

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от 29.06.2010 г. № 40-ОС

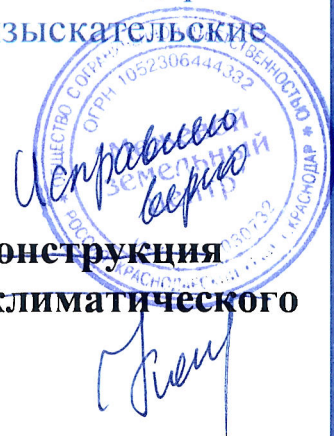
Заказчик: «ГК Олимпстрой»

# ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)

## МАТЕРИАЛЫ ПО УТВЕРЖДЕНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Автомобильная транспортная развязка "Аэропорт" в двух уровнях (км 2) на автомобильной дороге Адлер (автомобильная дорога Джубга - Сочи)- Красная Поляна (проектные и изыскательские работы, строительство)

(41 пункт программы строительства) и реконструкция объектов для развития города Сочи как горноклиматического курорта)



«ГК ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
ПЕРВЫЙ  
ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ  
Ю.П. Баранов  
18.06.2010.

Автор тома ООО «МЕЖЕВОЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР»

Краснодар 2010

Заказчик: «ГК Олимпстрой»

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от 29.06.2010 г. № 40-Оле

# ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)

## МАТЕРИАЛЫ ПО УТВЕРЖДЕНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Автомобильная транспортная развязка "Аэропорт" в двух уровнях  
(км 2) на автомобильной дороге Адлер (автомобильная дорога  
Джубга - Сочи)- Красная Поляна (проектные и изыскательские  
работы, строительство)

(41 пункт программы строительства) и реконструкция  
объектов для развития города Сочи как горноклиматического  
курорта)

Директор



Коваленко Д.П.



СОГЛАСОВАНО  
«ГК ОЛИМПСТРОЙ»  
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
Ковиков А.П. 18.08.2010

Автор тома ООО «МЕЖЕВОЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР»

Краснодар 2010



## Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

Автомобильная транспортная развязка "Аэропорт" в двух уровнях (км 2) на автомобильной дороге Адлер (автомобильная дорога Джубга - Сочи)- Красная Поляна (проектные и изыскательские работы, строительство) (41 пункт программы строительства) ~~и реконструкция объектов для развития города Сочи как горноклиматического курорта~~

I Характеристики планируемого развития территории для размещения олимпийского объекта

### 1 Размещение проекта планировки

Территория проекта планировки включает отвод территории необходимой для строительства олимпийского объекта: Автомобильная транспортная развязка "Аэропорт" в двух уровнях (км 2) на автомобильной дороге Адлер (автомобильная дорога Джубга - Сочи)- Красная Поляна (проектные и изыскательские работы, строительство) (41 пункт программы строительства ~~и реконструкция объектов для развития города Сочи как горноклиматического курорта~~) расположен в административных границах Адлерского района г. Сочи Краснодарского края.

В геоморфологическом отношении описываемый участок расположен в пределах первой надпойменной террасы реки Мзымта.

Рельеф участка ровный, плавно повышающийся от начала трассы к концу. Расположение трассы вдоль склона со значительными перепадами высот создает благоприятные условия для продольного и поперечного водоотвода.

В тектоническом отношении данный участок расположен в южной части поднятия Северо-Западного Кавказа, в пределах Адлерской депрессии Абхазской зоны.

Представленный проект планировки базируется на принципах четкой планировочной организации и рационального использования территории.

### 2 Цели и задачи проекта планировки.

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

СОТЛАСОВАН  
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
НОВИКОВ А.П. 18.03.2010



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

### 3 Основные проектные параметры развития территории и задачи проекта планировки

Площадь территории необходимой для проведения строительства составляет 96.11 га, в том числе:

- 9.01 8.93 га для размещения автомобильной дороги ;
- 0.86 га для размещения строительной площадки.

Территория проекта планировки дифференцирована на следующие зоны размещения объектов:

- инженерных и транспортных инфраструктур;
- селитебная (жилой застройки);

### 4 Параметры планируемого развития территории

Строительство Автомобильной транспортной развязки "Аэропорт" в двух уровнях (км 2) на автомобильной дороге Адлер (автомобильная дорога Джубга - Сочи)- Красная Поляна (проектные и изыскательские работы, строительство) (41 пункт программы строительства и реконструкция объектов для развития города Сочи как горноклиматического курорта), строительство которой связано с реализацией Федеральной целевой программы «Развитие г. Сочи как горно-климатического курорта (2006 - 2014 годы)», целью которой является развитие спортивно туристической инфраструктуры Сочи и формирование условий для создания первого в России горно-климатического курорта мирового уровня Сочи - Красная Поляна.

