

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от «17» 06 2011 г. № 85-04

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. Проектные предложения по межеванию территории.
- 1.3. Анализ фактического землепользования.
- 1.4. Техничко-экономические показатели.

#### 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1.	Чертеж межевания территории м 1: 1 000.	ГП-1
2.2.	Каталог координат в МСК г. Сочи	ГП-2
2.3.	Каталог координат в системе МСК - 23	ГП-3

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
Согласовано  
ОТДЕЛ ГРАФИЧЕСКОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
Хвостов Е.В.  
09 ИЮН 2011

## 1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения олимпийского объекта: «Российский международный олимпийский университет и многофункциональный гостинично-рекреационный комплекс (проектные и изыскательские работы, строительство): учебно-административный корпус Российского международного олимпийского университета (1-й этап); гостинично-рекреационные корпуса в составе многофункционального гостинично-рекреационного комплекса, включающие 150 номеров категории 5 звезд и 200 номеров категории 4 звезды (2-й этап)» Пункт 20 Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта – далее: «Российский международный олимпийский университет и многофункциональный гостинично-рекреационный комплекс» - разработана на основании договора № №01-145/0110.

Проектные материалы разработаны с учетом требований 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 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».

- «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи».

## 1.2. Анализ фактического землепользования

Площадь территории в границах отвода земельного участка для размещения олимпийского объекта: «Российский международный олимпийский университет и многофункциональный гостинично-рекреационный комплекс» составляет 3,5313 га.

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

"ОД-1" - зона многофункциональной общественно-деловой застройки.

Экономико - планировочная зона – С-I-б

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – первая, вторая

Земельный участок, планируемый для размещения олимпийского объекта, формируется из земельных участков (з/у кад. № 23:49:0204028:89, 23:49:0204028:1011, 23:49:0204028:1009, 23:49:0204028:1010, 23:49:0204028:98, 23:49:0204028:4, 23:49:0204028:3, 23:49:0204028:85) и частей земельных участков (№23:49:0204028:116, 23:49:0204028:18), поставленных на кадастровый учет.

Участок представляет собой землепользование сложной конфигурации в плане, обусловленной сложившейся градостроительной ситуацией и рельефом местности. В настоящее время на рассматриваемой территории расположены 1-2-х этажные здания бывшего санатория им. Мориса Тореза, подлежащие сносу. На участке по состоянию на апрель 2010г. произрастает около 1000 деревьев и кустарников. В том числе, из них деревьев – 248 лиственных и 291 пальм. Значительная часть этих зеленых насаждений пересаживается на самом участке и на прилегающих территориях в зонах устройства компенсационного озеленения, которое определяется Заказчиком и местными властями.

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



### 1.3. Предложения по межеванию территории

Размеры земельного участка для размещения олимпийского объекта установлены с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил и при этом составляют 3,5313 га.

Основной въезд-выезд на территорию объекта и выезд с подземной автостоянки организован в северной части участка со стороны ул. Орджоникидзе. Предусмотрен въезд-выезд со стороны пер. Морского в восточной части участка.

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

Проект межевания территории для размещения объекта: «Российский международный олимпийский университет и многофункциональный гостинично-рекреационный комплекс» 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.

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: «Российский международный олимпийский университет и многофункциональный гостинично-рекреационный комплекс (проектные и изыскательские работы, строительство): учебно-административный корпус Российского международного олимпийского университета (1-й этап); гостинично-рекреационные корпуса в составе многофункционального гостинично-рекреационного комплекса, включающие 150 номеров категории 5 звезд и 200 номеров категории 4 звезды (2-й этап)» Пункт 20 Программы строительства олимпийских	35313 кв.м.		

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

	объектов и развития города Сочи как горно-климатического курорта», в том числе: Земельный участок № 23:49:0204028:1009 для размещения учебно-административного корпуса Российского международного олимпийского университета		<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; text-align: center;"> Утверждено  приказом Министерства  регионального развития  Российской Федерации  1381 кв.м.  от «17» 08 2011 г. № 85-а </div>	
2.	Площадь частного сервитута (планируемый публичный сервитут)	409 кв.м.		
3	Планируемый публичный сервитут	908 кв.м.		
4	Планируемый частный сервитут для прохода и проезда к з/у учебно-административного корпуса Российского международного олимпийского университета	1944 кв.м.		

Исполнитель

*Авд*

Е.В. Деева

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