

Учреждение Центральный научно-исследовательский и проектный институт по градостроительству
Российской академии архитектуры и строительных наук, г. Москва

ЦНИИП градостроительства РААСН « 16 » 03 20 11 г. № 130-01

119331, г. Москва, Проспект Вернадского, дом, 29, тел (499) 138-28-06, факс (499) 133-11-29

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ИСПРАВЛЕННОМУ ВЕРИТЬ
НАЧАЛЬНИК ОГП
Ю.Л. ГОЛОВЛЕВ

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИИ
Гришин А.В.
25 АВГ 2011
22.

Проект планировки территории Имеретинской низменности

для размещения объектов «Главный медиацентр (пресс-, телецентр), включая комплексы зданий и сооружений для размещения представителей средств массовой информации с уровнем сервисного обслуживания 3 звезды на 600 мест и на 4200 номеров, Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)» (участки Ш1 и Ш2), соответствующего пункту №17 Программы, "Комплекс зданий и сооружений с уровнем сервисного обслуживания категории 3 звезды на 285 номеров, Адлерский район, Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)", соответствующего пункту №200.13 Программы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 29.12.2007г. №997 (в редакции Постановления Правительства РФ от 23.12.2010г. №1103), и объекта с шифром № 3-1 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел «Объекты безопасности» подпрограммы «Строительство и реконструкция объектов для развития города Сочи как горноклиматического курорта» Программы строительства

(Положение о размещении объектов капитального строительства)

Том I

Директор ЦНИИП градостроительства РААСН



В.П. Коротаев.

Москва 2011 г.

Ответственные исполнители проекта

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

от «16» 09 2011 г. № 130-ОМ

Руководитель проекта



Коротаев В.П.

Главный архитектор проекта



Неустроев К.Ф.

Архитектурно-планировочный раздел



Неустроев К.Ф.



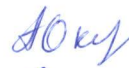
Барковская Ю.В.



Мамедов А.Т.



Захарова А.А.



Окунева А.А.

Вертикальная планировка



Шилкова Л.В.

Экономика



Королева Т.С.



Белогорцева Н.Е.

Инженерная инфраструктура



Осокина О.Н.

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
Ю.Л. ГОЛОВЛЕВ 15.08.2011



В проекте использованы материалы ОАО «Проекттрансстрой», ООО «Каналстрой» и ОАО «Центр передачи технологий строительного комплекса Краснодарского края «Омега».

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «16» 09 2011 г. № 130-ОИ

Документация по планировке территории (корректировка проекта планировки)

Имеретинской низменности Адлерского района города Сочи согласована администрацией Краснодарского края, Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации, Министерством обороны Российской Федерации и Министерством транспорта Российской Федерации и утверждена приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 июля 2011 года № 104-ОИ, 01 сентября 2010 года № 60-ОИ, документация по планировке территории для размещения объектов, предусмотренных пунктами 8-14, 204.1, утверждена приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 25 августа 2010 года № 59-ОИ.

ГК «Олимпстрой»
ИСПРАВЛЕН. ЛОМУ ВЕРИТЬ
ПИСАТИРОВАНИЯ
02-09-2011 ХВОСТОВ Е.В.

Цель данной работы - внесение изменений в ранее утвержденные проекты планировки территории в кварталах 24 и 25 (наименование квартала приведено в соответствии с Приказом Минрегиона России от 01.09.2010 № 60-ОИ) с целью:

- установления границ объекта с шифром № 3-1 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел «Объекты безопасности» подпрограммы «Строительство и реконструкция объектов для развития города Сочи как горноклиматического курорта» Программы строительства по фактически существующим границам (согласно решению МВК ГК «Олимпстрой»;

- корректировка границ объекта «Главный медиацентр (пресс-, телецентр), включая комплексы зданий и сооружений для размещения представителей средств массовой информации с уровнем сервисного обслуживания 3 звезды на 600 и на 2400 номеров. Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство), соответствующего пункту №17 Программы, участок Ш1;

- установление постоянного сервитута для размещения объекта «Автомобильные дороги на территории Имеретинской низменности», соответствующего пункту №54 Программы для организации въезда и выезда с территории Пожарного депо;

- размещение нового объекта, включенного в Программу строительства постановлением Правительства РФ от 23.12.2010 №1103, «Комплекс зданий и сооружений с уровнем сервисного обслуживания категории 3 звезды на 285 номеров, Адлерский район, Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы строительство)», согласованного с инвестором по данному объекту ОАО «Центр Омега», как продолжение развития гостиничного комплекса в кварталах 24 и 25.;

В связи с тем, что указанные проект является локальной корректировкой ранее утвержденных проекта планировки территории Имеретинской низменности (приказ от

15.08.11г. согласовано
главный ОПГ Головлев Ю.И.

