевая, комната уборочного инвентаря.

Зона мини-кафе. К мини-кафе относятся помещения: горячий цех, холодный цех, моечной кухонной посуды, подсобного помещения кафе, гардеробная и санузлы для персонала.

Зона магазина. К магазину относятся помещения: склад продовольственных и непродовольственных товаров, холодильная камера.

В помещении торгового зала предполагается продажа продовольственных и непродовольственных товаров на разных стеллажах. Продовольственная и непродовольственная продукция представ-

лена на сборно-разборном торговом оборудовании, размещенном в помещении сервисного обслуживания.

Подвоз и загрузка товара осуществляется с бокового и заднего фасада здания сервисного обслуживания.

Обеспечены условия доступа инвалидов, передвигающихся на колясках, а также устройства для беспрепятственного передвижения инвалидов по горизонтальным коммуникациям в этих помещениях.

5. Характеристика развития системы инженерной и транспортной инфраструктуры.

Проектом предусмотрено:

- строительство зданий и сооружений (полный перечень объектов капитального строительства, параметры зданий и сооружений уточняются на стадии рабочего проектирования);
- строительство инженерных сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации (параметры коммуникаций будут определены на стадии рабочего проектирования).

Исполнитель



Матей Н.Н.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВОЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.И.

Прошнуровано, пронумеровано
И скреплено печатью 7
(8) листов

И.о.директора МУП г. Сочи
«Муниципальный институт генплана»
/С.Н. Пенцов/



МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНОВ РОССИИ
Директор Департамента
координации подготовки к
Олимпийским играм

2013 г.

(подпись)

ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ, ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЛИНИЙ ОБОЗНАЧАЮЩИХ ДОРОГИ, ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ М 1:1000

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проектирования
	Границы планируемого размещения объекта федерального значения Программы строительства олимпийских объектов: "Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая Адлерского внутригородского района г. Сочи"
	Красные линии, утвержденные в составе ДПТ п. 40, п. 207.1 Программы строительства олимпийских объектов.
	Проектируемые красные линии (согласно СНиП 2.07.01-89*)
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения: "Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая Адлерского внутригородского района г. Сочи"
	Зона планируемого размещения зеленых насаждений
	Зона планируемого размещения объектов вспомогательного назначения АЗС
	Санитарно-защитная зона от топливораздаточных колонок и резервуаров для хранения нефтепродуктов АЗС
	Проектируемые границы проезжей части автодороги, строительство которой предусмотрено п. 40 Программы строительства олимпийских объектов
	Проектируемые границы проезжей части автодороги, строительство которой предусмотрено п. 207.1 Программы строительства олимпийских объектов
	Планируемое размещение многоквартирных домов в рамках реализации п. 207.1 Программы строительства олимпийских объектов
	п. 207.1 Программы строительства олимпийских объектов: "Многоквартирные жилые дома для размещения временного персонала, волонтеров и сил безопасности, привлекаемых на период проведения 22 Олимпийских игр и 11 Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи". «Жилой квартал в с. Веселое Адлерского района г. Сочи по ул. Таврическая-Акаций». Приказ Минрегионразвития РФ №146 от 18.10.2011
	п.40 Программы строительства олимпийских объектов: "Федеральная автомобильная дорога М-27 Дубуга - Сочи до границы с Абхазией на участке Адлер - Веселое (проект. и изыскат. работы, строит.). Приказ Минрегионразвития РФ №510 от 13.11.2009
	Кабель линии связи (существующий)
	Канализация подземная (существующая)
	ЛЭП высокого напряжения (существующая)
	Расстояние от топливораздаточных колонок и резервуаров для хранения нефтепродуктов АЗС

Существующая территориальная зона:
Муниципальное образование г. Сочи
«ЖЗ» - зона городского значения
Директор территориального управления
Муниципального управления
Олимпийским играм
от «26» 12 2013 г.
ОЛИМПИЙСКОМУ АНИМИРОВАН. Д

Изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата
Исполнитель	Матей Н.Н.				
Нач. ОПР/РТ	Мельникова О.В.				
ГАП	Шаталов Е.А.				
Норм. контр.	Абрамова И.Ю.				
ТОМ 1.	Основная часть проекта планировки территории	Лист	Листов	Лист	Листов
Муниципальное унитарное предприятие г. Сочи	Муниципальное унитарное предприятие г. Сочи	ГП-1			

- Примечания:
1. Принятая система координат - МСК г. Сочи и МСК 23.
 2. Границы объектов историко-культурного наследия в границах проектирования отсутствуют.
 3. Вынос (перекладка) инженерных коммуникаций (кабель линии связи) будет производиться в соответствии с разработанным проектом и техническими условиями согласованными соответствующими органами государственного контроля и надзора.
 4. Параметры строительства инженерных коммуникаций будут определены на стадии рабочего проектирования.
 5. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 планируемая санитарно-защитная зона от топливораздаточных колонок и резервуаров АЗС составляет - 50 м.



Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «28» 02 2013 г. № 30-02

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 № 01-160/0026

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) олимпийского объекта:
«8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи (проектные и
изыскательские работы, строительство)».

8-ой этап: «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
Адлерского внутригородского района г. Сочи».

СОГЛАСОВАНО
22 ФЕВ 2013 ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ
Г.С.ГУБИН

ЗАКАЗЧИК:	ОАО «НК «Роснефть»	И.о. директора Приказ № 75-л от 30.10.12 Начальник управления проектирования Нач. отдела ПРИРГ ГАП Исполнитель Нормоконтроль	Пешнов С.Н. Абрамова И.Ю. Мельникова О.В. Шайтарёнок Е.А. Акимова С.В. Абрамова И.Ю.
ТОМ 3	Проект межевания территории Пояснительная записка Графическая часть		



2012 г.

22 ФЕВ 2013
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.И.

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «28» 02 2013 г. № 30-04

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.	Чертёж межевания территории М 1: 500.	ГП-1
------	---------------------------------------	------

22 ФЕВ 2013

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
ОЛИМПСКОЙ АНИСИМОВА И. В.

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА 28 02 2013 г. № 30-04

1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) олимпийского объекта: «8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство», пункт 35 Перечня объектов и мероприятий, не включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, направленных на строительство олимпийских объектов». 8-ой этап: «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая Адлерского внутригородского района г. Сочи», далее: «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая», разработана на основании договора.

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

Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования для размещения олимпийского объекта составляет 8991 кв. м или 0,8891 га.

Согласно «ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» территория проектирования располагается в территориальных зонах: «Ж-2» (зона малоэтажной жилой застройки коттеджного и блокированного типа до 4 этажей) и в зоне международного гостеприимства и территории, прилегающие к олимпийским объектам.

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – вторая.

Участок формируется из части сформированного земельного участка с кадастровым номером 23:23:49:0402052:1507.

Установленный вид разрешенного использования земельного участка:

- с кадастровым номером 23:49:0402052:1507 – для размещения объекта «Жилой квартал в селе Веселое Адлерского района города Сочи по ул. Таврическая - Акаций» олимпийского объекта «Многоквартирные жилые дома для размещения временного персонала, волонтеров и сил безопасности, привлекаемых на период проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи.

22 ФЕВ 2013

В настоящее время на рассматриваемой территории находятся временные сооружения.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
ОЛИМПСКОЙ АНИСИМОВА И.

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 «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая» установлены с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил.

Проектом межевания земельный участок для размещения олимпийского объекта «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая» формируется из части земельного участка с кадастровым номером № 23:49:0402052:1507.

Общая площадь земельного участка для размещения объекта олимпийского строительства федерального значения: «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая» составляет 2391 кв.м., в том числе:

- участок с кад. № 23:49:0402052:1507 – 2391 кв.м.

Проект межевания территории для размещения объекта: «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая» 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 формируемого земельного участка, планируемого для размещения олимпийского объекта;
- красные линии, в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

Объекты историко-культурного наследия в границах разрабатываемого проекта планировки территории для размещения олимпийского объекта: «Автозаправочный комплекс в районе нового таможенного терминала по ул. Таврическая» отсутствуют.

За основу при проектировании были приняты следующие принципиальные положения:

- обеспечение нормативной достаточности, функциональной целостности и планировочной обособленности выделяемых земельных участков;
- определение конфигурации границ земельных участков с учетом особенностей планировки, установленной градостроительной документацией.

Обоснование возможности сокращения ориентировочного размера санитарно-защитной зоны планируемых к размещению автозаправочных станций (комплексов) ОАО «НК «Роснефть» в г.Сочи

В соответствии со ст. 16 Федерального закона «Об охране атмосферного воздуха» от 04.05.99 г № 96-ФЗ предписано в целях охраны атмосферного воздуха в местах проживания населения устанавливать санитарно-защитные зоны (СЗЗ). Размер СЗЗ определяется на основе расчетов рассеивания выбросов вредных веществ и в соответствии с санитарной классификацией. При проектировании и размещении объектов хозяйственной и иной деятельности, оказывающей вредное воздействие на качество атмосферного воздуха, в пре-

22 ФЕВ 2013

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОБЪЕКТА
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
АНИСИМОВА И.И.

