

Заказчик: «ГК Олимпстрой»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

**Материалы по обоснованию
для размещения олимпийского объекта:**

Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения олимпийских объектов с шифрами № 29319-1, № 29319-2, № 29319-3, № 29319-4, № 29319-5 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденную постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года № 991, в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 3 марта 2010г. № 113



Автор тома: ООО «БТИ, землеустройство, оценка»

Краснодар 2011

Заказчик: «ГК Олимпстрой»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ)**

**Материалы по обоснованию
для размещения олимпийского объекта:**

Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения олимпийских объектов с шифрами № 29319-1, № 29319-2, № 29319-3, № 29319-4, № 29319-5 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденную постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года № 991, в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 3 марта 2010г. № 113

Директор



Коваленко Д.П.

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
СОГЛАСОВАНО
Главный специалист отдела
Градостроительного проектирования
И.В. Гришин




Автор тома: ООО «БТИ, землеустройство, оценка»

Краснодар 2011

Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения олимпийских объектов с шифрами № 29319-1, № 29319-2, № 29319-3, № 29319-4, № 29319-5 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденную постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года № 991, в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 3 марта 2010г. № 113-3

СОСТАВ ПРОЕКТА
Материалы по обоснованию
проекта планировки территории

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера листов
1	Титульный лист	1	1	1
2	Опись документов	1	1	2
3	Пояснительная записка	1	8	3-10
4	Схема расположения элемента планировочной структуры	1	1	11
5	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	1	1	12
6	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	1	1	13
7	Схема границ территорий объектов культурного наследия	1	1	14
8	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	1	1	15
9	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1	1	16

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
СОГЛАСОВАНО
Главный специалист отдела
Градостроительного проектирования
И. В. Гришин


Введение

В соответствии с договором ООО «Межевой земельный центр» разработало, документацию по планировке территории (проект планировки и межевания территории) для размещения олимпийских объектов с шифрами № 29319-1, № 29319-2, № 29319-3, № 29319-4, № 29319-5 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденную постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года № 991, в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 3 марта 2010г. № 113-3.

Документация по планировке территории разработана в целях обеспечения устойчивого развития территорий и определения границ зон планируемого размещения указанных олимпийских объектов, а так же, установления границ формируемых земельных участков, предназначенных для их размещения. Представленная документация базируется на принципах четкой планировочной организации и рационального использования территории.

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

- 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 (с изменениями на 27.12.2009 №343-ФЗ);

- СНиП 2.07.01.-89* 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;

- другие законодательные и нормативные документы, а также ранее разработанная градостроительная документация;

ГК «СЛИМСТРОЙ»
СОГЛАСОВАНО
ГЛАВНЫМ СПЕЦИАЛИСТОМ ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
И.В. Гришин

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

1 Природные условия района строительства

По климатическим признакам район проектирования относится к южному району подрайона Адлерской приморской низменности.

Климат данной территории — горно-морской, влажный, формируется под воздействием теплых воздушных масс, движущихся с Черного моря, и холодных, спускающихся на низменность с Главного Кавказского хребта.

По схеме климатического районирования территории РФ согласно СНиП 23-01-99* данная территория относится к IV-Б климатическому району.

1.1 Температура воздуха

Границей теплого и холодного сезонов в условиях побережья принято считать среднюю суточную температуру в 10°C. Эта температура на Адлерской низменности наступает с половины апреля и заканчивается в третьей декаде ноября. Продолжительность теплого периода в прибрежной полосе составляет 220-240 дней.

Летний период на побережье начинается со второй декады июня и длится по вторую декаду сентября: в это время температура воздуха не понижается ниже 15 °C, а днем достигает 26-30°C. Июнь, июль и август отличаются большей устойчивостью температур, чем остальные теплые месяцы.

Продолжительность безморозного периода в среднем составляет 230-290 дней, а в отдельные годы достигает 300 дней и более.

Зима характеризуется большой неустойчивостью температур. В самые холодные месяцы температура днем может подниматься до плюс 20°C, тогда как обычно она колеблется около 8-12 °C.

Резкие повышения температуры воздуха в зимний период называются феном. Все среднемесячные температуры на побережье выше 0°C, так что морозной зимы практически не бывает.

