

Утверждено
приказом Министра
России

от «15» 01 2014 № 7-04

навигатория

СОГЛАСОВАНО
ГК «Олимпстрой»

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ

В.В. ДАНЧЕНКО

13 ЯНВ 2014

Проект планировки территории Имеретинской
низменности Адлерского района города Сочи

Основная (утверждаемая) часть

Выполнение совмещения основных проектных решений по
Программе строительства Олимпийских объектов, внесение
изменений и разработка детализированного проекта
планировки Имеретинской низменности Адлерского района
города Сочи.

ЗАКАЗЧИК: ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

Директор
ООО «Навигатория»

М.А. Ладыгин



СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОГП
ООО «НАВИГАТОРИЯ» С.М.М.
г. Сыктывкар 2013 г.

13 ЯНВ 2014

Утверждено
приказом Минстроя
России

В проекте использованы материалы, выполненные ООО НПО «Мостовик»,
ООО «Проекттрансстрой», ООО «Институт «Каналстройпроект», ООО
«Центр Омега», ФГУП «РосНИПИ Урбанистика» и другими организациями.

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМП-СТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОТД
САФЕРВЕКОВ М.М.
13 ЯНВ 2014

Пояснительная записка

(основные положения о размещении объектов капитального строительства)

1. Методическое обеспечение проекта.
2. Современное использование территории и задачи проекта.
3. Основные направления планировочной организации территории по Программе строительства Олимпийских объектов.
4. Транспорт и организация улично-дорожной сети.

Приложения:

1. Журнал координат поворотных точек.
2. Графические материалы проекта.

Графические материалы

(в ред. Федерального закона от 20.03.2011 № 41 – ФЗ)

Чертеж № 1. Чертеж планировки территории, отображающий красные линии и линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, объекты транспортной и инженерной инфраструктуры. (Разработан в М 1:500, выведен в М 1:1000).

Чертеж № 2. Чертеж планировки территории, отображающий границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения. (Разработан в М 1:1000, выведен в М 1:5000).

Чертеж № 3. Разбивочный чертеж красных линий (дополнительно). (Разработан в М 1:1000, выведен в М 1:5000. К чертежу прилагается «Журнал координат»).

1. Методическое обеспечение проекта.

1.1. Основополагающими документами для выполнения работы являются:

- «Программа строительства Олимпийских объектов и развитие города Сочи как горноклиматического курорта» (Постановление Правительства РФ от 29.12.2007 г. № 991 с последующими внесениями дополнений);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Рекомендации Минрегиона России по «Составу и содержанию документации по планировке территории» (ПС РФ к СНиП 11-04-2003);
- Приказ Минрегиона России № 60-0И от 01.09.2010 г. «Об утверждении проекта планировки территории Имеретинской низменности Адлерского района города Сочи»;

1.2. Об особенностях подготовки документации по планировке территории (ДПТ) Имеретинской низменности.

Особенность и сложность работы состояла в том, что при абсолютно уникальных конкретных условиях (по времени, объему и составу выполнения работ) необходимо было выдержать форму и букву Федерального закона. Основным принципом, используемым в данном случае, явился разумный компромисс и строжайшее соблюдение градостроительной дисциплины.

Особенности проекта планировки сводятся к выделению элементов планировочной структуры и установлению параметров их развития (п.1 ст. 42 ГК РФ).

Сложность в том, что в ГК РФ не определено понятие «элементы планировочной структуры». Тем не менее, его содержание раскрывается путем перечисления самих этих элементов (квартал, объект и др.), а также с помощью понятий «красные линии» и «территории общего пользования» (п. 11 п. 12 ст.1 ГК РФ).

Примечание.

«Сводный эскизный проект» (Олимпийский период) является основной утверждаемой частью детализированного проекта планировки Имеретинской низменности.

Необходимость обращения в первую очередь к красным линиям определяется тем, что в основной части проекта планировки должны содержаться красные линии, которые подлежат утверждению в составе только этого и никакого другого документа по планировке территории.

Красные линии отделяют территории общего пользования (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, инженерные сети, ж/д линии и другие подобные сооружения), которыми может беспрепятственно пользоваться неограниченный круг лиц и которые не подлежат приватизации (согласно ч. 12 ст. 85 Земельного Кодекса РФ), от других территорий (кварталов, участков, межнагистральных территорий), которые находятся в собственности физических и юридических лиц. Запрещается осуществлять любой вид строительства, в том числе и сооружение отдельных частей зданий (портики, лестницы, навесы и др.) вне пределов красных линий. Лица, виновные в нарушении красных линий, подлежат привлечению к административной ответственности.

Таким образом, при установлении красных линий посредством проектов планировки осуществляется первая стадия регулирования планировочной организации территории, когда «публичные» земли в качестве инфраструктурного планировочного каркаса территории (в виде дорог, сетей инженерно-технического обеспечения, территорий общего пользования) отделяются от «частных» земель. Данная стадия задает условия и пределы в границах планировочных элементов дальнейшего регулирования планировочной организации территории - установления границ земельных участков посредством проектов межевания.

Утвержденный проект планировки является основой для выноса в натуру (на местность) красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, установления публичных сервитутов (СНиП 11-04-2003, п. 3.2.1 15).

Не каждый субъект (инвестор) имеет право подготавливать проектную документацию. Такое право имеет только Застройщик, то есть лицо, обладающее правом на предварительно сформированный и прошедший государственный кадастровый учет земельный участок (ст. 1 ГК РФ). Это означает, что земельный участок должен быть первоначально подготовлен.

Способ такой подготовки - межевание, которое проводится путем подготовки документации по планировке территории. В результате межевания применительно к каждому земельному участку в составе размежеванной территории подготавливается градостроительный план земельного участка (состав плана см. в ст. 44 ГК РФ). Градостроительный план земельного участка фактически является основанием для выноса границ впервые образованного

земельного участка на местность, проведения землеустроительных работ, проведения государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с последующей регистрацией прав на такой земельный участок. Подготовка проектной документации обеспечивается правообладателем земельного участка на основе градостроительного плана земельного участка. При выдаче разрешения на строительство проектная документация проверяется на соответствие градостроительному плану земельного участка, а при выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта проверяется соответствие фактических параметров такого объекта градостроительному плану земельного участка путем сопоставления исполнительной съемки проекта.

Особенность нашего случая состоит в том, что все три вида градостроительной документации (ДПП, проект планировки, ГПЗУ) либо разрабатываются одновременно (параллельно), либо в обратном порядке. Еще один яркий пример тому - соотношение правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и документации по планировке территории (ДПТ).

1.3. О соотношении правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и документации по планировке территории (ДПТ)

Существует двусторонняя связь между правилами землепользования и застройки и градостроительной документации по планировке территории.

С одной стороны, правила землепользования и застройки, наряду с генеральным планом поселения, городского округа, являются основанием для подготовки документации по планировке территории (ч.5 ст. 45 ГК РФ). При этом, после 1 января 2010 г. при отсутствии правил землепользования и застройки документации по планировке территории (за исключением проектов межевания застроенных территорий) вообще не может подготавливаться. Правила землепользования и застройки через градостроительные регламенты определяют характеристики подготавливаемой документации по планировке территории, в частности через назначение территории - виды разрешенного использования недвижимости, предельные размеры земельных участков для соответствующих территориальных зон.

С другой стороны, документация по планировке территории может стать основанием для внесения изменений в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства (ч. 15 ст. 46 ГК РФ). По поводу этой нормы правомерен вопрос: почему в составе проекта планировки помимо предложений об изменении параметров разрешенного строительства не могут содержаться также предложения по изменению, например, карты градостроительного зонирования, перечня видов разрешенного использования недвижимости, предельных размеров земельных участков применительно к соответствующим территориальным зонам?

Во-первых, следует отметить, что в ч. 15 ст. 46 ГК РФ определено только одно из нескольких возможных оснований для подготовки предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Вполне очевидно, что эта норма не блокирует и иных оснований (помимо утвержденной документации по планировке территории), которые могут быть использованы для внесения изменений в правила землепользования и застройки (как в части предельных параметров, так и иных частях).

Во-вторых, совокупное прочтение ч. 4-6 ст. 42 ГК РФ позволяет утверждать, что документация по планировке территории может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки применительно не только к предельным нормам, но и к иным компонентам, включая упомянутые в вопросе.

Тем не менее, притом, что рассматриваемая норма не мешает использовать разные основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки, следует признать, что необходима более точная формулировка, которая включала бы не только параметры разрешенного строительства.

В нашем случае, в связи с тем, что разработанные и утвержденные Городским собранием г.Сочи от 29.12.2009 г. № 202 «Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» по своим градостроительным регламентам не совпадают с утвержденным Минрегионом России от 01.09.2010 г. № 60-ОИ «Проектом планировки территории Имеретинской низменности» предлагается:

1. При разработке градостроительных планов земельных участков олимпийских объектов Имеретинской низменности в разделе «Информация о градостроительном регламенте земельного участка» ссылаться не на ранее разработанные ПЗЗ, а на проект планировки территории Имеретинской низменности (как территория, предоставленная для особых государственных нужд).
2. В дальнейшем, отработанные в градостроительных планах земельных участков градостроительные регламенты последовательно вносить в «Правила землепользования и застройки», которые в настоящий момент корректируются.

1.4. О координации градостроительных и проектных работ олимпийских объектов, расположенных на территории Имеретинской низменности

В соответствии с Программой строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, ГК «Олимпстрой» ведет проектирование и строительство на территории Имеретинской низменности более пятидесяти пунктов Программы и Перечня строительства.

В связи с тем, что выполнением проектно-изыскательских работ занимаются более двадцати проектных организаций, отсутствует увязка проектной документации между объектами и сопутствующей инфраструктурой.

О необходимости создать структуру генкоординатора было указано еще 25 мая 2010 г. Заместителем Председателя Правительства РФ Д.Н. Козаком в поручении № ДК-П9-3426.

В настоящий момент такая структура создана и в соответствии с договором № 03-1/4-2542 от 05.03.2011 г., функции геикоординатора возложены на ЦНИИП градостроительства РААСН.

Разработан и утвержден Регламент взаимодействия сторон при координации, мониторинге, контроле и актуализации градостроительных и проектных работ.

Создание генерального координатора на базе одной проектной организации (в данном случае - ЦНИИП градостроительства РААСН) позволит:

- оперативно и качественно выполнять общую планировочную документацию на всех стадиях проектирования;
- осуществлять взаимоувязку в пространстве и во времени всех ведущих проектных работ, мониторинг и своевременные корректирующие действия;
- осуществлять оперативную экспертизу принимаемых проектных решений, архитектурно-планировочных, технологических и инженерных;
- получать комплекс скоординированных технических условий по присоединению к сетям.

Предлагаемая схема взаимодействия по ведению координации работ по разработке проектной документации по олимпийским объектам, расположенным на территории Имеретинской низменности состоит из трех этапов:

Первый этап предполагает разработку сводного детализированного проекта планировки территории в масштабе 1:1000, М 1:500 на олимпийский период и прогнозируемое использование территории.

На этом же этапе в случае необходимости корректировки документации по планировке территории отдельных олимпийских объектов на территории Имеретинской низменности генеральный координатор собственными силами безвозмездно по условиям заключаемого договора корректирует ранее разработанную градостроительную документацию и, прежде всего, разбивочный чертеж красных линий.

Второй этап предполагает создание единой базы данных (автоматизированной информационной системы для контроля и координации работ по реализации градостроительной и проектной документации), которая позволит создать уникальную единую информационную базу по объектам и территориям.

Третий этап предполагает координацию, мониторинг, контроль и актуализацию разработанной и разрабатываемой проектной документации с последующим вводом объектов в эксплуатацию.

Дежурный генеральный план, разработанный на первом этапе, ежеквартально обновляется и анализируется на основании получаемой в электронном виде от проектных организаций проектной и рабочей документации. В случае неувязок или ошибок генкоординатор немедленно указывает об этом проектной организации. Цель координации не наказать какую-либо проектную организацию, допустившую при проектировании неувязку или ошибку, а упредить производство СМР от неверной документации и сэкономить при этом денежные средства и время.

Предлагаемое создание единой базы данных (автоматизированной информационной системы по градостроительной и проектной документации на основании геодезической съемки в М 1:500) не дублирует ранее созданную в Корпорации геоинформационную систему, использующую ортофотопланы, цифровые модели рельефа и местности и предназначенную за счет реализации современных технологий 3D-моделирования обеспечить геоинформационную поддержку работы подразделений и служб ГК «Олимпстрой», АНО «Оргкомитет «Сочи 2014», а также органов федерального, регионального и муниципального уровней.

Создание единой базы данных позволит реализовывать мероприятия, необходимые для завершения проектных работ, координировать работы по актуализации и мониторингу принятых проектных решений, внедрению формализованного административного регламента взаимодействия участников планирования и реализации градостроительных решений.

АИС позволит управлять процессами территориального планирования, проектирования, контроля сроков выполнения работ, состава и качества проектной документации по всему инвестиционному циклу (проекты планировок, проектно-сметная документация, строительство, приемка результатов и др.), соответствие требованиям и срокам выполнения проектных работ в режиме электронного документооборота.

2. Современное использование территории и задач и проекта.

2.1. Местоположение Имеретинской низменности в городе Сочи

Территория Имеретинской низменности расположена в районе Имеретинской бухты. Ее границами являются:

- с запада - река Мзымта;
- с востока - река Псоу (и государственная граница РФ);
- с севера - железнодорожная ветка;
- с юга - побережье Черного Моря.

Площадь рассматриваемой территории составляет 1240 га (границы проектирования).

Имеретинская низменность входит в состав туристско-спортивного горноклиматического курорта «Красная поляна», который разделен на три зоны: горную (Краснополянскую), предгорную (Нижнешиловскую) и приморскую (Имеретинскую).

Территория низменности вытянута вдоль побережья на 7 км, ширина ее - 0,8-2 км, представляет собой низкую приморскую равнину, которая на северо-западе переходит в полого-холмистые предгорья. Поверхность низменности незначительно приподнята над уровнем моря в среднем от 1,5 м до 4,0 м. Значительные ее площади подвержены подтоплению и заболочены.

В соответствии с п. 14. ст. 14 Федерального Закона от 01.12.2007 года N 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» Правительство Российской Федерации по представлению администрации Краснодарского края определяет прилегающие к олимпийским объектам территории, строительство и реконструкция объектов недвижимости на которых осуществляются исходя из принципа обеспечения единства архитектурно-планировочной организации города Сочи как места проведения Олимпийских игр и Паралимпийских игр, при условии, что в отношении таких территорий в установленном порядке утверждена документация по планировке территорий.

Наличие крупных спортивных объектов на территории Имеретинской низменности, строительство Парка развлечений (тематического парка) повлечет за собой формирование нового городского района Сочи, сориентированного на «спорт + отдых».

Документация по планировке территории разрабатывается на основании Генерального плана города Сочи с соблюдением Правил землепользования и застройки городского округа «Город Сочи», технических регламентов и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством к использованию и застройке территории, с учётом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использо-

Утверждено
приказом Министра
России
от 01.01.2014 № 7-ОМ

вания территорий, республиканских и местных нормативов градостроительного проектирования и иных нормативно-технических документов, действующих на территории городского округа «Город Сочи».

В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Разработка проектов планировки территорий, подлежащих застройке, осуществляется с целью выделения новых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, линейных объектов, иных элементов) и параметров их планируемого развития, а также по развитию линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

В настоящее время на территории выделены земельные участки под размещение Олимпийских объектов: определены границы и идет проектирование Олимпийского парка, основной Олимпийской деревни, отеля МОК и комплекса зданий и сооружений для размещения членов Олимпийской семьи и Паралимпийского комитета. Выполнена часть инженерной защиты территории, построены временные дороги, грузовые дворы, идет строительство порта, строятся зоны переселения, роются пруды.

Земельные участки находятся в ведении: ГК «Олимпстрой», Администрации Краснодарского края и частных инвесторов.

Жилые территории занимают 227,2 га (18,3%), в основном это малоэтажная застройка - 215,2 га (17,3%).

Распределение территории Имеретинской низменности по видам использования земель на период подготовки проекта планировки.

№№ п.п.	Виды использования земель	Общая площадь, га	в%к итогу	кв.м/чел .
01	02	03	04	05
	Общая площадь земель (в границах проекта), в том числе:	1240,0	100,0	2695,6
1	Жилой застройки, из них:	227,16	18,3	493,8
1.1	- коттеджной застройки 2-4 эт.	11,93	1,0	25,9
1.2	- малоэтажной жилой застройки 1-3 эт. (включая усадьбную)	215,23	17,3	467,9
2	Общественно-деловая	10,86	0,9	23,6
3	Земли промышленности	18,71	1,5	40,7
4	Коммунально-складские территории	19,97	1,6	43,4
5	Земли транспорта, связи, инженерные коммуникации	9,83	0,8	21,4

6	Земли, выделенные под размещение Олимпийских объектов всего, в том числе:	736,93	60,0	1617,2
6.1	- территория Олимпийского парка	273,96	22,0	567,4
6.2	- территория в ведении частного инвестора «ОАО РогСибАл»	145,3	11,5	365,2
6.3	- территории под перспективное размещение Олимпийских объектов	317,67	26,5	684,6
7	Рекреационно-ландшафтные, всего, в том числе:	147,41	11,9	320,4
7.1	- орнитологический парк	127,80	-	-
8	Режимные территории и специального назначения, всего, в том числе:	51,65	4,2	112,3
8.1	- кладбища	2,74	0,2	5,9

2.2 Основные цели и задачи проекта.

Планировочная структура Адлерского района города Сочи, в состав которого входит Имеретинская низменность, отражает сложившуюся эволюцию взаимодействия города и моря, создавшего предпосылки формирования линейной планировочной структур курортной территории.

Размещение поселений, жилой и общественной застройки, нанизываемой на линию, идущую вдоль берега моря и вдоль железной дороги, связано с исторически сложившимся преимущественно сезонно-морским и бальнеологическим назначением курорта.

В приморской части Имеретинской низменности главными элементами, определяющими планировочную структуру территории, является береговая линия моря, тянущийся параллельно ей Главный Кавказский хребет, долины рек Мзымты и Псоу и холмистые складчатые предгорья.

При этом необходимо отметить, что существующая планировочная организация территории Имеретинской долины сложилась преимущественно стихийно, неупорядоченно, с нарушением функциональной однородности и сбалансированности развития этой территории.

Здесь перемежаются объекты производственно-коммунального (нефтеналивная база, склады ГСМ, очистные сооружения) и сельскохозяйственного назначения (свинарники, МТФ и др.), требующие значительных санитарно-защитных зон с территориями жилого, общественно-делового и курортно-рекреационного назначения.

В целом существующая планировочная структура Имеретинской низменности характеризуется наличием жесткого планировочного каркаса линейных транспортных объектов - железной дороги, идущей параллельно морскому побережью с изгибом в сторону (на север) от него в средней части

Имеретинской бухты и федеральной автодороги, уходящей перпендикулярно побережью в сторону Красной Поляны.

Разрабатываемый проект планировки Имеретинской низменности базируется на принципах четкой планировочной организации и упорядочения этих территорий с созданием предпосылок для рационального природопользования и эффективного их освоения под градостроительные функции.

Главной задачей проекта является сохранение уникального природно-территориального комплекса и сохранившихся элементов приморской экосистемы, а также реконструкция территорий с нарушенным экологическим режимом, загрязненных, либо используемых не по назначению.

В проекте предлагается использование территориальных резервов приморской зоны для развития жилищно-гражданского строительства, отвечающего потребностям Большого Сочи, органичного включения в планировочную структуру олимпийских объектов, а также объектов крупной вместимости курортно-бальнеологического, коммерческого, спортивно-рекреационного и курортно-паркового назначения.

При этом реализуется идея генерального плана перехода от преимущественно линейного развития территории приморской зоны к линейно-глубинному, т.е. во взаимосвязи с развитием территорий предгорной и горной зон туристско-спортивного горно-климатического комплекса «Красная Поляна».

Проектная планировочная организация территории основывается на базовой концепции, предусматривающей дальнейшее комплексное развитие территории Имеретинской долины в направлении долины реки Псоу в юго-восточном направлении, а также дальнейшего возведения объектов спортивной инфраструктуры, которые будут использованы во время Олимпийских и Паралимпийских игр 2014 года.

Таким образом, концепция развития территории удовлетворяет не только требованиям экономической целесообразности, но и требованиям МОК к территории и объектам проведения Олимпийских игр.

Центральное место на территории Имеретинской низменности занимает «Олимпийский парк». Он расположен на самом выигрышном во всех отношениях месте и простирается с юга на север от мыса Константиновский до федеральной автодороги и железной дороги.

В основе планировки территории Олимпийского парка лежит базовая концепция территории «Олимпийского парка», в соответствии с которой для проведения Олимпийских игр на площади в 270 га размещаются основные олимпийские сооружения: малая ледовая арена для хоккея с шайбой (7 тыс. мест), ледовый дворец спорта (12 тыс. мест) с ледовой ареной 60х30 м и тренировочным катком для фигурного катания и соревнований по шорт-треку с ледовой ареной 60х30 м, крытый конькобежный центр (8 тыс. мест), большая ледовая арена для хоккея с шайбой (12 тыс. мест), здание центрального стадиона (40 тыс. мест), ледовая арена для керлинга (3 тыс. мест).

С западной стороны от Олимпийского парка размещаются объекты, находящиеся в зоне ответственности ОАО «РосСибАл»: Олимпийская деревня, отель МОК, апарт-отели для членов Олимпийской семьи и Паралимпийского комитета, технические и международные зоны, центр услуг с гостиницей на 600 мест.

С восточной стороны от Олимпийского парка расположены территории смешанного назначения, осваиваемые с разной очередностью, в число которых входят: территории под переселение и гостиницы, 3, 4 и 5 *.

Планируемую территорию с востока и запада прорезает основная транспортная артерия - «широтная магистраль», которая с двух сторон (запада и востока) огибает Олимпийский парк.

На побережье Черного моря заканчивается строительство грузового порта, который впоследствии будет перепрофилирован в марину (яхт-клуб). Вдоль побережья предполагается возведение берегозащитной дамбы с организацией приморского бульвара вдоль ее парапета. В целом территория Имеретинской низменности разделена на три планировочных района - Западный (392, 67 га), центральный (273,96 га) и Восточный (495,29 га), каждый из которых в соответствии с проектом красных линий разделяется на кварталы (с 1-го по 38-ой).

2.3 Актуализация действующего проекта планировки территории (утвержден Минрегионом РФ от 01.09.2010 г. № 60-он)

Применительно к проекту планировки можно осуществлять только два вида действий - реализовать его и вносить в него изменения - актуализировать.

В данной работе отражены не все аспекты и детали уже проделанной работы по актуализации ДПП. Большинство из них остались за кадром, как частные, локальные и текущие. Отражены следующие, наиболее важные.

Основные проблемные ареалы.

1. Грузовой двор № 2 (Восточная часть Имеретинской низменности), который пересекает ул. № 19 и Широтную магистраль, участок № 5 и соответственно препятствует прохождению по этим коридорам инженерных сетей.

Рекомендация. Отрезок улицы № 19 на Олимпийский период закрывается (грузовой двор остается).

Участок № 5 Широтной магистрали полностью остается. В противном случае значительная часть Восточной части Имеретинской низменности (гостиницы, выезд на федеральную трассу и др.) остается вне транспортного и инженерного обслуживания.

Магистральные сети отрезка ул. № 19 пройдут в обход по участку Широтное магистрали № 5.

Грузовой двор № 2 участком Широтной магистрали № 5 разрезается и это необходимо учитывать. Полностью сохраняется ул. № 15 на отрезке гру-

зового двора с возможностью организации ж/д переезда через дорогу и прохождение по данной трассе магистральных инженерных сетей.

2. Фактически ликвидируется ул. № 19 между 24 и 25 кварталом на отрезке городка строителей. Городок на период Олимпийских игр остается. Это влечет за собой труднодоступность проезда к гостиницам и, подчас, невозможность прямого прохождения инженерных сетей на данном отрезке.

В ходе решения данного вопроса рассмотрены три варианта: полная ликвидация и перенесение городка строителей на новое место, либо городок остается, дорога ул. 19 идет до него, а инженерные сети проходят под городом, либо инженерные сети идут в обход городка строителей, для чего вокруг него предусматриваются технические коридоры шириной 3-5 метров.

Рекомендация сводится к комбинированному варианту, при котором часть магистрали идет в обход, а часть (электросети) по территории строительного городка.

3. Здесь же, на Широтной магистрали (уч. № 6) на разворотное кольцо попадает памятник археологии - «Веселое Храм».

Предлагается его сохранить. Для этого, предварительно выполнена исполнительная схема с целью точного определения местоположения и размеров памятника.

При совмещении координат памятника и коридора красных линий обнаружилось незначительное (на ширину 1, 5 метра) наложение габаритов памятника на красные линии. При этом, дороги (Широтной магистрали, уч. № 5) памятник не затрагивают. Застройки вокруг памятника в радиусе 50 метров не предполагается.

Рассмотрено несколько вариантов. Полный обход памятника в радиусе 50 метров не представляется возможным. Это полностью ломает всю планировочную структуру Восточной части Имеретинской низменности. Кроме того, в этом нет необходимости. Памятник представляет собой в раскопанном виде только фундаменты. Их и предполагается сохранить. Прокладка рядом дороги не повлияет на его разрушение. С южной стороны памятника возможно организовать смотровую площадку. Инженерные сети пойдут в обход памятнику.

По данному вопросу достигнуто соглашение с Управлением по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края о согласовании участка размещения памятника под музеефикацию.

4. Откорректированы красные линии квартала жилой застройки по ул. Таврическая (п.23 Программы). Основные изменения произошли на участках ул. № 25 и ул. № 26. По материалам исполнительной схемы была расширена районная магистраль до нормативного размера (8м) и ширина коридора красных линий (уч. ул. № 26) на 3 метра. Вдоль всего коридора красных линий (уч. ул. № 25) по внутренней стороне дуги предлагается технический

коридор шириной 10 метров для прокладки магистральных инженерных сетей.

5. Открытый канал в Восточной части откорректирован и согласован с ГК «Олимпстрой» (отдел сопровождения проектно-изыскательных работ) и ОАО центр «Омега».

Проблема в прохождении закрытого канала через грузовой двор № 2 с целью соединения водоемов - регуляторов.

Кроме того, определен технический коридор вдоль канала до пересечения с ул. № 26, прокол под дорогой, далее вдоль коридора с ул. № 26 до пересечения с ул. Новой и вдоль ул. Новой до пересечения с ул. № 28 (шириной 12м) и до выпуска в море.

6. Рассмотрены и согласованы схемы размещения насосных станций, очистных сооружений дождевой канализации и канализационных насосных станций в Имеретинской низменности (разработчик ООО «Каналстройпроект»).

7. Выполнен проект инженерной защиты территории (НПО «Мостовик» и ООО «Проекттрансстрой») в котором:

определены трассы временных и постоянных дренажей;

распределены объемы насыпного грунта по кварталам и коридорам коммуникации.

Наиболее сложным местом является прокладка постоянного дренажного коллектора в коридоре уч. № 4, коридор ул. 4 в целом является узким местом Западного участка Имеретинской низменности. Рассматриваются варианты раскладки сетей в коридоре. Коридор шириной 20 метров. Прокладка инженерных сетей под полотном дороги неизбежна. Возможно с южной стороны коридора установление технического коридора шириной 5-6 метров для прокладки дренажного коллектора на глубине 3 метра.

8. По пунктам Программы № 69, 80, 95, 97 отработаны поперечники красных линий. Большинство из них согласованы. Однако, в связи с меняющимися условиями, прокладка инженерных сетей, часть из них подлежат корректировке.

