

Утверждено  
приказом Минстроя  
России

от «13» 03 2014 г. № 11-09



навига́тория

СОГЛАСОВАНО  
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ  
Г.С. ГУБИН

13.03.2014

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**  
(проект планировки территории, проект межевания территории)

**Том 1**

**Утверждаемая часть проекта планировки территории,  
проект межевания территории**

**ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА:**

«Многофункциональный комплекс по оказанию услуг общественного питания, организации досуга и отдыха», предусмотренного п.38.1 Перечня объектов и мероприятий, не включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, направленных на строительство олимпийских объектов

**ЗАКАЗЧИК: ООО «Единая строительная компания»**

Директор  
ООО «Навигатория»



М.А. Ладыгин

ООО «НАВИГАТОРИЯ»  
г. Сыктывкар

Г. «ЕДИНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»  
СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова

ОГЛ

13.03.2014

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Положение о размещении олимпийского объекта  
(Утверждаемая часть)

№ п/п	Наименование документов	Стр.
	<b>ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ</b>	
	Введение	3
1	Основные цели и задачи проекта	4
2	Местоположение объекта	4
3	Характеристика земельного участка	5
4	Общая характеристика объекта по зданиям и сооружениям	5
5	Градостроительная характеристика территории	6
6	Каталог координат формируемого земельного участка для размещения объекта	8
	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>	
7	Чертеж планировки территории М 1:1000	9
8	Чертеж межевания территории М 1:500	10

СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова

ОГП

13.03.2014



## Введение

Документация по планировке территории (проект планировки и межевания территории) (далее – ДПТ) для размещения объекта: «Многофункциональный комплекс по оказанию услуг общественного питания, организации досуга и отдыха», предусмотренного п.38.1 Перечня объектов и мероприятий, не включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, направленных на строительство олимпийских объектов (далее – Перечень), разработана по заказу ООО «Единая строительная компания».

В процессе разработки документации использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года № 991 «О Программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта»;

- 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»;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Водный кодекс Российской Федерации;

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

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

- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные постановлением Законодательного Собрания Краснодарского Края от 24 июня 2009 г. N 1381-п;

- Генеральный план города Сочи, действующий на момент разработки документации по планировке территории;

- Перечень объектов и мероприятий, не включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, направленных на строительство олимпийских объектов, утвержденный Наблюдательным советом ГК «Олимпстрой» (в актуальной редакции)

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова

ОГП

13.03.2014

**1. Основные цели и задачи проекта**

13.03.2014 г. № 11-04

Основной задачей проекта является разработка документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) для размещения олимпийского объекта, предусмотренного 38.1 Перечня.

Кроме того, проект планировки и проект межевания разработаны 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.

Учитывая строительство в рамках подготовки к проведению Олимпийских и Паралимпийских игр большого количества инфраструктурных объектов – улично-дорожная сеть в рамках п. 54 Программы, пешеходный променад с велодорожками в рамках п. 207.4 Программы, требуется строительство сервисных объектов для обеспечения потребностей жителей и гостей курорта. Данные объекты должны быть интегрированы в общую схему развития территории Имеретинской низменности, максимально учитывая экономический эффект от строительства указанных транспортных инфраструктурных объектов.

**2. Местоположение объекта**

Зона планируемого размещения объекта «Многофункциональный комплекс по оказанию услуг общественного питания, организации досуга и отдыха» находится в юго-восточной части Имеретинской низменности, на пересечении улиц Нижнеимеретинская и Воскресенская. Восточнее зоны планируемого размещения объекта располагается гостиничный комплекс, строительство которого осуществлено в рамках п. 200.1 Программы строительства. Южной границей размещения объекта является прогулочная набережная (променад), строительство которого осуществлено в рамках п. 207.4 Программы строительства. В границах объекта в рамках пункта 152 (2 этап «Адлерский РРЭС») завершено строительство трансформаторной подстанции ТП-А77н. Площадь земельного участка для размещения подстанции подлежит исключению из границ размещения объекта, предусмотренного п. 38.1 Перечня объектов и мероприятий.

Площадь земельного участка для размещения объекта, предусмотренного п. 38.1 Перечня объектов и мероприятий, составляет 0,4102 га.



## 3. Характеристика земельного участка

13 03 2014 г. № 11-04

Площадь зоны планируемого размещения объекта составляет **4102** кв. м.  
(постоянный отвод)

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер	Правообладатель	Адрес	Разрешенное использование	Площадь кв.м
Граница формируемого земельного участка для размещения объекта					4102
1	23:49:04.02040:1196	Собственность: муниципальное образование город-курорт Сочи	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, ул. В.Имеретинская бухта	Для размещения олимпийского объекта: «Создание грузового района порта Сочи с созданием береговой инфраструктуры в устье р. Псоу»	3022
2	23:49:04.02040:1188	Собственность: муниципальное образование город-курорт Сочи	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, ул. В.Имеретинская бухта	Для размещения олимпийского объекта: «Создание грузового района порта Сочи с созданием береговой инфраструктуры в устье р. Псоу»	1080

В соответствии с планируемыми границами размещения объекта выявлены пересечения со следующими олимпийскими объектами:

1. «Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» (2 этап «Адлерский РРЭС»), п. 152 Программы строительства (ДПТ утверждена приказом Минрегиона России № 229-ОИ от 27.12.2012);

В случае отмены указанных приказов или внесения в них изменений, внесение изменений в настоящую документацию не требуется.

