



навиgатория

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

СОГЛАСОВАНО 04 2013 г. № 04-01
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 «Мацеста»,
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 ОГН
СЕФЕРБЕКОВ М. М.

12 АПР 2013

СОСТАВ ПРОЕКТА

от 26.04.2013 г. № 04-01

№ п/п	Наименование документов	Примечания
Том 1	Текстовая часть	
	Ведение	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	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 1:2000	8

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ООП
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 «Мацеста» 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, 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;
- установление 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 Мацеста, ул.

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОТЧ
СЕФЕРБЕКОВ М.М.
12 АПР 2013

Аллея Челтенхема, Курортный проспект. Территория имеет сложную структуру, обусловленную ограниченным пространством.

от «26» 04 2013 г. № 04-04

3. Характеристика земельного участка

Проектируемый земельный участок общей площадью 2,7512 га сформирован из земель муниципальной и федеральной собственности. Перечень земельных участков согласно сведениям ГКН по Сочинскому кадастровому району приведен в проекте межевания территории.

На участке расположены опоры мостового перехода в составе трассы М27, пост ЭЦ, заброшенные хозяйственные постройки и неорганизованная, редкая растительность. На площадке имеются следующие инженерные коммуникации: водопровод, канализация, электрические кабели высокого и низкого напряжения, кабели связи и СЦБ, опоры контактной сети.

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 «Мацеста».

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

Таблица 1

Наименование	Площадь участка, га	Примечания
Проектируемое асфальтобетонное покрытие:		
-остановочные пункты общественного транспорта	0,565	8 шт.
-площадка отстоя общественного транспорта	0,168	12 шт.
-парковка для легкового транспорта	0,910	130 м/м
Парковка такси	0,070	10 м/м
-реконструируемая дорога	0,214	
Проектируемые пешеходные дорожки	0,555	
Проектируемые навесы	-	8 шт.

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОГП
СЕФЕРБЕКОВ М. М.
12 АПР 2013

Наименование	Площадь участка, га	Примечания
Освещение территории	2,746	
Озеленение территории	0,264	
Проектируемая подпорная стена	-	141 м.п.
Общая площадь земель для размещения олимпийского объекта	2,7512	
В том числе:		
Участок 1	2,6870	
Участок 2	0,0642	

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» отражена в таблице 2:

Характеристика участков по градостроительным зонам

Таблица 2

Участок №1		площадь, кв.м.
Жилые зоны		26870
ЖК	зона гостиничного фонда до 12 метров	11083
Производственный зоны		
ИТ	зона инженерной и транспортной инфраструктур	15787
Участок №2		площадь, кв.м.
Жилые зоны		642
ЖК	зона гостиничного фонда до 12 метров	36
ЖЗ	среднеэтажная жилая застройка до 22 метров	434
Производственные зоны		
ИТ	зона инженерной и транспортной инфраструктур	172

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:

- жилые зоны зона гостиничного фонда до 12 метров (ЖК);

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОГП
СВЕРБЕКОВ М. М.
12 АПР 2013

- жилые зоны среднеэтажная жилая застройка до 22 метров (ЖЗ);
- производственные зоны (зона инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)).

Учитывая, что градостроительные регламенты, установленные для зон ЖК, ЖЗ, 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 «Мацеста» п.65.1 Программы строительства олимпийских объектов, и согласно Статьи 30, п.4 Градостроительного Кодекса РФ необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи, в карту градостроительного зонирования, предусматривая отнесение территории проектируемого объекта к территориальной зоне ИТ – «зона инженерной и транспортной инфраструктур» с учетом основных показателей объекта по схеме планировочной организации земельного участка, которые приведены в таблице 3:

Таблица 3

Градостроительные регламенты	
Территориальная зона	ИТ - зона инженерной и транспортной инфраструктур
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 (ГСО-II);
- I зона округа горно-санитарной охраны курорта (ГСО-I);
- водоохранная зона Черного моря;
- водоохранная зона р. Мзымта.

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

Составила

Н.П. Клещева

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

12 АПР 2013

МИНРЕГИОН РОССИИ

Директор Департамента
координации подготовки к
Олимпийским играм

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОА МР»
ведущий специалист
СЕРГЕЕВ О.И.

12 АПР 2013



Директор
«Навигатория»
И.А. Ладыгин