делах городских и иных поселений, а так же при застройке и строительстве городских и иных поселений должен учитываться фоновый уровень загрязнения атмосферного воздуха и прогноз изменений его качества при осуществлении указанной деятельности». СЗЗ является обязательным элементом промышленных объектов, являющихся источниками воздействия на окружающую природную среду и здоровье человека. В соответствии с пунктом 1.2. действующей редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (далее СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека являются объекты, для которых уровни создаваемого загрязнения за пределами промышленной площадки превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ.

Согласно санитарной классификации и в соответствии с п.8 класса V подраздела 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 ориентировочный размер санитарно-защитной зоны для автозаправочных станций для заправки легкового автотранспорта жидким топливом составляет 50 м.

На рассматриваемом автозаправочном комплексе будут внедрены передовые ресурсосберегающие, безотходные и малоотходные технологические решения, позволяющие максимально сократить или избежать поступлений вредных химических или биологических компонентов выбросов в атмосферный воздух, почву и водоемы, предотвратить или снизить воздействие физических факторов до гигиенических нормативов и ниже:

- система закольцовки паров топлива из резервуара в автоцистерну, а также из бака автомобиля в резервуар, позволяющие сократить выбросы на величину не менее 60%;
- использование для выброса избытка образующихся во время слива паров топлива дыхательных клапанов высотой не менее 6,7 м от уровня подстилающей поверхности для обеспечения более лучших условий их рассеивания по сравнению с более низкой их высотой;
- установка рекуперации паров, позволяющая сократить выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух на величину не менее 98%;
- система, обеспечивающая «мягкий налив», таким образом, снижая турбулентность потоков жидкости и как следствие, снижение содержания паров, образующихся в резервуарах. Система уменьшает количество паров, образующихся в баках во время их наполнения и улавливает их. Очищенный воздух поступает в атмосферу через дыхательные клапаны, установленные на высоте 5 м;
- использование видов топлив, отвечающих требованиям Технического регламента "О требованиях к автомобильному и авиационному бензину, дизельному и судовому топливу, топливу для реактивных двигателей и топочному мазуту", принятого Постановлением Правительства РФ №118 от 27.02.2008г.;
- устройство зон благоустройства и озеленения, путем посадки роз, низкорослого можжевельника, а также газонов из многолетних трав;
- ограничение скорости движения автотранспорта по территории не более 5 км/час;
- установка для очистки поверхностного ливневого стока очистных сооружений, позволяющих очищать сточные воды по взвешенным веществам и нефтепродуктам до показателей, не превышающих допустимые для рыбохозяйственных водоемов.

Выполнение перечисленных мероприятий дает возможность значительно сократить размер санитарно-защитной зоны автозаправочного комплекса ОАО «НК «Роснефть» в г.Сочи, определенной в соответствии с санитарной классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, для чего при проектировании будет разработан проект сокращения санитарно-защитной зоны с последующим подтверждением результатами натурных исследований и измерений после ввода объекта в эксплуатацию и выхода на проектную мощность расчетнообоснованных значений уровней воздействия.

В данном проекте принимается санитарно-защитная зона от топливораздаточных колонок АЗС и резервуаров стальных горизонтальных цилиндрических двустенных для хранения нефтепродуктов и составляет 50 м.

22 ФЕВ 2013 ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.И.

