

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации

от «18» 10 2011 г. № 145-ау

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ  
ИНСТИТУТ  
ГЕНПЛАНА  
СОЧИ

СОГЛАСОВАНО  
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
ПЕРВЫЙ ЗИЩЕ-ПРЕЗИДЕНТ  
Д.А. МОНОСОВ

04 ОКТ 2011

МУП города Сочи "Муниципальный институт генплана" г. Сочи, ул. Советская, 40,  
тел.: (8622) 64-83-18, +7-918-603-00-68, факс: (8622) 64-82-83  
для корреспонденции: 354061 г. Сочи, ул. Советская, 26, e-mail: migsochi@mail.ru, www.sochiarch.ru

Договор №  
ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И ОРГАНИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения олимпийского объекта: «Многоквартирные жилые дома для размещения временного персонала и волонтеров и сил безопасности, привлекаемых на период проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)».

5-й этап: «Жилой квартал в селе Веселое Адлерского района города Сочи по ул. Таврическая-Урожайная»

ЗАКАЗЧИК:	ГК «Олимпстрой»	Директор Начальник управления проектирования	Мацкевич К. П. Кокозов Р.Л.
ТОМ 1	Основная часть проекта планировки территории Положение о размещении объектов капитального строительства Графическая часть	Нач. отдела ПРИРГ ГАП Исполнитель Нормоконтроль	Мельникова О.В. Шайтаренок Е.А. Деева Е.В. Кокозов Р.Л.

2011 г.

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
30.09.2011 ХВОСТОВ Е.В.

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от « 18 » 10 2011 г. № 145-00

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

### СОСТАВ ТОМА 1

#### 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

#### 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1	Чертеж красных линий, линий, обозначающих дороги, объекты инженерной и транспортной инфраструктур М 1:1000.	ГП-1
2.2	Карта зон объектов капитального строительства М 1:2000	ГП-2

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
80-09-2011 ХВОСТОВ Е. В.



# 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

## 1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) территории для размещения олимпийского объекта: «Многоквартирные жилые дома для размещения временного персонала, волонтеров и сил безопасности, привлекаемых на период проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство) 5-й этап: «Жилой квартал в селе Веселое Адлерского района города Сочи по ул. Таврическая – Урожайная» пункт 207.1 Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта разработана на основании договора.

Целью проекта является разработка градостроительной документации территории, осваиваемой для размещения олимпийских объектов, объектов развития города Сочи как горноклиматического курорта и объектов прилегающих территорий.

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов Правительства РФ, Госстроя России:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.12.2001 г. №136-ФЗ;
- ФЗ от 01.12.2007 г. №310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;
- «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи».

Проектное решение по межеванию территории проектирования представлено на чертеже «Проект межевания территории».

## 1.2. Характеристики планируемого развития территории проектирования

1. Зона планируемого размещения олимпийского объекта: «Многоквартирные жилые дома для размещения временного персонала, волонтеров и сил безопасности, привлекаемых на период проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство) 5-й этап: «Жилой квартал в селе Веселое Адлерского района города Сочи по ул. Таврическая – Урожайная»», расположена в Адлерском районе г. Сочи.

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

В настоящее время на рассматриваемой территории размещаются:

- на земельном участке с кад. №23:49:0402055:1003 – проходит магистральный водовод от водозабора р. Мзымта до водозабора р. Псоу;
- на земельном участке с кад. №23:49:0402055:30 – казачий рынок;
- на земельных участках с кад. №23:49:0402052:102, 23:49:0402055:31, 23:49:0402055:36, 23:49:0402055:33 – проходит объект «Федеральная автомобильная дорога М-27 Джубга-Сочи до границы с Абхазией на участке Адлер-Веселое».

- на земельном участке с кад. №23:49:0402055:8 – участок под строительство подъезда к автомобильному пункту пропуска и учета движения автотранспорта на участке «Адлер-Псоу» автомобильной дороги М-27 Джубга-Сочи до границы с Республикой Грузия (на Тбилиси, Баку);

Параметры коммуникаций, строительство и подключение к ним будут определяться на стадии рабочего проектирования.