27.07.2011 №104-ОИ

01.09.2010 №60-ОИ) информация о климатических условиях территории проектирования и других показателях, не подлежащих изменению в рамках данного проекта, в настоящей записке не приводится.

ГК «СТРОЙСТРОЙ»
ИСПР. В. 1.0.10. ВЕРИТЬ
07-09-2011 Хвостов Е. В.

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «16» 09 2011 г. №130-ОИ

Объекты, предусмотренные пунктами 17, 54, 200.13 Программы строительства, относятся к объектам федерального значения.

Изменение границ земельного участка для размещения объекта, предусмотренного пунктом 17, 54, 200.13 Программы строительства и №3-1 Перечня шифров олимпийских объектов, согласовано ответственным исполнителем по реализации указанных пунктов – ОАО «Центр передачи технологий строительного комплекса Краснодарского края «Омега», НПО «Мостовик», ООО «Проекттрансстрой»...

Перечень графических и текстовых материалов проекта составлен на основании:

1. Стандартного состава материалов (Градостроительный кодекс РФ от 42.43.44);
2. Рекомендации Минрегиона России по «Составу и содержанию документации по планировке территории (ГК РФ к СНиП 11-04-2003);
3. Приказа Минрегиона России №60-ОИ от 01.09.2010 г., приказа Минрегиона России №59-ОИ от 25.08.2010 г.;
4. Технического задания к договору № 03-1/4-2542 от 05.03.2011 г. «На координацию градостроительных и проектных работ на территории Имеретинской низменности».

Состав проектных материалов

Основная (Утверждаемая часть)

1. Чертеж планировки территории, отображающий красные линии; линии обозначающие дороги, улицы, проезды, объекты транспортной инфраструктуры (основной чертеж), (разработан в М 1:2000, выведен в М 1: 5000);
2. Чертеж планировки территории, отображающий границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства Федерального, регионального и местного значения (разработан в М 1: 2000, выведен в М 1: 5000);
3. Чертеж планировки территории, отображающий линии связи, объекты инженерной инфраструктуры (разработан в М 1: 2000, выведен в М 1: 5000);
4. Пояснительная записка. Положение о размещении объектов капитального строительства.

15.08.11г. согласовано
ГК «Олимпстрой»
начальник ОТП
Головлев Ю.И.

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

от « 16 » 09 2011 г. № 130-ОИ

Проект планировки территории проводится на территории двух кварталов №24 и №25.

Квартал №24 включает в себя объекты Программы: п. 17 (участок Ш1) с временным сервитутом объекта Перечня № 22.1, №3-1 Перечня шифров олимпийских объектов (участок 3), п. 113 (участок 31), п. 200.13 (участок Ш4).

Квартал №25 включает в себя объекты Программы: п. 17 (участок Ш2), п. 200.13 (участок Ш4), а так же объект Перечня №22.1.

В квартале №24 происходит корректировка границ объекта №3-1 Перечня шифров олимпийских объектов по фактически построенному забору, смещенному относительно кадастровых границ участка на 4,5 м. Площадь участка при переносе границ не меняется 4440,51 м².

Смежный с объектом №3-1 Перечня шифров олимпийских объектов участок Ш1 так же меняет границу, площадь участка увеличивается – 109 388,34 м²

Квартал №24

Участок «Ш1» (п.17 Программы).

Согласно проекту планировки, разработанному ЦНИИП градостроительства, земельный участок «Ш1» расположен на землях населенных пунктов с разрешенным использованием под строительство Олимпийских объектов.

Жилые дома скомпонованы из секций основных типов 1, 2 и 3. Общее число секций 40 шт., количество квартир 798 шт. Жилые дома имеют 5 надземных этажей, чердачное пространство под скатной кровлей и тех подполье (подвал) под зданием для прокладки инженерных коммуникаций.