И

от « 28. 02. 2013 г. № 30-04

1.4. Техничко-экономические показатели

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И РАСПОЛАГАЕМЫЕ В ГРАНИЦАХ ОЛИМПИЙСКОГО ОБЪЕКТА				
№№	Кадастровый номер	Информация о з/у	Размер ограничения, кв.м.	Планируемое разрешенное использование земельного участка в границах олимпийского объекта
1		Общая площадь земельного участка для размещения олимпийского объекта, в том числе:	2391	
1.1	23:49:0402052:1507	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Веселое, ул. Таврическая. Категория земель - земли населенных пунктов. Для размещения второго этапа «Жилой квартал в селе Веселое Адлерского района города Сочи по ул. Таврическая- Акаций» олимпийского объекта «Многоквартирные жилые дома для размещения временного персонала, волонтеров и сил безопасности, привлекаемых на период проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)". Площадь земельного участка - 105131 кв.м. Данные госуд. кадастра недвижимости по состоянию на 20.01.2012	2391	«Автозаправочный комплекс»
СЕРВИТУТЫ				
№№	Кадастровый номер	Информация о з/у	Размер ограничения, кв.м.	Примечание
		Общая площадь зоны действия сервитутов, в том числе:	756	
2		Площадь зоны действия сервитута (выезд с территории АЗС) в т.ч. из земель участков:	347	
2.1	23:49:0402052:1506	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Веселое, ул. Таврическая. Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного использования. Площадь земельного участка - 8863 кв.м. Данные государственного кадастра недвижимости по состоянию на 20.01.2012	63	
2.2	23:49:0402052:1107	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Веселое, ул. Таврическая, участок № 13. Категория земель - земли населенных пунктов. Для размещения объекта «Федеральная автомобильная дорога М-27 Джубга-Сочи до границы с Абхазией на участке Адлер-Веселое (проектные и изыскательские работы, строительство)». Площадь зем. участка - 3927 кв.м. Данные госуд. кадастра недвижимости по состоянию на 10.01.2012.	284	22 ФЕВ 2013 ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР - ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.И.
3		Площадь зоны действия сервитута (въезд на территорию АЗС), в т.ч. из земель участков:	409	

от « 28 09 2013 г. № 30-04

3.1	23:49:0402052:1507	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Веселое, ул. Таврическая. Категория земель - земли населенных пунктов. Для размещения второго этапа «Жилой квартал в селе Веселое Адлерского района города Сочи по ул. Таврическая- Акаций» олимпийского объекта «Многоквартирные жилые дома для размещения временного персонала, волонтеров и сил безопасности, привлекаемых на период проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)". Площадь земельного участка - 105131 кв.м. Данные госуд. кадастра недвижимости по состоянию на 20.01.2012	8	
3.2	23:49:0402052:1506	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Веселое, ул. Таврическая. Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного использования. Площадь земельного участка - 8863 кв.м. Данные государственного кадастра недвижимости по состоянию на 20.01.2012	35	
3.3		Земли госсобственности в границах кадастрового квартала № 23:49:0402052	8	
3.4	23:49:0402052:1619	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский. Для размещения второго этапа "ПК 27+20-ПК 80+01" олимпийского объекта "Федеральная автомобильная дорога М-27 Джубга - Сочи до границы с Абхазией на участке Адлер-Веселое (проектные и изыскательские работы, строительство)". Земли населенных пунктов. Площадь земельного участка 7419 кв.м.	248	
3.5	23:49:0402052:65	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Веселое. Категория земель - земли населенных пунктов. Для размещения объекта «Федеральная автомобильная дорога М-27 Джубга-Сочи до границы с Абхазией на участке Адлер-Веселое (проектные и изыскательские работы, строительство)». Площадь земельного участка - 127 кв.м. Данные госуд. кадастра недвижимости по состоянию на 22.07.2011.	7	
3.6	23:49:0402052:1107	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Веселое, ул. Таврическая, участок № 13. Категория земель - земли населенных пунктов. Для размещения объекта «Федеральная автомобильная дорога М-27 Джубга-Сочи до границы с Абхазией на участке Адлер-Веселое (проектные и изыскательские работы, строительство)». Площадь зем. участка - 3927 кв.м. Данные госуд. кадастра недвижимости по состоянию на 10.01.2012.	103	22 ФЕВ 2013 ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР - ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К ОЛИМПИСТРОЙ АНИСИМОВА И

Исполнитель

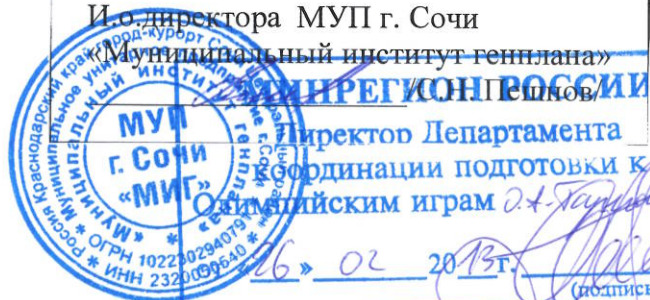
Акимова С.В.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.

22 ФЕВ 2013

Прошнуровано, пронумеровано
И скреплено печатью 7
(8) листов

И.о. директора МУП г. Сочи



Директор Департамента
координации подготовки к
Олимпийским играм

26.02.2013 г.

(подпись)