Работа по корректировке вертикальных отметок по осям дорог и вертикальные отметки по кварталам (разуклонка), а также места их примыкания, ведется постоянно по мере разработки проектной документации на стадии «П» и «РД».

9. Олимпийский парк (Центральная часть Имеретинской низменности).

Предполагается взять материал у РосНИИПИ «Урбанистика» и откорректировать его в местах соединения с Западной и Восточной частью.

10. В целом корректировка красных линий в связи с прокладкой инженерных сетей проведена на 80 % объема работ.

По всем проблемным ареалам ведется постоянный мониторинг. Выявлены все возможные места расширения красных линий и места возможного прохождения технических коридоров.

Одновременно с этим, следует обратить особое внимание на проблемы, которые для достижения устойчивого состояния данной территории играют определенную роль. Эти проблемы должны быть под постоянным и особым контролем Генкоординатора и ГК «Олимпстрой».

11. О Потребности грунта для отсыпки территории Имеретинской низменности в соответствии с разрабатываемой рабочей документацией по объекту «Внешние инженерные сети, улично-дорожная сеть и инженерная защита Имеретинской низменности».

По данным ООО «Проекттрансстрой» потребность грунта для инженерной защиты территории Имеретинской низменности (п.69 Программы), включая берегоукрепление, составляет $6\,210\,970\text{ м}^3$, в том числе объем грунта компенсирующий консолидацию грунтов основания - $616\,770\text{ м}^3$. Потребность грунта для отсыпки улично-дорожной сети в пределах красных линий (п.54, 80, 95) составляет $3\,256\,967\text{ м}^3$, в том числе объем грунта компенсирующий консолидацию грунтов основания - $1\,600\,000\text{ м}^3$.

Необходимость усиления оснований (консолидация) возникла после проведения дополнительных инженерных изысканий, по заданию ГК «Олимпстрой», и опытных отсыпок под автомобильные дороги. Общая потребность грунта по п.п. 54, 69, 80, 95 составляет $9\,467\,937\text{ м}^3$. Кроме того, на основании утвержденного проекта детальной планировки территории, справочно определен объем потребности грунта на отсыпку вертикальной планировки выше инженерной защиты, который составляет $1\,836\,000\text{ м}^3$. Таким образом, общий объем грунта составит $11\,303\,940\text{ м}^3$, с учетом доставки в разрыхленном состоянии - $13\,298\,320\text{ м}^3$.

При разработке рабочей документации было принято решение об устройстве прудов-регуляторов непосредственно на Имеретинской низменности с глубиной до 8-10 метров.

После проведения дополнительных изысканий были определены запасы дренирующего грунта, пригодного для отсыпки территории, которые составили $828\,160\text{ м}^3$ (в отмытом виде $717\,000\text{ м}^3$).

На сегодняшний день ведутся работы по отсыпке территории и на 03.01.2011 г. завезено грунта в объеме $3\,374\,600\text{ м}^3$, в том числе добыто из прудов - $380\,000\text{ м}^3$, завезено подрядчиками ЗАО «Инжтрансстрой» - $2\,306\,000\text{ м}^3$, ЮПСМ - $688\,600\text{ м}^3$. Таким образом, дефицит грунта на 03.01.2011 г., необходимого для отсыпки территории, составляет $9\,923\,700\text{ м}^3$ в разрыхленном состоянии, в том числе подлежащий добыче из прудов - $448\,160\text{ м}^3$, поставка разными видами транспорта - $9\,475\,600\text{ м}^3$, в том числе учтен грунт на вертикальную планировку - $2\,368\,400\text{ м}^3$.

Также справочно определен объем растительного грунта толщиной слоя 0,3 м выше вертикальной планировки - $1\,572\,000\text{ м}^3$.

**Объёмы незавершенных работ по вертикальной планировке
на 25.05.2011г.**

Утверждено
приказом Министра
России

от 25.05.2011 г. № 4-ОД

№ №	Наименование кварта- ла или участка	Средняя рабочая отметка верти- кальной пла- нировки от уровня ин- женерной защиты (2,5- 3,5),м	Объемы грунта в плотном теле, тыс. м ³		
			Объем вер- тикальной планиров- ки, рас- счи- танный от отметок Нср=2,5м- 3,5м	Объем грунта, толщиной 0,3 м, рас- считанный от отметок 2,2 до 2,5 м	Общий объем вер- тикальной планировки
1	2	3	4	5	6
1	Олимпийский парк (кварталы А, I, H, E, F)	0,7	392,0	168	560,0
1	Квартал 7 (РогСибАл)	од	4,4	0	4,4
3	Квартал 9 Зона 8 (РогСибАл)	0,75	31,1	0	31,1
4	Квартал 9 Зона 7(РогСибАл)	0,4	6,8	0	6,8
5	Квартал 8-9 Зона 4 (РогСибАл)	0,2	5,2	0	5,2
6	Квартал 8 Зона 6 (РогСибАл)	0,46	15,4	0	15,4
7	Квартал 8-9 Зона 5 (РогСибАл)	0,36	15,0	0	15,0
8	Отель 5* (РогСибАл)	0,5	7,6	0	7,6
9	Участок №18 (квартал 36) (Центр Омега)	0,7	116,9	8,22	125,12
10	Участок №11, 11В (квартал 24) (Центр Омега)	1,04	84,9	50,04	134,94
11	Участок №11 А, 11Б (квартал 25) (Центр Омега)	1,18	48,7	24,87	73,57
12	Главный медиацентр (Центр Омега)	0,2	159,4	0	159,4 /
13	Площадка ККЦ	1,01	46,2	13,72	59,92

	(Центр Омега)				
14	Участок №14 (квартал 34) (Центр Омега)	0,48	30,1	16,93	47,03
15	Участок D1 (ГК «Ренова-СтройГруп»)	0,55	37,8	20,61	58,41
16	Участок Архинж	3,85	33,5	0	33,5
17	Участок №12 (квартал 22)	0,94	50,6	0	50,6
18	Участок №17 (квартал 37)	0,8	84,3	32,56	116,86
19	Квартал 17 (Ренова-СтройГруп)	0,46	94,6	0	94,6
20	«Черноморец СПА-отель»	5,25	178,8	0	178,8
21	«Черноморец парк»	4,2	16,4	0	16,4
22	Квартал 4	0,84	28,6	10,2	38,8
23	Квартал 5	0,35	16,8	14,3	31,1
24	Квартал 10	0,99	147,6	44,3	191,9
25	Квартал 11	1,28	99,5	22,65	122,15
26	«Тематический парк» (квартал С) (Сочи-Парк)	1,3	479,2	110,6	589,8
	ИТОГО		2231,4	537	2768,4

Примечание: Расчет объемов по формированию территории не включает объемы фундаментов зданий, сооружений и водоемов.

Таблица составлена по материалам ОАО «Проекттрансстрой».

3. Основные направления планировочной организации территории по программе строительства Олимпийских объектов.

3.1. Основные направления и параметры (регламенты) планировочной организации территории.

Для предварительного определения потребности в селитебной территории следует принимать укрупненные показатели на 1000 человек:

- 20 га, для малоэтажной застройки до 3 этажей с участками,
- и 8 га, для застройки от 4 до 8 этажей.

Исходя из данных нормативов, в обратном порядке, можно выйти на ориентировочную численности жителей.

В нашем случае из 1240 га под жилую застройку подпадает 890 га (исключая Олимпийский парк с объектами спортивного назначения). Из них, 450 га – застройка зданиями 4 этажа и выше, и 440 га – малоэтажная застройка домами с участками. Отсюда, расчетная численность жителей Имеретинки $(450:8 + 400:20) \approx 78.3$ тыс. жит.

Таким образом, третья очередь позволит окончательно сформировать курортный район городского округа «Город Сочи» с населением 78.5 тыс. человек (постоянное население и курортное) и общим фондом застройки около 3.0 – 3.5 млн. м.кв.

Территория Имеретинской низменности разделяется на три планировочных района: Западный, Центральный и Восточный.

Западный планировочный район

Центральную часть данного планировочного района занимает ОАО «РосСибАл», где предполагается активное строительство. Площадь застройки этой зоны составляет 145,3 га.

На период Олимпиады (вторую очередь) здесь будут размещены жилые объекты Олимпийской деревни, международная зона, транспортные центры, отели для МОК и прессы, Медиацентр и торговый центр с открытыми автостоянками. За периметром останется строящийся аквапарк и железнодорожный вокзал. Общая площадь нового строительства составит 378,5 тыс.м.кв. общей площади, расчетное количество населения и обслуживающего персонала - 22,5 тыс. человек.

В постолимпийский период здесь предполагается реконструкция ряда площадок и зон Олимпийского периода под новое жилищное строительство. Дополнительно строятся объекты обслуживания на данной территории; олимпийская деревня перепрофилируется под апартаменты и гостиницы; в районе вокзала, вблизи кладбища формируется ряд небольших участков коммунального назначения, на которых будут размещены объекты транспортной и инженерной инфраструктуры. Общая площадь нового строитель-

ства на заключительном этапе составит 820, 2 тыс. м.кв. с населением в количестве 31,9 тыс. человек.

К западу от территории ОАО «РогСибАл» расположены существующие поселки и территория парка «Южные культуры». В границах этой территории не предполагается новое строительство объектов, а реконструкция существующей улично-дорожной сети и плановый капитальный ремонт существующей застройки.

В границах планировочного района расположен грузовой порт, который будет трансформирован в марину (яхтинги).

К востоку от территории ОАО «РогСибАл» расположены существующие поселки вблизи железнодорожной ветки, а также грузовой двор, который в дальнейшем расформировывается. Здесь предполагается устройство коммунальной зоны с полосой административной застройки вдоль жилых поселков.

Центральный планировочный район.

Планировочная зона включает в себя территорию Олимпийского парка, с входной зоной, и озелененной приморской зоной. Площадь этой зоны 273, 96 га.

На период Олимпиады здесь будут размещены основные Олимпийские стадионы: Большой Олимпийский стадион, Ледовая арена для хоккея №1, ледовая арена для хоккея № 2, тренировочное поле для хоккея, конькобежный центр, ледовая арена для фигурного катания, тренировочная ледовая арена для фигурного катания, ледовая арена для керлинга и торговый центр. Кроме того, здесь должна быть сформирована широкая входная зона, с палатками для спонсоров и парк аттракционов. Данный район выделен в отдельный проект и подробно разобран ФГУП «РосНИИП Урбанистики» (Санкт-Петербург).

Восточный планировочный район.

В целом, на период Олимпиады здесь предполагается размещение гостиниц различного класса (13 200 номеров).

После проведения Олимпийских игр предполагается ликвидация грузовых дворов и устройство на этом месте нового жилого района. Таким образом, функциональное назначение этой территории будет кардинально изменено. Здесь должны быть построены кварталы жилой застройки с объектами социально-бытового обслуживания в соответствии с нормативами. Общая площадь нового строительства составит 582,3 тыс.м.кв. общей площади, с населением 19,0 тыс. человек. В непосредственной близости от железнодорожной станции предлагается устройство зоны общественной застройки, где можно разместить торговые и административные объекты. Площадь фонда застройки на этом участке составит около 40,0 тыс.м.кв.

На территории Имеретинской низменности должно быть завершено формирование нового курортного района города, где размещены Олимпийский парк, жилые территории, гостиницы, апартаменты, участки коммунальных объектов, общественной застройки, три ж/д станции, порт-яхтинг с остановками катеров осуществляющих пассажирское сообщение с Большим Сочи, зеленые парки, сады и скверы.

Организация территории на период проведения Игр проводится в соответствии с Техническим заданием на выполнение данного вида работ. Программой строительства Олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 № 991.

Олимпийский период освоения планируемой территории включает в себя:

- проведение мероприятий по инженерной подготовке территории (подсыпка, магистральные сети дренажа, горизонтальный дренаж);
- строительство порта;
- переоборудование его в марину до начала Олимпийских игр;
- строительство берегозащитных укреплений;
- устройство променада и благоустройство площадей перед отелями;
- строительство ж/д станций и вокзала «Олимпийский парк»;
- прокладка инженерных коммуникаций;
- строительство объектов инженерной инфраструктуры, строительство нового глубоководного выпуска;
- переподключение и вывод очистных сооружений;
- строительство дорог, временных и постоянных;
- рытье водоемов с подсыпкой территории методом «гидронамыва»;
- завершение переселения граждан из сносимых домов;
- строительство Олимпийской деревни;
- строительство Медиацентра;
- строительство объектов на территории Олимпийского парка;
- организация пешеходной зоны и благоустройство на территории Олимпийского парка;
- строительство гостиниц 3, 4 и 5* (на 12700 номеров);
- организация благоустройства в границах озелененных территорий парков и скверов;
- строительство офисного здания в Имеретинской низменности.

Программа строительства Олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта. Постановление Правительства РФ

Утверждено
приказом Министра
России

от 29.12.2007 № 991 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 11.06.2008
№ 443, от 06.11.2008 № 807, от 07.11.2008 № 821, от 31.12.2008 № 1086, от
26.02.2009 № 177, от 27.07.2009 № 613, от 19.01.2010 № 10, от 25.03.2010 №
182, от 22.04.2010 № 276, от 01.06.2010 № 389, от 10.06.2010 № 425, от
28.07.2010 № 572 и целого ряда других Постановлений Правительства уста-
навливает перечень Олимпийских объектов расположенных на территории
Имеретинской низменности (см. таблицу).

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩАЯ СПЕЦИАЛИСТ ОТД
СЕРГЕЕВ А.М. И.

13 ЯНВ 2014

Перечень олимпийских объектов Имеретинской низменности

№ п/п	№ по Программе/По-речью	Олимпийские объекты, которые включены в Программу строительства олимпийских объектов/Перечень объектов и мероприятий или предполагаются к включению	Ответственный исполнитель	Территориальная принадлежность	Участники	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1	8	Малая ледовая арена для хоккея с шайбой вместимостью 7 тыс. зрителей, сборно-разборная конструкция, Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)	общество с ограниченной ответственностью "УГМК - Холдинг"	Имеретинская низменность, Олимпийский парк	ФГУП "РосНИПИУрбанист-лик"	Учет в границах Олимпийского парка (ДПТ - ФГУП "РосНИПИУрбанистика")
2	9	Ледовый дворец спорта для фигурного катания и соревнований по шорт-треку вместимостью 12 тыс. зрителей, сборно-разборная конструкция, Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность, Олимпийский парк	ФГУП "РосНИПИУрбанист-лик"	Учет в границах Олимпийского парка (ДПТ - ФГУП "РосНИПИУрбанистика")
3	10	Крытый конькобежный центр вместимостью 8 тыс. зрителей, Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)	открытое акционерное общество "Центр передачи технологий строительного комплекса Краснодарского края "Омега"	Имеретинская низменность, Олимпийский парк	ФГУП "РосНИПИУрбанист-лик"	Учет в границах Олимпийского парка (ДПТ - ФГУП "РосНИПИУрбанистика")
4	11	Большая ледовая арена для хоккея с шайбой вместимостью 12 тыс. зрителей (проектные и изыскательские работы, строительство)	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность, Олимпийский парк	ФГУП "РосНИПИУрбанист-лик"	Учет в границах Олимпийского парка (ДПТ - ФГУП "РосНИПИУрбанистика")
5	12	Центральный стадион вместимостью до 40 тыс. зрителей (проектные и изыскательские работы, строительство)	1-й этап: нулевой цикл государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность, Олимпийский парк	ФГУП "РосНИПИУрбанист-лик"	Учет в границах Олимпийского парка (ДПТ - ФГУП "РосНИПИУрбанистика")
6	13	Ледовая арена для керлинга вместимостью 3 тыс. зрителей, сборно-разборная конструкция, Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)	открытое акционерное общество "Инвестиционно-строительная компания "Славоблест"	Имеретинская низменность, Олимпийский парк	ФГУП "РосНИПИУрбанист-лик"	Учет в границах Олимпийского парка (ДПТ - ФГУП "РосНИПИУрбанистика")
7	14	Объекты Олимпийского парка, за исключением объектов, предусмотренных пунктами 8-13 и 20 настоящей Программы (проектные и изыскательские работы, строительство)	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность, Олимпийский парк	ФГУП "РосНИПИУрбанист-лик"	Учет в границах Олимпийского парка (ДПТ - ФГУП "РосНИПИУрбанистика") и учета проектных решений (инфраструктура, транспорт и проч.)
8	15	Основная Олимпийская деревня (3000 мест), Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)	общество с ограниченной ответственностью "РосСибАл"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
9	17	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)	открытое акционерное общество "Центр передачи технологий строительного комплекса Краснодарского края "Омега"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
10	113	Центр оперативного управления по обеспечению безопасности и правопорядка (проектные и изыскательские работы, строительство)	Россвязь	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
11	206	Офисное здание в Имеретинской низменности для персонала автономной некоммерческой организации "Организационный комитет XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи"	ООО "Итера-Инвест-Строй"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
12	199	Пятизвездочный комплекс "Малый Ахун" на 1325 номеров в Имеретинской низменности из них 225 номеров категории 4 звезды и 1100 номеров категории 3 звезды (проектные и изыскательские работы, строительство)	общество с ограниченной ответственностью "Прометей и Мир" инвестор	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
13	181.3	Четырехзвездочные гостиничные комплексы на 700 номеров в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)	инвестор	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
14	181.4	Комплекс зданий и сооружений - Гостиничный комплекс апартаментов категории 3 звезды и 4 звезды на 3600 номеров, из них 400 номеров категории 4 звезды	инвестор	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
15	200.18	Апарт-отель категории 4 звезды на 200 номеров в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)	инвестор	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
16	18	Гостиница для размещения представителей Международного олимпийского комитета с уровнем сервисного обслуживания 5 звезд (на 500 номеров), Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)	общество с ограниченной ответственностью "Отель-Строй"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
17	19	Комплекс зданий и сооружений для размещения Олимпийской семьи и Международного Паралимпийского комитета с уровнем сервисного обслуживания 4 звезды (на 1285 апартаментов), Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)	общество с ограниченной ответственностью "РосСибАл"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
18	69	Инженерная защита территории Имеретинской низменности, включая берегоукрепление (проектные и изыскательские работы, строительство)	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
19	201	Жилой фонд, инженерная инфраструктура, учебно-дорожная сеть культурно-исторического центра "Село Некрасовское" в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	

ЦНИИП градостроительства РААСН

Утверждено
приказом Министра
России

№	№	Олимпийские объекты, которые включены в Программу строительства олимпийских объектов/Перечень объектов и мероприятий или предлагаются к включению	Ответственный исполнитель	Территориальная принадлежность	Генеральный директор/Исполнитель	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
20	200.19	Гостиничный комплекс категории 4 звезды на 350 номеров в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)	ОАО "Сочи парк"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	01.20.14 № 7-011
21	202	Объекты социального, культурного и бытового назначения культурно-исторического центра "Село Некрасовское" в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)	администрация Краснодарского края, администрации г. Сочи	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
22	218	Организация особо охраняемой природной территории регионального значения - природного ориенталистического парка в Имеретинской низменности	администрация Краснодарского края	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
23	61	Железнодорожные грузовые дворы Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)	открытое акционерное общество "РЖД"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
24	57	8 морских терминалов морского порта Сочи (Имеретинская, Адлер, Кургортрак, Хоста, Мацеста, Дагомыс, Лео, Лазаревское) (проектные и изыскательские работы, реконструкция, строительство гидротехнических сооружений)	Расширение/реконструкция	Имеретинская низменность	ООО "Донинвест"	
25	58	Береговая инфраструктура 8 морских терминалов морского порта Сочи и приобретение судов для осуществления морских пассажирских перевозок (Имеретинская, Адлер, Кургортрак, Хоста, Мацеста, Дагомыс, Лео, Лазаревское) (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)	ООО "Донинвест"	Имеретинская низменность	ООО "Донинвест"	
26	59	Грузовой район морского порта Сочи в устье р. Мзымты (проектные и изыскательские работы, строительство гидротехнических сооружений)	Расширение/реконструкция	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
27	60	Береговая инфраструктура, причалы и технологическое оборудование грузового района морского порта Сочи в устье р. Мзымты с дальнейшим перепрофилированием в инфраструктуру яхтинга (проектные и изыскательские работы, строительство)	общество с ограниченной ответственностью "Порт Сочи Имеретинский"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
28	26	Специализированные автотранспортные парки по обслуживанию пассажирского автомобильного транспорта для перевозки участников и гостей XXII Олимпийских зимних игр и XXI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)	автономная некоммерческая организация "Транспортная дирекция Олимпийских игр"	Имеретинская низменность	автономная некоммерческая организация "Транспортная дирекция Олимпийских игр"	
29	27	Подстанции "Имеретинская" (110 кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, строительство)	открытое акционерное общество "ФСК ЕЭС"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
30	28	Подстанции "Ледяной дворец" (110 кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, строительство)	открытое акционерное общество "ФСК ЕЭС"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
31	72	Очистные сооружения в Адлерском районе (проектные и изыскательские работы, демонтаж)	администрация Краснодарского края, администрации г. Сочи	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	Демонтажные работы
32	80	Сети канализации, водоснабжения, теплоснабжения, система водоснабжения в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
33	95	Магистральные сети водоснабжения в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
34	97	Магистральный водовод от водозабора р. Мзымты до водозабора р. Псоу (проектные и изыскательские работы, строительство)	государственная корпорация "Олимпстрой" (проектные и изыскательские работы), администрации Краснодарского края	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
35	103	Сети электроснабжения 10 кВ и 0,4 кВ в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
36	77	Глубоководный выпуск очищенных вод с территории Имеретинской низменности и Адлерских очистных сооружений, включая коллектор (проектные и изыскательские работы, строительство)	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	начальная точка глубоководного выпуска на Имеретинской низменности
37	149	Кабельные и воздушные линии (110 кВ) в Имеретинской низменности (от подстанции "Псоу" до подстанции "Имеретинская", от подстанции "Имеретинская" до подстанции "Ледяной дворец", от подстанции "Ледяной дворец" до подстанции "Веселое", от подстанции "Веселое" до подстанции "Псоу", от Адлерской ТЭС до подстанции "Имеретинская", от Адлерской ТЭС до подстанции "Ледяной дворец", от Адлерской ТЭС до подстанции "Веселое") (проектные и изыскательские работы, строительство)	открытое акционерное общество "ФСК ЕЭС"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	Требуется учет линий выходных за пределы Имеретинской низменности
38	118	Подстанции "Веселое" (110 кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, реконструкция, строительство)	открытое акционерное общество "ФСК ЕЭС"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
39	119	Подстанции "Временная (Резервная)" (110 кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, строительство)	открытое акционерное общество "ФСК ЕЭС"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
40	151	Кабельные линии (110 кВ) от подстанции "Ледяной дворец" до подстанции "Временная (Резервная)" (проектные и изыскательские работы, строительство)	открытое акционерное общество "ФСК ЕЭС"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
41	40	Федеральная автомобильная дорога М-27 Дуба - Сочи до границы с Абхазией на участке Адлер - Веселое (проектные и изыскательские работы, строительство)	Федеральное дорожное агентство	Имеретинская низменность	ООО "ИК "Техноинвест"	

25

СОГЛАСОВАНО
ГК "Олимпстрой"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ СГЛ
СЕРГЕЕВ КОЕВ М.М.
13.01.2014

№ п/п	№ по Программе/Проекту	Олимпийские объекты, которые включены в Программу строительства олимпийских объектов/Перечень объектов и мероприятий или предлагаются к включению	Ответственный исполнитель	Территориальная принадлежность	Ст. № 15.04.20.14 № 7-ОМ	Примечание
42	54	Автомобильные дороги в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
43	204.1	Тематический парк (проектные и изыскательские работы, строительство)	открытое акционерное общество "Сочи Парк"	Имеретинская низменность, Олимпийский парк	ФГУП "РосНИИУрбанистика"	Учет в правилах Олимпийского парка (ДПТ - ФГУП "РосНИИУрбанистика")
44	200.1	Пятизвездочная гостиница "Черноморск СПА - отель" на 400 номеров в Имеретинской низменности в том числе КНЕ с трансформаторными подстанциями и участком напорного коллектора (проектные и изыскательские работы, строительство)	открытое акционерное общество "Наисноват олдоса "Черноморск"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
45	200.2	Пятизвездочная гостиница "Черноморск парк" на 400 номеров в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)	открытое акционерное общество "Наисноват олдоса "Черноморск"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
46	79	Магистральные сети канализации от пос. Кулесты до Кулестевских очистных сооружений, Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)	администрация Краснодарского края (строительство)	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	Учет 3-го этапа реализации проекта (на территории Имеретинской низменности)
47	129	Подстанции и электрические сети 10 кВ и 0,4 кВ для обеспечения строительства в Адлерском районе (проектные и изыскательские работы, строительство)	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	Учет прокладки трассы прожекторного освещения (ДПТ и 129 утверждена)
48						
Перечень объектов и мероприятий утвержденный решением Наблюдательного совета "ГК Олимпстрой"						
5а		Штаб строительства олимпийских объектов, Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность	ООО "НК "Технопром"	Учет на период строительства
6а		Комплекс питания на 10 тыс. человек, Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство) (1 здание)	ООО "Комплекс Материкент и Косматин"	Имеретинская низменность	ООО "НК "Технопром"	Учет на период строительства в составе территории грузинского дворца ОАО "РЖД"
20а		Ограждение Олимпийского парка и оборудование инженерно-технических средств охраны в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство) 1-й этап - проектно-изыскательские работы, строительство ограждения 8,2 км	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	Учет на период строительства (проектирование ограждения Олимпийского парка)
21а		Растворобетонные узлы (проектные и изыскательские работы, строительство) РБУ № 1 - г. Сочи, Адлерский район, Имеретинская низменность	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность	ООО "НК "Технопром"	Учет на период строительства (проектирование сооружения на ПОС объектов)
22а		Временные автомобильные дороги, сети водоснабжения, канализации, системы водопотребления, радиосвязи, энергоснабжения и инженерной защиты в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство) 1-й этап	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	Учет на период строительства
22.1а		Рабочий поселок на 3000 чел., Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность	ООО "НК "Технопром"	Учет на период строительства
23а		Квартал жилой застройки по ул. Таврическая Адлерского района г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)	государственная корпорация "Олимпстрой"	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	
31а		Рабочие поселки, расположенные в юго-восточной части Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)	ООО «Група «АСТ-89»	Имеретинская низменность	ЦНИИП градостроительства РААСН	Учет на период строительства
57	112	Волоконно-оптические линии передачи от г. Анапы до пос. Джубга, от пос. Джубга до г. Сочи с ответвлением от пос. Джубга до г. Краснойдара (проектные и изыскательские работы, строительство)	«Росвязь»	Имеретинская низменность		

Объекты Олимпийского парка

Объекты инженерной инфраструктуры

Объекты не вошедшие в

Программу строительства

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕД. ДИР. С.А. КОЗЛОВ
С.А. КОЗЛОВ И.М.

26

13.01.2014

Параметры (регламенты) планировочной организации территории

Планировочная организация территории в целом (на периоды сезонного курортного отдыха) проводится в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, Правил землепользования и застройки на территории города Сочи, часть нормируемых параметров взята из МГСН 1.01-99 и из разработок к Региональным градостроительным нормативам для Москвы.

В основу планировочной организации территории положены следующие виды территориального зонирования: - градостроительные регламенты.

