



# МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНРЕГИОН РОССИИ)

## ПРИКАЗ

от “ 15 ” апреля 20 13 г.

№ 60-ОИ

**Об утверждении проекта планировки территории  
для размещения олимпийского объекта  
«Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам  
400 000 м<sup>2</sup> для волонтеров и сотрудников МВД в п. Красная Поляна,  
ул. Ачишховская Адлерского района г. Сочи  
(проектные и изыскательские работы, строительство)»**

В соответствии с частью 2 статьи 14 Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 49, ст. 6071; 2008, № 30, ст. 3618; 2009, № 1, ст. 19; № 26, ст. 3123; № 29, ст. 3592; № 52, ст. 6455; 2010, № 32, ст. 4298, 2011, № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4591, ст. 4593, 2012, № 50, ст. 6958, № 53, ст. 7602), пунктом 235 Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года № 991 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 2, ст. 113; № 25, ст. 2978; № 46, ст. 5333; № 47, ст. 5481; 2009, № 3, ст. 389; № 10, ст. 1225; № 31, ст. 3948; 2010, № 4, ст. 408; № 7, ст. 759; № 11, ст. 1215; № 14, ст. 1652; № 18, ст. 2244; № 23, ст. 2849; № 25, ст. 3183; № 31, ст. 4267; № 34, ст. 4489; № 37, ст. 4709; № 44, ст. 5696; № 47, ст. 6133; № 49, ст. 6527; № 50, ст. 6710; 2011, № 2, ст. 304; № 4, ст. 615; № 10, ст. 1386, ст. 1389, ст. 1407; № 13, ст. 1768; № 15, ст. 2136; № 17, ст. 2435; № 20, ст. 2832; № 21, ст. 2969; № 26, ст. 3810; № 34, ст. 4979; № 35, ст. 5088; № 36, ст. 5158; № 37, ст. 5253; № 38, ст. 5388; № 43, ст. 6084; № 47, ст. 6661; № 50, ст. 7386, ст. 7400; 2012, № 1, ст. 197; № 3, ст. 441; № 6, ст. 672; № 8, ст. 1036, ст. 1041; № 13, ст. 1518;

№ 17, ст. 2006; № 20, ст. 2550, ст. 2551; № 23, ст. 3018; № 27, ст. 3747, ст. 3748; № 32, ст. 4551; № 36, ст. 4913; № 38, ст. 5104; № 40, 5443; № 41, ст. 5619; № 46, ст. 6353, ст. 6354; № 51, ст. 7217, № 52, ст. 7511, № 53, ст. 7929, ст. 7930, 2013, № 2, ст. 89; № 3, ст. 208; № 7, ст. 647; № 8, ст. 827; № 13, ст. 1561; [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru), 06.04.2013), пунктом 1.46.2 Краевой целевой программы «Обеспечение строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического и бальнеологического курорта», утвержденной постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 19 августа 2009 года № 723 (в редакции от 14 декабря 2012 года № 1509), на основании писем Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта от 27 марта 2013 года № Д20-9816, администрации Краснодарского края от 22 марта 2013 года № 04-184/13-05, от 18 января 2013 года № 02-15/13-03, от 7 февраля 2013 года № 67-391/13-01.02-01, **приказываю:**

Утвердить представленный Государственной корпорацией по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта и согласованный администрацией Краснодарского края прилагаемый проект планировки территории для размещения олимпийского объекта «Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам 400 000 м<sup>2</sup> для волонтеров и сотрудников МВД в п. Красная Поляна, ул. Ачишховская Адлерского района г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)».

Заместитель Министра



Ю.У. Рейльян





навига́тория

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
СОГЛАСОВАНО  
ГК «Олимпстрой» 20/3 г. № 60-01  
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА  
ЗЕМЕЛЬНО – ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ  
В. В. ДАНЧЕНКО  
01 АПР 2013

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (проект планировки территории)

Том 1

**Утверждаемая часть проекта планировки территории**

**для РАЗМЕЩЕНИЯ ОЛИМПИЙСКОГО ОБЪЕКТА:**

"Мероприятия краевой целевой программы "Обеспечение строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического и бальнеологического курорта, не предусмотренные другими разделами Программы» («Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам 400000 м<sup>2</sup> для волонтеров и сотрудников МВД в п. Красная Поляна, ул. Ачишховская Адлерского района г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)», подпункт 1.46.2 п.235 Программы строительства

ЗАКАЗЧИК: ГК «Олимпстрой»

Договор от 20.09.2012 г. № 02-4/2-4346

Директор  
ООО «Навигатория»

М.А. Ладыгин  
м.п.

