

Заказчик: «ГК Олимпстрой»

# ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ( ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)

## МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

для размещения олимпийского объекта с шифром  
№3-15 Перечня шифров олимпийских объектов,  
включенных в раздел «Объекты безопасности»  
подпрограммы «Строительство и реконструкция  
объектов для развития города Сочи как  
горноклиматического курорта»  
Программы строительства

Автор тома: ООО «БТИ, землеустройство, оценка»

Краснодар 2010

Заказчик: «ГК Олимпстрой»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ  
ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

для размещения олимпийского объекта с шифром  
№3-15 Перечня шифров олимпийских объектов,  
включенных в раздел «Объекты безопасности»  
подпрограммы «Строительство и реконструкция  
объектов для развития города Сочи как  
горноклиматического курорта»  
Программы строительства

Директор



Коваленко Д.П.

Автор тома: ООО «БТИ, землеустройство, оценка»

Краснодар 2010

Олимпийский объект с шифром №3-15 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел «Объекты безопасности» подпрограммы «Строительство и реконструкция объектов для развития города Сочи как горноклиматического курорта» Программы строительства

СОСТАВ ПРОЕКТА

	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера листов
1	Титульный лист	1	1	1
2	Опись документов	1	1	2
3	Пояснительная записка	1	4	3-6
4	Схема расположения элемента планировочной структуры	1	1	7
5	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	1	1	8
6	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	1	1	9
7	Схема границ территорий объектов культурного наследия	1	1	10
8	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	1	1	11
9	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1	1	12

### Пояснительная записка

В соответствии с договором и заданием на проектирование и согласно Программе, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 г. № 991 (с изменениями от 25.03.2010г. «Строительство Олимпийских объектов и развитие г. Сочи как горноклиматического курорта» (далее Программа)) ООО "БТИ, землеустройство, оценка" разработало, документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения олимпийского объекта с шифром №3-15 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел «Объекты безопасности» подпрограммы «Строительство и реконструкция объектов для развития города Сочи как горноклиматического курорта» Программы строительства.

Цель производства работ: определение местоположения и планирование территорий под размещение олимпийского объекта с шифром №3-15 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел «Объекты безопасности» подпрограммы «Строительство и реконструкция объектов для развития города Сочи как горноклиматического курорта» Программы строительства. В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Федеральный закон от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации № 991 от 29 декабря 2007 г.;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. в актуальной редакции;
- СНиП 2.07.01.-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;



- СНиП 21-01-97\* Пожарная безопасность зданий и сооружений;
- другие законодательные и нормативные документы, а также ранее разработанная градостроительная документация;
- Генеральный план района Туапсе, действующий на момент разработки документации по планировке территории.

## **1. Вводные данные и положения.**

Разработка Документации по планировке территории для размещения олимпийского объекта с шифром №3-15 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел «Объекты безопасности» подпрограммы «Строительство и реконструкция объектов для развития города Сочи как горноклиматического курорта» Программы строительства вызвана необходимостью реконструкции здания пожарного депо ПЧ-58 и здания «служебного помещения с пристройкой», а так же переустройства коммуникаций на территории пожарного депо, расположенного по адресу г. Туапсе, пос. Новомихайловский, ПЧ-58, п/л «Орленок».

## **2. Основные характеристики.**

Границы земельного участка сформированы с учетом сложившейся градостроительной ситуации, смежных землепользователей для наиболее оптимального освоения земельного участка для размещения пожарной части.

Формируемый земельный участок расположен в непосредственной близости п. Новомихайловский. Курортный посёлок Новомихайловский расположен в Туапсинском районе Краснодарского края в устье реки Нечепсухо на берегу Чёрного моря.

Территория олимпийского объекта с шифром №3-15 со всех сторон ограничена земельным участком Всероссийского детского центра "Орленок, находящегося в собственности РФ.

Формируемый земельный участок расположен по адресу: Краснодарский край, г. Туапсе, пос. Новомихайловский, ПЧ-58, п/л «Орленок».

Правообладателем здания пожарного депо ПЧ-58 (в т.ч. подвалы) и здания «служебного помещения с пристройкой» является ГУ «6 отряд федеральной противопожарной службы по Краснодарскому краю».

Правоустанавливающий документ – Акт приема передачи от 2005г. №29.