Среднемесячная и среднегодовая температура воздуха по данным метеостанции «Адлер» приведены в таблице №1.1.

Таблица №1.1 - Среднемесячная и среднегодовая температура воздуха по данным метеостанции «Адлер»

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Средне- годовая, t °C
5,8	5,9	8,1	11,6	16,1	19,9	23,8	23,2	19,9	15,9	11,6	8,2	14,1

Абсолютная минимальная температура воздуха - (-14оС), абсолютная максимальная +38оС. Средняя температура наиболее жаркого месяца (июль) +27,1оС.

Средняя температура наиболее холодных суток (-9оС) с обеспеченностью 0,98 и (-5оС), с обеспеченностью 0,92.

Средняя температура наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,98 составляет (-5оС), с обеспеченностью 0,92 (-3оС).

Согласно СНиП 2.01.07-85* (прил.5) г.Сочи относится:

- по карте 3 к III ветровому району;
- по карте 4 к IV району по толщине стенки гололеда;
- по карте 5 к району со средней среднемесячной температурой воздуха в январе +5оС;
- по карте 6 к району со среднемесячной температурой воздуха в июле +25оС.

1.2 Ветры

В осенне-зимний период, с образованием Черноморской барометрической депрессии, на Адлерской низменности начинают преобладать ветры юго-восточного направления, сменяющиеся преимущественно ветрами восточных румбов. При этом юго-восточные ветры наиболее сильные, их средняя скорость достигает 4,0-5,5 м/сек. Весной преобладают западные и северо-западные ветры, а летом чередуются западные, северо-западные и юго-восточные. На фоне общего перемещения воздушных масс ветровой режим Адлерской низменности дополняется ветрами местного характера. Наибольшее распространение имеют бризы, резко проявляющиеся осенью и летом в ясную погоду. Морские бризы бывают северо-западного и юго-восточного направлений и обладают вертикальной мощностью до 1 км; вглубь суши они могут проникать на 20-40

км. Береговой бриз значительно слабее, вертикальная мощность его не более 200 м. Береговой бриз является еще и нисходящим горным ветром и четко проявляется в местах выхода долин к морю. Средняя скорость морских и береговых бризов различна и не превышает, соответственно 4 и 2 м/сек. Морской бриз понижает температуру воздуха и повышает его влажность.

В холодное время года, в конце зимы и в начале весны наблюдается ветер фен. Фен – это не периодический ветер, обычно сопровождается потеплением и понижением относительной влажности воздуха. Фены возникают при вторжении сравнительно теплых воздушных масс, после прохождения теплого фронта и сопровождаются выпадением осадков. Они дуют по 3 дня и более. Наибольшее число дней с феном наблюдается в феврале- марте.

Наибольшими скоростями воздушные массы обладают в зимние месяцы. Преобладающее направление воздушных течений юго-восточное. Предельная скорость ветра для района Туапсе-Адлер 40 м/сек.

Согласно СНКК 20-303-2002 для г.Сочи:

- расчетное значение ветрового давления составляет 0,53 кПа, ветровой район III;

- расчетное значение веса снегового покрова составляет 0,75 кПа, снеговой район I.

Величина солнечной радиации, поступающей в июле на горизонтальную поверхность при безоблачном небе за сутки составляет: прямая 6482 Вт/м², рассеянная 1524 Вт/м², а на вертикальную поверхность: прямая 1580 Вт/м², рассеянная 1272 Вт/м².

1.3 Влажность воздуха

Непосредственная близость теплого моря, большая испаряемость и транспирация растительности обуславливает высокую влажность воздуха. Зимой воздух Адлерской низменности суше, чем летом. Это объясняется тем, что в зимний период преобладают сухие ветры и резко снижается солнечная радиация. Однако, частые дожди повышают среднее значение относительной влажности воздуха зимой до 70-75%. В конце зимы и начале весны наблюдаются очень резкие понижения влажности до 10-20%, которые возникают под влиянием фенообразных течений воздуха. Весной, летом и ранней осенью относительная влажность воздуха невысока и не выходит из пределов 75-85%.