Жилые зоны (код вида зоны - **Ж**) обслуживания населения;

Общественно-деловые зоны (код вида зоны - **ОД**) для общественно-деловой застройки;

Производственные зоны (код вида зоны - **П**) для промышленных и коммунальных предприятий;

Рекреационные зоны (код вида зоны - **Р**) - для зеленых насаждений общего пользования и объектов отдыха;

Жилые зоны

«Ж-1» - застройка индивидуальными жилыми домами усадебного типа. Цель выделения - развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки усадебного типа, предназначенной для ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства, не требующего организации санитарно-защитной зоны;

«Ж-2» - малоэтажная жилая застройка коттеджного и блокированного типа до 4 этажей. Цель выделения - развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные (одноквартирные) жилые дома;

«Ж-3» - среднеэтажная жилая застройка до 6 этажей. Цель выделения - развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности, зон комфортного многоквартирного жилья;

«Ж-4» - многоэтажная жилая застройка до 9 этажей

«Ж-5» - многоэтажная жилая застройка более 9 этажей. Цель выделения - развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки высокой этажности, зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья;

«ЖК» - зона гостиничного фонда.

Цель выделения - развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения предприятий индустрии гостеприимства, осуществляющее прием и обслуживание посетителей, а также небольших частных гостиниц, в которых обслуживание гостей обеспечивается владельцем или семьей, проживающей в этом же здании.

Общественно-деловые зоны

«ОД-1» - многофункциональная общественно-деловая застройка.

Цель выделения - развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки, а также необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

«ОД-2» - общественно деловой центр.

Цель выделения - развитие существующих и преобразуемых территорий предназначенных для формирования многопрофильных зон для размещения объектов общественно-делового назначения районного значения.

Производственные зоны

«П-1» - зона предприятий IV - V класса санитарной опасности.

Цель выделения - формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры не выше IV класса санитарной опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне допускается при соблюдении нормативных санитарных требований.

«П-2» - зона предприятий не выше II класса санитарной опасности.

Цель выделения - формирование комплексов производственных и коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры не выше II класса санитарной опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

«ИТ» - зона инженерной и транспортной инфраструктур.

Цель выделения - формирование комплексов объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса санитарной опасности.

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОАЭМ СТОРОЧ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
С.Ф.ЕРВАНОВ М.М.
13 ЯНВ 2014

Рекреационные зоны

Утверждено
приказом Министра
России

«РО» - зона особо охраняемых территорий.

Цель выделения - сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов и создание комфортного посещения территории.

«Р-1» - пляжная зона общего пользования.

Цель выделения - сохранение существующей пляжной зоны Черного моря, создание на этих условиях комфортного посещения и обустройство территории для отдыха населения.

«Р-2» - зона зеленых насаждений общего пользования.

Цель выделения - сохранение и обустройство озелененных пространств для отдыха населения.

«Р-3» - зона природных территорий ограниченного пользования.

Цель выделения - сохранение и обустройство озелененных пространств при их использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, спорта и досуга.

«Р-4» - зона объектов спорта, туризма и активного отдыха.

Цель выделения - сохранение и обустройство озелененных пространств при их активном использовании с возможностью строительства объектов спорта, туризма и активного отдыха.

«РК» - зона лечебно-оздоровительных учреждений.

Цель выделения - развитие существующих и преобразуемых территорий предназначенных для размещения лечебно-профилактических учреждений для лечения преимущественно природными и физиотерапевтическими средствами, а также развитие современной санаторной системы, процессы в которой прямо не связанные с лечением, а использование SPA – стандартов.

3.2. Западный планировочный район

Район состоит из 8-ми участков, соответствующих номерам программы строительства Олимпийских объектов.

3.2.1. Участок 1 и 2 (пункт Программы 19, кв. 7)

Комплекс зданий и сооружений для размещения Олимпийской семьи и Международного Паралимпийского комитета с уровнем сервисного обслуживания 4 звезды (на 1285 апартаментов), Имеретинская низменность (про-

ектные и изыскательные работы, строительство) (в ред. Постановления Правительства РФ от 21.03.2011 № 180).

Проектировщик: «Проектный институт № 2», «ГлавУКС Сочи», ответственный исполнитель ООО «РосСибАл». Авторы концепции: мастерская П.Андреева, ООО «Гранд Проект Сити», Архитектурная мастерская А.Асадова.

В ходе проведения проектного аудита было выявлено несоответствие границ строящегося порта и территории проектируемой застройки. Кроме того, было определено, что требуется перераспределение инженерных коммуникаций, прокладываемых в красных линиях улиц и дорог. Одной из проблем является наличие демпферной площадки, подъезд к которой осуществляется по сервитуту между отелями. В ходе отработки и взаимной увязки проектных решений, даны предложения по новой трассировке сетей, проведены переговоры с представителями «Порта Сочи Имеретинский» о возможности допуска на их территорию для строительства коммуникаций и, наоборот, пропуска временных дорог через квартал 7 к территории строительной площадки в квартал № 6.

Особо следует отметить отсутствие на сегодняшний день проекта благоустройства площади перед перспективной мариной, что не дает возможность оценить стыковочные места при организации прибрежной зоны, в частности променада.

Апарт-отели располагаются на территории квартала 7, для которых установлены следующие градостроительные параметры:

Ж-4 Основные параметры территории квартала 7 (для п. 19)

№№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Основные параметры
1	Площадь квартала	га	6,17
2	Общая площадь фонда застройки	тыс.м.кв.	130,9
3	Максимальный «К» застройки	%/га	60/3,11
4	Минимальный «К» застройки	%/га	15/1,55
5	Максимальная высота зданий,	м	30
6	Расчетное население	тыс. чел.	2,1

Основная рекомендация сводится к необходимости подумать над композиционным завершением двух угловых мест: южного на участке №1 и западного на участке №2.

3.2.2. Участок №3(пункт Программы 18 кв. 8)

Утверждено
приказом Министра
России

от 15.01.2014 № 7-04

Гостиница для размещения представителей Международного олимпийского комитета с уровнем сервисного обслуживания 5 звезд (на 500 номеров), Имеретинская низменность (проектные и изыскательные работы, строительство) (п. 18 в ред. Постановления Правительства РФ от 30.11.2010 № 955).

Проектировщик: «Проектный институт № 2», «ГлавУКС Сочи», ответственный исполнитель ООО «Отель-Строй».

В ходе проведения проектного аудита было выявлено, несоответствие границ строящегося порта и территории проектируемой застройки. Кроме того, было определено, что требуется перераспределение инженерных коммуникаций, прокладываемых в красных линиях улиц и дорог. Во избежание корректировки выполненных проектов зданий и сооружений гостиницы в ходе отработки взаимной увязки проектных решений были откорректированы красные линии, даны предложения по новой трассировке сетей.

При выполнении корректировки документации по планировке территории Имеретинской низменности Адлерского района города Сочи, вышеуказанные решения были учтены.

Под размещение Гостиницы МОК выделен земельный участок, площадью 3,02 га.

Общая площадь зданий и сооружений отеля МОК составляет - около 46,0 тыс. м. кв.

Количество наземных этажей - 10 этажей;

3.2.3. Участок № 4(пункт программы № 15, кв. 8 и 9)

Под участок генеральным планом отведена Южная часть основной Олимпийской деревни между орнитологическим парком с востока и северо-востока, морем с юго-запада, участком 7 с северо-запада и участком 5 с юго-востока. Участок 4 делится автомобильной дорогой на Морскую и Парковую зоны.

Площадь участка Морской зоны - 2,22 га. Здания Морской зоны (корпуса 4.1-4.7) расположены вдоль магистрали и образуют 2 группы состоящих из четырех корпусов (4.1; 4.2; 4.3; 4.4) расположенных перпендикулярно дороге с общими внутренними дворами и трех корпусов (4.5; 4.6; 4.7) расположенных вдоль дороги.

Площадь участка Парковой зоны- 1,09 га. Участок Парковой зоны имеет прямоугольную в плане форму, вытянутую с северо-запада на юго-восток, параллельно дороге. Проектируемая зона имеет три корпуса (4.8 - 4.10), два из которых (4.8;4.10) имеют переменную этажность 4-5 этажей. Корпус 4.9 состоит из пяти этажей. Все корпуса расположены вдоль дороги.

Ж-4. Основные параметры территории уч. 4 кв. 8-9 (для п.15)

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМП СТРОЙ»
ВЕДУЩАЯ ПРОЕКТАНТСКАЯ
СФЕРБЕКОЕ ИЧК.
19 ЯНВ 2014

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Утверждено приказом Министра России	
			Основной параметр	от
1	Площадь участка	га	3,31	01.10.14 № 7-04
2	Площадь застройки	кв. м	8 725,30	
3	Площадь автомобильных проездов	кв. м	7059,00	
4	Площадь тротуаров, площадок	кв. м	7960,00/7708,00	
5	Площадь зеленых насаждений	кв. м	9355,70/8956,70	
	в том числе газонных решеток		1408,00	
6	Площадь бассейнов	кв. м	0/651,00	

**Основные строительные показатели зданий
(олимпийский период постололимпийский период)**

Номер корпуса	Площадь апартаментов без балконов и террас, кв. м	Кол-во апартаментов	Количество апартаментов		
			1 комн.	2 комн.	3 комн.
4.1	1562,10	28	13	13	2
4.2	1562,10	28	13	13	2
4.3	1562,10	28	13	13	2
4.4	1562,10	28	13	13	2
4.5	1155,90	23	16	4	3
4.6	1155,90	23	16	4	3
4.7	1155,90	23	16	4	3
4.8	1912,30	30	14	14	2
4.9	2187,70	43	26	14	3
4.10	1912,30	30	14	14	2
ИТОГО	15728,40/17857,20	284/304	154/160	106/132	24/32

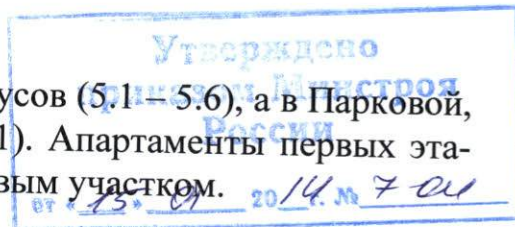
Участок № 4 рассмотрен достаточно подробно, потому что он является наиболее характерным для Олимпийской деревни и фактически находится в центре застраиваемой территории.

3.2.4. Участок № 5 (пункт Программы № 15, кв. 8-9)

Гостиницы представлены для использования:

- в период проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года - для проживания атлетов и членов Национальных Олимпийских Команд (НОК);
- в постололимпийский период - для временного проживания с сервисной инфраструктурой (многофункциональные рекреационные комплексы апарт-отелей класса «Бизнес/Бизнес плюс»).

В Морской зоне расположены шесть корпусов (5.1 – 5.6), а в Парковой, вдоль автомагистрали пять корпусов (5.7 – 5.11). Апартаменты первых этажей имеют террасы с дополнительным придомовым участком.



Ж-4. Основные параметры территории уч. 5 кв. 8-9 (для п.15)

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Основные параметры	
			Морская зона	Парковая зона
1	Площадь участка	га	3.06	2,09
2	Площадь застройки	кв. м	7340,8	5034,4
3	Площадь автомобильных проездов тротуаров, площадок	кв. м	11446/11975	7543/7543
4	Площадь зеленых насаждений	кв. м	10930,2/10576,2	8322,6/7968,6
5	Площадь бассейнов	кв. м	0/708.0	0/354,0

3.2.5. Участок № 6 (пункт Программы № 15, кв. 8)

Участок № 6 площадью 3.67 га расположен в южной части основной Олимпийской деревни, между орнитологическим парком с северо-запада и зоной олимпийского парка с юго-востока.

Градостроительными ограничениями территории являются красные линии городских улиц. Этажность зданий принята в соответствии с утвержденным проектом планировки и эскизным проектом.

От орнитологического парка территория отделена автомобильной магистралью.

На участке предлагается строительство десяти зданий высотой три и пять этажей, с одноэтажными пристройками, и двух трансформаторных подстанций.

Здания разделены на две группы П-образной формы, по пять корпусов в каждой. Характер застройки ступенчатый, внутри групп сформированы внутренние дворы, открытой стороной ориентированные на море.

Ж-4. Основные параметры территории уч. 6 кв. 8 (для п.15)

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Основные параметры
1	Площадь участка	га	3,67
2	Площадь застройки	кв. м	8993,00
3	Площадь автомобильных проездов	кв. м	7538,00
4	Площадь тротуаров, площадок	кв. м	9329,00/8622,00

5	Площадь зеленых насаждений	кв. м	10840,00/10840,00
	в том числе газонных решеток		197,00/197,00.
6	Площадь бассейнов	кв. м	0/707,00

Кроме того, за пределами участка предусматривается благоустройство на площади 2279 кв. м, в том числе: съезды на магистральную дорогу - 1008,00 кв. м, тротуары и площадки - 504 кв. м, зеленые насаждения - 767 кв. м.

Основные строительные показатели зданий (олимпийский период/постололимпийский период)

Но- мер кор- пуса	Общая площадь здания кв.м без тех- подполья и чердака	Площадь апартамен- тов без балконов и террас, кв.м	Строи- тельный объем, куб.м	Кол-во апарта- ментов	Количество апартаментов			
					1 комн.	2 комн.	3 комн.	4 комн.
6.1	3611,40	1738,50/2204,80	16835,60	38/43	31/31	6/6	-/3	1/3
6.2	3667,00	1784,30/2250,60	16835,60	9/44	32/32	6/6	-/3	1/3
6.3	1793,80	786,90/879,50	8394,70	16/18	12/12	2/4	2/2	-/-
6.4	1095,90	589,00/688,70	5371,70	11/12	6/6	4/4	-/-	1/2
6.5	1095,90	589,00/688,70	5371,70	11/12	6/6	4/4	-/-	1/2
6.6	4205,60	2076,30/2542,60	24471,30	48/53	41/41	6/6	-/3	1/3
6.7	5303,10	2767,30/3233,60	19621,40	64/69	57/57	6/6	-/3	1/3
6.8	1793,80	786,90/879,50	8394,70	16/18	12/12	2/4	2/2	-/-
6.9	1095,90	589,00/688,70	5371,70	11/12	6/6	4/4	11-	1/2
6.10	1095,90	589,00/688,70	5371,70	11/12	6/6	4/4	-/-	1/2
Итого	24758,30	12296,20/14745,40	116040,10	265/293	209/209	44/48	4/16	8/20

3.2.6. Участок 7 (пункт Программы № 15, кв. 8)

Участок 7 площадью 2,12 га расположен в западной части основной Олимпийской деревни между орнитологическим парком на северо-востоке и магистралью № 4 на юго-западе. На северо-западе участок ограничен пешеходным бульваром, идущим вдоль магистрали № 8.

Площадка проектируемой территории имеет трапециевидную форму. Поверхность участка практически ровная, абсолютные отметки колеблются с плавным понижением от 2,30м до 1,00м.

Градостроительными ограничениями территории являются красные линии городских улиц и линия застройки со стороны орнитологического парка, установленные проектом планировки территории Имеретинской

низменности Адлерского района города Сочи. По линии застройки со стороны орнитологического парка территория зоны 7 отделена укрепленным откосом высотой от 1,00 до 2,00м с понижением в сторону парка.

Этажность зданий принята в соответствии с утвержденным проектом планировки.

На участке предлагается строительство пяти зданий высотой 4 этажа, одного здания высотой 6 этажей с одноэтажными пристройками, и одной трансформаторной подстанции.

Здания разделены на две группы П-образной формы, по три корпуса в каждой. Внутри групп сформированы внутренние дворы, открытой частью ориентированные на орнитологический парк.

Ж-4. Основные параметры территории уч. 7 кв. 8 (для п.15)

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Основные параметры
1	Площадь участка	га	2.12
2	Площадь застройки	кв. м	5434.80
3	Площадь автомобильных проездов, в том числе - площадь автостоянок	кв. м	4384,00 412,00/412,00
4	Площадь тротуаров, площадок	кв. м	5227,00/4872,00
5	Площадь зеленых насаждений -в том числе газонных решеток	кв. м	6154,20 501,00
6	Площадь бассейнов	кв. м	0,00/355,00

Основные строительные показатели

Номер корпуса	Общая площадь здания без техподполья и чердака, кв.м	Площадь апартаментов без балконов и террас, кв.м	Строительный объем, куб.м	Кол-во апартаментов	Количество апартаментов			
					1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.
7.1	4360,00	1994,50	19375,3	44/49	36/36	-/8	8/3	-/
7.2	1487,10	537,30	8619,2	11/14	7/9	2/3	2/2	-/
7.3	2880,60	1356,40	13774,6	30/36	21/22	-/12	91-	-/
7.4	2880,60	1462,80	13774,6	31/36	21/22	-/12	10/-	-/
7.5	1487,10	537,30	8619,2	11/14	7/9	2/3	2/2	-/
7.6	2436,10	1151,60	11809,4	24/28	16/16	-/8	8/2	-/
Всего	1.5531,50	7039,90/9015,1	75972,3	151/177	108/114	4/46	39/9	-/

3.2.7. Участок № 8 (пункт Программы № 15, кв. 9)

Участок № 8, площадью 5.93 га расположен вдоль магистрали № 6, между общественно-деловым центром (Плазой) с востока и орнитологическим парком с юга.

Градостроительными ограничениями являются красные линии городских, улиц. Красные линии и этажность зданий приняты в соответствии с утвержденным проектом планировки Имеретинской низменности Адлерского района города Сочи.

Вдоль главных магистралей участка 8 расположены пять корпусов: 8.1, 8.2 - 8.4, 8.12, на первых этажах которых размещены помещения общего пользования, апартаменты в этих корпусах размещаются со 2-го этажа, за исключением корпуса 8.1, в котором на первом этаже расположены три двухкомнатных и два однокомнатных апартамента.

Ж-4. Основные параметры территории уч. 8 кв. 9 (для п.15)

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Основные параметры
1	Площадь участка	га	5.93
2	Площадь застройки	кв. м	16249,00
3	Площадь автомобильных проездов, в том числе - площадь автостоянок	кв. м	8772,00
4	Площадь тротуаров, площадок, отмосток	кв. м	16574,00
5	Площадь территорий зеленых насаждений	кв. м	17705,00
	- в том числе газонных решеток		1704,00
6	Площадь благоустройства за пределами участка, - в том числе:	га	0,27
	- площадь съездов на магистральные дороги	кв. м	1156,00
	- площадь участков с применением газонной решетки	кв. м	1524,00

3.2.8. Пункт Программы 17 (кв. 13):

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 изыскательные работы, строительство. (п. 17 в ред. Постановления Правительства РФ от 19.01.2010 №10).

Проектировщик Медиацентра: Архитектурное бюро «СПИЧ», ответственный исполнитель ООО Центр "Омега".

Участок, где предполагается строительство Медиацентра и апартаментов на 600 номеров расположен в одном из самых проблемных мест

территории Имеретинской низменности. Участок «зажат» с севера и юга между «широтной магистралью», граничащей с территорией Олимпийского парка и существующей жилой застройкой, ограниченной нагорным каналом.

В ходе проведения анализа выполненных проектов было выявлено, что утвержденные в рамках предыдущего проекта планировки территории Имеретинской низменности, красные линии не позволяют пройти здесь полноценной улично-дорожной сеть требуемого класса. Кроме того, для прокладки инженерных коммуникаций требуется расширение технических коридоров.

При разработке стадии «Проект» Медиацентра были проведены предварительные переговоры с проектировщиками, которые подтвердили возможность размещения проектируемого объекта без особых переработок.

3.3. Центральный планировочный район

Данный район выделен в отдельный проект и подробно разработан ФГУП «РосНИИПИ Урбанистика». В него вошли основные Олимпийские объекты (п. 8 – 13 Программы), объекты обслуживающие Олимпийский парк (п. 14 – 22 Программы), «Тематический парк» (проектные, изыскательные работы, строительство), соответствующий п. 204.1 Программы и «Гостиничный комплекс категории 4 звезды на 350 номеров в Имеретинской низменности (проектные и изыскательные работы, строительство, соответствующий п. 200.19 Программы).

Территориально Олимпийский парк и Тематический парк (участки А.8.1 – А.8.4 в кв. С, D, E и J). Проект в утвержденном виде полностью вошел в состав проекта планировки Имеретинской низменности.

В данной работе (пояснительной записке) ограничимся основными параметрами земельных участков. «Формула 1» показана на основном чертеже как сервитут.

Размещение территории проектирования

Территория проектирования располагается в центральной части Имеретинской низменности Адлерского района города-курорта Сочи Краснодарского края и ограничена:

- с севера - проектируемой железнодорожной станцией «Олимпийский парк» и территорией жилой застройки п. Мирный;
- с востока и юго-востока - красными линиями Восточной магистрали, проектируемой зоной гостиничных комплексов и территорией для переселения;
- с запада - проектируемой зоной размещения Олимпийской деревни;

от « 73 » 07 2019 г. № 7 04

- от « 73 » 07 2019 г. № 7 04

от « 73 » 07 2019 г. № 7 04

от « 73 » 07 2019 г. № 7 04

от 15.01.2014 № 7-04

	Магистральные инженерные сети (сети и сооружения противопожарного водопровода); - Очистные сооружения дождевой канализации в составе инженерной защиты территории Имеретинской низменности, включая берегоукрепление (проектные и изыскательские работы, строительство)	
A.16	- Канализационная насосная станция в составе сетей канализации, водоснабжения, теплоснабжения, системы водоочистки в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство), в том числе: - №5;	0,22
A.16.1	- №6;	0,12
A.16.2		0,10
A.17	Объекты Олимпийского парка, за исключением объектов, предусмотренных пунктами 8-13 настоящей Программы (проектные и изыскательские работы, строительство): Столовая для персонала, вертолетная площадка, система сбора и удаления отходов от объектов Олимпийского парка, центр аккредитации выдачи униформы с функциями управления персоналом, здание и площадки для технического обслуживания, ремонта техники и автостоянка на 100 машин, станция зарядки электротранспорта, здание пункта медицинской помощи и площадка посадки и высадки персонала из автобусов;	5,64
A.18	- Основная Олимпийская деревня (3000 мест), Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство): Участок для размещения временной инфраструктуры Олимпийской Деревни;	3,37
A.19	- Объекты Олимпийского парка, за исключением объектов, предусмотренных пунктами 8-13 настоящей Программы (проектные и изыскательские работы, строительство): Центральная спортивная площадь;	29,98
A.20	- Совмещенная (автомобильная и железная) дорога Адлер - горноклиматический курорт "Альпика-Сервис" со строительством сплошного второго железнодорожного пути на участке Сочи - Адлер - Веселое (проектные и изыскательские работы, строительство)	0,36
A.21	- Объекты Олимпийского парка, за исключением объектов, предусмотренных пунктами 8-13 настоящей Программы (проектные и изыскательские работы, строительство): Кольцо обозрения;	1,30
A.22	- Объекты Олимпийского парка, за исключением объектов, предусмотренных пунктами 8-13 настоящей Программы (проектные и изыскательские работы, строительство): Чаша огня	0,35
ИТО-ГО(Общая площадь участков в границах проекта межевания)	201,53

Обмеры площадей выполнены ориентировочно по чертежу в горизонтальной проекции

Утверждено
приказом Министра
России

от 15.01.2014 № 4-02



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектирования
- Проектируемые красные линии
- Зеленые участки Олимпийского парка
- Средние сервитуты для размещения пункта МЧК Прогноз
- Постоянные сервитуты (инженерно-технические сооружения)
- Постоянные сервитуты (под возможное устройство будущей трассы и временных сооружений)
- Средние сервитуты для размещения парка безопасности Олимпийского парка

СОГЛАСОВАНО
Генеральный директор
Генеральный инженер
13 ЯНВ 2014

Масштаб 1:2 000
0 50 100 200

3.4. Восточный планировочный район.

3.4.1. Пункты Программы № 17 (кв. 37, 34, 22, 24, 25)

Трехзвездочный гостиничный комплекс на 4200 номеров в Имеретинской низменности (проектные и изыскательные работы, строительство). (п. 17 в ред. Постановления правительства РФ от 19.01.2010 № 10).

Ответственный исполнитель ОАО «Центр Омега», проектировщик ООО «Альфа-Строй», ООО «Стройпроект-XXI», ООО АРХ. Мастерская «Спич».

В рамках корректировки документации планировки территории были разработаны проекты межевания, в границах которых ведется проектирование. По ходу проектирования произошли изменения, касающиеся вертикальной планировки, размещения сетей инженерного оборудования, корректировки красных линий.

Под размещение гостиниц (п.17) определены пять участков, общей площадью 43,8 га. Участок под литером «Г3» имеет площадь 14,01 га, «Г4» - 7,11 га, «К» - 7,78 га, «Ш1» - 8,33 га, «Ш2» - 4,01 га.

В ходе дальнейшего проектирования определились еще два участка «Ш3» (кв. 25) и «Ш4» (кв. 24), которые выделились в отдельный пункт Программы 200.13 (Комплекс зданий и сооружений с уровнем сервисного обслуживания категории 3 звезды на 285 номеров) (п. 200.13 в ред. Постановления Правительства РФ от 23.12. 2010 № 1103). Ответственный исполнитель ООО «Центр Омега». На данный пункт программы выполнен только эскизный проект.

3.4.2. Участок «Г3» (п. 17 Программы).

Генеральный план

Земельный участок представляет собой в основном свободное от застройки поле. Форма участка трапециевидная, с двумя длинными сторонами ориентирована в направлении северо-запад и северо-восток. Участок ограничен дорогами районного значения, с которых осуществляется заезд на территорию. В соответствии с заданием на проектирование, на территории расположены 12 секционных жилых домов этажностью 5 этажей с общественными и жилыми помещениями на первом этаже. Все дома объединены в блоки, которые запроектированы таким образом, чтобы исключить движение автомобилей во внутреннем дворовом пространстве, где расположены детские площадки и места для отдыха.

На первом этаже предусмотрены выходы во двор для жителей дома. Основные входы в подъезды расположены по наружному периметру домов со стороны внутриквартальных проездов. Перед входами в здания запроектированы площадки, оборудованные скамейками и урнами. Покрытия проездов

и автостоянки - асфальтовое с бортовым камнем, с нормативным превышением над уровнем проезжей части не менее 150 мм. Покрытие придомовой территории тротуарная плитка. Для доступа пожарных машин во дворы предусмотрены разрывы между секциями.

В центре, вдоль всего участка запроектирована зеленая зона, на которой располагаются места для отдыха, детские и спортивные площадки. В центре зеленой зоны оставлены участки для перспективного строительства (предположительно школа и детский сад).

На участке, в непосредственной близости от домов, предусмотрены парковочные места для личного автотранспорта. В юго-западной части находится гостевая автостоянка на 100 м/м. На автомобильных стоянках предусмотрены парковочные места для инвалидов.

Застройка представляет комплексы зданий и сооружений для размещения представителей средств массовой информации с уровнем сервисного обслуживания 3 звезды, состоящие из двенадцати 5-ти этажных жилых домов на 1045 квартир (1182 номеров).

Проект разработан с учетом условия двухэтапного использования строящегося комплекса - олимпийский и пост олимпийский периоды. Основная задача заключается в разработке комплекса жилых зданий (2 этап), который во время проведения Зимних Олимпийских игр 2014 года будет использован для размещения представителей средств массовой информации с уровнем сервисного обслуживания 3 звезды. В качестве мероприятий по трансформации комплекса разработаны планы секций на период Олимпиады и пост олимпийского периода. В планировочных решениях жилого комплекса предусмотрены легко демонтируемые перегородки, которые трансформируют помещения для временного размещения гостей Олимпиады в жилье постоянного пользования.

В соответствии с Заданием на проектирование, объект включает 6 секционных жилых домов этажностью 5 этажей, с общественными и жилыми помещениями на первом этаже. Проектируемый комплекс делится на блоки, корпуса и секции.

Блок № 1 включает в себя корпуса №№ 1 и 2. Блок № 2 включает корпуса №№ 3 и 4. Блок № 3 включает корпуса №5 и 6. Блок № 4 включает корпуса №№7 и 8. Блок № 5 включает корпуса №№9 и 10. Блок №6 включает корпуса №№ 11 и 12. Корпусы №№ 1, 3, и 5 имеют одинаковую Г-образную конфигурацию в плане, состоят из 4 секций каждый.