Основные параметры уч. «Ш1» (кв. 24)

№	Показатель	Ед. изм.	Количество
1.	Площадь земельного участка	м ²	109 388,34
2.	Площадь застройки	м ²	16 536,91
3.	Общая площадь зданий	м ²	83352,81
4.	- в том числе ниже отм. 0.000	м ²	13927,4
5.	Жилая площадь квартир	м ²	22616,98
6.	Площадь квартир	м ²	44343,42
7.	Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями)	м ²	46372,55
8.	Количество квартир	шт.	798
	- в том числе: 1-комнатных	шт.	388
	2-комнатных	шт.	311
	3-комнатных	шт.	99
9.	Общая площадь встроенных помещений общественного назначения	м ²	3310,93
10.	Полезная площадь встроенных помещений общественного назначения	м ²	3035,1

Утверждено приказом Министерства регионального развития Российской Федерации			
11.	Строительный объем	м ³	279034,2
12.	- в том числе ниже отм. 0.000	м ³	37552,98

от «16» 09 2011 г. № 130-ОМ

Участок Ш1 обременен действием двух сервитутов: постоянный сервитут п.54 программы, для организации выезда с территории пожарного депо, а так же временный сервитут п. 22.1 Перечня объектов не вошедших в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта.

Участок «З» (№3-1 Перечня шифров олимпийских объектов)

Согласно проекту планировки, земельный участок «З», расположен на землях населенных пунктов с разрешенным использованием под строительство Пожарного депо на четыре машино-выезда на территории коммунальной зоны юго-восточной части Имеретинской низменности.

Объект состоит из одного здания на четыре пожарные машины, с выездами с территории с южной стороны участка.

При строительстве участок был смещен на 4,5 м и не совпал с границами кадастрового плана, что требует корректировки границы объекта в документации по планировке территории.

Участок «Ш4» (п. 200.13 Программы)

Жилые дома скомпонованы из секций основных типов 1 и 2. Общее число секций 6 шт. Жилые дома имеют 5 надземных этажей, чердачное пространство под скатной кровлей и тех подполье (подвал) под зданием для прокладки инженерных коммуникаций. Площадь участка 1,96 га.

согласовано
ГК «Олимпстрой»
начальник ОГП
Головлев Ю.И.

Квартал №25.

Участок «Ш2» (п.17 Программы)

Архитектурная и градостроительная концепция застройки участка «Ш2» разработана архитектурной мастерской «СпиЧ» Чобан; Кузнецов. 15.08.11

Жилые дома скомпонованы из секций основных типов 1, 2 и 3. Общее число секций 26 шт., количество квартир 503 шт. Жилые дома имеют 5 надземных этажей, чердачное пространство под скатной кровлей и техподполье (подвал) под зданием для прокладки инженерных коммуникаций.

Основные параметры уч. «Ш2» (кв. 25)

№	Показатель	Ед. изм.	Количество
1.	Площадь земельного участка	м ²	40053,3
2.	Площадь застройки	м ²	10434,67
3.	Общая площадь зданий	м ²	54888,89
4.	- в том числе ниже отм. 0.000	м ²	8843,7
5.	Жилая площадь квартир	м ²	14982,05
6.	Площадь квартир	м ²	28861,81
7.	Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями)	м ²	30133,99

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

8.	Количество квартир	шт.	503
	- в том числе: 1-комнатных	шт.	220
	2-комнатных	шт.	202
	3-комнатных	шт.	81
9.	Общая площадь встроенных помещений общественного назначения	м ²	1378,81
10.	Полезная площадь встроенных помещений общественного назначения	м ²	1264,23
11.	Строительный объем	м ³	178060,86
12.	- в том числе ниже отм. 0.000	м ³	23866,16

Участок «Ш5» (п. 200.13 Программы)

Жилые дома скомпонованы из секций основных типов 1 и 2. Общее число секций 10 шт. Жилые дома имеют 5 надземных этажей, чердачное пространство под скатной кровлей и тех подполье (подвал) под зданием для прокладки инженерных коммуникаций. Площадь участка 1,56 га.

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
Ю.Л. ГОЦОВЛЕВ 15.08.2011

