

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

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

от 31 мая 2011 г. № 72-Оч

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: 1000.	ГП-1
------	--	------

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
СОГЛАСОВАНО
Главный специалист отдела
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
И. В. Гришин

17 МАЙ 2011

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения олимпийского объекта: «Четырехзвездочная гостиница "Приморская" на 350 номеров и 10 апартаментов в составе санаторно-курортного комплекса "Приморский" в Центральном районе (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» разработана на основании договора.

Исходными материалами для выполнения данной работы послужили:

1. «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи».
2. Генеральный план развития г. Сочи.

Разработка проекта осуществлена в соответствии с законодательными актами Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.12.2001 г. №136-ФЗ;
- Федеральный Закон от 1.12.2007 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 Российской Федерации» (далее – Федеральный закон ФЗ – 310), и постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 г. №991 «Программа строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта».

1.2. Анализ фактического землепользования

Площадь рассматриваемой территории в границах проекта межевания под размещение олимпийского объекта составляет 2,33 га.

Согласно «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» территория проектирования располагается в следующих зонах:

- градостроительного зонирования: территориальных зонах жилой зоне «ЖК» (зона гостиничного фонда, рекреационной зоне «Р-2» - зона зеленых насаждений общего пользования и зоне «ОГК» (зона особого градостроительного и архитектурного контроля);
- зон с особыми условиями использования территорий по природным и санитарно-гигиеническим требованиям: зон охраны естественных ландшафтов, лечебно-оздоровительных объектов и озелененных территорий общего пользования: зона «ОП» - зеленых насаждений общего пользования; зоны «РО» - охраны объектов рекреационно-оздоровительного назначения: санаторий им. Мориса Тореза, санаторий "Черноморье";
- зон охраны объектов исторического и культурного наследия: зоны «ОГЗ» - охранные зоны памятников градостроительства и архитектуры: Здания Управления Уполномоченного ЦИК СССР в Сочинском районе (памятник архитектуры федерального значения (№ по реестру Министерства культуры РФ – 3184)), Здания Реального училища (памятник архитектуры (№ по реестру Министерства культуры РФ – 4799)); зона «ОЗИ» - охранный зона памятника истории: Здание, где в годы войны размещались госпитали №2095, 2120 (памятник истории (№ по реестру Министерства культуры РФ – 3154)).

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

И. В. Гришин

17 МАЯ 2011

Экономико-планировочная зона – С – I – б.

Зона округа горно-санитарной охраны курорта (утв. Минздрава РФ от 21.10.69 г. №297) – Первая и вторая.

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

В настоящее время на рассматриваемой территории размещаются:

- на земельном участке с кад. № 23:49:0204029:24 – здания и сооружения ОАО «Гостиница «Приморская»,
- на земельном участке с кад. № 23:49:0204029:72 – озелененные участки с расположенными на них зелеными насаждениями, дорожки, лестничные спуски, скамьи.

1.3. Предложения по межеванию территории

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ земельного участка под размещение олимпийского объекта.

Границы территории для размещения олимпийского объекта: «Четырехзвездочная гостиница "Приморская" на 350 номеров и 10 апартаментов в составе санаторно-курортного комплекса "Приморский" в Центральном районе (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» установлены с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил.

Проект межевания территории для размещения объекта: «Четырехзвездочная гостиница "Приморская" на 350 номеров и 10 апартаментов в составе санаторно-курортного комплекса "Приморский" в Центральном районе (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» 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 формируемых земельных участков (кварталов), планируемых для размещения олимпийского объекта;
- границы сервитута под объектом федерального значения в рекреационных целях, не связанных со строительством;
- границы обременений, располагаемых в границах сервитута под объектом федерального значения в рекреационных целях, не связанных со строительством;
- красные линии, в составе проекта планировки территории;
- границы отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;

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.

Земельный участок под размещение олимпийского объекта формируется из земель участка с кадастровым № 23:49:0204029:24 и участка с кадастровым № 23:49:0204029:72. Площадь формируемого участка составляет 23305 кв.м.

В составе участка с кадастровым № 23:49:0204029:72 учтены обременения проходами общего пользования и охранными зонами инженерных коммуникаций.

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
СОГЛАСОВАНО

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

И. В. Гришин

17 МАЙ 2011

1.4. Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица Измерения (кв.м)	Современное состояние на год	Расчётный срок
1.	Площадь территории, подлежащей межеванию под размещение олимпийского объекта: «Четырёхзвездочная гостиница "Приморская" на 350 номеров и 10 апартаментов в составе санаторно-курортного комплекса "Приморский" в Центральном районе (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)», в том числе:	23305	2011	г. № 72-04
1.1.	Из земель участка с кадастровым № 23:49:0204029:24 – зона существующего земельного участка гостиницы "Приморская" в составе олимпийского объекта, не требующего мероприятий по формированию и предоставлению	13900		
1.2	Из земель участка с кадастровым № 23:49:0204029:72 - зона участка установления сервитута для реализации олимпийского объекта, устанавливаемого в рекреационных целях, не связанных со строительством, из них:	9405		
	1.2.1 Обременение с кадастровым № 23:49:0204029:72/1 – обременение проходом общего пользования	704		
	1.2.2 Обременение с кадастровым № 23:49:0204029:72/2 – обременение проходом общего пользования	180		
	1.2.3 Обременение с кадастровым № 23:49:0204029:72/3 – обременение проходом общего пользования	118		
	1.2.4 Обременение с кадастровым № 23:49:0204029:72/4 – обременение проходом общего пользования	878		
	1.2.5 Обременение с кадастровым № 23:49:0204029:72/5 – обременение охранными зонами инженерных коммуникаций	1658		
	1.2.6 Обременение с кадастровым № 23:49:0204029:72/6 – обременение охранными зонами инженерных коммуникаций	658		

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

И. В. Гришин
17 МАЙ 2011
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Архитектор

Мельникова О.В.