Корпусы №№ 2, 4, 6, 7-12 имеют одинаковую Г-образную конфигурацию в плане. Дома состоят из 4 секций каждый.

Во всех корпусах кроме № 4, частично размещены общественные помещения.

Максимальная отметка жилых зданий не превышает 28 метров от уровня проезда.

ЖК. Основные параметры уч. «ГЗ» (кв. 37) 01/20 14 № 7-04

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	В границах участка	За преде- лами уча-
1	Площадь отведенного участка	га	14.0	
2	Площадь застройки	м ²	21292.5	
3	Площадь покрытий автодорог и	м ²	22336.2	
4	Площадь покрытий тротуарных до- рожек	м ²	19806.1	
5	Площадь детских и спортивных площадок	м ²	9170.9	
6	Площадь мощения тротуарной плиткой	м ²	11141.8	
7	Площадь озеленения	м ²	44174.8	
8	Площадь участков дошкольных и общеобразовательных учреждений	м ²	12155.0	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений уч. «ГЗ»

Номер корпуса	Литеры	Этажность	Количес- во	Площадь, м.кв.		Строитель- ный объем,
			Квартир	застройки	общая нормируе- мая	Зданий
1	Жилой дом	5	91	1737.1	7970.0	32049.5
2	Жилой дом	5	90	1627.6	7390.0	30029.2
3	Жилой дом	5	91	1737.1	7970.0	32049.5
4	Жилой дом	6	90	1627.6	7390.0	30029.2
5	Жилой дом	5	91	1737.11	7970.0	32049.5
6	Жилой дом	5	90	1627.6	7390.0	30029.2
7	Жилой дом	5	90	1627.6	7390.0	30029.2
8	Жилой дом	5	90	1627.6	7390.0	30029.2
9	Жилой дом	5	86	1627.6	7390.0	30029.2
10	Жилой дом	5	90	1627.6	7390.0	30029.2
11	Жилой дом	5	86	1627.6	7390.0	30029.2
12	Жилой дом	5	90	1627.6	7390.0	30029.2
13	Детский сад					
14	Школа					
15	ТП	1		28.6	24.5	100.1
16	ТП	1		28.6	24.5	100.1
А	Детские площадки			2225.5		
Б	Спортивные площадки			6060.4		
В	Площадки для отдыха			885.0		
Г	Парковки на 573 м/м, в т.ч. автостоянка на 100					
Д	Хоз. площадки для мусо- росборных контейнеров			953.6		

3.4.3. Участок «Г4» (п. 17 Программы)

Генеральный план

Земельный участок представляет собой в основном свободное от застройки поле. Форма участка вытянута вдоль линии побережья, длинной стороной ориентирована в направлении северо-запад. В западной части участка проходит водоотводный мелиоративный канал. Участок ограничен дорогами районного значения, с которых осуществляется заезд на территорию.

В соответствии с заданием на проектирование, на территории расположены 6 секционных жилых домов этажностью 5 этажей с общественными и жилыми помещениями на первом этаже. Все дома объединены в блоки, которые запроектированы таким образом, чтобы исключить движение автомобилей во внутреннем дворовом пространстве, где расположены детские площадки и места для отдыха.

Застройка представляет Комплексы зданий и сооружений для размещения представителей средств массовой информации с уровнем сервисного обслуживания 3 звезды, состоящие из 5-ти этажных жилых домов на 536 квартир (578 номеров).

ЖК. Основные параметры уч. «Г4» (кв. 34)

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	В границах участка	За пределами участка
1	Площадь отведенного участка	га	7.11	
2	Площадь застройки	м ²	11190.3	
3	Площадь покрытий автодорог и	м ²	12216.1	
4	Площадь покрытий тротуарных дорожек	м ²	10718.1	
5	Площадь детских и спортивных площадок	м ²	4705.6	
6	Площадь мощения тротуарной плиткой	м ²	5181.2	
7	Площадь озеленения	м ²	25583.6	
8	Площадь канала	м ²	1473.0	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений уч. «Г4»

№ корпусов	Литеры	Этажность	Количество	Площадь, м.кв.		Строительный объем, м.куб.
			Квартир	застройки	общая нормируемая	Зданий
1	Жилой дом	5	57	1025.1	4440.0	18913.1
2	Жилой дом	5	124	2472.3	10980.0	45613.9
3	Жилой дом	5	48	1025.1	4440.0	18913.1
4	Жилой дом	5	127	2472.3	10980.0	45613.9

5	Жилой дом	5	57	1025.1	4440.0	18913.1
6	Жилой дом	5	127	2472.3	10980.0	45613.9
7	ТП	1		28.6	24.5	114.4
А	Детские площадки			1277.6		
Б	Спортивные площадки			3044.3		
В	Площадки для отдыха			731.6		
Г	Парковки на 228 м/м					
Д	Хоз. площадки для мусоросборочных контейнеров			497.6		

3.4.4. 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.

На первом этаже располагаются: входная группа жилого дома с пунктом охраны, санузелом, комнатой уборочного инвентаря, электрощитовой и встроенные помещения общественного назначения. Все встроенные помещения соцкультбыта выполнены согласно расчетам, полученным по требованию действующих нормативных документов. Для обеспечения комфорта будущих жильцов на участке «Ш1» располагаются: юридическая контора, аптеки, компьютерные клубы, парикмахерская, салон красоты, экспресс-прачечная, кабинет стоматолога, швейное ателье, отделение банка, кафе, пиццерия, магазины продовольственных и промышленных товаров, опорный пункт милиции.

Кроме этого, согласно заданию на проектирование, на первых этажах предусмотрены квартиры для маломобильных групп населения. Все эти квартиры обеспечены полным комплексом планировочных и других мер для обеспечения удобства эксплуатации помещений мало-мобильными группами населения. В каждом отдельном литере имеется помещение пожарного поста, а каждая секция жилого дома имеет помещение консьержа.

ЖК. Основные параметры уч. «Ш1» (кв. 24)

№	Показатель	Ед. изм.	Количество
1.	Площадь земельного участка	м ²	83335,8
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
11.	Строительный объем	м ³	279034,2
12.	- в том числе ниже отм. 0.000	м ³	37552,98

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений.

№ П/П	Обозначение типового проекта	этажность	количество		площадь м ²		СТРОИТЕЛЬНЫЙ	
			Зданий	квартир	застройки	общая площадь	здания	всего
			здания	всего	здания	всего	здания	всего
1	жилой 4-х секц. дом N1	5	4	74		1705.66		27903.42
2	жилой 4-х секц. дом N2	5	4	84		1607.45		27903.42
3	жилой 5-и секц. дом N3	5	5	103		2018.84		35368.02
4	жилой 3-х секц. дом N4	5	3	65		1196.06		20438.82
5	жилой 5-и секц. дом N5	5	5	90		2163.35		35368.02
6	жилой 3-х секц. дом N6	5	3	63		1221.12		20438.82
7	жилой 4-х секц. дом N7	5	4	79		1678.81		27903.42
8	жилой 4-х секц. дом N8	5	4	79		1634.3		27903.42
9	жилой 5-ти секц. дом N9	5	5	98		2090.2		35368.02 1
10	жилой 3-х секц. дом N10	5	3	63		1221.12		20438.82 г
11	КНС		1					
12	зеленая зона							
13	трансформаторная		2					
14	автостоянка на 110 м/мест					2504.0		
15	автостоянка на 28 м/мест					756.0		
А	пл. игр детей дошкольного и мл. школьного возраста					1575.0		
Б	пл. для отдыха взрослого населения					230.0		
В	пл. для занятий физкультурой					2740.0		
Г	пл. для хоз.целей					760.0		
Д	гостевые стоянки					1865.0		
Е	пл. для мусоросборных контейнеров					297.0		
Ж	автостоянки для встроенных в 1-е этажи учреждений					1405.0		

3.4.5. Участок «Ш2» (п.17 Программы)

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

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.

На первом этаже располагаются: входная группа жилого дома с пунктом охраны, санузлом, комнатой уборочного инвентаря, электрощитовой и встроенные помещения общественного назначения. Все встроенные помещения соцкультбыта выполнены согласно расчетам, полученным по требованию действующих нормативных документов. Помещения общественного назначения встроенные в первые этажи зданий: кафе, приемный пункт химчистки, нотариальная контора, экспресс-прачечная, парикмахерская, аптека, интернет-кафе, опорный пункт милиции, магазины продуктов и промтоваров.

Кроме этого, согласно заданию на проектирование, на Первых этажах предусмотрены квартиры для мало-мобильных групп населения. Все эти квартиры обеспечены полным комплексом планировочных и других мер для обеспечения удобства эксплуатации помещений мало-мобильными группами населения. В каждом отдельном литере имеется помещение пожарного поста, а каждая секция жилого дома имеет помещение консьержа.

ЖК. 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
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

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений.

№ П/П	Обозначение типового проекта	этажность	количество		площадь м2		СТРОИТЕЛЬНЫЙ	
			Зданий	квартир	застройки	общая площадь	здания	всего
			здания	всего	здания	всего	здания	всего
1	жилой 4-х секц. дом N1	5	4	84	1607.45	9787.49		27903.42
2	жилой 4-х секц. дом N2	5	4	84	1607.45	9787.49		27903.42
3	жилой 5-и секц. дом N3	5	5	92	1905.12	11568.9		33223.59
4	жилой 5-х секц. дом N4	5	5	85	2001.54	11147.42		33223.59
5	жилой 4-и секц. дом N5	5	4	79	1678.81	9452.15		27903.42
6	жилой 4-х секц. дом N6	5	4	79	1634.3	9451.08		27903.42
7	зеленая зона	5						
8	БКТП	5						
А	пл. игр детей дошкольного и				990			
Б	пл. для отдыха взрослого насе-				142.0			
В	пл. для занятия физкультурой				1840.0			
Г	пл. для хоз.целей				430.0			
Д	гостевые стоянки				1351.0			
Е	пл. для мусоросборных кон-				104.0			
Ж	Автостоянки для встроенных в				610.0			
	1-е этажи учреждений							

3.4.6. Участок «К» (п.17 Программы)

Земельный участок представляет собой в основном свободное от застройки поле. Форма участка вытянутая вдоль линии побережья, длинной стороной ориентирована в направлении северо-восток. Участок ограничен дорогами районного значения, с которых осуществляется заезд на территорию.

В соответствии с заданием на проектирование, на территории расположены 19 секционных жилых домов. Все дома объединены в блоки, которые запроектированы таким образом, чтобы исключить движение автомобилей во внутреннем дворе пространстве, где расположены детские площадки и места для отдыха. Спортивная зона находится в северо-восточной части участка.

На первом этаже предусмотрены выходы во двор для жителей дома. Основные входы в подъезды расположены по наружному периметру домов со стороны внутриквартальных проездов. Перед входами в здания запроектированы площадки, оборудованные скамейками и урнами. Покрытия проездов и автостоянки - асфальтовое с бортовым камнем, с нормативным превышением над уровнем проезжей части не менее 150 мм. Покрытие придомовой территории тротуарная плитка. Для доступа пожарных машин во дворы предусмотрены разрывы между секциями.

В центре, вдоль всего участка запроектирован бульвар, на котором располагаются места для отдыха.

На участке, в непосредственной близости от домов, предусмотрены парковочные места для личного автотранспорта. В северо-восточной части находится гостевая автостоянка на 55м/м. На автомобильных стоянках предусмотрены парковочные места для инвалидов.

Застройка представляет собой комплексы зданий для размещения представителей средств массовой информации с уровнем сервисного обслуживания 3 звезды, состоящих из двенадцати 5-ти этажных жилых домов на 826 квартир (925 номеров).

Максимальная отметка жилых домов не превышает 28 метров от уровня проезда.

ЖК. Основные параметры уч. «К» (кв. 22)

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	В границах участка
1	Площадь участка	га	7.78
2	Площадь застройки	кв. м	18261.8
3	Площадь автодорог и автостоянок	кв. м	16543.7
4	Площадь покрытий тротуарных дорожек	кв. м	12023.2
5	Площадь детских и спортивных площадок	кв. м	3385.4
6	Площадь мощения тротуарной плиткой		7584.3
7	Площадь озеленения	кв. м	20048.0

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений.

№ кор-	Наименование	Этаж ность	Количество	Площадь, м.кв.		Строительный объем, м.куб.
			Квартир	застройки	общая норми-руемая	Зданий
1	Жилой дом	5	77	1586.0	6705.0	32195.8
2	Жилой дом	5	74	1586.0	6705.0	32195.8
3	Жилой дом	5	74	1586.0	6705.0	32195.8
4	Жилой дом	5	70	1586.0	6705.0	32195.8
5	Жилой дом	5	95	2104.0	8925.0	42711.2
6	Жилой дом	5	95	2104.0	8925.0	42711.2
7	Жилой дом	5	16	360.0	1490.0	7308.0
8	Жилой дом	5	18	360.0	1490.0	7308.0

9	Жилой дом	5	27	475.0	1995.0	9642.5
10	Жилой дом	5	24	475.0	1995.0	9642.5
11	Жилой дом	5	16	360.0	1490.0	7308.0
12	Жилой дом	5	18	360.0	1490.0	7308.0
13	Жилой дом	5	27	475.0	1995.0	9642.5
14	Жилой дом	5	18	360.0	1490.0	7308.0
15	Жилой дом	5	16	360.0	1490.0	7308.0
16	Жилой дом	5	18	360.0	1490.0	7308.0
17	Жилой дом	5	16	360.0	1490.0	7308.0
18	Жилой дом	5	24	475.0	1995.0	9642.5
19	Жилой дом	5	95	2104.0	8925.0	42711.2
20	ТП	1		25.0	20.0	92.3
21	ТП	1		25.0	20.0	92.3
22	ТП	1		25.0	20.0	92.3
А	Детские площадки			1632.6		
Б	Спортивные площадки			1384.0		
В	Площадки для отдыха			368.8		
Г	Парковки на 227 м/м					
Д	Хоз. площадки для мусоро-сборных контейнеров			524.0		

Утверждено
приказом Министра
России
от 15.01.2014. № 7-ОИ

3.4.7. Пункт Программы 200.12 (кв.36)

Комплекс зданий и сооружений «Малый Ахун» на 1325 номеров в Имеретинской низменности, из них 225 номеров категории 4 звезды и 1100 номеров категории 3 звезды (проектные и изыскательные работы, строительство).

(п. 200.12 введен Постановлением Правительства РФ от 07.12.2010 № 974).

Ответственный исполнитель ОАО «Центр Омега», проектировщик ООО «Гинзбург Архитектс».

В рамках корректировки документации по планировке территории Имеретинской низменности был разработан проект межевания, в границах которого ведется проектирование.

Для размещения объекта Программы был выделен земельный участок «Г1» площадью 21.0 га.

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМП-СТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОГЛ
СЕФЕРБЕКОВ М. М.
13 ЯНВ 2014

Общая концепция комплекса решена следующим образом: - здания разделены на группы и расположены так, чтобы их можно было эксплуатировать автономно. Всего комплекс состоит из трех групп: зона «А» - застройка коттеджами «четыре звезды» - 24 шт.; зона «Б» - четырехэтажные здания «четыре звезды» - 201 номер / 219 квартир; зона «В» - пятиэтажные здания «три звезды» - 1100 номеров / 855 квартир. Каждая из частей комплекса обладает своей индивидуальностью, типологической и композиционной.

Здания расположены так, чтобы сориентировать жителей в сторону общественных пространств. В этом помогают радиальные пешеходные связи, соединяющие застроенные территории с центральными парками. Таким образом, высокая плотность застройки компенсируется собственными парками и скверами, делающими рекреационный комплекс индивидуальным и самодостаточным.

- Зона «А» - двухэтажные коттеджи расположены в южной части квартала. Коттеджи представляют собой два объема, формирующие внутренний двор - дополнительное пространство, защищенное от взглядов. Во дворе находится небольшой бассейн. Общие помещения первого этажа связаны единым «перетекающим» пространством, но могут быть разделены системой раздвижных перегородок. На втором этаже находятся спальни с ванными и гардеробными комнатами.

Коттеджи выстроены в шахматном порядке в две линии по дуге, повторяющей форму берега. Каждый из них обладает превосходным видом на море. Повышение рельефа в этой части территории позволяет дополнительно изолировать дома от основной застройки с помощью системы насыпей и подпорных стен.

- Зона «Б» - четырехэтажные здания «четыре звезды» на 201 номер в период проведения XXII зимних Олимпийских игр и на 219 квартир в период постоянной эксплуатации (после проведения Олимпийских Игр) - Жилой фонд.

Корпуса расположены в центральной части квартала. Общее число зданий - 12 шт. Объемы разделены внутренними коммуникациями (лестницами и лифтовыми узлами) на отдельные части. Так их масштаб зрительно уменьшается, тем самым они интерпретированы как свободно стоящие группы небольших зданий. Корпуса, также как и коттеджи размещены в шахматном порядке для обеспечения наилучших видовых характеристик и пропорциональных пространств внутренних дворов. Вокруг центральной группы корпусов обеспечен общий проезд для удобства доступа в каждое здание.

Первые этажи используются для размещения в них входных групп, кафе-баров, ресторанов, бизнес центра, конференц-зала, промтоварных магазинов, парикмахерской, медпункта и диспетчерской. Подземные этажи используются для размещения вводов инженерных коммуникаций, инженерных систем, комнат для обслуживающего персонала, кладовых, служебных помещений, прачечных, бильярдных, тренажерных залов и спа.

Зона «В» - пятиэтажные здания «три звезды» на 1100 номеров в период проведения XXII зимних Олимпийских игр и на 855 квартир в период постоянной эксплуатации (после проведения Олимпийских Игр) - Жилой фонд.

Проект привязки типовой секции был выполнен на основании документации разработанной компанией ООО "СТРОИПРОЕКТ - XXI" (Приложение - Положительное заключение государственной экспертизы №23-1-4-0815-10).

ЖК. Основные параметры уч. «Г1» (кв. 36)

№	Наименование	Ед. изм.	Количество
1.	Площадь земельного участка	га	21,00
2.	Площадь застройки	м ²	34261,18
	- в том числе: Зона "А" (2 эт.) категория 4 звезды (коттеджи)	м ²	9096,2
	Зона "Б" (4 эт.) категория 4 звезды	м ²	9246
	Зона "В" (5 эт.) категория 3 звезды	м ²	15602,58
	Инженерные сооружения (ТП.КНС)	м ²	316,4
3.	Общая площадь зданий	м ²	134530,61
	- в том числе: Зона "А" (2 эт.) категория 4 звезды (коттеджи)	м ²	14449,18
	Зона "Б" (4 эт.) категория 4 звезды	м ²	36794,4
	Зона "В" (5 эт.) категория 3 звезды	м ²	83287,03
	- в том числе ниже отм. 0.000'	м ³	20433,44
	Зона "А" (2 эт.) категория 4 звезды (коттеджи)	м ²	0
	Зона "Б" (4 эт.) категория 4 звезды	м ²	6933,6
	Зона "В" (5 эт.) категория 3 звезды	м ²	13499,84
4.	Строительный объем	м ³	451441,54
	- в том числе: Зона "А" (2 эт.) категория 4 звезды (коттеджи)	м ³	53859,22
	Зона "Б" (4 эт.) категория 4 звезды	м ³	133820,4
	Зона "В" (5 эт.) категория 3 звезды	м ³	263761,92
	- в том числе ниже отм. 0.000	м ³	79352,58
	Зона "А" (2 эт.) категория 4 звезды (коттеджи)	м ³	11795,62
	Зона "Б" (4 эт.) категория 4 звезды	м ³	31399,2
	Зона "В" (5 эт.) категория 3 звезды	м ³	36157,76
5.	Количество корпусов	шт.	68
	- в том числе: Зона "А" (2 эт.) категория 4 звезды (коттеджи)	шт.	24

Зона "Б" (4 эт.) категория 4 звезды		шт.	12
Зона "В" (5 эт.) категория 3 звезды		шт.	32
6.	Количество номеров / квартир	шт.	1325/1098
- в том числе: Зона "А" (2 эт.) категория 4 звезды (коттеджи)		шт.	24/24
Зона "Б" (4 эт.) категория 4 звезды		шт.	201 /219
Зона "В" (5 эт.) категория 3 звезды		шт.	1100/855
7.	Количество проживающих	чел	1325/1098
- в том числе: Зона "А" (2 эт.) категория 4 звезды (коттеджи)		чел	24/24
Зона "Б" (4 эт.) категория 4 звезды		чел	201 /219
Зона "В" (5 эт.) категория 3 звезды		чел	1100/855
8.	Общая площадь помещений для проживания (номеров / квартир)	м ²	76722,2 / 78126,2
- в том числе: Зона "А" (2 эт.) категория 4 звезды (коттеджи)		м ²	9819,9/ 9819,9
Зона "Б" (4 эт.) категория 4 звезды		м ²	17703/ 19107
Зона "В" (5 эт.) категория 3 звезды		м ²	49199,3
9.	Полезная площадь помещений для проживания (номеров / квартир)	м ²	67104,5/ 68419,4
- в том числе: Зона "А" (2 эт.) категория 4 звезды (коттеджи)		м ²	8393,5 / 8393,5
Зона "Б" (4 эт.) категория 4 звезды		м ²	16578,9/ 17893,8
Зона "В" (5 эт.) категория 3 звезды		м ²	42132,05

3.4.8. Пункт Программы 181.3 (кв.35)

Четырехзвездочные гостиничные комплексы на 700 номеров в Имеретинской низменности (проектные и изыскательные работы, строительство) (п. 181.3 введен Постановлением Правительства РФ от 25.03.2010 № 182, в ред. Постановления Правительства РФ от 28.07.2010 № 572, от 7.12.2010 № 974).

Ответственный исполнитель – инвестор, проектировщик ООО НПО «Мостовик». Проект на стадии эскиза. Участок под литером «Г5» - 5.93 га. Максимальная высотность зданий 45 м (12 эт.), плотность 10 тыс. м²/га.

Виды разрешенного использования:

- гостиницы;
- рестораны, бары, столовые, кафе, закусочные;
- индивидуальные жилые дома с прилегающими земельными участками (не более 3этажей);
- блокированные жилые дома с прилегающими земельными участками (не более 3-4 этажей);
- многоквартирные жилые дома малой этажности (2-4 этажа);
- многоквартирные жилые дома средней этажности (5-10 этажей);
- многоквартирные жилые дома высокой этажности (11 и более этажей);

- физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа (спортивные площадки, теннисные корты, открытые плавательные бассейны и др.);
- крытые физкультурно-оздоровительные сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, боулинг - центры и др.);
- многофункциональные культурно-развлекательные комплексы;
- магазины, торговые комплексы и центры;
- административные и хозяйственно-бытовые здания (помещения), связанные с функционированием объектов.

3.4.9. Пункт Программы 181,4 (кв.17 и D)

Комплекс зданий и сооружений – гостиничный комплекс и апартамент-отель категории 3 звезды и 4 звезды на 3600 номеров, из них не менее 400 номеров категории 4 звезды (проектные и изыскательские работы, строительство) (п. 181.4 в ред. Постановления Правительства РФ от 21.04.2011 № 305)

Данный гостиничный комплекс зданий и сооружений расположен на двух участках:

1. Участок (квартал №17) площадью 24,6 га
2. Участок (квартал D, участок D1) площадью 10,9 га.

Первый участок по площади полностью соответствует утвержденному приказом Минрегиона России №60-ОИ от 01.09.2010 г. проекту планировки. Второй участок - вновь образованный, чем и вызваны необходимые изменения.

Основные ТЭП по участку №17, площадью 24,6 га. На него разработан эскизный проект (ООО «Топ-проджект»), прошедший соответствующие согласования.

Этажность - переменная 6-7 этажей до 9, высота зданий до 36 м. Номерной фонд - 2880 шт.)

Объект включает в себя:

А) Комплекс апартаментов без обслуживания:

Б) Жилые здания для обслуживающего персонала. Вспомогательные здания.

В) Торгово-развлекательный центр с пунктами питания

Основные ТЭП по участку №D1 - площадью 10,9 га:

Номерной фонд – 720 шт.;

Площадь земельного участка- 10,9 га;

Общая площадь комплекса - 58 574 м²;

Площадь застройки - 17234 м²;

Этажность - переменная 6-7 этажей до 9, высота зданий до 36 м;

А) Гостиница

Б) Комплекс обслуживаемых апартаментов:

В) Комплекс питания Г) Прочие помещения

Ж-4. Основные параметры участка (квартал 17)

№№ п/п	Элементы территории	га	%	м ² /чел.
1.	Территория участка	24,6	100,0	54,7
2.	Территория комплекса апартаментов всего	13,82	56,2	30,7
	в том числе:			
	площадь застройки апартаментов	4,96	20,0	11,0
	Придомовая территория всего	8,86	36,0	19,7
	в том числе:			
	спортивные площадки, площадки для отдыха детей и взрослых	0,47	1,9	1,0
	подъезды к апартаментам	1,21	4,9	2,7
	зеленые насаждения и тротуары	6,78	27,6	15,1
	Прочие территории - всего	0,40	1,6	0,9
	из них			
	трансформаторная подстанция	0,12	0,5	
	контейнеры для сбора мусора	0,01	0,04	
3.	Территория общего пользования всего	10,78	43,8	24,0
	в том числе:			
	торгово-развлекательного комплекса;	1,06	4,3	2,3
	рынка;	0,28	1,1	0,6
	зеленых насаждений	4,43	18,0	9,8
	площадки для отдыха детей и взрослых	0,56	2,3	1,2
	спортивных площадок	0,05	0,2	0,4
	автостоянок	1,24	5,0	2,7
	автодороги	0,40	- 1,6	0,9
	мощении, асфальт	2,08	8,5	4,6
	ТП	0,68	2,8	1,5

Ж-4. Основные параметры территории участка (квартал Д)

№ n/n	Наименование	Единицы измерения	Апарт-отель от 15-01-2014 № 7-04
1	Площадь участка	га	10.9
2	Площадь застройки	кв.м	16886
3	Этажность		8
4	Суммарная поэтажная надземная площадь в га- баритах наруж. стен	кв.м	59673
5	Площадь балконов и те- расс	кв.м	6341
6	Строительный объём	куб.м	225622.4
	в том числе: надземный,	куб.м	225622.4
	подземный	куб.м	-
7	Общее количество номеров	шт	720
	гостиница	шт	360
	апартаменты	шт	360
8	из них для лиц с ограниченными возможностями	шт	16
9	Верхняя отметка объекта	мм	+31.000

3.4.10. Пункт Программы 200.1 (кв.22)

Пятизвездочная гостиница «Черноморец СПА-отель» на 400 номеров в Имеретинской низменности, в том числе канализационная насосная станция с трансформаторными подстанциями и участком напорного коллектора (проектные и изыскательные работы, строительство) (п.200.1 введен в Постановление Правительства РФ от 22.04.2010 № 276 в ред. Постановления Правительства РФ от 26.10 2010 г. № 860).

В рамках корректировки проекта планировки на данную территорию выполнен проект межевания и ГПЗУ в границах которого разработан проект. Ответственный исполнитель ОАО Пансионат отдых «Черноморец».

