

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от 25.09 2013 г. № 20-01



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 №

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

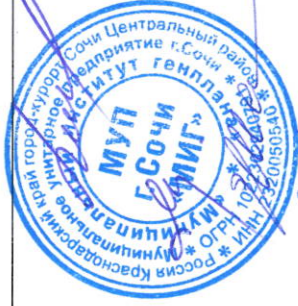
Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) олимпийского объекта:
«8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи
(проектные и изыскательские работы, строительство)».

09.09.2013
СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

6-ой этап: «Автозаправочный комплекс на въезде в Олимпийскую деревню в районе ул.
Таврическая Адлерского внутригородского района г. Сочи».

ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ
Г.С.РУБИН

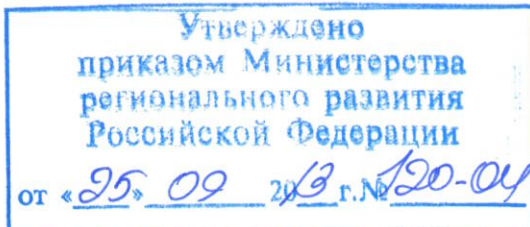
ЗАКАЗЧИК:	ОАО «НК «Роснефть»	Директор	Пешнов С.Н.
	Проект межевания территории Пояснительная записка Графическая часть	Нач. отдела ПР и РГ ГАП Исполнитель	Мельникова О.В. Шайтарёнок Е.А. Деева Е.В.
ТОМ 3			



2013 г.

09.09.2013

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.



СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

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

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: 500.	ГП-1
------	---------------------------------------	------

09.03.2013

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВАЩИЙ ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г.К.
ОЛИПСТРОЙ АНИСИМОВА И.И.

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

от «25» 09 2013 г. № 120-04

1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) олимпийского объекта: «8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)», пункт 35 Перечня объектов и мероприятий, не включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, направленных на строительство олимпийских объектов». 6-ой этап: «Автозаправочный комплекс на въезде в Олимпийскую деревню в районе ул. Таврическая Адлерского внутригородского района г. Сочи», далее: «Автозаправочный комплекс на въезде в Олимпийскую деревню в районе ул. Таврическая», разработана на основании договора.

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;
- СП 42.13330.2011 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утвержден Приказом Минрегиона РФ от 28 декабря 2010 года № 820);
- 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 горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;
- «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» (в редакции Решения Городского собрания Сочи от 12.12.2011 года № 210).

1.2. Анализ фактического землепользования

Проектируемая территория для размещения олимпийского объекта «Автозаправочный комплекс на въезде в Олимпийскую деревню в районе ул. Таврическая» расположена в районе ул. Таврической Адлерского внутригородского района г. Сочи.

В настоящее время рассматриваемая территория частично застроена. На участке расположены хозяйственно-бытовые сооружения.

Градостроительные регламенты в границах проектирования	
Категории земель	Земли населенных пунктов
Зона округа горно-санитарной охраны курорта (утв. Минздрава РФ от 21.10.69 г. №297)	вторая
Градостроительные регламенты в соответствии с «ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» (в редакции Решения Городского собрания Сочи от 12.12.2011 года № 210).	
Территориальная зона	"Ж-2" - малозэтажная жилая застройка до 15 метров
Зоны с особыми условиями использования территории	Зоны ограничений от стационарных техногенных источников: - зона "СЗЗ-П" - санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов (Грузовые и пассажирские автопредприятия - 100 м.); - зона "ОА-В-Д" высотного ограничения аэропорта Сочи (Адлер). Зона "Д" - на расстоянии радиусом 10 км от границы территории аэропорта.

09.09.2013

ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.И.

	<p>Утверждено приказом Министерства регионального развития Российской Федерации 25.09.2013 г. № 120-ОУ</p> <p>Зоны ограничений на территории возможных чрезвычайных ситуаций природного характера: - зона «ОГП-О» оползневых процессов.</p>
Зоны особого градостроительного и архитектурного контроля	Зоны международного гостеприимства
Зона охраны объектов историко-культурного наследия	<p>- византийский храм «Веселое» (средневековое) являющийся памятником архитектуры по данным исследований Сочинского отряда ИА РАН. Согласно п. 10.3.1 «Правил землепользования и застройки Муниципального образования город-курорт Сочи» (в редакции Решения Городского собрания Сочи от 12.12.2011 года № 210) для памятников градостроительства и архитектуры, являющихся зданиями, устанавливаются временные границы зон охраны в размере 100 метров от границ памятника по всему его периметру до разработки проектных границ его зон охраны.</p>

1.3. Предложения по межеванию территории

Подготовка проекта межевания территории для размещения олимпийского объекта осуществляется в целях установления границ земельного участка.

Границы территории для размещения олимпийского объекта «Автозаправочный комплекс на въезде в Олимпийскую деревню в районе ул. Таврическая» установлены с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил.

Проектом межевания проектируемая территория для размещения олимпийского объекта: «Автозаправочный комплекс на въезде в Олимпийскую деревню в районе ул. Таврическая» формируется из земельного участка с кадастровым номером № 23:49:0402050:1032.