Рассматриваемый участок автомобильной дороги и транспортные развязки являются составной частью транспортного узла г. Адлера и завершают окончательную увязку автотранспортной инфраструктуры данного узла. Транспортная развязка "Аэропорт" обеспечивает связи нового Аэровокзального комплекса с п.Красная Поляна, он и является важной составляющей транспортной инфраструктуры Олимпийской столицы г.Сочи.

Значение аэропорта возросло после принятия на сессии международного Олимпийского комитета (МОК) 4 июля 2007 года решения о предоставлении права проведения XXII Олимпийских Игр городу Сочи.



Аэропорт станет воротами для Зимней Олимпиады 2014 года и будущего горноклиматического курорта, а также всего курорта Сочи, где на ближайшие 10 лет прогнозируется рост числа отдыхающих в 3-3,5 раза. Для этого необходимо ввести в эксплуатацию новый аэровокзальный комплекс.

Ввод нового аэровокзального комплекса, соответствующего лучшим образцам мирового аэропортостроения, является одним из необходимых условий для формирования первого в России горноклиматического курорта мирового уровня и повышения привлекательности г. Сочи в качестве пляжного и бальнеологического курорта.

С учетом всего этого проектом предусмотрено:

- организация движения в районе нового аэровокзального комплекса, обеспечивающего безопасность, удобство и комфортные условия движения, как автомобильного, так и пешеходного;

- организация движения автотранспорта не только для обслуживания международного аэропорта, но и местного городского движения, а также движения транзитного автотранспорта;

вариантное проектирование транспортных узлов определило оптимальные схемы движения автотранспорта в сложных городских условиях, что позволит обеспечить наилучшие условия и комфортность при передвижении всех участников и зрителей Олимпиады

Все принятые в проекте технические решения соответствуют действующим нормативным документам дорожной отрасли. В проекте внедрены новые отечественные и зарубежные технологии, техника, конструкции и материалы, позволяющие увеличить качество, долговечность конструкций и изделий, повысить эстетическое восприятие олимпийского объекта.

Проектные решения позволят улучшить экологическое состояние города-курорта Сочи.

## 5 Технико-экономические показатели

Технико-экономические показатели					
№	кадастровый номер	правообладатель	местоположение	использование	площадь изъятия (кв.м)
Площадь формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта					90048.38
Участок 1					89116.12
I	в том числе в границах земельного участка №23:49:0402019:144	Чолокян Сурен Арутюнович, с/т серии: II-ДТ № 679843 от 20.04.1982 выдан: Отдел внутренних дел	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, ул. Костромская 2	Под жилую застройку Индивидуальную	2.64

Утверждено  
приказом Министрства  
регионального развития  
Российской Федерации

Заказчик: «ГК Олимпстрой»

29.06.2010 № 40-000

# ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ( ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)

## МАТЕРИАЛЫ ПО УТВЕРЖДЕНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

«Федеральная автомобильная дорога М-27 Джубга - Сочи до границы с Абхазией на участке между транспортными развязками км 202 "Голубые Дали" и км 204 "Адлерское кольцо", Адлерский район г. Сочи (ул. Ленина) (проектные и изыскательские работы, реконструкция)»

(45 пункт программы строительства) и реконструкция  
объектов для развития города Сочи как горноклиматического  
курорта)



Исх. № 40-000  
Трунц

Автор тома ООО «МЕЖЕВОЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР»

Краснодар 2010



Заказчик: «ГК Олимпстрой»

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от 29.06.2010 № 40-ОС

# ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)

## МАТЕРИАЛЫ ПО УТВЕРЖДЕНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

«Федеральная автомобильная дорога М-27 Джубга - Сочи до границы с Абхазией на участке между транспортными развязками км 202 "Голубые Дали" и км 204 "Адлерское кольцо", Адлерский район г. Сочи (ул. Ленина) (проектные и изыскательские работы, реконструкция)»

(45 пункт программы строительства и реконструкция объектов для развития города Сочи как горноклиматического курорта)

Директор



СОГЛАСОВАНО  
«ГК ОЛИМПСТРОЙ»  
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
18.03.2010  
Коваленко Д.П.