ЖК. Основные параметры территории

№ п.п.	Наименование	Площадь м ²
1	Площадь территории	41930
2	Площадь застройки	16083
3	Площадь озеленения	12425.33
4	Площадь дорог	4723.1
5	Система газонов «TECHTURF»	1953.83
6	Площадь пешеходных дорог, площадок тротуаров	5944.34
7	Площадь искусственных водоемов	800.4

$K_3=38.4\%$, $K_{03}=29.6\%$,

Ведомость жилых и общественных зданий

№ на генплане	Наименование	Примечание	Площадь застройки
01	Отель 01	Проектируемое	5850.5 кв.м
02	Резиденция 02	Проектируемое	7390.8 кв.м
03	Резиденция 03	Проектируемое	7390.8 кв.м
04	Вилла 04	Проектируемое	302.8x10 кв.м
05	Клуб 05	Проектируемое	930.5 кв.м
09	Ресторан 09	Проектируемое	179.5 кв.м
11	Энергоцентр 11	Проектируемое	501 кв.м
14	Прачечная 14	Проектируемое	473.7 кв.м
19	КНС – 3	Проектируемое	20.2 кв.м
20	РТП	Проектируемое	36

3.4.11. Пункт Программы 200.2 (кв.22 вдоль моря)

Пятизвездочная гостиница «Черноморец-парк» на 400 номеров в Имеретинской низменности (п.200.2 введен в Постановление Правительства РФ от 22.04.2010 № 276).

В рамках корректировки проекта планировки на данную территорию выполнен проект межевания и ГПЗУ.

ЖК. Основные параметры территории

№ п.п.	Наименование	Площадь м ²
1	Площадь территории	90000
2	Площадь застройки	25771
3	Площадь озеленения	31997.11
4	Площадь дорог	11430.1
5	Система газонов «TECHTURF»	2883.1
6	Площадь пешеходных дорог, площадок тротуаров	14322.8
7	Площадь искусственных водоемов	3761.8

$K_3=28.6\%$, $K_{03}=35.5\%$,

Ведомость жилых и общественных зданий

№ на генплане	Наименование	Примечание	Площадь застройки
04	Вилла 04	Проектируемое	302.8x2 кв.м
06	Резиденция 06	Проектируемое	2465.2 кв.м
07.1	Вилла 07.1	Проектируемое	248.3x9 кв.м
07.2	Вилла 07.2	Проектируемое	248.3x8 кв.м
08	Резиденция 08	Проектируемое	4818.3 кв.м
10	Резиденция 10	Проектируемое	3360 кв.м

12	Лодочный домик 12	Проектируемое	580.5 кв.м
13	Место для прогулок 13	Проектируемое	- кв.м
15	ТП – 34	Проектируемое	36 кв.м
16	ТП – А314	Проектируемое	36 кв.м
17	КНС – 2	Проектируемое	20.2 кв.м
18	Дизель-генераторная	Проектируемое	24.2 кв.м

3.4.12. Пункт Программы 201 (кв. 19)

Жилой фонд, инженерная инфраструктура, улично-дорожная сеть культурно-исторического центра "Село Некрасовское" в Имеретинской низменности (проектные и изыскательные работы, строительство)

Проектировщик: ОАО «711 Военпроект»

В районе проектирования и строительства зоны переселения -село Некрасовское, было выявлено, что запроектированная ОАО «711 Военпроект» жилая застройка, не учитывает статуса улично-дорожной сети, утвержденного в рамках «Корректировки документации по планировке территории Имеретинской низменности», утвержденной в январе 2009 года. Таким образом, на этом участке были даны предложения, касающиеся организации улично-дорожной сети, с целью сохранения возможности перспективного развития этой территории. Были отработаны решения с привлечением проектировщиков ЗАО НИПИ «Инжгео», ФГУП РосНИПИ «Урбанистики» и ОАО «711 Военпроект». Особую сложность принятию решений добавило то, что здесь уже вырыт пруд, по берегу которого должна пройти проектируемая дорога.

В рамках корректировки документации по планировке территории выполнен проект межевания, размежевана территория, площадью 11,43 га. В настоящее время идет застройка участка.

3.4.13. Пункт Программы 202(кв. 19)

Объекты социального, культурного и бытового назначения культурно-исторического центра "Село Некрасовское" в Имеретинской низменности (проектные и изыскательные работы, строительство)

Проектировщик: Администрация Краснодарского края

В рамках корректировки документации территориального планирования Имеретинской низменности были разработаны проекты межевания.

В рамках корректировки документации по планировке территории выполнен проект межевания, размежевана территория, 0,99 га. В настоящее время идет застройка участка.

ЖК. Основные параметры уч. д/с на 60 мест.

Утверждено
приказом Министра
России

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Кол.	Прим.
1	Площадь участка:			
	в границах землеотвода	га	0,56	
	за границами землеотвода	га	0.19	
2	Площадь проездов, тротуаров, площадок			
	в границах землеотвода	м ²	2435,0	
	за границами землеотвода	м ²	590,0	
3	Площадь застройки зданий	м ²	875,0	
4	Площадь застройки теневых навесов	м ²	120,0	
5	Проектируемое озеленение:			
	-в границах землеотвода (в т.ч. 425м2 по игровым площадкам	м ²	2595,0	
	за границами землеотвода	м ²	1310,0	

3.4.14. П.23п перечня объектов наблюдательного совета ГК «Олимпстрой» (кв. 32 и 38)

Квартал жилой застройки по ул. Таврической, Адлеровского района г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство).

Ответственный исполнитель ГК «Олимпстрой» проектировщик ООО НПО «Мостовик».

В ходе проведения аудита было выявлено, несоответствие границ объекта и территории проектируемой застройки. Кроме того, было определено, что требуется перераспределение инженерных коммуникаций, прокладываемых в красных линиях улиц и дорог. Во избежание корректировки выполненных проектов зданий и сооружений. В ходе отработки и взаимной увязки проектных решений, были откорректированы красные линии. Даны предложения по новой трассировке сетей, проведены переговоры с представителями организации проектировщиков. При выполнении корректировке документации по планировке территории Имеретинской низменности Адлерского района города Сочи, вышеуказанные решения были учтены.

В настоящее время идет застройка участка.

3.4.15. Пункт Программы 27(кв. 14)

Подстанция "Имеретинская" (110 кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательные работы, строительство).

Проектировщик: ОАО "Институт "Нефтегазпроект". Ответственный исполнитель ФСК «ЕЭС».

При выполнении проекта межевания данного объекта, было выявлено, что территория, предусмотренная под размещение подстанции, требует уточ-

СОПАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОГЛ
СЕФЕРБЕКОВ М. М.

Утверждено
приказом Минстроя
России
от 15.07.2014 № 12/СК

нения в части незначительного увеличения земельного участка. В ходе выполнения корректировки документации по планировке территории Имеретинской низменности Адлерского района города Сочи участок был размежеван в соответствии с требованиями проектировщиков.

Под размещение объекта Программы определен участок, площадью 0,48 га

3.4.16. Пункт Программы 28 (кВ. 17)

Подстанция "Ледовый дворец" (ПО кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательные работы, строительство)

Проектировщик: ОАО "Институт "Нефтегазпроект Ответственный исполнитель ФСК «ЕЭС».

При выполнении проекта межевания участка под размещение подстанции, было выявлено, что габариты участка и его конфигурация не соответствуют выполненным проектным решениям. В рамках корректировки документации по планировке территории Имеретинской низменности Адлерского района города Сочи, участок был размежеван в соответствии с требованиями проектировщиков.

Под размещение объекта Программы определен участок, площадью 0,63 га.

3.4.17. Пункт Программы 32 (за пределами проекта)

Совмещённая (автомобильная и железная) дорога Адлер- горноклиматический курорт "Альпика-Сервис " (проектные и изыскательные работы, строительство).

Проектировщик: Архитектурная Мастерская "Студия 44".

В настоящее время ООО «Росжелдорниипроект» выполнены предпроектные проработки по двум вокзалам: «Верхний Имеретинский курорт» и «Олимпийский парк». Впоследствии был заключен договор на проектирование с Архитектурной мастерской «Студия-44» (Санкт-Петербург). Проектирование обеих станций ведется исключительно в границах зданий вокзалов. Вокзальные площади остаются за рамками проектирования, что влечет за собой дальнейшие нестыковки и неувязки. По предварительной информации, ГК «Олимпстрой» готов внести эти территории в проекты ЗАО НИПИ «Инж-гео» и ФГУП РосНИПИ «Урбанистики. Кроме того, на станции «Олимпийский парк», между железнодорожными путями и федеральной трассой М-27 остается свободное пространство, которое не отражается ни в одном из проектов. Таким образом, на этой территории не решаются ни вопросы водоотведения, ни вопросы перспективного использования, что влечет за собой захламливание и замусоривание этого участка как на Олимпийский, так и на пост-Олимпийский периоды.

Отработанные нестыковки были частично внесены в состав разрабатываемой корректировки документации территориального планирования Имеретинской низменности Адлерского района г. Сочи. Те аспекты, которые не смогли быть отражены в корректировке проекта планировки, должны быть включены в состав выполняемых проектов.

Так как рассматриваемый объект располагается за границами проектирования, а железнодорожные вокзалы проектируются в границах отвода железной дороги, проект межевания по этому пункту Программы не выполнялся.

3.4.18. Пункт Программы 40 (за пределами проекта)

Федеральная автомобильная дорога М-27 Джубга - Сочи до границы с Абхазией на участке Адлер-Весёлое (проектные и изыскательные работы, строительство) Проектировщик: НПО "Мостовик" г.Омск.

Комментарии: Федеральная трасса М-27 располагается за границами территории Имеретинской низменности, таким образом, в рамках данного проекта рассматривались узловые точки, находящиеся в зоне ответственности нескольких проектировщиков. В ходе проведения проектного аудита, в рамках представленных исходных данных, были выявлены несоответствия в проектах НПО «Мостовик». ФГУП РосНИПИ «Урбанистика» и ОАО «Краснодаргражданпроект», касающиеся организации транспортной развязки съезда с федеральной трассы М-27 в районе улицы Таврическая. Учитывая взаимные интересы проектантов, были отработаны решения по увязке проектных решений.

При выполнении корректировки документации по планировке территории Имеретинской низменности Адлерского района города Сочи, вышеуказанные решения были учтены.

В рамках корректировки документации по планировке территории проект межевания не выполнялся.

3.4.19. Пункт Программы 54

Автомобильные дороги в Имеретинской низменности (проектные и изыскательные работы, строительство).

Проектировщик: ЗАО НИПИ «Инжгео» г.Краснодар, ФГУП РосНИПИ Урбанистики. В настоящее время выполняется проектирование дорог Имеретинской низменности. Главная дорога (широтная магистраль) разрабатывается ООО «Севзапинжтехнология» (по поручению ФГУП РосНИПИ «Урбанистики»), остальные дороги Имеретинской низменности выполняет ЗАО НИПИ «Инжгео». В настоящее время проектирование дорог ведут НПО «Мостовик» и ООО «Проекттрансстрой».

В ходе проведения проектного аудита, в рамках представленных исходных данных, были выявлены нестыковки в проектах НПО «Мостовик» и ООО «Проекттрансстрой».

В районе проектирования и строительства ~~зоны переселения~~ ^{поселок} по ул. Таврическая, было выявлено, что запроектированная ОАО «Краснодаргражданпроект» жилая застройка, не учитывает статуса улично-дорожной сети, утвержденного в рамках «Корректировки документации по планировке территории Имеретинской низменности», утвержденной в сентябре 2010 года. Таким образом, на этом участке были даны предложения, касающиеся организации улично-дорожной сети, с целью сохранения возможности перспективного развития этой территории.

Кроме того, были откорректированы красные линии этой части Имеретинской низменности, с учетом развязки с федеральной трассой М-27.

Аналогичная ситуация сложилась в зоне поселка «Некрасовский». Здесь также были отработаны решения с привлечением проектировщиков ЗАО НИПИ «Инжгео». ФГУП РосНИПИ «Урбанистики» и ОАО «711 Военпроект». Особую сложность принятию решений добавило то, что здесь уже вырыт пруд.

Учитывая дополнительную информацию о необходимости минимизации сноса в границах Имеретинской низменности позиции «Порта Сочи Имеретинский», которым было заявлено, что срок работы порта продлен до декабря 2013 года, были приняты решения о корректировке красных линий на территории, прилегающей к порту.

Для оптимизации транспортного обеспечения Медиacentра, были увязаны решения по организации проезда под железной дорогой из существующую трассу М-27 (ул. Каспийская) в непосредственной близости от ж/д станции «Верхний Имеретинский курорт».

В рамках корректировки документации по планировке территории даны предложения по организации улично-дорожной сети и прокладке инженерных коммуникаций.

Расчетная площадь под проектирование данного пункта Программы составляет 96,24 га в красных линиях улично-дорожной сети.

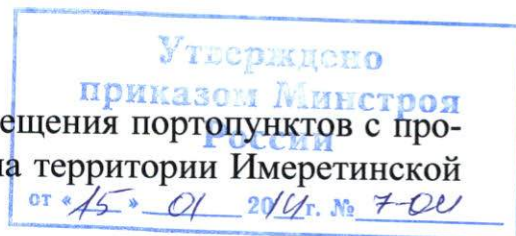
3.4.20. Пункт Программы 57

8 морских терминалов морского порта Сочи (Имеретинка, Адлер, Кургородок, Хоста, Мацеста, Дагомыс, Лоо, Лазаревское) (проектные и изыскательные работы, реконструкция, строительство гидротехнических сооружений).

Проектировщик: "Росморречфлот".

Учитывая, что представленные исходные данные носили приблизительный характер, то в рамках работы были ориентировочно определены местоположения под размещение портопунктов на Имеретинской низменности.

Также, были даны рекомендации об увязке размещения портопунктов с проектом берегозащиты и устройством променада на территории Имеретинской низменности.



3.4.21. Пункт Программы 58

Береговая инфраструктура 8 морских терминалов морского порта Сочи и приобретение судов для осуществления морских пассажирских перевозок (Имеретинка, Адлер, Кургородок, Хоста, Мацеста, Дагомыс, Лоо, Лазаревское) (проектные и изыскательские работы, реконструкция, строительство).

Проектировщик: "Донинвест".

Учитывая, что представленные исходные данные носили приближенный характер, то в рамках работы были ориентировочно определены местоположения под размещение портопунктов на Имеретинской низменности. Также, были даны рекомендации об увязке размещения портопунктов с проектом берегозащиты и устройством променада на территории Имеретинской низменности.

По п.п. Программы 57 и 58: В рамках корректировки документации по планировке территории даны предложения по местоположению проектируемых портопунктов.

В границах Имеретинской низменности располагаются два портопункта, на которые выполняется проект межевания. Площадь участков составляет 2450 м.кв. и 2453 м.кв.соответственно.

3.4.22. Пункт Программы 59

Грузовой район морского порта Сочи в устье р. Мзымта (проектные и изыскательские работы, строительство гидротехнических сооружений) Проектировщик: "Росморречфлот" Под размещение объекта Программы размежевана территория, общей площадью 26,24 га.

3.4.23. Пункт Программы 60

Береговая инфраструктура, причалы и технологическое оборудование грузового района морского порта Сочи в устье р. Мзымта с дальнейшим перепрофилированием в инфраструктуру яхтинга (проектные и изыскательские работы, строительство)

Проектировщик: ООО "Порт Сочи Имеретинский".

В ходе проведения аудита было выяснено, что границы порта и красные линии ограничения застройки не соответствуют друг другу, что влечет за собой срыв сроков по строительству Основной Олимпийской деревни, Гостиницы Международного Олимпийского комитета, Комплекса зданий и сооружений для размещения Олимпийской семьи и Международного Паралим-



пийского комитета. В рамках работы были даны предложения по корректировке красных линий, которые позволили, не внося существенных изменений в проекты гостиниц, вывести новые объекты за границы порта.

Однако красные линии, в которых предполагается строительство улично-дорожной сети и прокладка коммуникаций, по-прежнему остаются в границах порта. С учетом временных рамок работы грузового порта (по заявлению представителей порта - до декабря 2013 года), проблемы с прокладкой инженерных коммуникаций может серьезно повлиять на сроки Олимпийского строительства.

Также, с учетом схемы «Организации движения транспорта и пешеходов на территории ООД, отеля МОК и комплекса апартаментов для членов Олимпийской семьи и Паралимпийского комитета», разработанной ОАО «РогСибАл», вдоль побережья предполагается движения транспорта для подъезда со стороны Олимпийского парка. Эта схема была согласована с Международным Олимпийским комитетом, АНО Оркомитетом-2014 и ГК «Олимпстрой». В случае, если позиция порта о времени его работы останется неизменной, транспортная схема должна быть переработана и пересогласована.

Часть территории проходит в красных линиях улично-дорожной сети, которая должна быть освобождена для прокладки инженерных коммуникаций, устройства дорог и организации променада.

В настоящее время проект реорганизации порта в марину не разработан.

Также, не разработаны проекты благоустройства и оформления променада и площади у порта.

Под размещение объекта Программы выделена территория, площадью 22,32 га.

3.4.24. Пункт Программы 61 (кв. 12, 28, 29)

Железнодорожные грузовые дворы Имеретинской низменности (проектные и изыскательные работы, строительство)

Проектировщик: ОАО «РЖД»

В рамках проектного аудита и корректировки документации территориального планирования Имеретинской низменности была выявлена необходимость корректировки границ грузового двора № 1 для выделения техзоны под прокладку инженерных коммуникаций.

В рамках корректировки документации по планировке территории даны предложения по изменению границ грузового двора для организации технической зоны и сохранение существующего жилого фонда. Разделение квартала на участки будет произведено на стадии межевания территории.

3.4.25. Пункт Программы 69

Утверждено
приказом Министра
России

Инженерная защита территории Имеретинской низменности, включая берегоукрепление (проектные и изыскательные работы, строительство).

Проектировщик: ООО "ПромстройНИИпроект", ИК «ТЭКПРО».

Учитывая, что проект прошел экспертизу, его решения были приняты как базовые для оценки прочих проектов. В настоящее время выполняется корректировка горизонтального дренажа в рамках проекта инженерной защиты, с учетом конфигурации запроектированных объектов.

Кроме того, данным проектом предусмотрено установление следующих градостроительных регламентов в части ряда объектов этапа 1.4: «Дождевая канализация, очистные сооружения и насосные станции».

	Устанавливаемая территориальная зона	Максимальный процент застройки	Минимальный коэф- фициент озеленения	Предельная высотность, м	Минимальный отступ от границ участка, м
Очистное сооружение № 2	ИТ	60	20	НР*	1,5
Очистное сооружение № 3	ИТ	60	20	НР*	1,5
Очистное сооружение № 4	ИТ	60	20	НР*	1,5
Очистное сооружение № 5	ИТ	60	20	НР*	1,5
Насосная станция №4	ИТ	60	20	НР*	1,5

НР* - не регламентируется, устанавливаются проектом

За линиями отступа допускается размещение элементов благоустройства, инженерной защиты объекта, в том числе откосов и иных объектов, проездов, стоянок транспорта.

3.4.26. Пункт Программы 72

Очистные сооружения канализации в Адлерском районе (проектные и изыскательные работы, строительство)

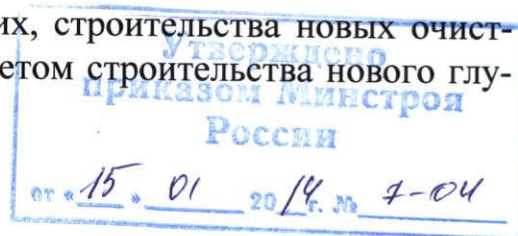
Проектировщик: ООО "Ростовгипрошахт", ООО «Вентер».

Трассировка канализационных коллекторов от очистных сооружений частично проходит по территории порта. В рамках проектного аудита, в рабочем порядке, даны предложения по оптимизации временных рамок работы

Согласовано
ГК «ОАИМСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
С.Ф.Р.В.Б.С.В.М.К.

13 ЯНВ 2011

порта для обеспечения вывода существующих, строительства новых очистных сооружений и их переподключения с учетом строительства нового глубоководного выпуска.



3.4.27. Пункт Программы 77

Глубоководный выпуск очищенных вод с территории Имеретинской низменности и Адлерских очистных сооружений, включая коллектор (проектные и изыскательные работы, строительство).

Проектировщик: ООО "Инжпроекткомплекс".

Межевание выполняется сторонней организацией по заказу ГК «Олимпстрой».

3.4.28. Пункт Программы 80

Сети канализации, водоснабжения, теплоснабжения, система водоочистки в Имеретинской низменности (проектные и изыскательные работы, строительство)

Проектировщик: ООО "Каналстройпроект" и ОАО НПО Проектировщик: "Мостовик".

В настоящее время выполнен сводный план сетей, который прошел экспертизу. В рамках проектного аудита были проанализированы коридоры инженерных коммуникаций и состав разложенных сетей. В рамках корректировки документации территориального планирования Имеретинской низменности была выявлена необходимость корректировки границ коридоров под прокладку инженерных коммуникаций с учетом выполненных проектов.

3.4.29. Пункт Программы 113 (кв. 24)

Центр оперативного управления по обеспечению безопасности и право порядка (проектные и изыскательные работы, строительство).

Проектировщик: куратор - ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО СВЯЗИ; исполнитель - Невская инженерная компания, Росинжинирингпроект (г. Санкт-Петербург).

В рамках выполнения проекта межевания был уточнены границы участка под размещение Центра оперативного управления.

В рамках корректировки документации территориального планирования Имеретинской низменности были внесены откорректированные границы.

Выполнен проект межевания, в соответствии с которым, площадь участка под размещение ЦОУ составляет 3,4 га.

3.4.30. Пункт Программы 118 (кв. 30)



Подстанция "Веселое" (ПО кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, реконструкция, строительство).

Выполнен проект межевания, в соответствии с которым, площадь участка под размещение подстанции временная составляет 0,44 га.

3.4.31. Пункт Программы 119 (кв. 14)

Подстанция "Временная" (Резервная) (ПО кВ) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, строительство).

Проектировщик: ЗАО "ТяжпромЭлектроМет".

В рамках предоставления исходных данных в бумажном формате представлены варианты размещения подстанции «Временная». В ходе выполнения корректировки документации территориального планирования, был определен и размежеван один из предложенных участков.

Выполнен проект межевания, в соответствии с которым, площадь участка под размещение подстанции временная составляет 0,14 га.

3.4.32. Пункт Программы 163

Сети электроснабжения 10 кВ и 0,4 кВ в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство).

Проектировщик: ГУП «Ленгипроинжпроект».

В рамках корректировки документации территориального планирования Имеретинской низменности были предложены коридоры под размещение сетей и участки под подстанции с учетом перспективного использования территории.

В рамках проекта планировки были определены места под размещение РТП, и размежеваны участки.

3.4.33. Пункт Программы 206 (кв. G)

Офисное здание в Имеретинской низменности для персонала автономной некоммерческой организации "Организационный комитет XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи" (проектные и изыскательские работы, строительство).

Проектировщик: ОАО «КонцернМонАрх».

Комментарии: в рамках корректировки документации территориального планирования Имеретинской низменности были разработаны проекты межевания, площадь участка 1,5 га.

3.4.34. Пункт Программы 218 (кв. 6, 9, В, 16, 18, 23, 33, 34, 37)

Организация особо охраняемой природной территории регионального значения - природного орнитологического парка в Имеретинской низменности.

Проектировщик: Администрация Краснодарского Края.

В рамках корректировки документации территориального планирования предполагается, формирование границ особо охраняемых природных территорий – 211.3 га, из которых только часть – район «Грязи» (кв.16) и «Черепашьи озера» отводятся под орнитопарк.

3.4.35. Проекты межевания и градостроительные планы земельных участков (ГПЗУ)

Объекты представлены в техническом задании (45 шт.). Из них 28 объектов уже размежеваны (см. список) и утверждены.

Но, в связи с корректировкой красных линий эти объекты подлежат перемережеванию.

Ряд объектов, которые находятся в составе Имеретинки и которые необходимо межевать - не вошли в техническое задание (см. список). Их необходимо включить в состав технического задания (12 шт.).

Кроме того, в техническое задание вошли объекты (16 шт.), которые необходимо учесть (не обязательно межевать) при подготовке детализированного проекта планировки.

ГПЗУ. Составлен отдельный список и порядок (очередность) разработки.

Список ГПЗУ необходимо сопоставить со списком объектов вошедших в техническое задание.

Предварительно разработана форма ГПЗУ. Градпланы будут разрабатывать поквартально в М 1:500. Центральный район (Олимпийский парк) из списка градпланов исключен.

Для разработки градостроительных планов земельных участков в рамках координации градостроительных и проектных работ на территории Имеретинской низменности ЦНИИП градостроительства РААСН необходимо:

- утвержденные планы межевания территории (копии с печатями, приказ Минрегиона РФ) по пунктам 200,18, 59, 60;
- пакет проектных решений (стадия П и РД) по следующим объектам: «Апарт-отель категории 4 звезды на 200 номеров в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)», п.200.18 Программы; «Грузовой район морского порта Сочи в устье р. Мзымта (проектные и изыскательские работы, строительство)», п.59 Программы;
- береговая инфраструктура, причалы и технологическое оборудование грузового района морского порта Сочи в устье р. Мзымта с дальнейшим перепрофилированием в инфраструктуру яхтинга (проектные и изыскательские работы, строительство)», п.60 Программы.

После проведения анализа выполненных проектных работ, сверки с вновь принятыми проектными решениями, ГПЗУ ^{будут выполнены в кратчайшие сроки.}

Градостроительные планы земельных участков, по испрашиваемым объектам:

1. Гостиничный комплекс и апартаменты категории 3 звезды и 4 звезды на 3600 мест номеров в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)», п. 181.4 Программы;

2. Тематический парк (проектные и изыскательские работы, строительство)», п.204.1 Программы;

3. Квартал жилой застройки по ул. Таврическая Адлерского района г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)», п.23 Перечня объектов, не включенных в Программу строительства, будут выполнены после утверждения Минрегионом РФ проектов межевания территории при наличии проектных решений (стадия П, РД).

Для выполнения работ по координации градостроительных и проектных работ на территории Имеретинской низменности ЦНИИП градостроительства РААСН необходимо получить материалы по выполненным ГПЗУ на территории Имеретинской низменности, а так же ДПТ по:

а) п. 18 Программы «Гостиница для размещения представителей Международного олимпийского комитета с уровнем сервисного обслуживания 5 звезд (на 500 номеров), имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)»;

б) п. 79 Программы «Магистральные сети канализации от пос. Кудепста до Кудепстинских очистных сооружений, Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)», все разработанные стадии проектирования;

в) Железнодорожный вокзал «Имеретинский курорт»;

г) СТО и АЗС находящиеся согласно Утвержденному Проекту планировки (от 01.09.2010г.), при западном въезде на территорию Имеретинской низменности;

д) Решение по размещении в квартале №11 у ж/д вокзала «Имеретинский курорт» п. 26 программы «Специализированные автотранспортные парки по обслуживанию пассажирского транспорта для перевозки участников и гостей XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2015 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство).

3.5.1. Объекты, которые размежеваны, но их необходимо перемережевать (анализ проектной документации)

№ п\п	№ по Программе	Наименование объекта	Ориентировочная площадь	Данные Утвержденных межеваний	Примечания
1.	15	Основная Олимпийская деревня (3000 мест), Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)	44.25	Участок состоит из 6 отмежеванных частей -Т4, Т6, Т7, Т15, Т14,Т16,Ш7	В связи с изменением красных линий, требуется корректировка проекта межевания. По участку Т4 - 8 точек, Т6 - 8 точек, Т15 - 6 точек. Остальные
2.	17	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)	66.3	Участок состоит - С,Ф, Ш1.Ш2,Г3,Г4.	В связи с изменением красных линий, требуется корректировка проекта межевания. По участку С - 6 точек. Включение в Программу 200.13 и размещение дополнительных участков в кварталах с участками Ш1иШ2.
	200.13	Комплекс зданий и сооружений с уровнем сервисного обслуживания категории 3 звезды на 285 номеров, Адлерский район, Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)	6.21	Участок состоит - Ш3, Ш4.	Выпускается отдельно или перевыпуск листа №5 пункта 17 Программы.
3	181.4	Гостинично-парковый комплекс «Содружество», включающий средства категории- 3 звезды и 4 звезды, на 5500 номеров в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)	24.6	Участок И разбитый на части И1,И2, И3, И4, И5, И6, И7, И8.	В связи с изменением красных линий, требуется корректировка проекта межевания. По участку И11 -5 точек. В связи с изменением пункта программы добавляется еще один уча-
	181.4	Гостиничный комплекс и апартаменты категорий 3 звезды и 4 звезды на 3600 номеров в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)	24.6 10.9	Участок И Участок D	К ранее выполненной работе добавляется участок D - апартаменты категории 4 звезды.