В течение суток наименьшая влажность воздуха наблюдается в 13 часов, наибольшая – в вечерние часы (21 час). В летний период, в ясную спокойную погоду относительная влажность воздуха в 13 часов колеблется от 60 до 70%, зимой – от 40 до 60%.

Средняя годовая абсолютная влажность воздуха в прибрежной зоне равна 12-14 мб. С повышением высоты местности абсолютная влажность воздуха уменьшается. Ее вертикальный градиент до отметок 1000 метров равен 0,8-1,0 мб, выше 1000 метров – 0,5-0,3 мб на каждые 100 м высоты.

1.4 Осадки

Распределение осадков по месяцам весьма неравномерно: до 60% годового количества осадков выпадает в осенне-зимний период, с октября по март; наибольшее количество осадков выпадает в ноябре-феврале, а наименьшее – в мае-августе. Такое распределение осадков в основном и определяет режим подземных вод. При этом для питания подземных вод важно не только распределение осадков в году, но и характер их выпадения. Наиболее дождливым является зимний период, характеризующийся выпадением затяжных дождей. Сильные дожди зимой – явление редкое, а слабые и очень слабые повторяются часто. Наибольшего выражения зимний тип осадков достигает в январе-феврале.

С мая по октябрь преобладает летний тип осадков – грозовые кратковременные дожди или ливни. В этот период количество дней с осадками уменьшается, причем, наименее дождливый месяц – август. Начало весны и конец осени чаще всего дождливы, осенью преобладают скоропроходящие дожди и ливни, весной дожди более продолжительны. Максимальные суточные количества осадков достигают 43-150 мм и приходятся, главным образом, на летние месяцы. На Адлерской низменности число дней с осадками достигает 150, однако, избыток влаги наблюдается только осенью и зимой, когда господствует зимний тип осадков; летний период бывает засушливым. Наиболее засушливые летние месяцы – июль, август; осенние – сентябрь. Засушливый период в 25-40 дней – явление редкое, от 15 до 20 дней – наблюдается через год.

В целом, климат Адлерской низменности характеризуется чередованием дождливых дней с периодами ясной и теплой погоды. В зимние месяцы ясных дней бывает до 50 %. В Адлере в самые дождливые

месяцы среднесуточная продолжительность солнечного сияния достигает 4 часов.

В прибрежной полосе Адлерской низменности среднемноголетнее количество дней со снежным покровом равно 6-8, причем, чаще снег тает сразу же после выпадения. Бывают зимы совершенно бесснежные. Наибольшее число дней со снежным покровом равно 26. Снег выпадает чаще в январе-феврале и сходит в феврале-марте.

Характерной особенностью климата района являются туманы, наблюдаемые обычно весной, когда море значительно холоднее суши, они образуются над морем и переносятся бризом на побережье.

Годовая сумма осадков по метеостанции «Адлер» (среднемноголетняя) составляет 1664 мм, из них жидких и смешанных 1537 мм. Среднемноголетний суточный максимум составляет 177 мм. В таблице №1.2 приведены данные по количеству осадков по месяцам в мм.

Таблица №1.2 - Количество осадков по месяцам в мм.

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	год
197	163	137	113	81	93	102	111	111	152	173	201	1664

Годовая сумма осадков в отдельные годы может достичь 2000-2400 мм. Максимум отклонения сумм осадков от среднего может достигать +43% и (-25)%, т.е. от 1248 до 2380 мм в год.

Основными расходными статьями водного баланса горных склонов являются: испарение и транспирация – 45%, поверхностный сток -15%, инфильтрация – 40%.

Минерализация атмосферных осадков в прибрежной части довольно высокая и достигает 100-200 мг/л. Среди анионов в атмосферных осадках преобладает хлор, содержание которого при удалении от моря уменьшается. В составе катионов преобладает натрий.

2 Обоснование площадей занимаемых олимпийским объектом

Формируемый земельный участок для размещения олимпийских объектов расположен на территории аэропорта Сочи (Адлер) в производственной зоне (транспортной и инженерной инфраструктур).

Зона округа горно-санитарной охраны курорта - Вторая.

В соответствии с данными Управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского

края на проектируемой территории, объектов культурного наследия не выявлено.