Представленный проект планировки базируется на принципах четкой планировочной организации и рационального использования территории.

3. Основные технико – экономические показатели по проекту

Площадь формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта составила 0,36 га:

Технико-экономические показатели						
№	кадастровый номер	правообладатель	категория земель	Местоположение	Использование	Площадь, кв.м
Площадь формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта						
1	в том числе в границах участка № 23:33:0106001:1	Собственностью Российской Федерации	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Краснодарский край, Туапсинский, Новомихайловское городское поселение, пгт. Новомихайловский	эксплуатация Всероссийского детского центра "Орленок"	3627,83

Проект планировки и проект межевания территории для размещения олимпийского объекта с шифром №3-15 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел «Объекты безопасности» подпрограммы «Строительство и реконструкция объектов для развития города Сочи как горноклиматического курорта» Программы строительства подготовлен на основании договора на подготовку документации по планировке территории заключенного с «ГК Олимпстрой», в соответствии с действующим законодательством о градостроительной деятельности, а также в соответствии с Федеральным законом от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и

внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Формируемый земельный участок расположен в рекреационной зоне на природной территории ограниченного пользования.

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – Вторая. На территории второй зоны запрещаются размещение особо опасных объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую природную среду, природные лечебные ресурсы и приводящих к их истощению.

#### **4. Параметры планируемого развития территории**

На территории формируемого земельного участка расположены здания пожарного депо ПЧ-58 (в т.ч. подвалы) и здания «служебного помещения с пристройкой».

Зонирование территории пожарной части предусмотрено с учетом рационального размещения всех элементов, входящих в систему функционирования и обслуживания комплекса.

#### **Общая площадь основных зданий пожарной части – 1069 кв.м**

Проектом предусматривается реконструкция зданий пожарного депо и переустройство коммуникаций.

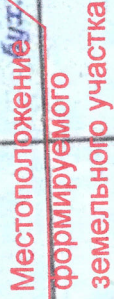
Исполнитель:



Черникова Ю.В.




### Схема расположения элемента планировочной структуры

Краснодарский край, Туапсинский район

1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388</
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------

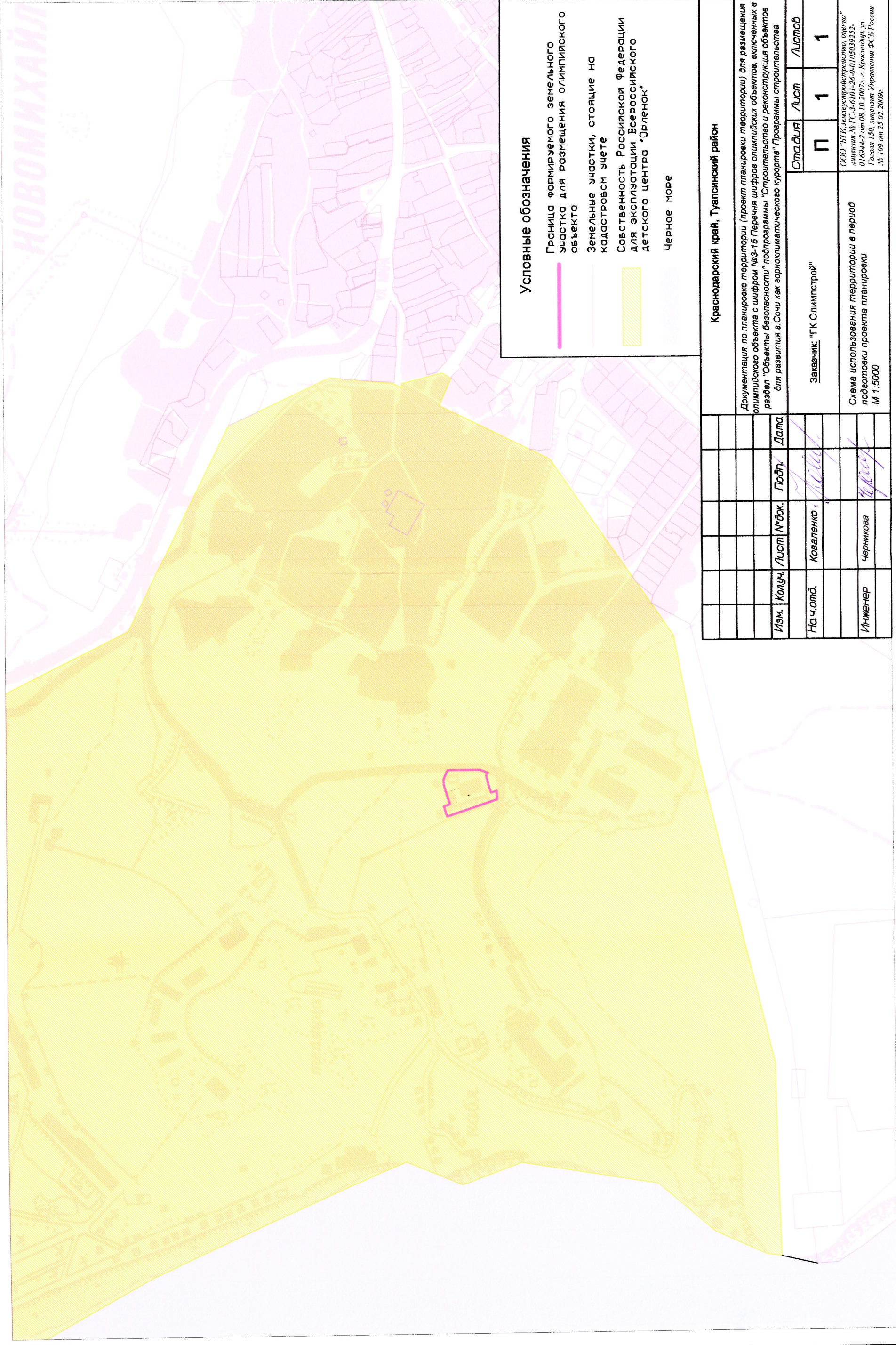
ИЗМ.	КОЛ-ВО	ПОСЛ-Н БИЛ.	ПОСЛ-Н	ПОСЛ-Н
На ч.отд.		Коваленко.		