Автор тома ООО «МЕЖЕВОЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР»

Краснодар 2010

Документация по планировке территории для размещения олимпийского объекта «Автомобильная транспортная развязка "Аэропорт" в двух уровнях (км 2) на автомобильной дороге Адлер (автомобильная дорога Джубга - Сочи)- Красная Поляна (проектные и изыскательские работы, ~~строительство~~ *реконструкция*), пункт 45 Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта.

«Федеральная автомобильная дорога М-27 Джубга - Сочи до границы с Абхазией на участке между транспортными развязками км 202 "Голубые Дали" и км 204 "Адлерское кольцо", Адлерский район г. Сочи (ул. Ленина) (проектные и изыскательские работы, реконструкция)»

### СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Материалы по утверждению проекта планировки территории.	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера листов
1	Титульный лист	1	2	1-2
2	Опись документов	1	1	3
3	Пояснительная записка	1	6	4-6
4	Чертеж планировки территории	1	2	7
5	Чертеж планировки территории с отображением линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	1	2	8
6	Чертеж межевания	1	1	9

СОГЛАСОВАНО  
«ГК ОЛИМПСТРОЙ»  
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
ИСКЛ. 03 АП 18 06 2010



Утверждено  
приказом Министерства  
территориального развития  
и инфраструктуры  
Российской Федерации

Межевой  
земельный  
центр

**Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории**

«Федеральная автомобильная дорога М-27 Джубга - Сочи до границы с Абхазией на участке между транспортными развязками км 202 "Голубые Дали" и км 204 "Адлерское кольцо", Адлерский район г. Сочи (ул. Ленина) (проектные и изыскательские работы, реконструкция)» (45 пункт программы строительства и реконструкция объектов для развития города Сочи как горноклиматического курорта)

**I. Характеристики планируемого развития**

**1 Размещение объекта**

1.Проектируемая территория олимпийского объекта «Федеральная автомобильная дорога М-27 Джубга - Сочи до границы с Абхазией на участке между транспортными развязками км 202 "Голубые Дали" и км 204 "Адлерское кольцо", Адлерский район г. Сочи (ул. Ленина) (проектные и изыскательские работы, реконструкция)» расположена на землях Адлерского района города Сочи возле Адлерского вокзала. Рассматриваемый участок расположен на равнинной местности, пересекаемой глубоким руслом реки Херота. Слева расположена жилая застройка, кафе-магазин, гостиница, офисное здание. Справа – магазин и территория тепличного хозяйства. В геоморфологическом отношении рассматриваемый участок находится на современной морской террасе Черноморского побережья Кавказа и приурочен к приустьевому взморью р. Херота. В тектоническом отношении данный участок расположен в южной части Северо-Западного Кавказа в пределах Адлерской депрессии.

**2 Цели и задачи проекта планировки**

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

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

- 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).



### 3 Основные проектные параметры развития территории и задачи проекта планировки

Площадь территории необходимой для проведения строительства составляет 0.79 га. Территория проекта планировки дифференцирована на следующие зоны размещения объектов:

- селитебная зона (зона жилой застройки)
- территорий транспорта и инженерных коммуникаций (Магистраль общегородского значения)
- территорий транспорта и инженерных коммуникаций (Мосты и путепроводы)

### 4. Параметры планируемого развития территории

«Федеральная автомобильная дорога М-27 Джубга - Сочи до границы с Абхазией на участке между транспортными развязками км 202 "Голубые Дали" и км 204 "Адлерское кольцо", Адлерский район г. Сочи (ул. Ленина) (проектные и изыскательские работы, реконструкция)» (45 пункт программы строительства) и реконструкция объектов для развития города Сочи как горноклиматического курорта) является единственной дорогой, обеспечивающей реализацию связей центральной России, Поволжья, Урала, Санкт-Петербурга, Москвы и других субъектов с морскими портами Туапсе и Сочи, с городом Сочи и многочисленными здравницами на побережье Черного моря, а также государствами Закавказья. Кроме того, она служит для обеспечения связи города Сочи с краевым центром – Краснодаром.

Автомобильная дорога Джубга - Сочи является составной частью Европейского автомобильного маршрута Е-97 и соединяет две федеральные дороги М-4 "Дон" и А-148 Адлер – Красная Поляна. В пос. Адлер автомобильная дорога Джубга - Сочи от железнодорожного вокзала до моста через реку Мзымта проходила по улице Ленина. Так же проектом предусмотрено:

- реконструкции автомобильной дороги М-27 Джубга - Сочи до границы с Республикой Грузия (на Тбилиси, Баку) на участке между транспортными развязками км 202+600 «Голубые Дали» и км 204+000 «Адлерское кольцо», Адлерский район, г. Сочи (ул. Ленина)
- реконструкция моста через р. Б. Херота.
- строительство и реконструкция новых коммуникаций.