ООО «НАВИГАТОРИЯ»  
г. Сыктывкар

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

01 АПР 2013

**СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1**

от « 15 » 04 2013 г. № 00-01

**Утверждаемая часть**

**(Положение о размещении олимпийского объекта)**

№ п/п	Наименование документов	Стр.
	<b>ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ</b>	
	Введение	3
1	Основные цели и задачи проекта	3
2	Местоположение объекта	4
3	Характеристика земельного участка	4
4	Технические условия	4
5	Общая характеристика инженерных сетей	5
6	Градостроительная характеристика территории	6
	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>	
7	Чертеж с отображением красных линий, линий обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, проходов к объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:1000	
8	Чертеж планировки территории, отображающий 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	



**Введение**

Документация по планировке территории Мероприятия краевой целевой программы "Обеспечение строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического и бальнеологического курорта, не предусмотренные другими разделами Программы» («Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам 400000м<sup>2</sup> для волонтеров и сотрудников МВД в п. Красная Поляна, улица Ачишховская Адлерского района г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)», подпункт 1.46.2 п.235 Программы строительства разработана ООО «Навигатория» в соответствии с договором на разработку документации по планировке территории с ГК «Олимпстрой» от 20.09.2012 г. № 02-4/2-4346.

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».

Работы по проектированию и строительству олимпийского объекта выполняются по поручению Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н. Козака о необходимости строительства 400 тыс.м<sup>2</sup> жилья экономического класса, протоколами от 27.12.2010г. №ДК-П9-172пр, от 28.10.2011г. №ДК-П9-14пр.

**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.

СОСТАВЛЕН  
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОРУ  
СЕФЕРЬКОВ М.М.

11 APR 2013

от 15.04.2013 г. № 00-01

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 «Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам 400000 м<sup>2</sup> для волонтеров и сотрудников МВД в п. Красная Поляна, улица Ачишховская Адлерского района г. Сочи», подпункт 1.46.2 п.235 Программы строительства административно расположен в Краснополянском поселковом округе Адлеровского района г. Сочи Краснодарского края. Поселок Красная Поляна расположен на западной стороне горной системы Большого Кавказа, у подножья южного склона Главного Кавказского хребта. Поселок находится в 40 км от Черноморского побережья, на высоте 550-600 м над уровнем моря. Окружен со всех сторон высокими горными хребтами: с севера - гора Ачишхо, с юга - массив Аибги, с востока и северо-востока - горы Чугуш, Ассара, Дзитаку, Псеашко, Аишхо. С запада долина р. Мзымта связывает Красную поляну и Черноморское побережье.

## 3. Технические условия

Водоснабжение: Предварительные технические условия выданы ГК «Олимпстрой» на подключение к п. 96 Программы от 19.04.2012 №14-40-ПТУ-96/в-82/к-213.

Канализация: Предварительные технические условия выданы ГК «Олимпстрой» на подключение к п. 82 Программы от 19.04.2012 №14-40-ПТУ-96/в-82/к-213.

Электроснабжение: Предварительные технические условия выданы ОАО «Кубаньэнерго» от 22.03.2012.

Телефонизация: Предварительные технические условия выданы ОАО «Ростелеком» от 11.04.2012 №48/200212-019

Газоснабжение: Письмо ОАО «Сочигоргаз» от 13.04.2012 №01/03-1374 о согласовании точки подключения к газопроводу высокого давления 2 категории.

## 4. Общая характеристика инженерных сетей

В данном проекте рассматривается размещение проектируемых подводящих инженерных сетей и сооружений для строящегося микрорайона в горном кластере на площадке строительства жилых домов 400000 м<sup>2</sup> для волонтеров и сотрудников МВД в п. Красная Поляна.

Перечень сооружений намечаемого строительства приведен в таблице 1.

Таблица 1.

№ п.п.	Наименование показателей	Ед.Измерения	Показатели
1	Вид строительства		новое
2	Площадь территории в границах проектирования		4,2324

СОГЛАСОВАНО  
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
СЕФЕРБЕКОВ М.М.  
01.05.2013



