

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

от «25» 06 2013 г. № 49-ОД



навигатория

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ
Г.С.ГУБИН

14.06.2013

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (проект планировки территории)

Утверждаемая часть проекта планировки
территории

ТОМ 1

ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОЛИМПИЙСКОГО ОБЪЕКТА:
«Транспортно-пересадочные узлы «Сочи», «Хоста»,
«Мацеста» (проектные и изыскательские работы,
строительство)», ТПУ «Хоста»,
п. 65.1 Программы строительства

ЗАКАЗЧИК: ГК «Олимпстрой»

Договор от 07.12.2012 №07-1/6-4528

Директор
ООО «Навигатория»



М.А. Ладыгин

ООО «НАВИГАТОРИЯ»
г. Сыктывкар

14.06.2013

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

СОСТАВ ПРОЕКТА от «25» 06 2013 г. № 19-01

№ п/п	Наименование документов	Страница
Том 1	Текстовая часть	
	Введение	3
1	Основные цели и задачи проекта	3
2	Местоположение объекта	3
3	Характеристика земельного участка	4
4	Общая характеристика объекта	4
5	Градостроительная характеристика территории	5
	Графическая часть	
1	Чертеж с отображением красных линий, линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линий связи, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, проходов к объектам общего пользования и их береговым полосам, М 1:1000	Лист 1
2	Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения. М 1:1000	Лист 2
3	Границы зон объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, иных объектов капитального строительства. М 1:1000	Лист 3

14.06.2013

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

Введение

Документация по планировке территории для размещения олимпийского объекта: «Транспортно-пересадочные узлы «Сочи», «Хоста», «Мацеста» (проектные и изыскательские работы, строительство), ТПУ «Хоста» п.65.1 Программы строительства подготовлена ООО «Навигатория» на основании договора с ГК «Олимпстрой» от 07.12.2012 г. №07-1/6-4528.

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».

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;
- установления границ зон, планируемого размещения объекта строительства.

2. Местоположение объекта

Земельный участок для размещения олимпийского объекта расположен по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, железнодорожная станция Хоста, ул. Платановая Аллея. С юго-востока на северо-запад участка проходят: линия Северокавказской железной дороги и эстакада ул. Железнодорожная (автомобильная трасса М27).

На участке расположены заброшенные хозяйственные постройки и редкая растительность.

С южной стороны от участка расположен реконструируемый остановочный пункт «Хоста» с береговыми платформами на насыпи. С юго-восточной стороны от участка протекает река «Хоста». С северо-западной стороны участок ограничен ответвлением железнодорожных путей. Доступ к участку организован по ул. Платановая Аллея.

14.06.2013

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

3. Характеристика земельного участка

Проектируемый земельный участок общей площадью 6647 кв. м сформирован из земель муниципальной и федеральной собственности. Перечень земельных участков согласно сведениям ГКН приведен в проекте межевания территории.

Имеются следующие инженерные коммуникации: водопровод, канализация, электрические кабели высокого и низкого напряжения, кабели связи и разрушенные постройки и редкая растительность.

4. Общая характеристика объекта

Строительство объекта осуществляется в соответствии с концепцией транспортного обслуживания гостей и участников XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи. В целях организации в г. Сочи мультимодальной системы транспорта общего пользования, которая подразумевает использование пассажирами более одного вида транспорта. Для осуществления пересадки пассажиров с фидерных автобусных маршрутов на магистральные линии городских электропоездов или на дублирующие их магистральные автобусные маршруты в г. Сочи будет организована работа транспортно-пересадочных узлов, одним из которых является ТПУ «Хоста».

В составе ТПУ на участке № 1 предусматриваются причальные площадки для Олимпийских «автобусов», длиной до 12м в количестве 4 штук, 2 для высадки пассажиров и 2 для посадки. На территории ТПУ также предусматриваются 3 места для посадки/высадки пассажиров фидерных автобусов, длиной 12м. Остановки размещаются, таким образом, чтобы предотвратить возможность попадания пешеходов на проезжую часть. В составе ТПУ располагаются площадки отстоя общественного транспорта на 5 единиц длиной 12м.

На участке № 2 предусматривается устройство плоскостной парковки такси на 40 машино-мест с восточной стороны ТПУ и устройство плоскостной парковки такси на 34 машино-мест по улице Платановая Аллея. Обеспечиваются внутриплощадные проезды с соответствующими радиусами поворотов автотранспорта.

