



Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «30» 11 2010 г. № 128-04

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

СОГЛАСОВАНО
«ГК ОЛИМПСТРОЙ»
Вице-президент
Ю. П. ТЫРТАШОВ
01.10.2010
Доверенность № 08-000/1-0001

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания)
для размещения олимпийского объекта: Трехзвездочный гостиничный комплекс
"Сочи-Плаза" на 340 номеров в Центральном районе (реконструкция гостиницы "Москва")

ЗАКАЗЧИК:	ООО «Сочи-Плаза»	<div>Муниципальный институт генплана г. Сочи</div> <div>Директор Нач. отдела ПРИРГ Исполнитель Н. контроль</div> <div>Маи́кевич К. П. Кокосов Р.Л. Кузьма И. Н. Галактионова С. А.</div>
ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК:	ЗАО «НББ - Девелопмент»	
ТОМ 3	Проект межевания территории Пояснительная записка Графическая часть	

2010 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Утверждено
Министерством
Регионального развития
Российской Федерации
от «30» 11 2010 г. № 128-04

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

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1.	Чертёж межевания территории м 1:1000.	ГП-1
------	---------------------------------------	------

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
СОГЛАСОВАНО
Член Общественной палаты
Государственного проектного
01 НОЯ 2010

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

от «30» 11 2010 г. № 128-04

1.1. Общая часть

Проект межевания территории для размещения олимпийского объекта: "Трехзвездочный гостиничный комплекс "Сочи-Плаза" на 340 номеров в Центральном районе (реконструкция гостиницы "Москва"), п. 193 Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, разработан на основании договора №08-000/0001.

Исходными материалами для выполнения данной работы послужили:

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

2. Генеральный план развития г. Сочи.

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 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), и постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 г. №991 «Программа строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта».

1.2. Анализ фактического землепользования

Площадь рассматриваемой территории в границах проекта планировки для размещения олимпийского объекта составляет 5,4 га.

Согласно «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» территория проектирования располагается в зоне "ОД-1" - зоне многофункциональной общественно-деловой застройки.

Экономико-планировочная зона – С-1-б.

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – вторая.

Олимпийский объект проектируется на сформированных земельных участках:

Кад. № 23:49:0204016:2 (по данным государственного кадастра недвижимости земельный участок площадью 9312 кв. м для обеспечения эксплуатации здания гостиницы «Москва». Собственность Муниципального образования - город-курорт Сочи).

Кад. № 23:49:0204016:3 (по данным государственного кадастра недвижимости земельный участок площадью 8700 кв.м., фактически занимаемый построенным к гостинице «Москва - Чайка» зданием комбината. Государственная собственность. Собственность Муниципального образования - город-курорт Сочи).

Кад. № 23:49:0204016:1 (по данным государственного кадастра недвижимости земельный участок площадью 1044 кв. м для размещения открытой платной автостоянки. Государственная собственность. Собственность Муниципального образования - город-курорт Сочи). Согласно «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» территория проектирования располагается в зоне "ОД-1" - зоне многофункциональной общественно-деловой застройки.

Экономико-планировочная зона – С-1-б.

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – вторая.

ГК-ОГНИСТРОЙ-
СОГЛАСОВАНО
Н.Ч.ЛЬНИК ОТЕДЕП
ГЛАВНОГО ОТДЕЛА
ГОЛОВАЕВ Ю.А.
01 НОЯ 2010

1.3. Предложения по межеванию территории

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
30.11.10 № 128-04

Подготовка проекта межевания территории для размещения олимпийского участка.

Границы территории для размещения олимпийского объекта: "Трехзвездочный гостиничный комплекс "Сочи-Плаза" на 340 номеров в Центральном районе (реконструкция гостиницы "Москва"), п. 193 Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, установлены с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил.

Земельный участок для размещения олимпийского объекта "Трехзвездочный гостиничный комплекс "Сочи-Плаза" на 340 номеров в Центральном районе (реконструкция гостиницы "Москва") формируется из трех земельных участков, состоящих на кадастровом учете и находящихся в собственности муниципальной образования - города-курорта Сочи. Общая площадь земельного участка для размещения олимпийского объекта составляет 19077 кв. м.

Проект межевания территории для размещения объекта: "Трехзвездочный гостиничный комплекс "Сочи-Плаза" на 340 номеров в Центральном районе (реконструкция гостиницы "Москва") включает в себя чертёж межевания территории, на котором отображены:

- 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;
- границы зон действия сервитутов.

За основу при проектировании были приняты следующие принципиальные положения:

- обеспечение нормативной достаточности, функциональной целостности и планировочной обособленности проектируемых земельных участков;
- определение конфигурации границ земельных участков с учетом особенностей планировки, установленной градостроительной документацией.

В проекте планировки проектируется перенос существующих на территории земельного участка (кад. № 23:49:0204016:2) красных линий, по границам земельного участка (кад. № 23:49:0204016:2).

Согласно сведений «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» на территории, прилегающей к границам проектирования располагается несколько объектов культурного наследия:

Памятник архитектуры начала XX - гостиница Белова (ул. Советская, 3.), Радиус (от границ памятника) временных зон охраны (по Законам №487-КЗ и 514-КЗ от 2002 г.) составляет 100 м.

Памятник архитектуры начала XX - здание бань Руденко (ул. Советская, 3.), Радиус (от границ памятника) временных зон охраны (по Законам №487-КЗ и 514-КЗ от 2002 г.) составляет 100 м.

Памятник истории – Деревья дружбы (4 магнолии) (ул. Советская, 26, сквер у здания администрации), Радиус (от границ памятника) временных зон охраны (по Законам №487-КЗ и 514-КЗ от 2002 г.) составляет 60 м.

ГК-ОЛИМПИСТРОЙ-
СОГЛАСОВАНО
Исходный отдел
ГЛАВНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ГОЛОВЛЕН Ю.А.
01 НОЯ 2010

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Республики Дагестан

В суммированной площади трех земельных участков, входящих в состав проекта планировки и межевания существует несоответствие фактической площади проектируемого земельного участка в связи с имеющей место черзополосице между смежными участками № 23:49:0204016:3 и № 23:49:0204016:2. При этом площадь погрешности составляет

19077 кв. м - 19056 кв. м = 21 кв. м.

Согласно МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ по проведению межевания объектов землеустройства (с изменениями на 21 апреля 2003 года).

Величина погрешности определения площади земельного участка определяется по формуле: $\Delta R_{доп} = 0,035 M_c \sqrt{R_{доп}}$, где M_c - средняя квадратическая ошибка, таблица 1- для земель поселений равна 0,1.

Тогда $\Delta R_{доп} = 3,5 \times 0,1 \sqrt{19077} = 48$ кв. м.

Погрешность площадью 21 кв. м соответствует требованиям МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ по проведению межевания объектов землеустройства.

1.4. Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на	Расчетный срок
			год	
1.	Площадь территории, подлежащей межеванию для размещения олимпийского объекта: "Трехзвездочный гостиничный комплекс "Сочи-Плаза" на 340 номеров в Центральном районе (реконструкция гостиницы "Москва"), п. 193 Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта	19077 кв.м.		

Архитектор

Кузьма И.Н.



ГК-ОЛИМПСТРОЙ-
СОГЛАСОВАНО
НАЧАЛЬНИК
ОТДЕЛА
ГРАДИСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ГОЛОВИЧЕВ Ю.А.
01 НОЯ 2010

