



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 «19» 10 2010 г. № 100-ОИ



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 "Югтранспроект"

ТОМ 1

Основная часть проекта планировки территории

Положение о размещении объектов капитального строительства  
Графическая часть

СОГЛАСОВАНО  
«ГК ОЛИМПСТРОЙ»  
Вице-президент  
Ю. П. ТЫРНЫШОВ

05.10.2010



Директор  
Зам. директора  
Нач. отдела ПРИРГ  
Архитектор

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

2010 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
 утверждено  
 приказом Министерства  
 регионального развития  
 Российской Федерации  
 от «20» 10 2010 г. № 100-СИ

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

## СОСТАВ ТОМА 1

### 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 1.1. Общая часть.
- 1.2. Характеристики планируемого развития территории проектирования.

### 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1.	Чертеж красных линий, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, линий, обозначающих дороги, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры М 1:1000.	ГП-1
------	--	------

ГК-ОЛИМПСТРОЙ-  
 СОГЛАСОВАНО  
 Начальник  
 Отдела градостроительного  
 проектирования  
 Голованов Ю.Л.  
 05 ОКТ 2010



1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Общая часть

Утверждено  
Регионального развития  
Российской Федерации  
от «20» до 2010г. № 100-ОД

Корректировка документации по планировке территории (проект планировки и проект ме-  
жевания) для размещения и строительства олимпийского объекта: "Квартал жилой застройки по  
ул. Урожайная Адлерского района города Сочи (проектные и изыскательские работы, строи-  
тельство)", п. 25 Перечня объектов, не вошедших в Программу строительства, разработан на основа-  
нии договора №01-000/0005.

Целью проекта является корректировка градостроительной документации территории, ос-  
ваиваемой для размещения олимпийских объектов, объектов развития города Сочи как горнокли-  
матического курорта и объектов прилегающих территорий. Исходная градостроительная докумен-  
тация ранее выполнена ОАО «Краснодаргражданпроект».

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями правовых и норматив-  
но-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 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 горнокли-  
матического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;  
Проектное решение по межеванию территории проектирования представлено на чертеже  
«Проект межевания территории».

1.2. Характеристики планируемого развития территории проектирования

1. Зона планируемого размещения 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, расположена  
в Адлерском районе г. Сочи в Иммертинской низменности к югу от ул. Урожайной.  
Схема планировочной организации земельного участка для размещения квартала жилой  
застройки, выполненная ООО «Ютрансстрой», предусматривает на данной территории 47 уча-  
стков для индивидуального жилищного строительства.  
Площадь рассматриваемой территории в границах проекта планировки для размещения  
олимпийского объекта с проектируемыми инженерными сетями и подъездными дорогами состав-  
ляет 10,6 га.  
Квартал жилой застройки проектируется на четырех 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 об-  
щей площадью 66057 кв.м., разрешенное 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).

Согласно «ПРАВИЛ ЗЕМЕЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ 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 до 4 этажей

Экономико-планировочная зона - А - II - Б.

СОГЛАСОВАНО  
Начальник  
Отдела градостроительного  
проектирования Голованов Ю.Л.  
05 ОКТ 2010



Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – вторая.

2. Цели и задачи проекта планировки и межевания.

Целью проекта является разработка документации по планировке территории (проекта планировки и проект межевания) осваиваемой территории для строительства жилья, предоставляемого гражданам взамен изъятого при строительстве олимпийского объекта «Федеральная дорога М-27 Джубга - Сочи до границы с Грузией на участке Адлер - Весе́лое».

Кроме того, проект планировки и проект межевания разработан в целях:

- обеспечения устойчивого развития территории;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления параметров планировочного развития элементов планировочной структуры;

- установления границ зон планировочного размещения объектов капитального строительства;
- установления границ земельных участков и сервитут.

3. Параметры планировочного развития территории.

При планировке территории для размещения объекта: "Квартал жилой застройки по ул. Урожайная Адлерского района Сочи", п. 25 Перечня объектов, не вошедших в Программу строительства, планируется обеспечение устойчивого развития территории, обеспечение безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Данным проектом планировки предлагается следующее зонирование проектируемой территории: зона планируемого размещения олимпийского объекта "Квартал жилой застройки по ул. Урожайная Адлерского района Сочи", зона планируемого размещения проектируемых инженерных сетей к олимпийскому объекту и зона планируемого размещения подъездных дорог к олимпийскому объекту.

4. Характеристика развития системы инженерной и транспортной инфраструктуры.

Проект предусмотрен:

- строительство и реконструкция инженерных сетей водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения. Параметры коммуникаций будут определены на стадии рабочего проектирования.
- строительство трех въезд-въездов на территорию жилого квартала с ул. Урожайной и двух въезд-въездов с ул. Лилий.

Архитектор

Шайтарёнок Е.А.

ГК-Олимпострой

Сотласов А.Н.

Начальник

Отдела градостроительного

проектирования Ю.А.

05.08.2010