Общая площадь земельного участка для размещения объекта олимпийского строительства федерального значения «Автозаправочный комплекс на въезде в Олимпийскую деревню в районе ул. Таврическая» составляет 4379 кв.м., в том числе:

- площадь земельного участка для размещения олимпийского объекта – 3950 кв.м.;
- общая площадь земельных участков для размещения сервитутов – 429 кв.м.

Проект межевания территории для размещения объекта: «Автозаправочный комплекс на въезде в Олимпийскую деревню в районе ул. Таврическая» 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, планируемых для размещения олимпийского объекта;
- красные линии, в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Проектом планировки предлагается следующее зонирование проектируемой территории:

- зона размещения объектов капитального строительства федерального значения «Автозаправочный комплекс на въезде в Олимпийскую деревню в районе ул. Таврическая Адлерского внутригородского района г. Сочи»;
- зона планируемого размещения парковок (парковочные места);

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР –
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.И.

09.09.2013

- зона планируемого размещения зеленых насаждений;
- зона планируемого размещения объектов вспомогательного назначения АЗС;
- санитарно-защитная зона от топливозаправочных колонок и резервуаров для хранения нефтепродуктов АЗС.

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.

Согласно санитарной классификации и в соответствии с п.8 класса V подраздела 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 ориентировочный размер санитарно-защитной зоны для автозаправочных станций для заправки легкового автотранспорта жидким топливом составляет 50 м.

1.4. Техничко-экономические показатели

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И РАСПОЛАГАЕМЫЕ В ГРАНИЦАХ ОЛИМПИЙСКОГО ОБЪЕКТА				
№№	Кадастровый номер	Информация о з/у	Размер ограничения, кв.м.	Планируемое разрешенное использование земельного участка в границах олимпийского объекта
1.	23:49:0402050:1032	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский. Категория земель - земли населенных пунктов. Для размещения этапа "Автозаправочный комплекс на въезде в Олимпийскую деревню в районе ул. Таврическая Адлерского внутригородского района г. Сочи" олимпийского объекта "8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи. Приказ Минрегиона России № 124-ОИ от 31.08.12. Площадь зем. уч. – 3950 кв.м. Правообладатель - Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права – собственность. Данные государственного кадастра недвижимости от 28.03.2013.	3950	«Автозаправочный комплекс»
СЕРВИТУТЫ				
№№	Кадастровый номер	Информация о з/у	Размер ограничения, кв.м.	Примечание
		Общая площадь сервитутов, в том числе:	436	<p>Испр. проект</p> <p>ГК «ОЛИМПСТРОЙ»</p> <p>НАЧАЛЬНИК</p> <p>А.В. АЛЕКСАНДРОВ</p> <p>ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР - ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.И.</p>
		Общая площадь зоны действия сервитута (выезд с территории АЗС), в том числе:	75	
2	23:49:0402050:1029	Краснодарский край, г. Сочи. Категория земель - земли населенных пунктов. Для размещения объекта: "Автомобильные дороги в Имеретинской низменности (проект. и изыскат. работы, строит.)". Приказ Минрегиона России № 5-ои от 23.01.12. Площадь зем. уч. – 17521 кв.м. Правообладатель - Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права – собственность. Данные государственного кадастра недвижимости от 09.12.2012.	75	
		Общая площадь зоны действия сервитута (выезд с территории АЗС), в том числе:	190	Выезд с территории АЗС планируемый на период прове-

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

от « 25 » 09. 03. 2014 г.
деня XXII Олимпийских зим-
них игр и XI Паралимпийских
зимних игр 2014 года в городе
Сочи

3	23:49:0402050:1029	Краснодарский край, г. Сочи. Категория земель - земли населенных пунктов. Для размещения объекта: "Автомобильные дороги в Имеретинской низменности (проект. и изыскат. работы, строит.)". Приказ Минрегиона России № 5-ои от 23.01.12. Площадь зем. уч. – 17521 кв.м. Правообладатель - Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права – собственность. Данные государственного кадастра недвижимости от 09.12.2012.	190	
		Общая площадь зоны действия сервитута (въезд на территорию АЗС), в том числе:	171	
4	23:49:0402050:1029	Краснодарский край, г. Сочи. Категория земель - земли населенных пунктов. Для размещения объекта: "Автомобильные дороги в Имеретинской низменности (проект. и изыскат. работы, строит.)". Приказ Минрегиона России № 5-ои от 23.01.12. Площадь зем. уч. – 17521 кв.м. Правообладатель - Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права – собственность. Данные госуларст. кадастра недвижимости от 09.12.2012.	171	Въезд на территории АЗС планируемый на период строительства и эксплуатации объекта

Исполнитель

Деева

Деева Е.В.

09.03.2013

ВЕРУЩАЯ ИНЖЕНЕР-
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГР ГОСУДАРСТВЕННОГО
ПРЕСЕКТОРА УНИЯ Г К
ОЛИМПЕЙСКИ АНИСИМОВА И.И.

09.03.2013

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И М

В настоящем документе
Пронумеровано и
скреплено _____ листов.
пронумеровано _____ листов

МУП г. Сочи «Муниципальный
институт генплана»

МИНРЕГИОН РОССИИ
Директор Департамента
координации подготовки к
Олимпийским играм О.В. Голубев
от «25» 09 2013 г. (подпись)