Утверждено  
Правительством  
регионального развития  
Российской Федерации

от «18» 10 2011 г. № 145-ОД

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
30.09.2011 Хвостов Е. В.



Согласно «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» территория проектирования располагается в следующих территориальных зонах:

- градостроительного зонирования: жилой зоне «Ж-2» (зона малоэтажной жилой застройки коттеджного и блокированного типа до 4 этажей), зоне «ИТ» (зона инженерной и транспортной инфраструктур) и зоне «ОГК» (зона особого градостроительного и архитектурного контроля);
- зон охраны от чрезвычайных ситуаций природного характера: зоне «ОГП-О» (зона оползневых процессов) и зоне предполагаемых геодинамически активных разломов;
- санитарно-защитных зон от техногенных стационарных источников: зоне «ГД» (зона шумового воздействия от городских и внешних автодорог) и зоне «ОА-В-Д» (зона высотного ограничения аэропорта Сочи (Адлер)).

## 2. Цели и задачи проекта планировки и межевания.

Целью проекта является разработка документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) осваиваемой территории для размещения объектов развития города Сочи как горноклиматического курорта и объектов прилегающих территорий и в соответствии с Федеральным законом ФЗ - 310.

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

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

## 3. Параметры планируемого развития территории.

При планировке территории для размещения объекта: «Многоквартирные жилые дома для размещения временного персонала, волонтеров и сил безопасности, привлекаемых на период проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство) 5-й этап: «Жилой квартал в селе Веселое Адлерского района города Сочи по ул. Таврическая – Урожайная» планируется обеспечение устойчивого развития территории, обеспечение безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

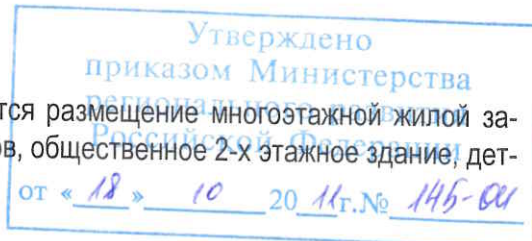
Данным проектом планировки предлагается следующее зонирование проектируемой территории:

- Зона планируемого размещения олимпийского объекта «Жилой квартал в селе Веселое Адлерского района города Сочи по ул. Таврическая – Урожайная» - (объект федерального значения).

Согласно СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 7: расчетную плотность населения в сейсмических районах необходимо принимать в соответствии с региональными нормами, но, как правило, не более 300 чел/га.



На планируемой территории предусматривается размещение многоэтажной жилой застройки: 3 многосекционных 9-ти этажных жилых домов, общественное 2-х этажное здание, детский сад (2 этажа).



#### 4. Характеристика развития системы инженерной и транспортной инфраструктуры.

##### Электроснабжение:

В соответствии с Техническими требованиями Главного управления строительства Краснодарского края от 18.08.2011 г. № 7:

- максимальная потребляемая (разрешенная) мощность составляет 3866,36 кВт;
- для подключения к внешним сетям электроснабжения необходимо запроектировать и построить РП (распределительный пункт) 10 кВ; координаты точки подключения к внешним сетям: **X = 81245; Y = 23220**;
- по надежности электроснабжения потребители относятся ко II и III категории;
- для распределения электроэнергии на уровне 10 кВ запроектировать и построить необходимое количество ТП (трансформаторных подстанций) 10/0,4 кВ и кабельных линий 10 кВ;
- для подключения потребителей к ТП запроектировать и построить кабельные линии 0,4 кВ;
- внешние сети электроснабжения не входят в объем проектных и строительных работ по данному пункту Программы; они будут проектироваться и строиться в рамках реализации мероприятия 235 Программы «Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам 400 000 м<sup>2</sup> для волонтеров и сотрудников МВД (проектные и изыскательские работы, строительство)».

