



навигатория

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от 13.09 2013 г. № 114-ОМ

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ
Г.С.ГУБИН

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(проект планировки территории, проект межевания территории)

Том 1

Утверждаемая часть проекта планировки территории и
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.*

ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОЛИМПИЙСКОГО ОБЪЕКТА:

«Пансионат «Южный» категории 4 звезды на 200 номеров
в Адлерском районе г. Сочи (проектные и изыскательские
работы, строительство)», предусмотренного п.181.6
Программы строительства олимпийских объектов

ЗАКАЗЧИК: Центральный Банк Российской Федерации
(Банк России)

* *Исполнительный Верит*
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК 1К ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
Г.А. МУРАТОВ *му* 13.09.2013

Директор
ООО «Навигатория»



М.А. Ладыгин

ООО «НАВИГАТОРИЯ»
г. Сыктывкар

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК

ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

А.А. ФАЮСТОВ

А.А. Фаюстов
02.09.2013 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Положение о размещении олимпийского объекта
(Утверждаемая часть)

№ п/п	Наименование документов	Стр.
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Введение	3
1	Основные цели и задачи проекта	3
2	Местоположение объекта	3
3	Характеристика земельного участка	4
4	Общая характеристика объекта по зданиям и сооружениям	7
5	Градостроительная характеристика территории	7
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
6	Чертеж красных линий, границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства М 1:1000	-
7	Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам, границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения М 1:1000	-
8	Чертеж межевания территории М 1:1000	-

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК

ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

А. А. ФАЮСТОВ

02.09.2013 г.

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории (проект планировки и межевания территории) (далее – ДПТ) для размещения олимпийского объекта: «Пансионат «Южный» категории 4 звезды на 200 номеров в Адлерском районе г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)», предусмотренного п.181.6 Программы строительства олимпийских объектов разработана по заказу Банка России.

Настоящая документация является корректировкой ДПТ, ранее утвержденной приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 14.03.2013 № 40-ОИ. Необходимость в корректировке ДПТ возникла в связи с тем, что земельный участок для размещения проектируемого олимпийского объекта увеличился за счет присоединения земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402004:10, на котором ранее располагалась автозаправочная станция.

В процессе разработки документации использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года № 991 «О Программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта»;

- Федеральный закон от 01.12.2007 № 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»;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Водный кодекс Российской Федерации;

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

- СНиП II2.01.09.-81* Строительство в сейсмических районах. С изменениями и дополнениями, М., 2000;

- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского Края утвержденные постановлением Законодательного Собрания Краснодарского Края от 24 июня 2009 г. N 1381-п;

- Генеральный план города Сочи, действующий на момент разработки документации по планировке территории.

Основные цели и задачи проекта

Основной задачей проекта является разработка документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) для размещения олимпийского объекта, предусмотренного п. 181.6 Программы строительства.

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

- обеспечения устойчивого развития территории;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установления границ земельных участков и сервитутных

Кроме того, в рамках данного проекта осуществляется корректировка границ земельного участка проектируемого объекта с учетом добавления земельного

участка с кадастровым номером 23:49:0402004:10, уточнения сведений кадастрового учета, а также с целью установления срочного сервитута на период строительства и ~~(или эксплуатации)~~ для прохода, проезда к олимпийскому объекту п.181.6 Программы строительства, и в связи с указанными изменениями, приведения территории к единому архитектурному облику.

Местоположение объекта

Зона планируемого размещения олимпийского объекта: «Пансионат «Южный» располагается в Адлерском районе г. Сочи по ул. Ленина в районе пансионата «Бургас».

Восточная граница проектируемого объекта – существующая автодорога Сочи – Адлер, южнее Кудепстинского виадука.

Западная граница непосредственно примыкает к железной дороге на перегоне Хоста – Адлер.

Северная граница является смежной с территорией пансионата Бургас.

Южная граница примыкает к существующей, преимущественно малоэтажной застройке в районе ул. Чкалова.

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

"РК" - зона лечебно-оздоровительных учреждений

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – первая, вторая

Характеристика земельного участка

Общая площадь рассматриваемой территории в границах проекта планировки для размещения олимпийского объекта составляет 9,7331 га, в том числе в разрезе земельных участков (сервитутов), в соответствии со следующей таблицей:

№ п/п	Наименование земельного участка (сервитута)	Вид использования земельного участка (сервитута)	Площадь земельного участка (сервитута), кв.м.
1	Участок 1	Земельный участок для размещения пансионата "Южный" категории 4 звезды на 200 номеров в Адлерском районе г. Сочи	96 568
2	Участок 2	Сервитут для эксплуатации канализационного колодца	9
3	Участок 3	Срочный сервитут на период строительства и (или эксплуатации) для прохода, проезда к олимпийскому объекту п.181.6 Программы строительства	754
Всего по олимпийскому объекту п.181.6			97 331

Проектируемый земельный участок (участок 1) площадью 96568 кв. м (9,6568 га) сформирован из земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402004:4, 23:49:0000000:1656, 23:49:0402004:1030, 23:49:0402004:10, 23:49:0402004:1026, 23:49:0402001:1054.