# Положение о размещении олимпийского объекта

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации

№ п.п.	Наименование показателей	Ед.Измерения	Показатели
3	Протяженность сетей водоснабжения	пог. м	69,4
4	Протяженность сетей хоз-бытовой канализации	пог. м	42,9
5	Протяженность сетей ливневой канализации	пог. м	670,22
6	Протяженность переключаемых сетей, в т.ч.:	пог. м	1067,0
6.1	КЛ-6 кВ	пог. м	540,0
6.2	КЛ-10 кВ	пог. м	527,0
6.3	КЛ-0,4 кВ	пог. м	542,0
7	Протяженность сетей электроснабжения 2КЛ-10кВ	пог. м	1038,0
8	Протяженность сетей электроснабжения КЛ-0,4кВ	пог. м	1086,0
9	Протяженность сетей связи, двух-отверстная кабельная канализация связи d=110 мм	пог. м	729,0
10	Протяженность сетей газоснабжения	пог. м	1311,2
11	в т.ч. высокого давления	пог. м	4,5
12	среднего давления	пог. м	1279,5
13	низкого давления	пог. м	27,2
14	Протяженность сетей теплоснабжения	пог. м/г.кал	32,7/3,68
15	Устройство освещения	пог. м/опор	480/16
<b>Котельная</b>			
16	Этажность	этаж	1
17	Строительный объем	куб.м	94,5
18	Расчетная производительность	Гкал\час	2
<b>2БКТП</b>			
19	Этажность	этаж	1
20	Мощность	кВА	2БКТП-400 10/0,4 кВ
<b>Автомобильные дороги</b>			
21	Протяженность дорог	км	0,5047
22	Категория дорог		Главная улица/ Улица в жилой застройке
23	Ширина проезжей части	м	6,0
24	Тип дорожной одежды проезжей части		капитальный

Транспортное освоение территории довольно низкое. Поселок Красная Поляна связан с центром через сеть магистральных улиц и дорог (А-148 Адлер - Красная поляна). Помимо сети автомобильных дорог, существует ветка железнодорожного сообщения между населенными пунктами Черноморского побережья, линии электропередачи. В районе Адлера располагается аэропорт федерального значения.

Основное назначение улицы Ачишховская: обеспечение подъезда к жилым домам для волонтеров и сотрудников МВД», обеспечение транспортных связей между объектом и центральными районами горноклиматического района. Направление улицы определено существующим положением дорог.

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

### 5. Градостроительная характеристика территории

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», расположен в территориальной зоне Ж-2 - малоэтажная жилая застройка коттеджного и блокированного типа до 4 этажей, с ограничением по высоте до 15 метров.

По окончании строительно-монтажных работ на период эксплуатации объектов устанавливается санитарно-защитная зона. Размеры санитарно-защитных зон приведены в таблице 2.

Таблица 2.

№ п/п	Вид сооружения	Размеры санитарно-защитных зон, м	Нормативный документ	Примечание
1.	Блочно-модульная котельная	20	Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов	с каждой стороны
2.	Блочная комплектная трансформаторная подстанция	10	СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.	с каждой стороны
3.	Локальные очистные сооружения	20	Санитарно-защитная зона для ОС принята по СанПин 2.2.1 (2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов, пункт 7.1.13 (табл. 7.1.2)	с каждой стороны

Для коммуникаций на период эксплуатации устанавливается охранный зона. Размеры полосы охранных зон для коммуникаций на период эксплуатации приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Вид сети	Ширина полосы, м	Нормативный документ	Примечание
1.	Сети водоводные	10	П. 10.20 СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»	в каждую сторону от крайних водоводов
2.	Линии и сооружения связи	2	Постановление Правительства РФ № 578 от 9.06.1995 г. «Правила охраны линий и сооружений связи РФ»	с каждой стороны
3.	Электрический кабель подземный	1	Постановление Правительства №160 от 24.02.2009г. «Правила установления охранных зон объектов электросетевого	с каждой стороны



# Положение о размещении олимпийского объекта

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации

от «25.04.2013» г. № 60-04

			хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»	
4.	Газопровод	3	Постановление Правительства №878 от 20.11.2000г. «Правила охраны газораспределительных сетей»	с каждой стороны от оси
5.	Ливневая канализация	3	П. 4.28 Решение Городского собрания Сочи от 26.11.2009г. №161 «Об утверждении правил благоустройства и санитарного содержания территории г. Сочи»	в каждую сторону от оси коллектора
6.	Канализация бытовая	5	Норматив определен проектировщиком	в каждую сторону от оси коллектора
7.	Тепловая сеть	3.5	СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети"	от края строительных конструкций тепловых сетей

Информация о прохождении границ земель для строительства олимпийского объекта и их координаты приведены в проекте межевания.

Составила:

*Handwritten signature*

Н.П. Клещева

СОГЛАСОВАНО  
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
И.Д. ШИШОВ  
С.Ф. ФЕВРАЛЬСКИЙ  
01 АПР 2013

СОГЛАСОВАНО  
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
СЕФЕРБЕК В.М.М.

01 АПР 2013

**МИНРЕГИОН РОССИИ**

Директор Департамента  
координации подготовки к  
Олимпийским играм *О.В. Горчаков*

от «05» 04 2013 г.

(Подпись)