Инженер	Черникова	
---------	-----------	---



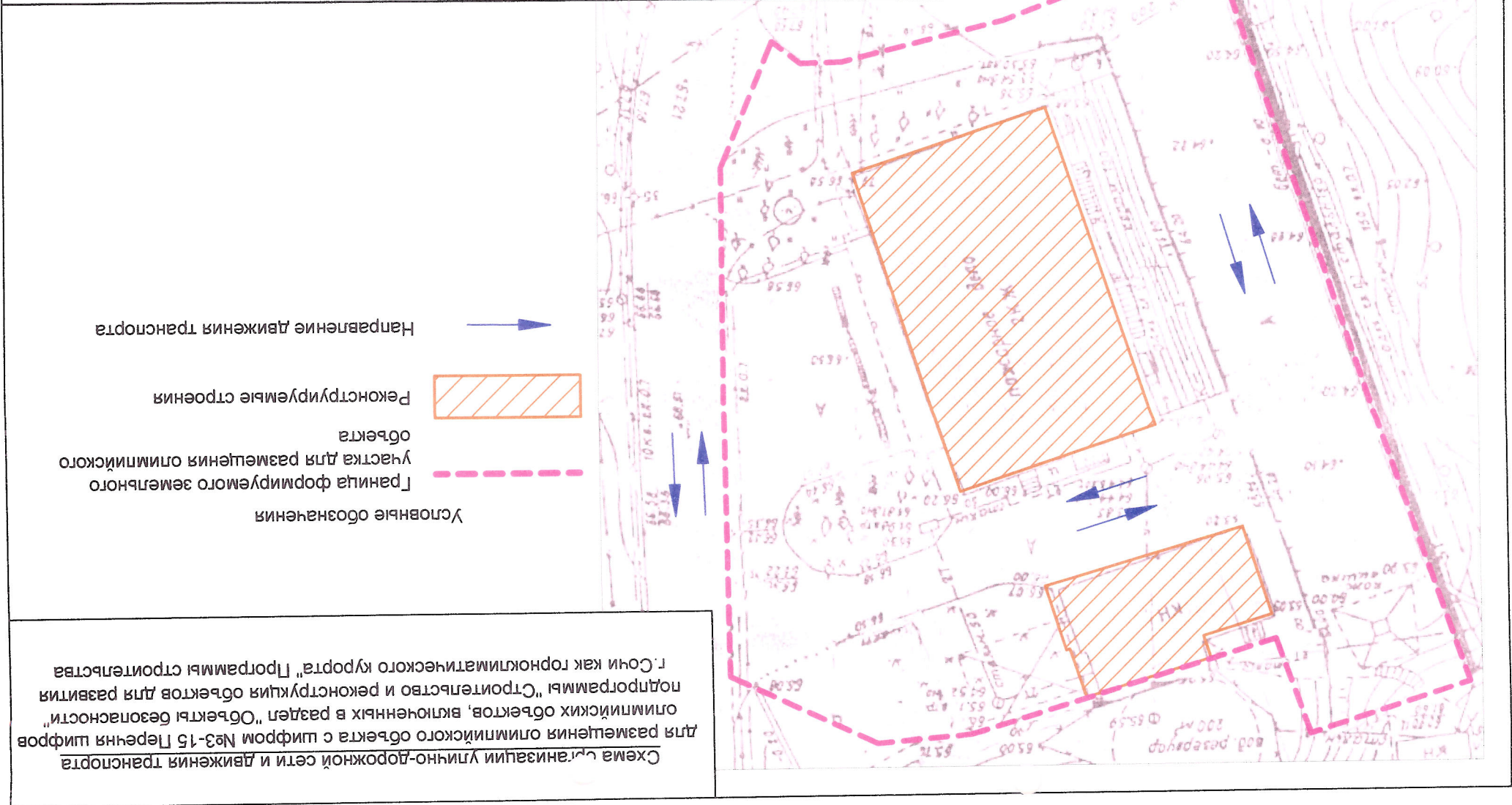
**Схема использования территории в период подготовки проекта планировки**