Проектируемые участок 2 и участок 3 сформированы из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Характеристики земельных участков (сервитутов) для размещения олимпийского объекта п.181.6 Программы строительства представлены в следующей таблице:

ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГИ «ОЛИМПСТРОЙ»

А. А. ФАЮСТОВ

02.09.2018

Положение о размещении олимпийского объекта

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

№ п/п	Кадастровые номера ЗУ	Вид права	Местоположение	Разрешенное использование	Площадь ЗУ в границах размещения объекта, кв. м
Постоянный отвод для размещения пансионата "Южный" (участок 1)					
1	23:49:0402004:4	Федеральная собственность	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, в районе тургостиницы "Бургас", ул. Ленина	"Пансионат "Южный" категории 4 звезды на 200 номеров в Адлерском районе г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)"	87693
2	23:49:0000000:1656	Федеральная собственность	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район	Для размещения олимпийского объекта "Пансионат "Южный" категории 4 звезды на 200 номеров в Адлерском районе г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)"	380
3	23:49:0402004:1030	Федеральная собственность	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район	Для размещения олимпийского объекта "Пансионат "Южный" категории 4 звезды на 200 номеров в Адлерском районе г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)"	2359
4	23:49:0402004:10	Муниципальная собственность	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, в районе тургостиницы "Бургас", ул. Ленина	Автозаправочная станция	3313
5	23:49:0402004:1026	Федеральная собственность	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район	Для размещения олимпийского объекта "Пансионат "Южный" категории 4 звезды на 200 номеров в Адлерском районе г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)"	2821
6	23:49:0402001:1054	Федеральная собственность	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район	Для размещения олимпийского объекта "Пансионат "Южный" категории 4 звезды на 200 номеров в Адлерском районе г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)"	2
Итого:					96568
Сервитут для эксплуатации канализационного колодца (участок 2)					
5	Земли, государственная собственность на которые не разграничена в границах кадастрового квартала 23:49:0402004	-	-	-	9
Итого:					9
Срочный сервитут для прохода и проезда к олимпийскому объекту (участок 3)					
6	Земли, государственная собственность на которые не разграничена в границах кадастрового квартала 23:49:0402004				754
Итого:					754

В границах размещения объекта в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории предусмотрено строительство следующих объектов (границы зон установления сервитута на период строительства):

- п.33 Программы. Железнодорожная линия от Туапсе до Адлера (проектные и изыскательские работы, реконструкция со строительством двухпутных вставок по этапам: Туапсе - Шепси, Шепси - Водопадный, Водопадный - Лазаревское, Лазаревское -

Ведущий инженер-проектировщик
А.А. ФАЮСТОВ
02.00.0018г

Чемитоквадже, Якорная щель - Лоо, Дагомыс - Сочи, Сочи - Мацеста, Мацеста - Хоста, Хоста - Адлер);

- п.98 Программы. Водовод от Чайной фабрики Адлерского района до пос. Кудепста (проектные и изыскательские работы, строительство);

- п.79 Программы. Магистральные сети канализации от пос. Кудепста до Кудепстинских очистных сооружений, Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство);

- п.152 Программы. Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство);

- п.235 Программы (1.47.13 Краевой целевой программы). Внешние подводящие сети электроснабжения к олимпийским объектам спортивного, туристического, и курортного назначения в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, реконструкция, строительство).

Площади пересечения проектируемого объекта с вышеназванными олимпийскими объектами приведены в следующей таблице.

№ п/п	Объект Программы	Площадь пересечения, кв.м
Постоянный отвод для размещения пансионата "Южный" (участок 1)		
1	п.33 Программы (сервитут). Приказ Минрегиона России об утверждении документации по планировке территории от 18.01.2010 N 20	665
2	п.98 Программы (сервитут). Приказ Минрегиона России об утверждении документации по планировке территории от 09.04.2010 N 12-ОИ	1946
3	п.79 Программы (сервитут). Приказ Минрегиона России об утверждении документации по планировке территории от 29.06.2010 N 39-ОИ	10107
4	п.152 Программы (сервитут на период строительства). Приказ Минрегиона России об утверждении документации по планировке территории от 27.12.2012 N 229-ОИ	2608
5	п.235 Программы - 1.47.13 КЦП (сервитут на период строительства). Приказ Минрегиона России об утверждении документации по планировке территории от 05.03.2013 N 37-ОИ	485
Срочный сервитут для прохода и проезда к олимпийскому объекту п.181.6 (участок 2)		
6	п.152 Программы (сервитут на период строительства). Приказ Минрегиона России об утверждении документации по планировке территории от 27.12.2012 N 229-ОИ	37