Экспликация проектируемых зданий и сооружений отображена в таблице 1.

Таблица 1 - Экспликация проектируемых зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование
1	Контрольно-пропускной пункт
2	Пожарное депо на 1 машину
3	Резервуар для хранения воды емк.50м ³
4	Комплексное здание
5	Трансформаторная подстанция
6	Контрольно-технический пункт
7	Пункт заправки на 3 колонки
7.7	Операторская
7.2	Навес
7.3	Склад топлива емк.60 м ³
8	Пункт чистки и мойки машин
9	Пункт ежедневного технического обслуживания
10	Стоянка для автомобильной и специальной техники
11	Площадка технического обслуживания
12	Склад технического имущества
13	Установка "Свирь 2.5"
14	Насосная станция оборотного водоснабжения
15, 16	Резервуар противопожарного запаса воды
17	Стоянка на 8 вертолёт

На чертеже планировки территории с отображением линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур отображено проектируемое подключение к основным инженерным сетям, точное расположение коммуникаций будет определено после завершения проектирования.

Площадь земельного участка, попадающего в границе зоны планируемого размещения олимпийских объектов, составляет 10,7 га.

Технико-экономические показатели приведены в таблице 2.

Таблица 2 - Техничко-экономические показатели

№	Кадастровый номер	Право-обладатель	Местоположение	Использование	Площадь, кв.м
Площадь формируемого земельного участка для размещения олимпийских объектов					10 879.41
1	в том числе в границах участка № 23:49:0407007:569	Собственность субъекта Российской Федерации - Краснодарский край	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Веселое, участок № 56, между пер.Тепличный и рекой Псоу	Для сельскохозяйственного использования	10 879.41

Исполнитель



Иванова А.В.

Схема расположения элемента планировочной структуры олимпийских объектов с шифрами № 29319-1, № 29319-2, № 29319-3, № 29319-4, № 29319-5 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденную постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года № 991, в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 3 марта 2010г. № 113-3

