



РОССИЯ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ГОРОД СОЧИ  
Муниципальное унитарное предприятие г. Сочи  
«МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА»  
ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации

от «20» 10 2010 г. № 100-ОЧ



Договор №01-000/0005

**ОБЪЕКТ:**

Корректировка документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения и строительства олимпийского объекта: "Квартал жилой застройки по ул. Урожайная Адлерского района города Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)", п. 25 Перечня объектов, не вошедших в Программу строительства.

**ЗАКАЗЧИК:**

ООО "Ютранспроект"

**ТОМ 3**

Проект межевания территории

Пояснительная записка  
Графическая часть

Директор  
Зам. директора  
Нач. отдела ПРИРТ  
Архитектор



Мацкевич К. П.  
Вартанов Ю. М.  
Кокосов Р. Л.  
Шайтарёнок Е. А.

СОГЛАСОВАНО  
«ГК ОЛИМПСТРОЙ»  
ИЩЕ-ПРЕЗИДЕНТ  
Ю. П. ТЫРТАШОВ  
05.10.2010г.

2010 г.

Утверждено  
 приказом Министрства  
 регионального развития  
 Российской Федерации  
 от «20» 10 2010 г. № 100-ОК

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

1. Основная часть проекта планировки территории
2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории
3. Том 3. Проект межевания территории

СОСТАВ ТОМА 3

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- 1.1. Общая часть.
- 1.2. Предложения по межеванию территории.
- 1.3. Анализ фактического землепользования.
- 1.4. Технико-экономические показатели.

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Чертеж межевания территории м 1:1000.	ЛП-1
--	------

ИР-ОЛИМПСТРОЙ-  
 СОГЛАСОВАНО  
 Начальник  
 Отдела градостроительного  
 проектирования Ю.А.  
 05 ОКТ 2010



# 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от «20» 10 2010 г. № 100-011

## 1.1. Общая часть

Корректировка документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения и строительства олимпийского объекта: «Квартал жилой застройки по ул. Урожайная Адлерского района города Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)», п. 25 Перечня объектов, не вошедших в Программу строительства, разработана на основании договора №01-000/0005.

Исходными материалами для выполнения данной работы послужили:

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

2. Генеральный план развития г. Сочи.

3. «Квартал жилой застройки по ул. Урожайной для предоставления жилья взамен изымаемого при строительстве олимпийского объекта «Федеральная дорога М-27 Джубга – Сочи до границы с Грузией на участке Адлер - Весе́лое», схема планировочной организации земельного участка, выполненная ООО «Ютранспроект».

Разработка проекта осуществлена в соответствии с законодательными актами Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;

- Земельный кодекс РФ от 25.12.2001 г. №136-ФЗ;

- Федеральный закон от 1.12.2007 г. №310-ФЗ «Об организации и о проведении XII 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), и постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 г. №991 «Программа строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта».

Согласно «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» территория проектирования располагается в следующих территориальных зонах:

«ОД-2» - общественно-деловой центр;

«Ж-2» - зона малоэтажной коттеджной блокированной застройки для размещения объектов жилищного строительства.

Экономико-планировочная зона – А - II - Б.

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – вторая категория.

Квартал жилой застройки проектируется на четырёх сформированных земельных участках с кадастровыми №№ 23:49:0402052:56, 23:49:0402052:1090, 23:49:0402052:1091, 23:49:0402052:1088 (по данным государственного кадастра недвижимости земельные участки общей площадью 66057 кв.м., разрешённое использование для строительства индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки для их предоставления взамен изымаемых земельных участков и расположенных на них индивидуальных жилых домов).



Утверждено  
приказом Министрства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от 22.09.2010 № 12-09220/С

Проектируемые инженерные сети к олимпийскому объекту с точками подключения расположены в границах квартала жилой застройки, точки подключения см. в проекте № П2-09220/С по заказу Администрации города Сочи.