### 5 Памятники историко-культурного наследия.

В соответствии с заключением управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края № 78-4152/09-02-16 от 09 ноября 2009 г. в полосе реконструкции участка улицы Ленина памятники историко-культурного наследия отсутствуют.



Документация по планировке территории для размещения олимпийского объекта «Автомобильная транспортная развязка "Аэропорт" в двух уровнях (км 2) на автомобильной дороге Адлер (автомобильная дорога Джубга - Сочи)- Красная Поляна (проектные и изыскательские работы, строительство)», пункт 45 Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта.

## 5. Техничко-экономические показатели:

№	Кадастровый номер	Правообладатель	Местоположение	Использование	Ед. изм.	Площадь
Площадь формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта						7915.93
1	в том числе в границах кадастрового квартала 23:49:0402017	Государственная собственность	В городской черте Адлерского района	Квартал	кв.м.	1966.92
2	в том числе в границах кадастрового квартала 23:49:0402016	Государственная собственность	В городской черте Адлерского района	Квартал	кв.м.	924.55
3	в том числе в границах кадастрового квартала 23:49:0402021	Государственная собственность	В городской черте Адлерского района	Квартал	кв.м.	4896.40
4	в том числе в границах земельного участка 23:49:0402017:74	Аренда сроком на пять лет ООО "Кедр", ИНН: 2317007457, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 0016688180 от 01.12.2002	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, ул. Ленина, 156	для обеспечения эксплуатации здания кафе "Кедр"	кв.м.	0.25
5	в том числе в границах земельного участка 23:49:0402017:21	Общая долевая собственность Каратыня Оксана Альбертовна, Российский паспорт серии: 03 00 № 519121 от 27.01.2001 выдан: Адлерский РОВД г.Сочи, Трегубенко Валентин Михайлович, Российский паспорт серии: 03 01 № 087047 от 21.08.2001 выдан: Адлерский РОВД г.Сочи	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, ул. Ленина № 154	Для индивидуального жилищного строительства	кв.м.	11.58
6	в том числе в границах земельного участка 23:49:0402017:4	Общая долевая собственность Шевякова Любовь Ивановна, Российский паспорт серии: 03 01 № 085012 от 07.07.2001 выдан: ОПВС ОВД Адлерского района г.Сочи, Штефан Раиса Семеновна, Российский паспорт серии: 03 04 № 199249 от 26.03.2003 выдан: ОПВС ОВД Адлерского района г.Сочи	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, ул. Ленина, 152	для индивидуального жилищного строительства	кв.м.	116.23

Выполнил

Таджимухомедов Д.В.