##### Водоснабжение:

В соответствии с Техническими требованиями Главного управления строительства Краснодарского края от 18.08.2011 г. № 23:

- суточное потребление питьевой воды составляет 1180 м<sup>3</sup>;
- для подключения к внешним сетям водоснабжения запроектировать колодец в точке: **X = 81130; Y = 23275**;
- для водоснабжения потребителей необходимо запроектировать и построить сети водоснабжения от вводного колодца до потребителей;
- внешние сети водоснабжения не входят в объем проектных и строительных работ по данному пункту Программы; они будут проектироваться и строиться в рамках реализации мероприятия 235 Программы «Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам 400 000 м<sup>2</sup> для волонтеров и сотрудников МВД (проектные и изыскательские работы, строительство)»;
- водоснабжение проектируемого объекта будет возможно только после ввода в эксплуатацию следующего объекта:
  - Магистральный водовод от водозабора на р. Мзымта до водозабора на р. Псоу; ввод объекта в эксплуатацию – январь 2012 года.

##### Водоотведение:

В соответствии с Техническими требованиями Главного управления строительства Краснодарского края от 18.08.2011 г. № 8:

- среднесуточный объем водоотведения – 956 м<sup>3</sup>;
- подключение к внешним сетям водоотведения в точке: **X = 81130; Y = 23275**; для приема стоков запроектировать и построить приемный колодец;

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
30.09.2011 ХВОСТОВ Е. В.



Утверждено  
приказом Министерства  
Российской Федерации

- для сбора стоков от потребителей необходимо запроектировать и построить сети канализования от потребителей до точки приемного колодца;
- внешние сети водоотведения не входят в объем проектных и строительных работ по данному пункту Программы; они будут проектироваться и строиться в рамках реализации мероприятия 235 Программы «Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам 400 000 м<sup>2</sup> для волонтеров и сотрудников МВД (проектные и изыскательские работы, строительство)»;
- прием стоков от данного объекта будет возможен только после ввода в эксплуатацию следующего объекта:
- «Магистральные сети канализации от пос. Кудепста до Кудепстинских очистных сооружений, Имеретинская низменность»; ввод в эксплуатацию – апрель 2012 года.

Теплоснабжение:

В соответствии с Техническими требованиями Главного управления строительства Краснодарского края от 18.08.2011 г. № 20:

- максимальная тепловая нагрузка – 2,85 Гкал/ч;
- подключение к внешним сетям теплоснабжения в точке: **X = 81130; Y = 23275** (тепловая камера, предусмотренная мероприятием 235 Программы «Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам 400 000 м<sup>2</sup> для волонтеров и сотрудников МВД (проектные и изыскательские работы, строительство)»);
- для подключения потребителей построить внутриплощадочные тепловые сети до потребителей;
- внешние сети теплоснабжения не входят в объем проектных и строительных работ по данному пункту Программы; они будут проектироваться и строиться в рамках реализации мероприятия 235 Программы «Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам 400 000 м<sup>2</sup> для волонтеров и сотрудников МВД (проектные и изыскательские работы, строительство)».

Газоснабжение данного объекта не предусмотрено. Для приготовления пищи на объекте будут установлены электроплиты.

Телефонизация:

В соответствии с Техническими требованиями Главного управления строительства Краснодарского края от 18.08.2011 г. № 13:

- номерная емкость объекта – 5780 абонентов;
- для подключения к внешним сетям телефонизации запроектировать и установить ж/б колодец в точке: **X = 81130; Y = 23275**;
- для подключения абонентов запроектировать и построить внутриплощадочные сети телефонизации от вводного колодца до абонентов;
- внешние сети телефонизации не входят в объем проектных и строительных работ по данному пункту Программы; они будут проектироваться и строиться в рамках реализации мероприятия 235 Программы «Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам 400 000 м<sup>2</sup> для волонтеров и сотрудников МВД (проектные и изыскательские работы, строительство)».

Транспортное обеспечение:

- проектом планировки предусмотрены въезд-выезд на территорию объекта: с восточной стороны с выездом на Федеральную автодорогу М-27 Джубга-Сочи.

Исполнитель

*Деева*

Деева Е.В.  
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
СОГЛАСОВАНО  
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
30-09-2011 Хвостов Е.В.

В настоящем документе

Прошнуровано и

скреплено 6 листов,

пронумеровано 8 листов

**МИНРЕГИОН РОССИИ**

Директор Департамента  
координации подготовки к

Олимпийским играм А.И. Сахарова

от «14» 10 20 11 г.

(Подпись)

МУП г. Сочи «Муниципальный  
институт генплана»