Проектируемые подъездные дороги к олимпийскому объекту располагаются частично на сформированных участках, и на землях государственности в границах кадастрового квартала № 23:49:0402052.

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: "Квартал жилой застройки по ул. Урожайная Адлерского района Сочи" установлены с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил. Проектом межевания проектируемая территория условно делится на несколько земельных участков:

1. Земельный участок для размещения олимпийского объекта "Квартал жилой застройки по ул. Урожайная" формируется из земельных участков с кадастровыми № 23:49:0402052:56, 23:49:0402052:1090, 23:49:0402052:1091, 23:49:0402052:1088, состоящих на кадастровом учете. Общая площадь земельного участка для размещения олимпийского объекта составляет 66 057 кв.м.

2. Земельный участок для размещения первой проектируемой подъездной дороги к олимпийскому объекту формируется из частей земельных участков, состоящих на кадастровом учете, на которые планируется установление сервитута, и земель государственности. Площадь земельного участка составляет 1 309 кв.м.

3. Земельный участок для размещения второй проектируемой подъездной дороги к олимпийскому объекту формируется из части земельного участка, состоящих на кадастровом учете, на которые планируется установление сервитута, и земель государственности. Площадь земельного участка составляет 9 809 кв.м.

4. Земельный участок для размещения третьей проектируемой подъездной дороги к олимпийскому объекту формируется из частей земельных участков, состоящих на кадастровом учете, на которые планируется установление сервитута, и земель государственности. Площадь земельного участка составляет 277 кв.м.

5. Сервитут, планируемый под охранные зоны транзитных инженерных сетей (канализация), санитарно-защитные зоны и красные линии проектируемых дорог на территории земельного участка для размещения олимпийского объекта. Площадь сервитута составляет 18 412 кв.м.

Проект межевания территории для размещения объекта: "Квартал жилой застройки по ул. Урожайная Адлерского района Сочи" (проектные и изыскательские работы, строительство) включает в себя чертёж межевания территории, на котором отражены:

- границы застроенных земельных участков (кварталов), в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков (кварталов), планируемых для размещения олимпийского объекта;
- красные линии, в составе проекта планировки территории;

И.К. ОЛИМПИЙСКОЕ  
СОГЛАСОВАНО  
Начальник  
отдела градостроительного  
проектирования  
Голованов Ю.Л.  
05 ОКТ 2010

И.С.



Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Республики Крым  
от « 20 » 10 2010 г. № 100-014

- границы отступла от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
  - границы зон с особыми условиями использования территорий;
  - границы зон действия сервитутов.
- Границы территории объектов культурного наследия в границах межевания отсутствуют.
- 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.

1.4. Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на год	Расчётный срок
1.	Площадь территории, подлежащей межеванию для размещения олимпийского объекта: "Квартал жилой застройки по ул. Урожайная Адлерского района Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)", п. 25 Перечня объектов, не вошедших в Программу строительства	66 057 кв.м.		
2.	Площадь территории, подлежащей межеванию для размещения первой проектируемой подъездной дороги к олимпийскому объекту	1 309 кв.м.		
3.	Площадь территории, подлежащей межеванию для размещения второй проектируемой подъездной дороги к олимпийскому объекту	277 кв.м.		
4.	Площадь территории, подлежащей межеванию для размещения третьей проектируемой подъездной дороги к олимпийскому объекту	9 809 кв.м.		
5.	Площадь территории зоны действия сервитута под охраняемые зоны транзитных инженерных сетей (канализация), санитарно-защитные зоны и красные линии проектируемых дорог в границах олимпийского объекта	18 412 кв.м.		
6.	Количество участков для индивидуального жилищного строительства в квартале жилой застройки	47 участков		

ВК-Олимпстрой-  
СОГЛАСОВАНО  
Начальник

01 ДЕКАБРЯ 2010 ГОДА  
ПРОЕКТИРОВАНИЕ ГОЛОВЛЕНА Ю.Л.  
05 ОКТ 2010

Шайтарёнок Е.А.

Архитектор