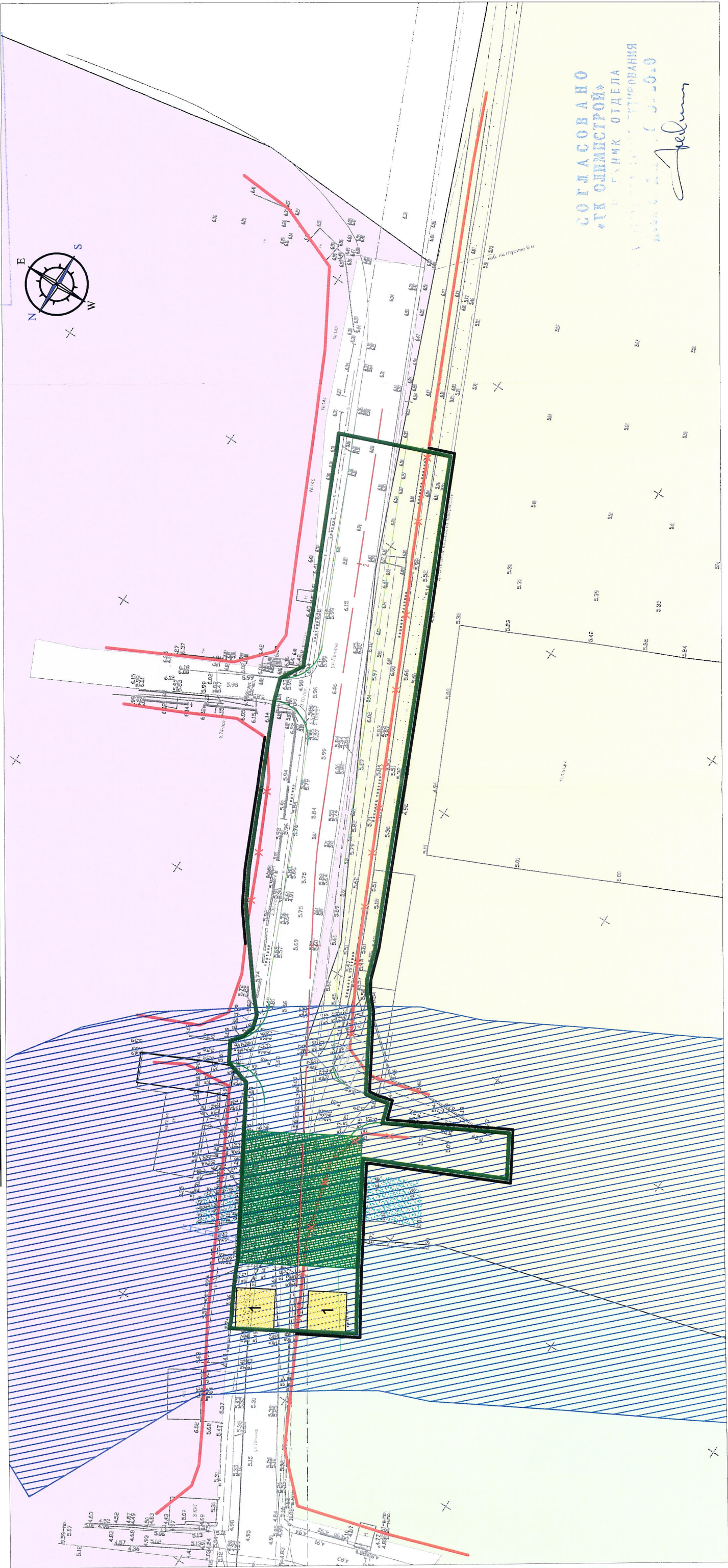
СОГЛАСОВАНО  
«ГК ОЛИМПСТРОЙ»  
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
НОВИ.03 АН 18.03.2010



Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения олимпийского объекта: "Федеральная автомобильная дорога М-27 Джубга - Сочи до границы с Абхазией на участке между транспортными развязками км 202 "Голубые Дали" и км 204 "Адлерское кольцо", Адлерский район г. Сочи (ул. Ленина) (проектные и изыскательские работы, реконструкция)" (п 45. Программы строительства)

Чертеж планировки территории

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от 29.06.2010 № 40-Од



Условные обозначения

- Граница планируемого размещения олимпийского объекта
  - Существующие дороги
  - Проектируемая красная линия
  - Существующая красная линия
  - Красная линия прекасающаяся свое существование
  - Ось проектируемой дороги
  - Край проектируемой дороги
- Территориальные зоны:**
- Жилая (гостиничный фонд)
  - Жилая зона (малоэтажной коттеджной и блокированной застройки до 4 этажей)
  - Жилая зона (многоэтажной застройки до 9 этажей)

- Охранная зона реки Б. Херота
- Земли водного фонда (река Б. Херота)
- Проектируемые здания (строитель)
- Проектируемые мосты через реку Б. Херота

Поз.	Экспликация	Ед. изм.	Кол.	Прим.
1	Строитель	м <sup>2</sup>	200	

Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район				
Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения олимпийского объекта: "Федеральная автомобильная дорога М-27 Джубга - Сочи до границы с Абхазией на участке между транспортными развязками км 202 "Голубые Дали" и км 204 "Адлерское кольцо", Адлерский район г. Сочи (ул. Ленина) (проектные и изыскательские работы, реконструкция)" (п 45. Программы строительства)				
Код. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Коваленко			
Инженер	Лоскутов			
Заказчик: "ГК Олимпстрой"		Лист	Листов	
		П	1	1
Чертеж планировки территории М 1:1000		ООО "Межрайонный земельный центр" лицензия № СКГ-01342К от 17.08.2005 г. г. Краснодар ул. Гоголя 150		



МИНИСТЕРСТВО РОССИИ  
Директор Де-апартаментта  
по реализации программ  
строительства жилищных  
объектов *А.Н. Золотой*  
«25» 06 2010 (дата)

*Согласовано*  
и утверждено заместителем  
главного инженера  
отдела  
градоуправления  
Новиков А.Н. 18.06.2010