В следующей таблице представлен каталог координат поворотных точек проектируемого земельного участка (участок 1), предусмотренного п.181.6 Программы строительства, в местной системе координат города Сочи (МСК-Сочи):

Площадь полигона,(кв.м):		96568
Периметр,(м):		1404,89
№ точки	X (МСК-Сочи)	Y (МСК-Сочи)
1	32954,55	72103,46
2	32907,90	72134,08
3	32841,46	72183,39
4	32822,16	72176,85
5	32818,55	72191,91
6	32787,17	72214,83
7	32777,81	72201,82
8	32769,16	72210,79
9	32780,13	72227,72
10	32747,80	72242,93
11	32744,81	72237,67
12	32732,08	72245,52
13	32729,80	72251,02
14	32729,69	72254,84
15	32713,76	72267,96
16	32707,33	72271,58
17	32700,47	72274,86

№ точки	X (МСК-Сочи)	Y (МСК-Сочи)
18	32692,29	72278,35
19	32680,70	72283,36
20	32657,41	72294,40
21	32643,59	72300,37
22	32623,95	72256,55
23	32587,84	72181,46
24	32581,82	72167,73
25	32561,60	72126,68
26	32558,52	72121,45
27	32531,31	72116,14
28	32522,27	72090,45
29	32546,57	72082,43
30	32552,55	72080,75
31	32560,88	72077,85
32	32591,89	72066,70
33	32598,13	72065,06
34	32597,94	72064,52
35	32610,89	72059,85
36	32577,55	71992,08
37	32577,29	71991,17
38	32567,04	71993,98
39	32564,29	71981,25
40	32583,81	71976,12
41	32582,08	71969,45
42	32596,61	71965,35
43	32671,33	71945,82
44	32772,77	71920,85
45	32795,44	71915,81
46	32798,43	71927,31
47	32848,24	71913,40
48	32850,46	71920,84
49	32850,17	71923,98
50	32872,68	71951,34
51	32888,01	71983,38
52	32892,06	71990,67
53	32901,61	71998,38
54	32915,81	72026,43
55	32920,75	72035,30
56	32924,55	72041,41
57	32950,97	72096,55
1	32954,55	72103,46

✶ Исправлены верные
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК 1К ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
Г.А. МУРАТОВ 13.09.2013

В следующей таблице представлен каталог координат поворотных точек границ сервитута для эксплуатации канализационного колодца в системе координат МСК-Сочи:

Площадь полигона, (кв.м):		9
Периметр, (м):		12,00
№ точки	X (МСК-Сочи)	Y (МСК-Сочи)
58	32575,72	71994,39
59	32575,72	71997,39
60	32572,72	71997,39
61	32572,72	71994,39
58	32575,72	71994,39

В следующей таблице представлен каталог координат поворотных точек границ срочного сервитута на период строительства и (или) эксплуатации для прохода, проезда к олимпийскому объекту п.181.6 Программы строительства в системе координат МСК-Сочи

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК
ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
А.А. ФАДУСТОВ 02.09.2013

Площадь полигона, (кв.м):		754
Периметр, (м):		199,06
№ точки	X (МСК-Сочи)	Y (МСК-Сочи)
3	32841,46	72183,39
4	32822,16	72176,85
5	32818,55	72191,91
6	32787,17	72214,83
7	32777,81	72201,82
8	32769,16	72210,79
9	32780,13	72227,72
3	32841,46	72183,39

Общая характеристика объекта по зданиям и сооружениям

Ведомость зданий и сооружений, планируемых к размещению в границах объекта, приведена на чертеже красных линий, границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.

Градостроительная характеристика территории

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки г. Сочи» объект располагается в границах зоны лечебно-оздоровительных учреждений (далее – РК):

Зона	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный коэффициент застройки, %	Минимальный коэффициент озеленения, %	Максимальная высота здания до конька крыши, м	Максимальная высота оград, м	Минимальный отступ от границ земельного участка, м
РК	НР*	НР	40	30	40.2	1,6	2-5

*НР – не регламентируется

Минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается в размере от 2 м до 5 м.

Остальные параметры проектируемого объекта находятся в пределах указанных значений.

Основной вид разрешенного использования земельного участка: для размещения олимпийского объекта «Пансионат «Южный» категории 4 звезды на 200 номеров в Адлерском районе г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)», предусмотренного п.181.6 Программы строительства олимпийских объектов.

Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование, Градостроительным кодексом Российской Федерации, техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности.

Принятые технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

Составил

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК
М.А. Ладина
ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
А.А. ФАДСТОВ

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК
ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГЖ «Олимпстрой»
А. А. ФАЮСТОВ

02.09.2013

ИСКРЕПЛЕНО
И СМЕРОВАНО ПРОШИТО



Директор
ООО «Навигатория»

М.П. Дадыгин

10.09.2013

М.П. РЕГИОН РОССИИ
Директор Департамента
координации подготовки
олимпийским играм

[Handwritten signature]