На участке № 3 под автомобильной эстакадой предусматривается размещение досмотровых павильонов для пассажиров ж/д станции «Хоста».

Перечень сооружений и основные параметры намечаемого строительства приведен в таблице 1:

Таблица 1

Название	Площадь участка, га	Примечания
Проектируемое асфальтобетонное покрытие:		
-остановочные пункты общественного транспорта	0.021	7 шт.

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

от 25.06.12 № 59-04

Название	Площадь участка, га	Примечания
-площадка отстоя общественного транспорта	0.015	5 шт.
-парковка такси	0.18	74 м/м
- досмотровые павильоны		5 шт.
-реконструируемая дорога	0.32	
Проектируемые пешеходные дорожки	0.10	
Освещение территории	0.643	
Общая площадь территории под размещение олимпийского объекта	0,6647	
В том числе:		
Участок 1	0,2774	
Участок 2	0,1461	
Участок 3	0,2412	

5. Градостроительная характеристика территории

Характеристика участков проектируемого строительства, в соответствии с решением Городского Собрания г. Сочи от 29 декабря 2009 года. №202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», Решением Городского собрания г. Сочи от 12.12.2011 года «О внесении изменений в Решение Городского Собрания г. Сочи от 29 декабря 2009 года. №202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» представлена в таблице 2:

14.06.2013

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

Характеристика участков по градостроительным зонам:

Наименование		площадь, кв.м.
Участок №1		2774
Общественно-деловые зоны		
ОД-1	многофункциональная общественно-деловая застройка	2774
Участок №2		1461
Общественно-деловые зоны		
ОД-1	многофункциональная общественно-деловая застройка	938
Рекреационные зоны		
РК	зона лечебно-оздоровительных учреждений	523
Участок №3		2412
Общественно-деловые зоны		2412
ОД-1	многофункциональная общественно-деловая застройка	1490
Производственные зоны		
ИТ	зона инженерной и транспортной инфраструктур	922

В настоящее время участок проектируемого строительства, в соответствии с решением Городского Собрания г. Сочи от 29 декабря 2009 года. №202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», Решением Городского собрания г. Сочи от 12.12.2011 года «О внесении изменений в Решение Городского Собрания г. Сочи от 29 декабря 2009 года. №202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», располагается в границах зон:

- общественно-деловые зоны (многофункциональная общественно-деловая застройка (ОД-1);
- рекреационные зоны (зона лечебно-оздоровительных учреждений (РК);
- производственные зоны (зона инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ).

Учитывая, что градостроительные регламенты, установленные для зон ОД-1, РК не соответствуют условиям размещения проектируемого объекта, предлагается, в целях обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; и создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для размещения олимпийского объекта «Транспортно-пересадочные узлы «Сочи», «Хоста», «Мацеста» (проектные и изыскательские работы, строительство), ТПУ «Хоста» п.65.1 Программы строительства олимпийских объектов необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорта Сочи, в карту градостроительного зонирования, предусматривая отнесение территории проектируемого объекта к **территориальной зоне ИТ – «зона инженерной и транспортной инфраструктур»** и предусмотреть градостроительные регламенты, указанные в таблице 3:

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

Градостроительные регламенты	
Территориальная зона	ИТ - зона инженерной и транспортной инфраструктуры
Минимальный процент озеленения	0%
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	100%
Максимальная высота зданий, строений, сооружений	10 м
Минимальный отступ от границ земельного участка	0 м

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Сочи установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- зона международного гостеприимства;
- санитарный разрыв вдоль железнодорожной магистрали (ЖД);
- II зона округа горно-санитарной охраны курорта (ГСО-II);
- I зона округа горно-санитарной охраны курорта (ГСО-I);
- водоохранная зона Черного моря.

В проекте планировки территории условно отображены красные линии существующих улиц в соответствии с положениями СП 42.13330.2011. Кроме того обозначены красные линии на период подготовки и проведения Олимпийских игр 2014 года.

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

Составила:



Н.П. Клещева

МИНРЕГИОН РОССИИ

Директор Департамента
координации подготовки к
Олимпийским играм *О. Ф. Герасимов*

от «10» 06 2013 г.

О. Ф. Герасимов
подпись

Прошито и
пронумеровано

лист

7

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

14.06.2013