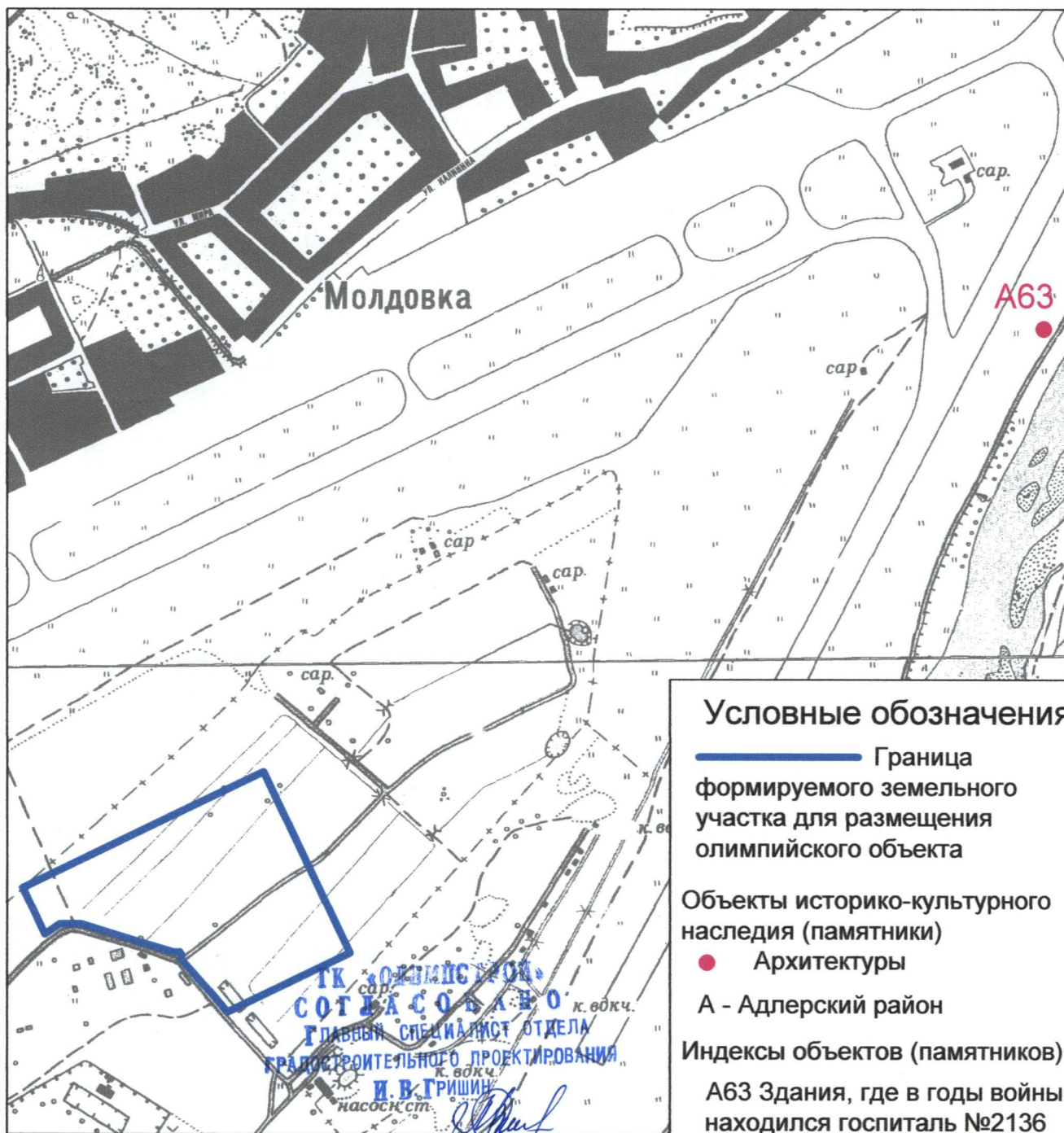


Условные обозначения **В. ГРИШИН**

— Граница формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта

						Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район		
						Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения олимпийских объектов с шифрами № 29319-1, № 29319-2, № 29319-3, № 29319-4, № 29319-5 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденную постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года № 991, в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 3 марта 2010г. № 113-3		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Директор	Коваленко Д.П.					Заказчик: "ГК Олимпстрой"		
Инженер	Иванова А.В.					Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:25 000		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						ООО "БТИ, землеустройство, оценка" лицензия № ГС-3-6101-26-0-0105039252-016944-2 от 08.10.2007г. г. Краснодар, ул. Гоголя 150, лицензия Управления ФСБ России № 109 от 25.02.2009г.		

Схема границ территорий объектов культурного наследия для размещения олимпийских объектов с шифрами №29319-1, №29319-2, №29319-3, №29319-4, №29319-5 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденную постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года №991, в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 3 марта 2010г. № 113-3



Условные обозначения

— Граница формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта

Объекты историко-культурного наследия (памятники)