4.	181.3	Четырехзвездочные гостиничные комплексы на 700 и 4200 номеров и пятизвездочный гостиничный комплекс на 500 номеров в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство).	5.9	Участки - П5.	Нет видимых изменений
5.	199	Пятизвездочный комплекс «Малый Ахун» на 1300 номеров в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство).	21.0	Участок П	Изменение линий регулирования застройки - появление постоянного сервитута в связи с прохождением трассы канала по юго-восточной и восточной границе участка. Так же по новым кадастровым данным - появился новый объект подле-
6.	200.1	Пятизвездочная гостиница «Черноморец СПА-отель» на 400 номеров в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство).	9.1	Участок К1, К1/2.	Нет видимых изменений
7.	18	Гостиница для размещения представителей Международного Олимпийского комитета с уровнем сервисного обслуживания 5 звезд (на 500 номеров) в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство).	3.02	Без изменений	Нет видимых изменений
8.	19	Комплекс зданий и сооружений для размещения Олимпийской семьи и Международного Паралимпийского комитета с уровнем обслуживания 4 звезды (на 1000 апартаментов) в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство).	11.73	Без изменений	Нет видимых изменений

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩАЯ СПЕЦИАЛИСТ ОТД
СТРОИТЕЛЬСТВА И М.
13 ЯНВ 2014

9.	69	Инженерная защита территории Имеретинской низменности, включая берегоукрепление (проектные и изыскательские работы, строительство).	386.0 31.5 7.5 26.7	Участки подсыпки, участки берегоукрепления, участок набережной Участки прудов Н1, Н2, Н3, Н4, Н5, Н6, Н7, Н8	Есть вопросы по пикетам 70-80 берегоукрепления. Благоустройство набережной. Участки прудов без изменений. Выполнение этапа №2 КНС и дренажи (линейный объекты)
10	201	Жилой фонд, инженерная инфраструктура, улично-дорожная сеть культурно-исторического центра «Село Некрасовское» в Имеретинской низменности.	11.4	Участок Л.	Нет видимых изменений
11	202	Объекты социального культурно-бытового назначения культурно-исторического центра «Село Некрасовское» в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство).	0.93	Участок- Л1, Л2, Л3, Л4, Л5, Л6	Нет видимых изменений
12	218	Организация особо охраняемой природной территории регионального орнитологического парка в Имеретинской низменности	115.3	Участки- 01, 02,03,04,05 06,07,08,09	Участки 01 и 09 без изменений. В связи с изменением красных линий, требуется корректировка проекта межевания. По участку ОЗ - 4 точки. В связи с изменением размещения ОС и КНС требуется корректировка проекта межевания по участ-
13	61	Железнодорожные грузовые дворы Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство).	46.20	Без изменений	Вопрос об урегулировании земельных отношений и выполнении проекта межевания в связи с сформировавшимися коридорами красных
14	59	Грузовой район морского порта Сочи в устье реки Мзымта (проектные и изыскательские работы, строительство гидротехнических сооружений).	26.9	Ш, П2, П3, П6*, П7*, П8*	Нет видимых изменений

15	60	Береговая инфраструктура, причалы и технологическое оборудование грузового района морского порта Сочи в устье реки Мзымта с дальнейшим перепрофилированием в яхтинг.	22.1	П4, П5, П9*, Т9, П10*, ПИ* от «15» 01.2018 № 2-01	Вопрос об урегулировании отношений с городом Сочи – процедура изъятия учебного комбината на территории участка П5. В связи с изменением
16	80	Сети канализации, водоснабжения, теплоснабжения, система водочистки в имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы).	182.0	Участки в коридорах красных линий, 80 _б , 80 ₂ , 80 ₃ , 80 ₄ , 80 ₅ , 80 ₆ .	В связи с изменением красных линий, изменение инженерной схемы требуется корректировка проекта межевания линейных и площадных объектов.
17	95	Магистральные сети водоснабжения в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)	4.10	Нет данных	В связи с изменением красных линий, изменение инженерной схемы требуется корректировка проекта межевания.
18	163	Сети электроснабжения 10 кВт и 0,4 кВт в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство).	16.7	Участки в коридорах красных линий	В связи с изменением красных линий, изменение инженерной схемы требуется корректировка проекта межевания линейных
19	149	Кабели и воздушные линии (110 кВт) в Имеретинской низменности (от подстанции «Псоу» до подстанции «Имеретинская», от подстанции «Имеретинская» до подстанции «Ледовый дворец», от подстанции «Ледовый дворец» до подстанции «Веселое», от подстанции «Веселое» до подстанции «Псоу», от Адлерской ТЭЦ до подстанции «Имеретинская», от Адлерской ТЭЦ до подстанции «Ледовый дворец», от Адлерской ТЭЦ до подстанции «Веселое») (проектные и изыскательские работы, строительство).	40.1	Участки в коридорах красных линий	В связи с изменением красных линий, требуется корректировка проекта межевания по участку. Участок №1 - 10 точек.
20	151	Кабельные линии (110 кВт) от подстанции «Ледовый дворец» до подстанции «Временная (Резервная)» (проектные и изыскательские работы, строительство).	15.3	Участки в коридорах красных линий	В связи с изменением красных линий, требуется корректировка проекта межевания по участку. Участок №1-4 точки.

21	207	Комплекс зданий для размещения сотрудников автономной некоммерческой организации «Организационный комитет XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г.Сочи» и Государственной корпорации «Олимп-строй» (проектные и изы-	4.00	Неизвестно положение объекта на территории	
22	6п	Комбинат питания на 10 тыс. рационов. Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство).	0.59	P1,P2	Исключен из Программы
23	119	Подстанция «Временная (резервная)» (110 кВт) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, строительство).	0.14	Участок Ф	Нет видимых изменений
24	54	Автомобильные дороги в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство).	148.30	Участки в коридорах красных линий	В связи с изменением красных линий, требуется корректировка проекта межевания. По участку-30 точек.
25	57 и 58	Береговая инфраструктура 8 морских терминалов морского порта Сочи и приобретение судов для осуществления морских пассажирских перевозок (Имеретинка, Адлер, Кургородок, Хоста, Мацеста, Дагомыс, Лоо, Лазаревское)	0.05	Пт1,Пт2. Пт3	Необходимо закрепление объекта в проекте Планировки, обоснованность принятых проектных решений.
26	118	Подстанция «Веселое» (110 кВт) с заходами линий электропередачи (проектные и изыскательские работы, строительство).	0.44	Д1	Нет видимых изменений
27	23п	Квартал жилой застройки по ул. Таврическая Адлерского район г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство).	19.0	Участки А1, А2.	В связи с изменением красных линий, требуется корректировка проекта межевания. По участку-А1 от 4 до 10 точек.

Утверждено
 приказом Министра
 России
 от «15» 01 2014 г. № 7-ОМ

СОГЛАСОВАНО
 ГК «ОЛИМП-СТРОЙ»
 ВЕДУЩАЯ СПЕЦИАЛИСТ СГД
 СЕФЕРВЕКОВ М.
 13.01.2014

28	31п	Рабочие поселки расположенные в юго-восточной части Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы)	2.7	Участки III	Нет видимых изменений. Необходимо закрепление объекта в проекте Планировки.
----	-----	--	-----	-------------	---

Утверждено
приказом Министра
России

от « 15 » 01 2014 г. № 7-04

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТЕСТ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОТД.
СЕФЕРБЕКОВ М. М.

13 ЯНВ 2014

3.5.2. Объекты, которые не вошли в Техническое задание, но
которые необходимо межевать

от «15» 01 2014. № 7-01

№ п/п	№ по программе	Наименование объекта	Ориентировочная Площадь	Примечания
1	26	Специализированные автотранспортные парки по обслуживанию пассажирского автомобильного транспорта для перевозки участников и гостей XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)		
2	30	Сеть пресс-, интернет- и CALL-центров (проектные и изыскательские работы, строительство)		
3	ПО	Сеть радиосвязи стандарта «Тетра», включая абонентское оборудование (проектные и изыскательские работы, строительство)		
4	112	Волоконно-оптические линии передачи от г. Анапы до пос. Джугба, от пос. Джугба до г. Сочи с ответвлением от пос. Джугба до г. Краснодара (проектные и изыскательские работы, строительство)		
5	130	Адлерская ТЭС мощностью не менее 360 МВт (проектные и изыскательские работы, строительство)		
6	152	Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, строительство) Адлерский РРЭС (есть объекты на территории Имеретинской низменности)		
7	171.1	Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов (проектные и изыскательские работы, строительство)		
8	200.12	Комплекс зданий и сооружений «Малый ахун» на 1325 номеров в Имеретинской низменности, из них 225 номеров категории 4 звезды и на 1100 номеров категории 3 звезды (проектные и изыскательские работы, строительство)		
9	200.13	Комплекс зданий и сооружений с уровнем сервисного обслуживания категории 4 звезды на 285 номеров, Адлерский район, Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)		объект «Омега», участки ШЗ и Ш4.
10	200.1a	Апарт-отель с уровнем сервисного обслуживания 4 звезды (на 285 номеров), Имеретинская низменность (проектные и изыскательские работы, строительство)		
11	200.18	Апарт-отель категории 4 звезды на 200 номеров в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство)		
12	23п	Квартал жилой застройки по ул. Таврическая Адлерского район г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство).		

3.6. Основные проблемы

3.6.1. Инженерная подготовка территории

Территория Имеретинской низменности по своим природным условиям является крайне неблагоприятным объектом для урбанистического освоения. Для нее характерна высокая норма осадков 1500 мм в год, низкий, относительно уровня моря, рельеф, наличие на значительной части территории слабых оснований (в виде лагунных илов и ленточных глин), высокая сейсмичность района строительства и крайне неблагоприятные условия тектоники.

На территории Имеретинской низменности наибольшее развитие имеет затопление и подтопление территории, а также абразионная деятельность.

Проектируемая территория находится в сильно подтопленном состоянии, что существенно осложняет её строительное освоение. Существующий ныне уровень подземных вод поддерживается только за счет дренажа и постоянной откачки дренажных вод в море. При отсутствии откачки центральная часть лагунных понижений низменности окажется в затопленном состоянии.

Режим и динамика грунтовых вод на территории Имеретинской низменности находятся в сложной зависимости от целого комплекса природных и антропогенных (техногенных) факторов, обеспечивающих довольно неустойчивое равновесие между приходными и расходными составляющими баланса подземных вод.

По гидродинамическим условиям приустьевые участки междуречья Мзымта - Псоу относятся к зоне напорно-безнапорных вод. Для подземных вод долин рек характерна тесная гидравлическая связь с речными водами и грунтовый характер подземного потока. Расположение Имеретинской низменности между двумя речными долинами определяет для этой территории ряд особенностей.

Глинисто-суглинистый делювиальный покров и лагунные глинистые образования затрудняют инфильтрацию атмосферных осадков и транзитных ливневых вод. Большое количество среднегодовых осадков (1390 мм по метеостанции «Адлер») обеспечивает обильное питание грунтового водоносного горизонта на всей площади его распространения. Неравномерность выпадения осадков с максимумом в зимне-весенний период вызывает образование верховодки в слабо водопроницаемых делювиально-пролювиальных и лагунных глинистых образованиях.

Баланс подземных вод низменности формируется за счет приходной его части: притока подземных вод из приустьевых частей переуглубленных долин рек Мзымта и Псоу, инфильтрации атмосферных осадков, подачи поверхностных вод р. Псоу по оросительной системе, разгрузки в тыловой части низменности подземных вод склоновых отложений высоких карангатских аллювиальных и морских террас и зоны активного водообмена понтического

водоносного горизонта, и расходной части: разгрузки подземных вод структуры в Чёрное море, испарения с поверхности грунтовых вод, транспирации растительностью и принудительного дренажа грунтовых вод существующей дренажной системой (площадной и линейной).

Отвод ливневых и дренажных вод с территории Имеретинской низменности производится в настоящее время по густой сети открытых каналов, между которыми была создана искусственная выпуклая поверхность (мелиоративная система "квали"). Волнообразная поверхность обеспечивала отвод поверхностных вод и снижение уровня подземных вод на 0,3 -1,0м ниже поверхности земли.

В конце 1970-х гг. по проекту головного института «Гипроводхоз» (г. Москва) проведена реконструкция мелиоративной системы, в процессе которой построены нагорные каналы для сбора и самотечного отвода в Черное море поверхностного стока со склонов гор, сеть осушительных каналов, спланирована часть территории.

Ранее созданная мелиоративная система "квали" сохранилась лишь на части территории Имеретинской долины. Она не обеспечивает полного отвода поверхностных вод из-за заиления и зарастания каналов, деформации выпуклой поверхности между ними из-за эрозионных размывов, плоскостного смыва, некачественной распашки земель. На части территории долины мелиоративная система "квали" была ликвидирована в результате планировочных работ и жилищного строительства.

С учетом сложных инженерно-геологических и гидрогеологических условий Имеретинской низменности мероприятия по защите проектируемых территории от подтопления ООО «ТЭКПРО» намеряет осуществить со стабилизацией уровня грунтовых вод на существующих отметках, т.к. понижение уровня грунтовых вод приведет к консолидации лиманных илов и ленточных глин, расположенных в основании большей части застроенных территорий, и, как следствие, к деформациям и разрушениям существующих зданий.

Общая схема инженерной защиты проектируемых территорий от подтопления состоит в следующем.

Существующие отметки территории искусственно повышаются до абсолютной отметки 2,5 -3,5 м. Отметка искусственного повышения определена из условий нормы осушения для жилых и общественно-деловых зон (СНиП 22-02-2003 п. 10.13, таб. 10.1).

В основании подсыпаемой территории предусматриваются дренажные мероприятия с целью сохранения и стабилизации существующего уровня грунтовых вод.

Дренажные воды собираются в центральный дренажный коллектор и посредством насосной станции отводятся на очистные сооружения (с учетом инфильтрации во вновь образуемые территории, общий объем отводимых дренажных вод составит 20 000 м³/сут.)

На основании проработки вышеизложенных проблем инженерной защиты территории Имеретинской низменности, фирмами ООО «ПРОМСТРОИНИИПРОЕКТ» и ООО «ТЭКПРО» были предложены следующие решения:

При современном рельефе территории и урбанизированном ее освоении, защита от подтопления методами дренирования (с обеспечением нормы осушения) оказывается невозможной.

Для обеспечения минимально-необходимой нормы осушения проект инженерной защиты территории (откорректированный) должен обязательно включать искусственное повышение отметок подсыпок грунтом с одновременным дренированием дренажных вод.

Только подсыпка территории до отметки +2.5м без устройства дренажа не обеспечивает требуемой глубины залегания уровня подземных вод практически на всей территории. Система горизонтального трубчатого дренажа, заложенная в основании подсыпаемой территории, обеспечивает глубину залегания уровня грунтовых на проектируемых территориях в пределах от 2,5 до 3,0м.

Для защиты от затопления на участке между реками Мзымта и Псоу, с сильнейшим на Черном море активным разрушительным воздействием штормов, необходимо применение неразрываемых конструкций, которые рассчитаны на усиление штормовых нагрузок при прогнозируемом сокращении ширины пляжа. Для защиты дамб и сохранения рекреационной зоны в условиях дефицита твердого стока реки Мзымта необходимо дополнительное укрепление мористого откоса дамбы и ее основания и регулярные отсыпки гравийно-галечного материала с малой примесью глинистых частиц. Темпы разрушения берега требуют неотложных мероприятий по его укреплению. Строительство необходимо проводить в самые сжатые сроки.

Для дальнейшей, более детальной проработки на стадиях рабочая документация и строительство, проектом инженерной защиты рекомендуется проведение дополнительных специальных исследований, которые должны включать:

- инженерно-геологическую съемку более крупного масштаба;
- создание двух опытных участков (в пределах галечников и глин), для изучения условий стока с подсыпанной территории и условий работы дренажной системы;
- организацию стационарных наблюдений за подземными и поверхностными водами. Проект инженерной защиты территории, выполненной ООО «ТЭКПРО», был принят за основу при разработке проекта планировки территории Имеретинской низменности и, в частности, при выполнении схемы вертикальной планировки.

3.6.2. Водоотведение, очистка и регулирование поверхностного стока.

Утверждено
приказом Министра
от 15.01.2014 г. № 7-01

Рассматриваемая территория Имеретинской низменности Адлерского района г. Сочи расположена в водосборных бассейнах побережья Черного моря, р.Псоу и р. Мзымты.

Территория низменности вытянута вдоль побережья на 7 км, ширина ее - 0,8-2 км, представляет собой низкую приморскую равнину, которая на северо-западе переходит в полого-холмистые предгорья. Поверхность низменности незначительно приподнята над уровнем моря в среднем от 0,2 м до 5,3 м, значительные ее площади подвержены подтоплению и заболочены.

На рассматриваемой территории в настоящее время закрытая сеть дождевой канализации отсутствует. Отвод поверхностных вод осуществляется по рельефу местности в открытую систему водоотводных канав с последующим сбросом в акваторию Черного моря. Сброс осуществляется с помощью насосной станции в глубоководный канал и по открытым лоткам в реки Мзымту и Псоу.

В дальнейшем насосная станция должна быть реконструирована.

Для сбора и отвода поверхностного стока, поступающего с нагорной части прилегающей территории, построены нагорные каналы. Нагорные каналы перехватывают поверхностный сток со склонов гор, а также часть дренажного и ливневого стока в пределах Имеретинской долины и отводят его в Черное море в устьевых частях рек Мзымта и Псоу. Ширина их изменяется от 8 до 10 м, глубина от поверхности земли от 1,2 до 1,5 м. Каналы заилены и частично заросли тростником

Для защиты территории от набегания морской волны в береговой зоне, по всей длине территории запроектированы берегозащитные сооружения.

Кроме того, рассматриваемая территория может подвергнуться значительной сейсмической опасности.

Сейсмичность планируемой территории составляет 8-9 баллов, что должно быть учтено на последующих стадиях проектирования.

Проектные решения по водоотводу поверхностного стока выполнены на основании планировочных решений и отметок вертикальной планировки, выполненных ЦНИИП градостроительства РААСН и с учетом планировочных предложений, необходимых для самотечного режима дождевой канализации.

Отвод поверхностного стока с территории существующих и вновь размещаемых объектов строительства предлагается обеспечить путем прокладки закрытой сети дождевой канализации с последующей очисткой поверхностного стока на очистных сооружениях глубокой очистки.

На значительной части проектируемой территории производится ее подсыпка с помощью насыпного грунта.

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОАИМ-СТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
СЕФЕРЯКОВ М.
18 ЯНВ 2014

В связи со сложностью рельефа намеченная под строительство территория разбита на 4 водосборные бассейны с общей площадью водосбора 987,0 га. Оставшиеся часть территории площадью 253,0 га, которая не учитывается в гидравлическом расчете, занимают зеленая территория и проектируемые пруды.

Бассейн очистного сооружения №1 расположен в западной части Имеретинской низменности.

На территории водосборного бассейна, в основном, размещаются существующие малоэтажные застройки, территория аквапарка и природные территории.

Трассы проектируемых сетей дождевой канализации предусматриваются в основном по проектируемым проездам территории строительства, с учетом отвода стока от пониженных мест.

Диаметры приняты в соответствии с гидравлическим расчетом и составляют $D=500 - 1600$ мм.

Очистное сооружение №1 предлагается разместить на левом берегу р.Мзымты. Сброс ливневых стоков после очистки будет осуществляться в р.Мзымту.

Бассейн очистного сооружения №2 расположен в юго-западной части Имеретинской низменности.

На территории водосборного бассейна №2, в основном, размещаются жилые и общественные территории, апартаменты, гостиницы, частично территория олимпийского парка и природные территории лечебные грязи.

Трассы проектируемых сетей дождевой канализации предусматриваются в основном по проектируемым проездам территории строительства, с учетом отвода стока от пониженных мест.

Диаметры приняты в соответствии с гидравлическим расчетом и составляют $D=500 - 2500$ мм.

Бассейн очистного сооружения №3 расположен в центральной части Имеретинской низменности.

На территории водосборного бассейна №3, в основном, размещаются жилые и коммунальные территории, существующие малоэтажные застройки и территория олимпийского парка.

Трассы проектируемых сетей дождевой канализации предусматриваются в основном по проектируемым проездам территории строительства, с учетом отвода стока от пониженных мест. Водоотвод с территории п. Мирный планируется осуществлять системой канав с подключением к проектируемым сетям проездов. Кроме этого предусмотреть локальную насосную станцию для этой территории.

Диаметры приняты в соответствии с гидравлическим расчетом и составляют $D=500 - 3000$ мм.

В связи с тем, что территория имеет плоский рельеф, а отвод поверхностного стока производится в самотечном режиме, на очистные сооружения

№1,2,3 направляется весь поверхностный сток, который после очистки поднимается насосами до отметок, позволяющих самотечно направить очищенный сток на насосные станции глубоководных выпусков 15, 01 20/14 г. №7-04

Водоотвод с восточной части застраиваемой территории, водосборная площадь которой составляет 421.5га, решен с максимальным использованием проектируемых прудов для регулирования в них расчетных расходов от дождей с периодом однократного превышения расчетной интенсивности дождя 3 года.

Сеть дождевой канализации $D = 500 - 2000\text{мм}$ запроектирована, в основном, по проездам с уклоном в сторону проектируемых прудов. Загрязненная часть поверхностного стока (70% объема расчетного расхода) подается на проектируемые очистные сооружения №№ 4-5, места расположения которых позволяют обеспечить минимально возможную подсыпку территории с учетом самотечного сброса пиковых расходов в пруды-регуляторы. При таком решении не потребуется строительство насосных станций на сети дождевой канализации

За отметку максимальной подсыпки территории со стороны моря была взята отметка проектируемой противоштормовой дамбы - 4.50. Минимальные отметки планировки (2.75-3.00) вдоль прудов приняты исходя из возможности самотечного сброса расчетных расходов дождевого стока в пруды-регуляторы.

Таким образом, весь поверхностный сток с водосборного бассейна площадью 421.5га регулируется прудами и далее по самотечному трубопроводу $D = 800\text{мм}$ подается на насосную станцию глубоководного водовыпуска, которой также трубопроводом $D = 3000\text{мм}$ подается сток с очистных сооружений №3.

Далее были определены минимальные отметки планировки территории с учетом минимальной подсыпки над проектируемыми трубами дождевой канализации. При разработке проекта вертикальной планировки отметки территории не должны быть ниже заданных минимальных отметок.

Для сброса и отвода поверхностного стока, поступающего с нагорной части прилегающей территории, запроектирован нагорный канал, который является продолжением существующего канала в северо-восточной части района со стороны железной дороги. Он отводит сток в сторону долины реки Псоу за пределы застраиваемой территории. Канал запроектирован в монолитном железобетонном исполнении. Сечение принято $10.0 \times 2.8\text{м}$ по аналогии с существующим каналом.

Решения по реконструкции отдельных участков и узлов на пересечениях с дорогами, коммуникациями и т.д. будут разработаны на следующих стадиях проектирования, при наличии геодезических планов М1:500 и инженерно-геологических исследований

3.6.3. Создание прудов регуляторов.

Утверждено
приказом Министра
России

Создание прудов на территории Имеретинской низменности позволит решить комплекс задач связанных с инженерной защитой территории. В частности, созданная искусственная емкость примет пиковые расходы дождевого стока, из которой дождевой сток будет перекачиваться в Черное море. Принятие такого решения позволит значительно снизить мощности насосного оборудования.

При выборе НПГ в проектируемых прудах ниже уровня грунтовых вод, пруды будут дренировать их и тем самым способствовать осушению прилегающей территории. Однако принятие НПГ на низких отметках, что целесообразно с точки зрения отведения поверхностно стока, может привести к интрузии соленых вод из Черного моря и как следствие этого засолению прибрежной территории.

Учитывая изложенное выше, при разработке схемы водоотведения НПГ в прудах была принята в 0.0 м.

При таком значении НПУ в прудах сохраняется направление движения грунтовых вод в сторону моря (уровень моря -0,3м), прилегающая территория будет дренироваться, отметки минимальны с точки зрения формирования закрытой водосборной сети.

Расчет положения форсированного уровня определен, исходя из объема поверхностного стока, образование которого произойдет при прохождении расчетного дождя с периодом превышения в 3 года.

При выпадении расчетного дождя с интенсивностью 86 мм/сут [1], с территории водосборного бассейна в 421,5га в систему прудов поступает 163120,5 куб.м. дождевого стока. При суммарной площади прудов в 245500 кв.м. и заложении откосов 1:3 повышение уровня в пруду составит 0,65м, что и можно принять за отметку ФПГ.

По результатам многолетних наблюдений максимальный суточный слой осадков в Сочи составил 245мм (ЗАО «Геолинк Консалтинг»). Выпадение дождя с такой интенсивностью приведет к повышению уровня в прудах до отметки в 1.56м, при акватории прудов в 35га.

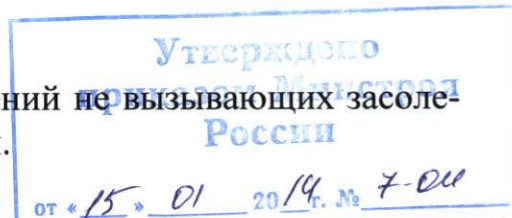
При разработке проекта планировки территории необходимо предусмотреть пониженный рельеф вдоль береговых линий прудов позволяющий форсировать уровень в прудах до отметки 1.6-2м без затопления жилой застройки для приема стока в случае прохождения дождя высокой обеспеченности.

Приведенный выше расчет уровней в прудах носят оценочный характер и не учитывают иных, кроме дождей, балансовых составляющих влияющих на режим прудов. При дальнейшем проектировании полученные отметки должны уточняться за счет учета иных статей баланса, таких как обмен с подземными водами, испарение, сброс насосной станцией и др. Кроме того должна быть рассмотрено, с применением математического моделирования,

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОТД.
СПЕЦИАЛЬНЫХ М.М.

13 ЯНВ 2014

возможность понижения НПГ в прудах до значений не вызывающих засолений прилегающих к береговой линии территорий.



3.6.4. Формирование Орнитологического парка.

При организации природной составляющей Имеретинской низменности предусматривается развитие и функционирование орнитологического парка, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 11 июня 2008г. №443. п. 171 - Организация особо-охраняемой природной территории регионального значения Орнитологического парка «Имеретинская долина».

Орнитологический природный парк Имеретинской низменности предусматривает единую систему естественных и искусственных озер и территории для сухопутных птиц, в том числе:

В Орнитологический парк будут включены отдельные точечные участки гнездования птиц: в прибрежной охраняемой полосе пляжа размещаются три «точечных» участков гнездования птиц: 1 участок в устье реки Мзымта и 1 участок в устье реки Псоу и один в восточной части Марины. Эти участки своего рода «микро-зоопарки» для наблюдения рекреантами со специальных видовых площадок за жизнью птиц, не нарушая режима охраны (незабываемым зрелищем может оказаться весенний и осенний пролеты птиц).

