



навигатория

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

СОГЛАСОВАНО 04 2013 г. № 04-04
ГК «Олимпстрой»

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ

В. В. ДАНЧЕНКО

12 АПР 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 «Сочи»,
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

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
СЕФЕРБЕКОВ М.М.

12 АПР 2013

СОСТАВ ПРОЕКТА

от 26.04.2013 г. № 04-01

№ n/n	Наименование документов	Примечания
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, М 1:1000	7
2	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	8

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОГП
СЕФЕРБЕКОВ М.М.

12 АПР 2013

от «26» 04 2013 г. № 04-01

Введение

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

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».

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.

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

ТПУ «Сочи» расположен по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Горького.

Транспортно-пересадочный узел «Сочи» предназначен для осуществления транспортного обслуживания местных жителей (Центральный район г. Сочи), и

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
СЕФЕРБЕКОВ М.М.

12 АПР 2013

временно проживающих в санаториях и гостиницах на участке от микрорайона
Мамайка до Зимнего театра.

3. Характеристика земельного участка

Площадь земельного участка в границах размещения олимпийского объекта 15008 кв. м.

Имеются следующие инженерные коммуникации: водопровод, канализация, электрические кабели высокого и низкого напряжения, бытовая и ливневая канализация, хозяйственные 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 предусматриваются строительство следующих сооружений: посадочные автобусные платформы, «карманы» для парковки автобусов, внутриплощадные проезды, пешеходные тротуары. Проектом предусмотрена реконструкция существующих площадей у ж.д. и автовокзалов г. Сочи.

Перечень сооружений и основные параметры намечаемого строительства приведен в таблице 2:

Таблица 2

Название	Площадь участка, га	Примечания
Проектируемое асфальтобетонное покрытие:		
-остановочные пункты общественного транспорта	0.40	20 шт.
-реконструируемая дорога	0.80	
Проектируемые пешеходные дорожки	0.30	
Освещение территории	1.5008	
Общая площадь территории под размещение олимпийского объекта	1.5008	

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОТП
СФЕРБЕКОВ М.М.

12 АПР 2013

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 3:

Характеристика участков по градостроительным зонам:

размещение олимпийского объекта, ТПУ «Сочи»		15008 кв.м.
Общественно-деловые зоны		
ОД-1	многофункциональная общественно-деловая застройка	14172 кв. м
	зона зеленых насаждений общего пользования	
P-2	зона зеленых насаждений общего пользования	836 кв.м

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки г. Сочи» объект располагается в границах зон:

- общественно-деловые зоны (многофункциональная общественно-деловая застройка (ОД-1);

- зона зеленых насаждений общего пользования (P2).

Документацией 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", предлагается внести изменения в «Правила землепользования и застройки г. Сочи» и перевести часть площадей, расположенных в зоне зеленых насаждений и общественно-деловой в производственную зону (ИТ). Устанавливаемые проектом планировки градостроительные регламенты приведены в таблице 4:

Таблица 4

Градостроительные регламенты	
Территориальная зона	ИТ - зона инженерной и транспортной инфраструктуры

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
СЕФЕРБЕКОВ М.М.

12 АПР 2013

Продолжение таблицы 4

Минимальный процент озеленения	15%
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	30%
Максимальная высота зданий, строений, сооружений	10 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.

Красные линии данным проектом планировки не устанавливаются и не утверждаются.

На чертежах проекта планировки территории условно отображены красные линии существующих улиц в соответствии с положениями СП 42.13330.2011.


Информация о прохождении границ формируемого участка для строительства олимпийского объекта и его координаты приведены в проекте межевания.

Составила:



Н.П. Клещева

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОРП
СЕФЕРБЕКОВ М.М.



СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛ. ОТ ОТГП
СЕФЕРБЕВ М. М.

12 АПР 2017

ПРОЕКТ ПРОЗРАНО, ПРОШЕНО
9 ЛИСТОВ

МИНИСТЕРСТВО РОССИИ
Директор Департамента
Олимпийским играм
ОТ «Олимпиада-2018»

О. В. Горюхи