● Архитектуры

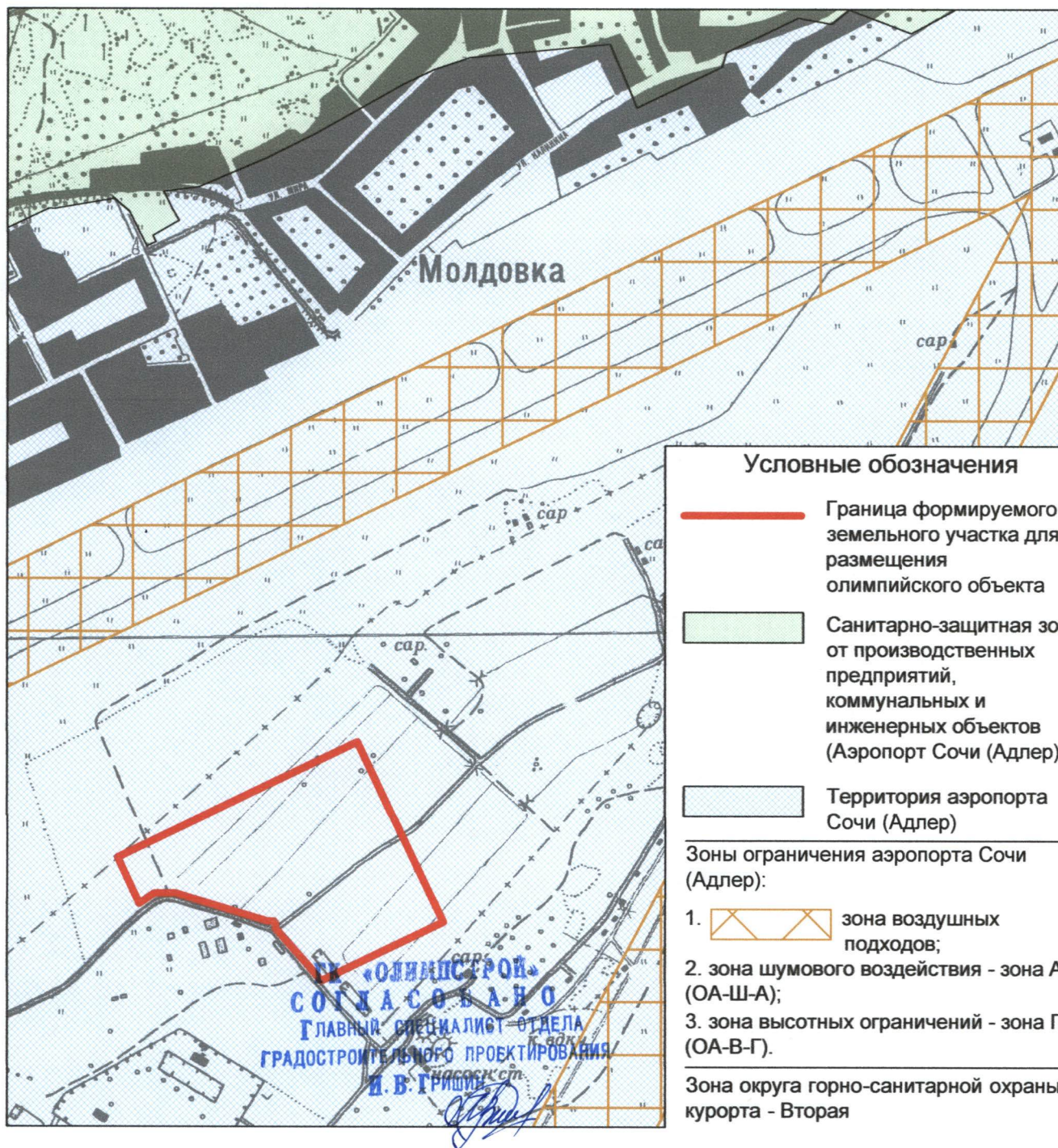
А - Адлерский район

Индексы объектов (памятников):

А63 Здания, где в годы войны находился госпиталь №2136

						Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район					
						Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения олимпийских объектов с шифрами №29319-1, №29319-2, №29319-3, №29319-4, №29319-5 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденную постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года №991, в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 3 марта 2010г. № 113-3					
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов
Директор	Коваленко Д.П.					Заказчик: "ГК Олимпстрой"			П	1	1
Инженер	Иванова А.В.					Схема границ территорий объектов культурного наследия М 1:10 000			ООО "БТИ, землеустройство, оценка" лицензия № ГС-3-6101-26-0-0105039252-016944-2 от 08.10.2007г. г. Краснодар, ул. Гоголя 150, лицензия Управления ФСБ России № 109 от 25.02.2009г.		

Схема границ зон с особыми условиями использования территории для размещения олимпийских объектов с шифрами №29319-1, №29319-2, №29319-3, №29319-4, №29319-5 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденную постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года №991, в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 3 марта 2010г. № 113-3



Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район					
Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения олимпийских объектов с шифрами №29319-1, №29319-2, №29319-3, №29319-4, №29319-5 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденную постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года №991, в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 3 марта 2010г. № 113-3					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Коваленко Д.П.				
Инженер	Иванова А.В.				
Заказчик: "ГК Олимпстрой"			Стадия	Лист	Листов
Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:10000			П	1	1
			ООО "БТИ, землеустройство, оценка" лицензия № ГС-3-6101-26-0-0105039252-016944-2 от 08.10.2007г. г. Краснодар, ул. Гоголя 150, лицензия Управления ФСБ России № 109 от 25.02.2009г.		