



Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от «26» 10 2011 г. № 186 СИ

СОТЛАЗОВАГО  
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
ПЕРВЫЙ ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ  
И.А. МОКОСОВ  
12 ОКТ 2011

МУП города Сочи "Муниципальный институт генплана" г. Сочи, ул. Советская, 40,  
тел.: (8622) 64-83-18, +7-918-603-00-68, факс: (8622) 64-82-83  
для корреспонденции: 354061 г. Сочи, ул. Советская, 26, e-mail: migsochi@mail.ru, www.sochiarch.ru

Договор № 03-1/1-3173

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И ОРГАНИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения олимпийского объекта: «Многоквартирные жилые дома для размещения временного персонала, волонтеров и сил безопасности, привлекаемых на период проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)».

7-й этап: «Жилой квартал по ул. Защитников Кавказа, поселок Эстосадок Адлерского района города Сочи»

|           |   |   |   |
|-----------|---|---|---|
| ЗАКАЗЧИК: | ГК «Олимпстрой»   | И.о.директора<br>Начальник управления<br>проектирования<br>Нач. отдела ПРИРГ<br>ГАП<br>Исполнитель<br>Нормоконтроль | Медведев А.А.<br>Кокосов Р.Л.<br>Мельникова О.В.<br>Шайтаренок Е.А.<br>Деева Е.В.<br>Кокосов Р.Л. |
| ТОМ 3     | Проект межевания территории<br>Пояснительная записка<br>Графическая часть |   |   |

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
И СПРАВЛЕННОМУ ВЕРИТЬ  
ОТДЕЛ ГРАД. СТРОИТЕЛЬСТВА  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
30-09-2011 Хвостов Е.В.

2011 г.

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от «26» 10 2011 г. № 146-ОИ

1. ТОМ 1. Основная часть проекта планировки территории
2. ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории
3. ТОМ 3. Проект межевания территории

## СОСТАВ ТОМА 3

## 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- 1.1. Общая часть.
- 1.2. Проектные предложения по межеванию территории.
- 1.3. Анализ фактического землепользования.
- 1.4. Техничко-экономические показатели.

## 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

|      |   |      |
|------|---|------|
| 2.1. | Чертёж межевания территории м 1: 1 000. | ГП-1 |
|------|---|------|

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
30-09-2011 Хвостов Е. В.



# 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации

от « 26 » 10 2011 г. № 156-01А

## 1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения олимпийского объекта: «7-й этап: «Жилой квартал по ул. Защитников Кавказа, поселок Эстосадок Адлерского района города Сочи», пункт 207.1 Программы строительства олимпийских объектов и развития города как горноклиматического курорта – далее: «Жилой квартал по ул. Защитников Кавказа, поселок Эстосадок Адлерского района города Сочи» - разработана на основании договора № 03-1/1-3173.

Целью проекта является разработка градостроительной документации территории, осваиваемой для размещения олимпийских объектов, объектов развития города Сочи как горно-климатического курорта и объектов прилегающих территорий.

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов Правительства РФ, Госстроя России:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.12.2001 г. №136-ФЗ;
- ФЗ от 01.12.2007 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 горно-климатического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;
- «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи».

Проектное решение по межеванию территории проектирования представлено на чертеже «Проект межевания территории».

## 1.2. Анализ фактического землепользования

Площадь территории в границах межевания земельного участка для размещения олимпийского объекта «Жилой квартал по ул. Защитников Кавказа, поселок Эстосадок Адлерского района города Сочи» составляет 4,2128 га.

Согласно «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» территория проектирования располагается в следующей территориальной зоне:

"Ж-2" - зона малоэтажной жилой застройки коттеджного и блокированного типа до 4 этажей.

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – вторая.

Земельный участок, планируемый для размещения олимпийского объекта состоит из:

1 земельный участок с кад. № 23:49:0420021:175 (Площадь земельного участка декларируемая - 58366 кв.м. для сельскохозяйственного использования. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения). Площадь участка в границах кадастра – 41421 кв.м.

8 земельных участков состоящих из земель госсобственности в границах кадастрового квартала №23:49:0420021.

Проектируемая территория размещения олимпийского объекта: «Жилой квартал по ул. Защитников Кавказа, поселок Эстосадок Адлерского района города Сочи» расположена в Адлерском районе г. Сочи по ул. Защитников Кавказа. Площадка граничит: с северо-востока с территорией военного городка погранзаставы; с северо-запада - с детским учебным учреждением; с юго-запада и юго-востока с придорожной территорией проезжей части ул. Защитников Кавказа.

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
30-09-2011 ХВОСТОВ Е.В.

### 1.3. Предложения по межеванию территории

Размеры земельного участка для размещения олимпийского объекта установлены с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил и составляют 4,2128 га.

Подготовка проекта межевания территории для размещения олимпийского объекта осуществляется в целях установления границ земельного участка, установления границ обременений по нормативным санитарно-защитным зонам от железной дороги, инженерных сетей, АЗС и линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

-основные въезды-выезды на территорию объекта осуществляются со стороны ул. Эстонская и Переселенческая.

Проект межевания территории для размещения объекта: «Жилой квартал по ул. Защитников Кавказа, поселок Эстосадок Адлерского района города Сочи» 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 формируемого земельного участка, планируемого для размещения олимпийского объекта;
- 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.

Границы территорий объектов культурного наследия и зоны действия публичных сервитутов в границах межевания отсутствуют.

За основу при проектировании были приняты следующие принципиальные положения:

- обеспечение нормативной достаточности, функциональной целостности и планировочной обособленности выделяемого земельного участка;
- определение конфигурации границ земельного участка с учетом особенностей планировки, установленной градостроительной документацией.

### 1.4. Техничко-экономические показатели

| № п/п | Наименование показателей   | Единица измерения | Современное состояние на _____ год | Расчётный срок |
|-------|--|-------------------|------------------------------------|----------------|
| 1     | Площадь территории подлежащей межеванию для размещения олимпийского объекта: «Жилой квартал по ул. Защитников Кавказа, поселок Эстосадок Адлерского района города Сочи». | 42128 кв.м.       |                                    |                |

Исполнитель

Деева Е.В.

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
80-09-2011 Деева Е.В.



В настоящем документе  
Прошнуровано и  
скреплено 4 листов,

пронумеровано 6 листов

МУП г. Сочи «Муниципальный  
институт генплана»

**МИНРЕГИОН РОССИИ**

Директор Департамента  
координации подготовки к  
Олимпийским играм А.И. Захарова

от «26» 10 2011 г.

(подпись)