В орнитологический парк будет включен участок вблизи малого побережья Лебяжьего озера и Малый Лебяжий пруд.

Еще один участок предположен в районе Большого Лебяжьего озера. Здесь предлагается организовать зону, отделенную от людей, но открытую для наблюдения за птицами. Территория в районе размещения Лебяжьего пруда, это естественный пруд, окруженный широким болотистым участком, характеризуется богатым флористическим разнообразием водно-болотной растительности. Местообитания тритона Ланца, болотной черепахи, грузинской прыткой ящерицы, озерной лягушки квакши Шелковникова. Водоем размножения редких видов стрекоз.

По заключению государственной экологической экспертизы площадь, пригодная для организации особо охраняемой природной территории - орнитологический парк «Имеретинская низменность», - составляет 211,3 га, в том числе на территории Имеретинской низменности - 127,8 га, вдоль реки Псоу - 83,5 га. Территория в 32,8 га, на которой расположена воинская часть, исключена для территории природного парка, как не соответствующая задачам создаваемой особо охраняемой природной территории.

В соответствии с письмом Минрегиона России от 04.06.2010 № 94 ЮР/ОИ, а также письмом Минрегиона России от 24.05.2010 № 31331-А3/16; письмом Минприроды России от 28.04.2009г. № 02-12-32/5106; письма Департамента природных ресурсов и государственного экологического контроля Краснодарского края от 17.12.2009г. №42-3859/09-8.3; письмом Департамента природных ресурсов Краснодарского края от



24.12.2009г. № 42-4000/09-8.3; письмом Администрации Краснодарского края от 27.01.2010г. № 81-480/10-022, предлагается: от «15» 01 2010г. № 7-04

- всю территорию ООПТ - 211,3 га, - считать особо охраняемой природной территорией;
- Орнитологическим парком считать территорию вдоль реки Псоу - 83,5 га.
- Выделить отдельные включения орнитологического парка в ООПТ («Грязи - 24,7 га», «Черепашье озеро - 2,4 га» и др.).

4. Транспорт и организация улично-дорожной сети

Утверждено
приказом Минстроя
России

от * 15 * 01 2014 г. № 7-ОИ

Содержание:

4.1. Исходные данные для проектирования

4.2. Современное состояние

4.2.1. Внешний транспорт

4.2.2. Улично-дорожная сеть

4.2.3. Организация транспорта

4.3. Проектное решение

4.3.1. Внешний транспорт

4.3.2. Улично-дорожная сеть

4.3.3. Организация транспорта

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОАИМ-СТРОЙ»
ВЕДУЩАЯ СПЕЦИАЛИСТ ОТД
САФЕРБЕКОВ М. М.
13 ЯНВ 2014

4.1. Исходные данные для проектирования

Основными исходными данными для корректировки транспортного раздела являются следующие проектные материалы:

- ЗАО ПФ «ГРАДО» «Корректировка проекта планировки Нижнеимеретинской низменности» (утвержден в январе 2009 г);
- ЗАО ПФ «ГРАДО» «Градостроительная документация с разработкой эскиза застройки территории ООО «РоГсиБал» в Имеретинской низменности Адлерского района г. Сочи с разработкой отраслевых разделов в объеме проекта планировки» (2008 г.);
- ЗАО НПО «Мостовик» (г.Омск) -сезды с М-27 на магистральную сеть Имеретинской низменности;
- ЗАО ПО «Возрождение» (ООО НИИ ПРИИ «Севзапинжтехнология») (г.С.-Петербург) от окончания сездов с М-27 в транспортных узлах «Западная» и «Восточная» на территорию Олимпийского парка;
- ЗАО ПО «Возрождение» (ООО НИИ ПРИИ «Севзапинжтехнология») проектная документация на строительство Широной магистрали районного значения от сезда с М-27 в транспортном узле «Сезд на ул. Энергетиков» до сезда с М-27 в транспортном узле «Таможня»;
- ЗАО «НИПИ «ИнжГео» (г.Краснодар) проектная документация на иные участки улично-дорожной сети Имеретинской низменности ;
- ОАО «Мосгипротранс» (г.Москва) проект строительства пассажирской и грузовой станций, вокзального комплекса «Олимпийский парк» и «Имеретинский курорт» , как междугороднего вокзала дальнего следования;
- ОАО «Кировводпроект» (г. Киров) сети канализации, водоснабжения, теплоснабжения, система водоочистки в Имеретинской низменности (проектные и изыскательские работы, строительство);
- ООО «Порт Сочи Имеретинский» (г. Сочи) проект грузового порта;
- ОАО «711 Военпроект » проект застройки с. Некрасовское ;
- ОАО ТИЖГП «Краснодаргражданпроект» (г. Краснодар) проект застройки пос. Таврический.

Анализ исходных данных выявил наличие несоответствия проектных материалов различных организаций между собой, в том числе по границам проектных работ, основными из которых являются следующие:

- несовпадение осей сездов с М-27 с осями в транспортных узлах. Положение оси Широной магистрали на ряде участков в коридорах красных линий;

- планировочное решение порта, который работает как грузовой до 2013 года, потребовало изменения красных линий в южной части территории ООО «РоГсиБалт» и изменений в трассировке улиц в районе порта (в том числе по очередности строительства)» 7-04
- разработка инженерных сетей без учета принципиальных поперечных профилей основных улиц и дорог в составе утвержденного проекта «Корректировка проекта планировки Нижнеимеретинской низменности» потребовало фрагментарного изменения красных линий, а в ряде случаев введения понятия технических коридоров;
- разработка проектов пос. Некрасовское и пос. Таврический без своевременного согласования с ГК «Олимпстрой» повлекло за собой изменение принятой в «Корректировке проекта планировки Нижнеимеретинской низменности» классификации улично-дорожной сети и красных линий вокруг этих поселков;
- отказ от строительства второго порта (в створе ул. Таврическая) вызвал изменение функционального назначения прилегающей территории и классификации улично-дорожной сети в этом районе»;
- различное отношение к классификации улично-дорожной сети в материалах ФГУ «РосНИИУрбанистики» и ЗАО ПФ «ГРАДО» обусловил уточнение поперечных профилей проектируемых улиц;
- уточнение размещения гостиничных комплексов и их номенклатуры в восточной части Имеретинской низменности повлияло на корректировку структуры, улично-дорожной сети;
- самым большим изменениям подвергся Олимпийский парк. В связи с включением в его состав Парка аттракционов произошел разрыв Широтной магистрали в границах Олимпийского парка. Широтная магистраль превратилась в две «скобы» - западную и восточную.

Расчеты показали (что в этой новой конструкции) на период Олимпиады наиболее нагруженной будет западная скоба и Олимпийское кольцо. С восточной скобы Широтной магистралью необходимо организовать съезд на Олимпийское кольцо, с минимальным сносом существующих жилых домов. Основная связь восточной части Широтной магистрали с западной будет происходить через федеральную трассу М-27. Вокруг Парка аттракционов со стороны Олимпийского парка пройдет пешеходно-транспортная магистраль районного значения, это является дополнительной связкой Восточной части, а здесь основной объем гостиничного фонда, с Олимпийским парком.

Новая конструкция транспортной сети предопределила корректировку инженерных сетей и поперечников большей части улиц и дорог Имеретинской низменности.

Все это обусловило внесение существенных изменений в утвержденный в январе 2009 г. проект планировки Имеретинской низменности.

4.2. Современное состояние

4.2.1 Внешний транспорт

Утверждено
приказом Министра
России

от «15» 01 2014 г. № 7-04

Территория Имеретинской низменности является частью территории городского округа «Город Сочи», входит в городскую черту Адлерского района и обслуживается единой внешней транспортной инфраструктурой. В состав транспортной инфраструктуры входит воздушный, железнодорожный, автомобильный и морской транспорт.

Работа транспортной инфраструктуры в большой степени определяется сезонными пассажирскими перевозками, пик нагрузок приходится на летний период курортного сезона.

Международный аэропорт Сочи расположен в районе Адлера. С Имеретинской низменностью аэропорт связан автодорогой федерального значения М-27. Протяженность маршрута «Аэропорт- парк «Южные культуры»» составляет 5,5 км.

Железнодорожная магистраль «Туапсе-Адлер» эксплуатируется Краснодарским отделением Северо-Кавказской железной дороги. Магистраль общегосударственного значения, I категории. В районе Имеретинской низменности железнодорожный участок магистрали однопутный, не электрифицированный. Протяженность участка составляет 7,5 км. Участок располагает двумя железнодорожными путепроводами, четырьмя мостами и одним переездом.

На всем участке расположена только одна станция - «Веселое», которая является пограничной станцией, где производится погранично-таможенный контроль железнодорожных поездов, следующих в международном сообщении. Жители и отдыхающие Имеретинской низменности в дальнем сообщении пользуются станцией «Адлер», которая расположена за пределами рассматриваемого района - в 4 км от реки Мзымта и в 9 км от станции «Веселое». Доставка пассажиров с рассматриваемой территории до железнодорожной станции «Адлер» обеспечивается автобусами, маршрутными такси и легковыми автомобилями.

В настоящее время материальная база пригородного пассажирского движения вдоль берега моря разрушена и на рассматриваемом участке побережья отсутствуют какие-либо причалы и организованное движение пассажирского маломерного флота.

Обслуживание пассажиров автомобильным транспортом в междугородном, пригородном и городском сообщении Сочи организовано на авто-

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОАИМ СОЧИ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ССЛ
СЕРГЕЕВ И.М.
13 ЯНВ 2014

станции «Стадион Труд» в Адлере. Автостанция расположена за пределами территории Имеретинской низменности в 0,5 км от реки Мзымта.

Доставка пассажиров с территории Имеретинской низменности к автостанции обеспечивают, в основном, маршрутные такси (перечень маршрутов приводится в таблице 1).

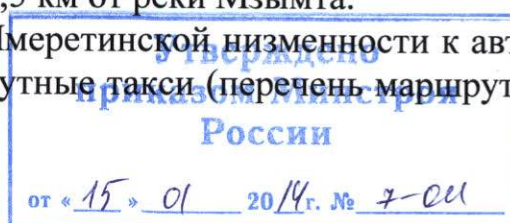


Таблица 1. Характеристика основных маршрутов в сообщении Сочи - Псоу.

№№ Мар- шрута	Наименование маршрута	Обслуживаю- щее предпри- ятие	Длина маршрута, км.	Кол-во автобусов на маршруте, ед.	Время проезда, час.	Перевоз тыс. пасс.
1	2		3	4	5	6
57	Кварт.бюро- Имерет. бухта	СПАТП-6	14.45	4	0.6	552.6
187	Сочи-Адлер	ООО «Урожай»	29.3	17 Газелей	0.83	504.5
123к	Сочи-Псоу	ПАТП-2	35	15	1	309.1
150с	Лазаревское- Псоу	ЛТРОАО	112.5	2	4	

4.2.2 Улично-дорожная сеть

На Имеретинской низменности эксплуатируется автомобильная дорога федерального значения М-27 «Джубга - Сочи - граница с Грузией (на Тбилиси)» которая входит в состав Международной дорожной сети под номером Е-97 «Херсон - Джанкой - Феодосия - Керчь - граница с Украиной - Новороссийск - Сочи - граница с Грузией (на Сенаки)». Протяженность автомобильной дороги в границах проектируемой территории - 2,5 км. Количество полос движения - 2. В настоящее время построен участок новой автомобильной дороги для разгрузки М-27 при переходе реки Мзымта. Участок, протяжением 0,9 км, проходит параллельно железной дороге в 25 метрах от бровки земляного полотна. По существующему и новому участкам организовано двухполосное движение автотранспорта. После примыкания нового участка к существующей, автомобильная дорога М-27 имеет три полосы движения.

Ширина земляного полотна составляет от 10 до 20 метров, проезжей части - от 8,6 до 19,8 метров. Вдоль автомобильной дороги М-27 в западной части Имеретинской низменности сформировалась улица Каспийская и в



восточной части - улица Урожайная, тем самым на автодорогу возлагаются функции магистральной улицы общегородского значения. Автомобильная дорога обеспечивает основную автомобильную связь в сообщении Имеретинская низменность - Адлер, Красная Поляна, Сочи. Основные искусственные сооружения автодороги М27 на рассматриваемом участке перечислены в Таблице 2.

Федеральная автомобильная дорога М-27 проходит параллельно железной дороге за пределами проектируемой территории. Подключение улиц районного значения к внешней сети происходит в трех точках: в створе улицы Тюльпанов, Каспийской и Таврической.

Таблица 2. Характеристика основных искусственных (мостовых) сооружений.

№ № пп	Новый км +	Мостовое сооружение	Через	Длина, м.	Ширина пр. части, м.
1	2	3	4	5	6
1	км 206+728	мост	ч/р р. Мзымта	317.20	6.80
2	км 207+490	путепровод	ч/р ручей	13.10	9.30
3	км 209+205	путепровод	ч/р ж/д	45.40	6.95

Собственная улично-дорожная сеть Имеретинской низменности является фрагментарной и соответствует характеру застройки существующих поселков.

Основные магистральные улицы и дороги, которые обеспечивают автотранспортные связи с общегородской магистралью и федеральной автомобильной дорогой М-27 на участке «Адлер-граница с Грузией» расположены перпендикулярно морскому побережью.

Характеристика улично-дорожной сети дается в табличной форме (Таблица 3). В настоящее время протяженность магистральной сети улиц в границах проекта составляет 7,08 км. Не все местные проезды имеют асфальтовое покрытие, водоотвод, как правило, осуществляется открытым способом - с помощью кюветов.

Улицы и дороги имеют 9 пересечений с водоотводными каналами. Каналы и мостики через них частично разрушены и требуют ремонта.

Таблица 3. Характеристика современной улично-дорожной сети Имеретинской низменности

№№ п/п	Наименование улиц и дорог	Протяжен- ность, м.	Ширина про- езжей части, м.	Ширина в красных линиях, м.
1	2	3	4	5
	Магистральная улица общегородского значения			
	Ул. Каспийская	2,5	10	22
	Магистральные улицы районного значения			
1.	Ул. Тюльпанов	1,2	7	20
2.	Ул. Цветочная	0,78	6	9
3.	Ул. Каспийская	0,5	3,75-5,0	16
4.	Ул. Староохотничья	0,8	4,0-6,0	26
5.	Ул. Таврическая	1,3	7	30
	всего	4,58		
	Итого магистральных улиц	7,08		
	Основные улицы местного значения			
1.	Ул. Голубая	17	6	10,0-26,0
2.	Ул. Цимлянская	1,7	6	22
3.	Ул. Нижнеимеретинская	2,8	7	16
	всего	6,2		
	Улицы местного значения			
	В районе парка «Южные культуры»			
1.	Ул. Станиславского	0,55	7	9
2.	Ул. Луначарского	0,29	5	9
	В пос. «Мирный»			
3.	Ул. Хуторская	1	7	20
4.	Ул. Перелетная	0,35	7	18
	В пос. «Имеретинская Бухта»			
5.	Ул. Урицкого	1	6	18
6.	Ул. Полевая	0,4	6	10,0-16,0
	всего	3,59		
	Улицы в жилой застройке			
	В районе парка «Южные культуры»			
7.	Ул. Луговая	0,34	5	10
8.	Ул. Мзымтинская	0,13	3	6
9.	Ул. Цветочная	ОД 6	4	10
10.	Ул. Гиацинтовая	ОД 7	6	8
11.	Ул. Красная горка	0,27	4	8
12.	Ул. Саратовская	1,8	4	8
	всего	2,87		
	В пос. «Мирный»			
13.	Ул. Кленовая	0,25	3	10
14.	Ул. Казачья	1	3	20
15.	Ул. Ружейная	0,9	3	16
16.	Ул. Тростниковая	0,5	3	16
17.	Ул. Камышовая	0,4	3	20
18.	Ул. Артезианская	0,5	3	20
19.	Ул. Лебединая	0,17	3	15
20.	Ул. Хадыженская	1,1	3	20
21.	Ул. Литейная	0,17	3	10

Утверждено
приказом Министра
России
от «15» 01 2014 г. № 7-00

22.	Ул. Весёлая	1	3	8
	всего	5,99		
	В пос. «Имеретинская Бухта»			
23.	Ул. Нижнеимеретинская Бухта	0,5	3	10
24.	Ул. Старошкольная	0,6	6	20
25.	Ул. Крамского	0,42	6	20
26.	Ул. Попова	0,4	6	20
27.	Ул. Староклубная	0,4	3,0-6,0	20
28.	Ул. Народная	0,3	3	18
29.	Ул. Попова	0,35	3	18
	всего	2,97		
	итого	21,62		
	Итого по улицам	28,7		
	Основные проезды			
1.	пр. Саратовский	0,17	3	8
2.	Пер. Новый	0,26	3	12
3.	Пер. Марсовый	0,39	3	12
4.	Пер. Берёзовый	0,3	3	12
5.	Пер. Перепелиный	0,43	3	12
6.	Пер. Пихтовый	0,47	3	12
7.	Пер. Кувшинок	0,18	3	12
	всего	1,9		
	Прочие, всего	29,9		
	Итого по улично-дорожной сети	60,5		

Утверждено
приказом Министра
России
от «15» 01 2014 г. № 7-00

4.2.3 Организация транспорта

Общественный транспорт.

Основным видом общественного транспорта на территории Имеретинской долины является автобус. Автобусы средней вместимости предоставляются сочинским автотранспортным предприятием № 6 и малой - частными предприятиями в виде маршрутных такси.

Маршруты следования автобусов организованы по всем трём магистральным улицам: Тюльпанов, Каспийская, Таврическая.

Номера маршрутов для автобусов и маршрутных такси следующие - №№ 57, 65, 100, 125, 126. Общая протяженность маршрутной сети составляет: в зимний курортный сезон - 7,2 км, в летний курортный сезон - 9,4 км.

Хранение и обслуживание автотранспортных средств

Общее количество легковых автомобилей, принадлежащим жителям Имеретинской долины, насчитывает около 1500 единиц. Уровень автомобилизации в Адлеровском районе составляет 314 автомобилей на 1000 жителей.

Почти весь парк легковых автомобилей на территории Имеретинской низменности обеспечен машино-местами, поскольку на каждом участке частного владения жители сооружают постоянные гаражи или временные навесы для своих транспортных средств.

Небольшие группы гаражей боксового типа для легковых автомобилей жителей размещаются в коммунально-складской зоне, которая расположена вдоль реки Мзымта и вдоль железной дороги.

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОРД
СЕФЕРВЕРДОВ М.
13 ЯНВ 2014

В рекреационной зоне прибрежной полосы отсутствуют стоянки временного хранения для приезжающих на пляжи отдыхающих из других районов города Сочи.

Техническое обслуживание легковых автомобилей в настоящее время осуществляется в основном на крупных станциях технического обслуживания (СТО) в городе Адлере. Основные станции технического обслуживания расположены по адресу: Адлер, аэропорт - ООО "Автосервис" и Адлер, Ленина, 30 - ООО "Отдыхтранссервис".

Обеспечение автомобильным топливом транспортного парка на проектируемой территории осуществляет одна автозаправочная станция (АЗС) - ООО «Торгсинтез-ЛАБА», которая расположена на автомобильной дороге М-27 (ул., Каспийская).

Параметры магистралей районного значения приняты в соответствии со СНиП 2.07.01.-89*(01) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и «Рекомендаций по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений».

4.3. Проектное решение

4.3.1. Внешний транспорт

Для проведения XXII зимних Олимпийских игр и Паралимпийских игр 2014 г., а также дальнейшего развития города Сочи как горноклиматического курорта принята федеральная программа, предусматривающая, в том числе, значительное развитие транспортной инфраструктуры г. Сочи.

Работа транспортной инфраструктуры на расчетный срок будет, как и прежде, иметь преимущественно пассажирскую направленность.

Проектом предлагается использовать потенциал внешнего транспорта для улучшения внутригородских перевозок жителей Большого Сочи.

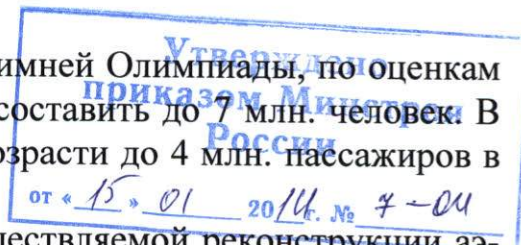
Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 г. №991 определен Перечень объектов, необходимых для транспортного обеспечения Олимпийских игр.

В результате реализации федеральной программы будет построено свыше 5 тыс. пог. м причальных сооружений, более 3,5 тыс. м оградительных сооружений, более 100 км новых железнодорожных линий, свыше 56 км вторых путей, более 75 км новых федеральных автомобильных дорог, порядка 20-ти автодорожных развязок и 20-ти автомобильных тоннелей.

Воздушный транспорт.

По прогнозам в ближайшие 10 лет количество отдыхающих в регионе Большого Сочи может возрасти в 3-3,5 раза. В связи с этим ожидается увеличение спроса на авиаперевозки. Аэропорт Сочи готовится к возможному резкому увеличению авиаперевозок.

В период проведения в Сочи в 2014 г. зимней Олимпиады, по оценкам экспертов, пассажиропоток аэропорта может составить до 7 млн. человек. В среднем пассажиропоток аэропорта должен возрасти до 4 млн. пассажиров в год.



Наиболее важным мероприятием в осуществляемой реконструкции аэропорта является строительство нового аэровокзального комплекса, который рассчитан на одновременное обслуживание 27 авиалайнеров и 2500 пас/час. Ввод в эксплуатацию нового аэропорта Сочи даст возможность увеличить объем пассажирских перевозок, обеспечить необходимый уровень обслуживания, как на международных, так и на внутренних авиалиниях.

Железнодорожный транспорт

В соответствии с генеральным планом г. Сочи в одном коридоре с проектируемой нижней объездной дорогой на всем ее протяжении предусмотрена полоса отвода для строительства двухпутной магистральной железнодорожной линии, которая предназначена для движения пассажирских поездов дальнего, регионального и пригородного следования, а также для движения грузовых поездов.

Железнодорожный участок магистрали «Туапсе-Адлер» в районе Имеретинской низменности предполагается усилить вторым главным путем.

Станция «Веселое» останется пограничной станцией, где будет производиться погранично-таможенный контроль железнодорожных поездов, следующих в международном сообщении.

Для обеспечения устойчивого внутригородского сообщения по железной дороге жителей и отдыхающих на территории Имеретинской низменности предлагается строительство двух станций на 1991 км. и на 1993 км. + 500 м - «Имеретинский курорт» и «Олимпийский парк» и здания двух железнодорожных вокзалов. Вдоль железнодорожного земляного полотна по проекту ОАО «Мосгипротранс», в соответствии с предложениями по развитию туристско-спортивного горноклиматического курорта ("Заявочный комитет "Сочи - 2014"), резервируется территория для перспективного рельсового транспорта - скоростной железной дороги.

На территории ОАО «Российские железные дороги», в дополнение к существующим предложениям, планируется построить депо в районе станции «Веселое» для отстоя подвижного состава рельсового электротранспорта. Площадь депо составит более 2 га (за границей проектируемой территории).

Для приема грузов, в связи со строительством Олимпийских объектов выделена территория для двух грузовых дворов на Имеретинской низменности. Площадь которых, соответственно составляет 25,1 и 35,2 га. После окончания строительства Олимпийских объектов территория грузовых дворов застраивается коммунальными объектами.



Морской транспорт.

В соответствии с федеральной программой ¹⁵развития ¹⁶транспортной ин- ⁷⁻⁰²фраструктуры г. Сочи создается береговая инфраструктура для восстановления местных пассажирских морских линий на всем побережье Большого Сочи. В связи с этим будет построено 15 портопунктов, в том числе 2 пункта на проектируемой территории: в районе базы отдыха «Черноморец» и в районе грузового порта.

На период строительства Олимпийских объектов на территории Имеретинской низменности размещается грузовой порт, который в дальнейшем преобразуются в порт-марину с плавучими волноломами, понтонами и причалами.

Яхтенный порт-марина оснащается современным оборудованием и технологиями. Для устройства гавани - плавающие железобетонные понтоны-волноломы с соответствующими аксессуарами: швартовные "пальцы", сервис-колонки для подводки воды и электричества непосредственно на причалы, посты безопасности, переходные трапы. Площадь каждой марины должна составлять не более 3 га, общая длина пирсов - 280 метров. Количество принимаемых парусных и моторных яхт - 60. Крейсерских яхт - 4. Спасательных катеров - 4

Автомобильные дороги.

Проведение XXII зимних Олимпийских игр и XI Паралимпийских игр 2014 года в г. Сочи приведет к резкому возрастанию нагрузки на все объекты транспортной инфраструктуры, включая автомобильные дороги.

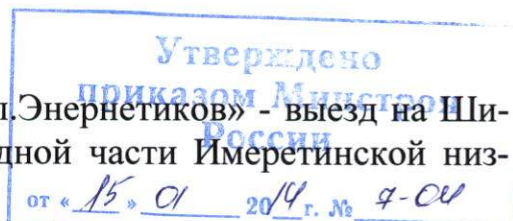
Согласно ФЦП "Развитие г. Сочи как горноклиматического курорта (2006 -2014 годы)" предусмотрено строительство федеральной автодороги М-27 «Джубга - Сочи до границы с Грузией» на участке Адлер - Веселое. Основные мероприятия по строительству новых участков федеральной дороги пройдут за пределами проектируемой территории.

На участке Имеретинской низменности, но за границей проекта планировки, предполагается строительство 4-х новых транспортных узлов на пересечении федеральной автомобильной дороги М-27 Джубга-Сочи и железной дороги с городской дорожной сетью. В настоящее время начато строительство отдельных участков новой трассы дороги М-27.

Старый участок федеральной дороги (улица Каспийская), проходящий по проектируемой территории и протяженностью 2,5 км., предлагается трансформировать в магистральную улицу общегородского значения, которая будет обеспечивать передвижение автотранспорта в сообщении Адлер - Имеретинская долина.

Для обеспечения автомобильного движения в период Олимпийских и Паралимпийских игр запроектированы:

-транспортный узел № 1 - «Съезд на ул.Энергетиков» - выезд на Широотную магистраль и ул.Каспийскую в западной части Имеретинской низменности;



-транспортный узел № 3 - «Развязка «Западная» - съезд на территорию Олимпийского парка и Западную магистраль Имеретинской низменности;

-транспортный узел № 4 - «Развязка «Восточная» - съезд на территорию Олимпийского парка и Восточную магистраль Имеретинской низменности;

-транспортный узел № 5 - «Таможня» - съезд на Широотную магистраль в восточной части Имеретинской низменности на ул. Таврическую.

Транспортный узел №2 - существующий путепровод через железную дорогу в створе ул. Каспийская.

Рекомендуемые проектные предложения по указанным автодорогам работают на перспективу развития Большого Сочи, а на первом этапе реализации Генплана до 2014г. полностью соответствуют пунктам 37 и 42 «Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта» (Постановление Правительства Российской Федерации № 991 от 29 декабря 2007 года).

На период Олимпиады в Олимпийском парке предусматривается строительство автостанции вблизи железнодорожного вокзала. После окончания Олимпийских игр автостанция может быть использована для обслуживания автомобильным транспортом пассажиров в междугородном, пригородном и городском сообщении на Имеретинской низменности.

4.3.2. Улично-дорожная сеть

На территории Имеретинской низменности практически заново создается структура улично-дорожной сети, за исключением участков сложившейся застройки (район парка «Южные культуры», район поселка «Мирный», район поселка «Имеретинская бухта»).

Параметры поперечного профиля улиц и дорог приняты в соответствии со СНиП 2.07.01.- 89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Москва 1994.