## 4. Общая характеристика объекта по зданиям и сооружениям

Краткий перечень объектов в рамках проектирования «Многофункционального комплекс по оказанию услуг общественного питания, организации досуга и отдыха» с соответствии с эскизными проработками:

ГК «ОЛИМП»  
СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова

ОГД

13.03.2014

от «13» 03 2014 г. № 11-04

кафе – один надземный этаж, без подвала (существующее строение), площадь застройки 220 кв.м;

ресторан – 3-х этажное капитальное строение. Площадь объекта, количество посадочных мест будут определены на дальнейших стадиях проектирования;

гостиница – 3-х этажное капитальное строение. Площадь объекта, количество номеров будут определены на дальнейших стадиях проектирования;

зона отдыха и досуга;

детская площадка;

парковка – количество машиномест будет определено исходя из параметров гостиницы и ресторана, в соответствии с действующими нормативами;

пункт проката оборудования.

Размещение указанных объектов возможно в границах допустимого размещения объектов капитального строительства в соответствии с чертежом планировки, чертежом межевания и чертежом градостроительного плана земельного участка. Привязка к местности указанных объектов данным проектом не предусмотрена.

Также в границах земельного участка допускается строительство иных зданий и сооружений, параметры строительства которых не превышают показателей, установленных таблицей, приведенных в пункте 5 данной пояснительной записки.

В связи с тем, что в соответствии с Правилами землепользования и застройки строительство пункта проката оборудования как отдельно стоящего объекта капитального строительства в зоне лечебно-оздоровительных учреждений невозможно, на дальнейших стадиях проектирования необходимо рассмотреть вопрос размещения данного объекта в качестве вспомогательного, строительство которого разрешено в указанной зоне.

## 5. Градостроительная характеристика территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Сочи объект располагается в территориальной зоне РК - лечебно-оздоровительных учреждений. Ниже приведена выкопировка из таблицы 11 Правил землепользования и застройки г. Сочи применительно к зоне РК.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова

ОГБ

13.03.2014



от «13» 03 2014 г. № 11-04

Зона	Минимальная площадь, га	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный коэффициент застройки, %	Минимальный коэффициент озеленения, %	КИТ	Максимальная высота здания до конька крыши, м	Максимальная высота оград, м	Минимальный отступ от границ земельного участка, м
РК	НР	НР	НР	НР	45 <sup>7</sup>	НР	33	1.6	НР

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, параметры разрешенного строительства объекта, по которым установлен показатель НР (не регламентируется), устанавливаются документацией по планировке территории.

Соответственно, в качестве параметров разрешенного строительства устанавливаются следующие показатели:

Зона	Минимальная площадь, га	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный коэффициент застройки, %	Минимальный коэффициент озеленения, %	КИТ	Максимальная высота здания до конька крыши, м	Максимальная высота оград, м	Минимальный отступ от границ земельного участка, м
РК	*	*	*	55	45	1.65	12	1.6	0

\* - не требует установления, определяется проектной документацией.

В связи с невозможностью размещения пунктов проката в территориальной зоне РК как отдельно стоящего здания на дальнейших стадиях проектирования необходимо проработать вопрос по размещению объекта как вспомогательного, строительство которого разрешено в указанной зоне.

Проектная документация должна быть разработана в соответствии с заданием на проектирование, Градостроительным кодексом Российской Федерации, техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности.

Принятые технические решения должны соответствовать требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивать безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова  
ОГП  
13.03.2014

**6. Каталог координат формируемого  
земельного участка для размещения объекта.**

Ведомость координат поворотных точек границы формируемого земельного участка  
для размещения объекта

Ведомость координат поворотных точек границы земельного участка для размещения объекта		
№ точки	X, м	Y, м
1	22674.06	78822.98
2	22686.69	78833.31
3	22687.90	78861.69
4	22675.26	78879.87
5	22660.40	78900.09
6	22634.29	78927.68
7	22619.26	78939.57
8	22616.87	78941.47
9	22613.36	78944.24
10	22605.61	78949.48
11	22589.87	78936.98
12	22632.91	78881.94
13	22634.81	78879.58
14	22635.40	78878.69
15	22635.41	78878.67
16	22636.66	78877.14
1	22674.06	78822.98
Ведомость координат поворотных точек границы земельного участка для размещения объекта (внутренний земельный участок, подлежит исключению из общей площади)		
17	22667.55	78881.00
18	22663.92	78886.93
19	22658.27	78883.48
20	22661.91	78877.42

Составила:

Е.Н. Лебедева

СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ  
А.А. Смирнова

13.03.2014