В соответствии со СНиП 2.07.01.-89* основу новой улично-дорожной сети составляют магистральные улицы районного значения. Основная широотная магистраль и два въезда с западной и восточной сторон Олимпийского парка являются транспортно-пешеходными улицами районного значения, остальные улицы - магистрали районного значения и улицы местного значения являются пешеходно-транспортными. В проекте выделены две основные очереди развития улично-дорожной сети:

- первая очередь обеспечивает развертывание и функционирование объектов, необходимых для строительства и проведения Олимпиады;

-вторая очередь - постолимпийский период.



Общая протяженность новой магистральной улично-дорожной сети составит 47,6 км. В районах существующей и сохраняемой застройки потребуется реконструкция улично-дорожной сети, суммарная протяженность участков составляет 8-10 км.

Вдоль берега моря проектом предлагается устройство набережной с променадом, общая протяженность которой составит 6.0 км.

Таблица 4. Характеристика перспективной улично-дорожной сети Имеретинской низменности

№№ п/п	Наименование улиц и дорог	Протяженность, км	Ширина проезжей части, м.	Ширина в красных линиях, м.
1	2	3	4	5
	Олимпийский период (2014 г) -всего:	54.6		
	В том числе:	44.6		
	Новое строительство			
	Магистральные улицы районного значения, всего:	32.6		
	в том числе			
	Транспортно-пешеходные	8.6	17.5	45.5
	Пешеходно-транспортные	24.0	7.0+8.0	20.0-40.5
	Жилые улицы	6.0	6.0	15.0-20.0
	Набережная (сеч.5-5)	6.0	6.0	10.0-16.5
	Реконструкция существующих	10.0	6.0-7.0	15.0
	улиц, дорог и проездов			
	Постололимпийский период (2012-2014	3.0		
	В том числе:	3.0		
	Пешеходно-транспортные магистраль-	3.0	8.0	30.0-40.5
	Всего новое строительство	47.6		
	Всего реконструкция существующих	10.0		

Широтные улицы районного значения, проходя по кварталам жилой и общественной застройки, связывают между собой отдельные планировочные зоны Имеретинской низменности и обеспечивают сообщение между наиболее удаленными друг от друга объектами.

В периоды проведения крупных спортивно-зрелищных мероприятий транспортная инфраструктура Имеретинской низменности легко разделяется на три независимые части, каждая из которых может существовать в автономном режиме, обеспечивая транспортное обслуживание проживающих на ее территории местных жителей, спортсменов и гостей мероприятий. Улицы меридионального направления совмещены с основными пешеходными ходами и бульварами. Они начинаются от станций рельсового транспорта и ведут к паркам, набережной, порту и пляжам.

Генеральным проектировщиком по Олимпийскому парку является ФГУП «РосНИПИУрбанистики».

Окончательный вариант схемы планировочного решения улично-дорожной сети Олимпийского парка, согласованный Администрацией Краснодарского края, АНО «Оргкомитет «Сочи-2014» и ГК «Олимпстрой» положен в основу документации по спецпропускам к стадионам и Олимпийской деревне и явится круговым участком внутренней дороги парка. На олимпийский период по круговому проезду

предусматривается одностороннее движение против часовой стрелки. На постолимпийский период круговой проезд становится частью общей системы магистральных улиц районного значения с двухсторонним движением транспорта, включая маршрутизированный общественный транспорт.

- Внутренний проезд парка, находящийся в охраняемом периметре и обеспечивающий движение автобусов, грузового и легкового автотранспорта, обслуживающего спортсменов, СМИ, персонал парка и объектов, членов олимпийской семьи. Внутренний проезд парка состоит из северного участка, обслуживающего западную служебную зону парка, и южного участка, обеспечивающего кольцевое движение и связь со служебными зонами МОК и олимпийской семьи. Южный участок внутреннего проезда необходим только на период проведения Олимпиады. Часть его, после проведения Олимпиады демонтируется, часть сохраняется как внутриплощадочный проезд на территории перспективного тематического парка.

- Западный участок круговой дороги, отделяет центральную площадь Парка от Олимпийской деревни, связывает широтную магистраль с прибрежным южным основным проездом. На период проведения Олимпийских игр данный проезд подключается как элемент внутреннего проезда парка, находящегося в охраняемом периметре.

Через широтную магистраль запроектирован пешеходный мост, параметры которого рассчитаны на максимальный поток зрителей от железнодорожной станции к основным Олимпийским стадионам.

Магистральная сеть общего доступа, обслуживающая территорию Олимпийского парка, включает участок западной магистрали в районе транспортного узла на съезде с М-27 и восточную магистраль, обеспечивающую связь Имеретинской низменности и объектов Олимпийского парка с М-27 и участок широтной магистрали от примыкания к восточной магистрали до съезда с М-27 в районе транспортного узла «Таможня».

Транспортные развязки на съездах с М-27 расположены на территории Олимпийского парка. Планировочное решение транспортных развязок продиктовано, с одной стороны, решениями по съездам, разработанным ЗАО НПО «Мостовик», с другой, необходимостью подъезда к двум автостанциям и гостевым автостоянкам, расположенным на территории вокзальной зоны Парка.

Прогнозная оценка параметров автотранспортных потоков, выполненная ЗАО «Петербургский НИПИград», в составе проекта Олимпийского парка по проектируемым участкам улично-дорожной сети в Имеретинской низ-

менности подтверждает достаточность параметров улично-дорожной сети, заложенных в настоящем проекте, для пропуска расчетных потоков автотранспорта на постолимпийский период.

Существующая улично-дорожная сеть в районе парка «Южные культуры», в поселках «Мирный» и «Имеретинская Бухта» сохранит свою структуру, как на Олимпийский, так и на постолимпийский периоды.

4.3.3. Организация транспорта.

Общественный транспорт.

Основным видом общественного транспорта на территории Имеретинской низменности будет служить автобус. Автобусы должны соответствовать европейскому стандарту экологической безопасности EURO-4, EURO-5.

Линии маршрутов общественного транспорта пройдут по магистральным улицам городского и районного значения (см. схему «Организация транспорта и улично-дорожной сети»).

Расстояния между остановочными пунктами на линиях общественного пассажирского транспорта составляют для автобусов не более 400-500 м. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не превышает 500 м.

Общая протяженность маршрутной сети составит 30 км. Общая протяженность основных путей движения пешеходов составит около 20 км, в том числе: вдоль пляжа - 7,2 км, внутри олимпийского парка - 3,2 км, от станций рельсового транспорта до побережья - 3,5 км и на Имеретинской низменности - 5,5 км.

При пересечении, и по пути основного движения пешеходов, магистральных улиц проектом предусматривается обустройство пешеходных переходов в одном уровне.

Хранения и обслуживание автотранспортных средств

К расчетному сроку уровень автомобилизации в Адлерском районе будет составлять 400 автомобилей на 1000 жителей.

Расчет потребности в автостоянках и гаражах для постоянного и временного хранения индивидуального транспорта выполнен в соответствии с расчетными данными по численности населения (Таблица 5) и СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. М 1994 г.

Проектом предлагается размещение значительного количества гостиниц и апартаментов уже на первую очередь строительства, которые начнут работать в Олимпийский период. Предполагается, что на первую очередь будет построено гостиниц на 12800 номеров:

Таблица 5. Расчет и размещение основных паркингов на территории Имеретинской низменности

			Утверждено приказом Минстроя России		
Наименование	Расчетный показатель,	Расчетное количество машино-мест	Размещение		
			В гаражах, м/мест	На открытых стоянках, м/мест	В жилой застройке
Олимпийский период					
Постоянное население	9708 тыс. человек	9,708x400=3880			3880
Гостиницы	13120 номеров	1000	1000 (на своей территории)		
Административно-деловые центры	163000 м2	9000	2500	6500	
Постололимпийский период					
Постоянное население	39,316 (без индивидуальной усадебной застройки)	39,3x400= 15720	8700	3800	3220
Гостиницы	6757 номера		1000(на своей территории)		
Апартаменты	6176 номера	0,3*x6176=1850	1850		
Смешанный общественно-деловой центр	144825м2	144825:100x5= 7240	1240	6000	
Аквапарк	1600 посетителей	1600:100x5-7= 105		105	

* расчетный показатель принят по техническому заданию заказчика

** по требованиям МОК

На первую очередь строительства (Олимпийский период) проектом предусматривается размещение необходимого количества парковок по заявочной книге МОК (показано на схеме очередности улично-дорожного строительства). Для зрителей предусмотрены стоянки автотранспорта в составе проекта планировки Олимпийского парка.

На период Олимпиады и постололимпийский период проектом предлагается разместить в районе будущих станций рельсового транспорта и на въездных магистралях перехватывающие многоуровневые автостоянки. Автостоянки будут трехэтажными открытого типа, вместимость каждой до 300 автомобилей. Суммарная вместимость перехватывающих автостоянок составит 2500 легковых автомобилей. В дальнейшем стоянки могут быть использованы для хранения личного автотранспорта постоянного населения Имеретинской низменности.

На постололимпийский период сделан укрупненный расчет потребности в машино-местах для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта. Общее количество легковых автомобилей, принадлежащих

жителям Имеретинской низменности будет насчитывать 27000 единиц. Уровень автомобилизации на этот период в Адлерском районе принят 400 автомобилей на 1000 жителей.

Проектом предлагается дифференцированный подход к размещению автомобилей принадлежащих гражданам. Так, например, в сохраняемых районах усадебной застройки постоянное хранение обеспечивается в пределах земельных владений. На расчетный срок для жителей многоэтажной застройки 30% автомобилей размещаются в трехэтажных гаражах-стоянках в пределах коммунальных зон, остальные 70% - в гаражах цокольной части жилых домов и на открытых парковках внутри дворов.

Для технического обслуживания легковых автомобилей жителей Имеретинской низменности потребуется 3 станции технического обслуживания (СТО) с общим числом постов - 78. СТО планируется расположить вблизи станций рельсового транспорта и в коммунальных зонах.

Для обеспечения автомобильным топливом перспективного транспортного парка недостаточно одной существующей автозаправочной станции (АЗС) - ООО «Торгсинтез-ЛАБА», которая расположена на автомобильной дороге М-27 (ул., Каспийская). Проектом предлагается разместить еще 2 АЗС по 5 колонок каждая, совмещая их со станциями технического обслуживания.

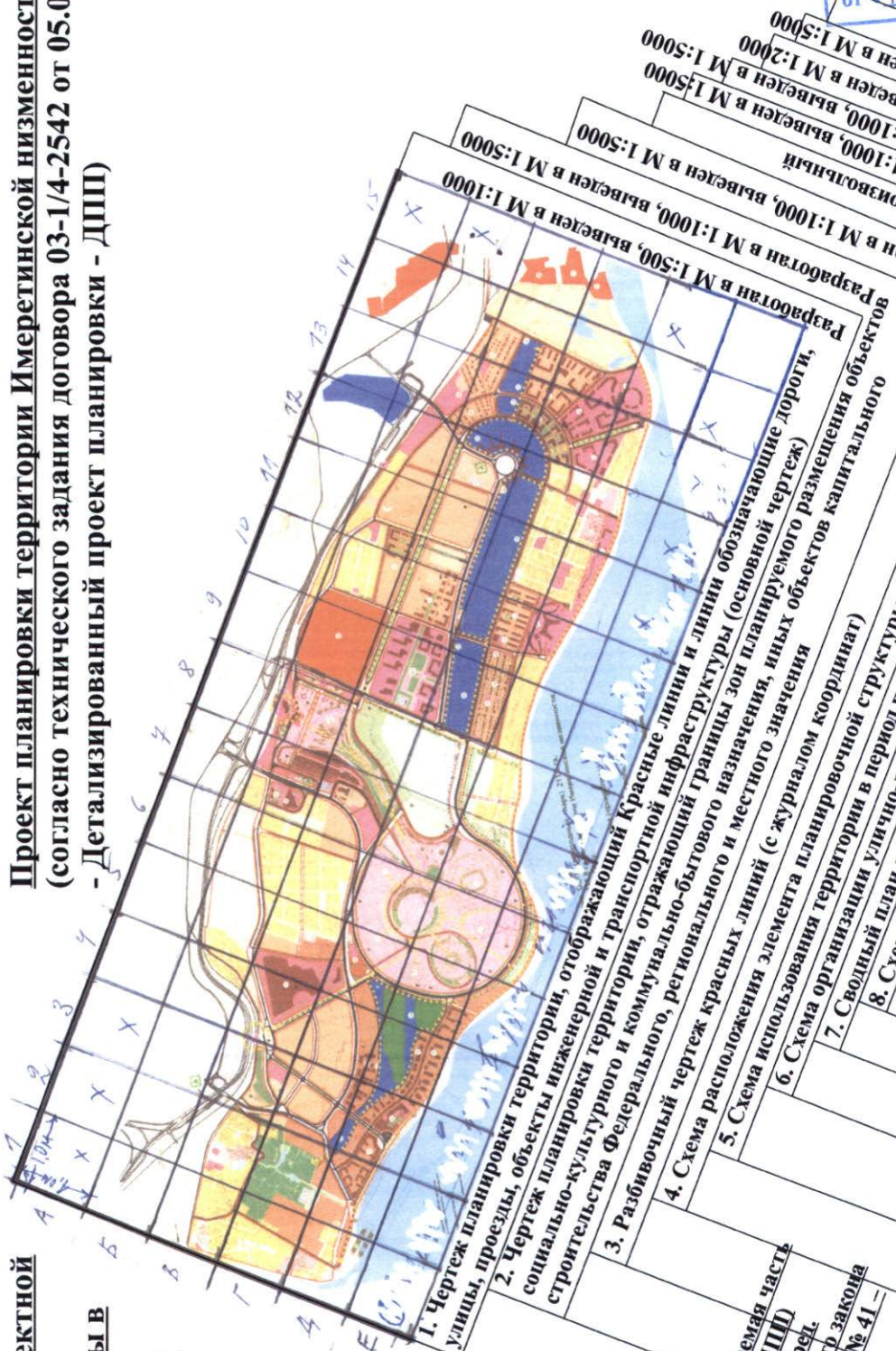
Утверждено
приказом Минстроя
России
от «15» 01 2014 г. № 7-ОИ

Приложения

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМСТРОЙ»
Ведущий специалист СГЛ
С.Ф.РВ.В.В.М.М.
13 ЯНВ 2014

Блок-схема Состав проектной документации по ДПП, включающий материалы в графической форме и пояснительную записку

Проект планировки территории Имеретинской низменности
(согласно технического задания договора 03-1/4-2542 от 05.03.2011
- Детализированный проект планировки - ДПП)



1. Чертеж планировки территории, отображающий Красные линии и линии обозначающие дороги, улицы, проезды, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (основной чертеж)
2. Чертеж планировки территории, отражающий границы зон планируемого размещения объектов строительства Федерального, регионального и местного значения
3. Разбивочный чертеж красных линий (с журналом координат)
4. Схема расположения элемента планировочной структуры (ситуационный план)
5. Схема организации территории в период подготовки проекта планировки (опорный план)
6. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки (опорный план)
7. Сводный план инженерных сетей (включая парковки) (с альбомом поперечников)
8. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории
9. Пояснительная записка. Определение параметров планируемого строительства

Утверждаемая часть
проекта (ДПП)
ГК РФ - В ред.
Федерального закона
от 20.03.2011 № 41 -
ФЗ (ст. 42)

Обновляемая часть
проекта (ДПП)
ГК РФ. В ред.
закона от 21.04.2011 № 69 -
ФЗ (ст. 42)

Утверждено
приказом Минстроя
России

15.01.2014 г. № 7-ОУ

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМП-СТРОЙ»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОТД.
С/ЭКОНОМИКИ И М.

13 ЯНВ 2014

объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

от « 15.01.2014 г. № 7-04

[illegible]

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМП-СТРОЙ»
ВЕДУЩ. СЛУЖАВ. ОТД.
+ СФЕРБАНОВ М. М.

13 ЯНВ 2014

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

БАПТАН ИНИ
ХОМЕРЫН ХАЛГАЛАН

2019

+

— Positive results indicate that

Notes: All figures are based on the 2008 survey data.

————— Positive/negative correlation

— **Richard B. Sewall**

Source: Environmental Health Perspectives

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 101–108

ABSTRACTS

A OCTAUGUST 2008: Monthly offensive

ASC

100% ACY 200 100% ACY 200

100

↑

• **Healthcare**

IDENTIFY NEUROBIOLOGICAL MECHANISMS
involved in aggression, aggression (14)

APR 1997

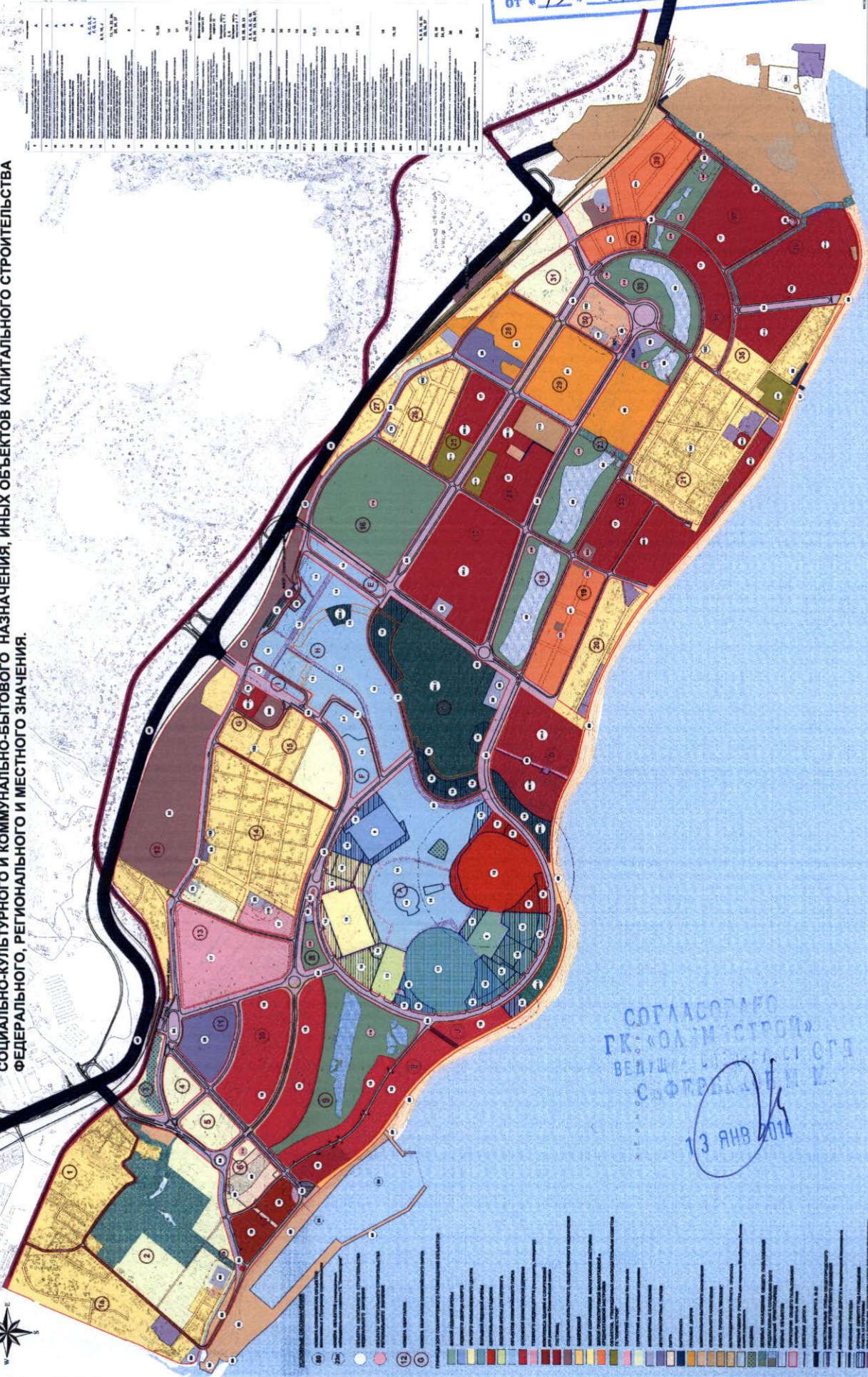
1000

Cardiopharmacological Journal

Чертеж разработан в масштабе 1:500, в

10

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ОТОБРАЖАЮЩЕЙ ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИНЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.

[illegible]

СОГЛАСОВАНО
ГК: «ОАУМ-СТРОЙ»
ВЕДУЩАЯ ПРОЕКТА: СТЕ
С. ОФРАДОВА И. П.
13 ЯНВ 2014

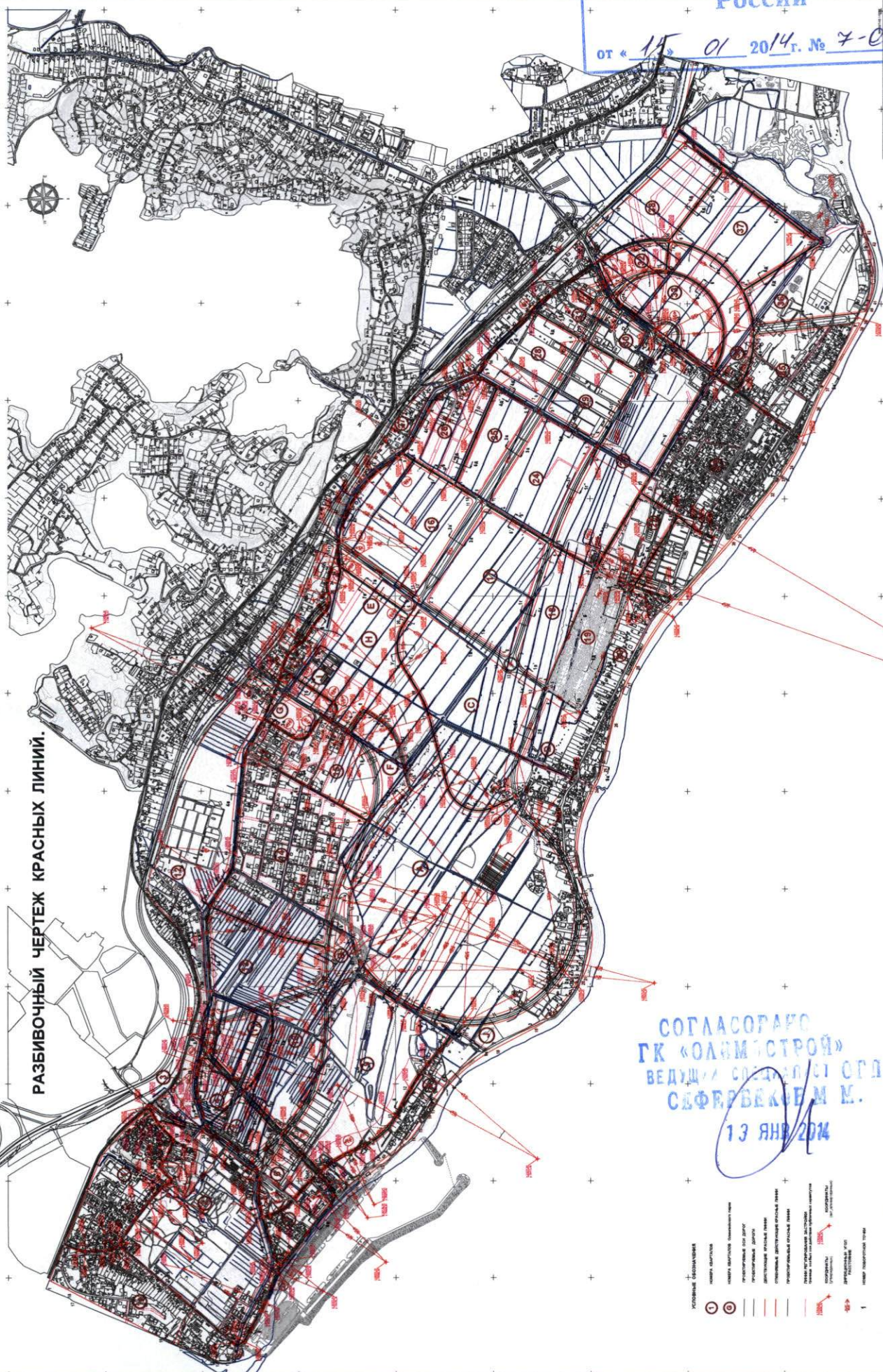
Утверждено
приказом Министра
России

от « 15 » 01 2014 г. № 7-ОП

[illegible][illegible]

от « 15 » 01 2014 г. № 7-04

РАЗБИВОЧНЫЙ ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ.



СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВЕДУЩАЯ СПЕЦИАЛИСТ ОГЛ
СЕФЕРБАКОВ М.
13 ЯНВ 2014

- | | | |
|-------------------------|---|-------------------------|
| ПОСЛЕДНИЕ ОБЩЕИЗВЕСТНЫЕ | + | ПОСЛЕДНИЕ ОБЩЕИЗВЕСТНЫЕ |
| 1 | | 1 |
| 2 | | 2 |
| 3 | | 3 |
| 4 | | 4 |
| 5 | | 5 |
| 6 | | 6 |
| 7 | | 7 |
| 8 | | 8 |
| 9 | | 9 |
| 10 | | 10 |
| 11 | | 11 |
| 12 | | 12 |
| 13 | | 13 |
| 14 | | 14 |
| 15 | | 15 |
| 16 | | 16 |
| 17 | | 17 |
| 18 | | 18 |
| 19 | | 19 |
| 20 | | 20 |
| 21 | | 21 |
| 22 | | 22 |
| 23 | | 23 |
| 24 | | 24 |
| 25 | | 25 |
| 26 | | 26 |
| 27 | | 27 |
| 28 | | 28 |
| 29 | | 29 |
| 30 | | 30 |
| 31 | | 31 |
| 32 | | 32 |
| 33 | | 33 |
| 34 | | 34 |
| 35 | | 35 |
| 36 | | 36 |
| 37 | | 37 |
| 38 | | 38 |
| 39 | | 39 |
| 40 | | 40 |
| 41 | | 41 |
| 42 | | 42 |
| 43 | | 43 |
| 44 | | 44 |
| 45 | | 45 |
| 46 | | 46 |
| 47 | | 47 |
| 48 | | 48 |
| 49 | | 49 |
| 50 | | 50 |
| 51 | | 51 |
| 52 | | 52 |
| 53 | | 53 |
| 54 | | 54 |
| 55 | | 55 |
| 56 | | 56 |
| 57 | | 57 |
| 58 | | 58 |
| 59 | | 59 |
| 60 | | 60 |
| 61 | | 61 |
| 62 | | 62 |
| 63 | | 63 |
| 64 | | 64 |
| 65 | | 65 |
| 66 | | 66 |
| 67 | | 67 |
| 68 | | 68 |
| 69 | | 69 |
| 70 | | 70 |
| 71 | | 71 |
| 72 | | 72 |
| 73 | | 73 |
| 74 | | 74 |
| 75 | | 75 |
| 76 | | 76 |
| 77 | | 77 |
| 78 | | 78 |
| 79 | | 79 |
| 80 | | 80 |
| 81 | | 81 |
| 82 | | 82 |
| 83 | | 83 |
| 84 | | 84 |
| 85 | | 85 |
| 86 | | 86 |
| 87 | | 87 |
| 88 | | 88 |
| 89 | | 89 |
| 90 | | 90 |
| 91 | | 91 |
| 92 | | 92 |
| 93 | | 93 |
| 94 | | 94 |
| 95 | | 95 |
| 96 | | 96 |
| 97 | | 97 |
| 98 | | 98 |
| 99 | | 99 |
| 100 | | 100 |

Journal of the American Statistical Association 95(451):1039-1052, 2000. Printed in the USA

Утверждено
приказом Министра
России

от « 15 » 01 20 14. № 7-Ол