для размещения олимпийского объекта с шифром №3-15 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел "Объекты безопасности" подпрограммы "Строительство и реконструкция объектов для развития г.Сочи как горноклиматического курорта" Программы строительства





Краснодарский край, Туапсинский район		Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения в олимпийском объекте с шифром №3-15 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел "Объекты безопасности" подпрограммы "Строительство и реконструкция объектов для развития г. Сочи как горноклиматического курорта" Программы строительства		Заказчик: "ТК Олимпстрой"		Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта		М 1:500	
Изм. Колуч. Лист № док. Подп. Дата		Инженер Черникова Ю.В.		Нач. отд. Коваленко Д.П.		Инженер Черникова Ю.В.		М 1:500	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1		1	
1		1		1		1</			



ЧЕРНОЕ МОРЕ

Севастопольск  
Новомыхайловский  
Евпатория

Условные обозначения  
Граница формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта

Зона округа горно-санитарной охраны курорта - Вторая

По данным "Управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края" на территории формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта, объектов культурного наследия не выявлено.

[illegible]



Схема границ зон с особыми условиями использования территории

для размещения олимпийского объекта с шифром №3-15 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел "Объекты безопасности" подпрограммы "Строительство и реконструкция объектов для развития г. Сочи как горноклиматического курорта" Программы строительства



Условные обозначения:

- Граница формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта

Водоохранная зона  
Черного моря

Территории  
курортно-рекреационного  
назначения приморской  
зоны

Зона округа горно-санитарной охраны курорта - Вторая

Краснодарский край, Туапсинский район									
Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения олимпийского объекта с шифром №3-15 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел "Объекты безопасности" подпрограммы "Строительство и реконструкция объектов для развития г. Сочи как горноклиматического курорта" Программы строительства									
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Заказчик: "ГК Олимпстрой"			
На ч.опд.	Коваленко Д.П.					Стандия	Лист	1	1
Инженер	Черникова Ю.В.					(ОО) "ГК Олимпстрой" (проект планировки территории) для размещения олимпийского объекта с шифром №3-6(0)1-26-01(05)030252-010944-2 от 08.10.2007 г. г. Краснодар, ул. Гоголя 150, лицензия Управления ФСК России № 109 от 25.02.2009 г.			



Краснодарский край, Туапсинский район			Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения в разрезе объектов олимпийского объекта с шифром №3-15 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел "Объекты безопасности" "Строительство и реконструкция объектов для развития г. Сочи как горноклиматического курорта" "Программы строительства		
Изм. Колуч. /лсч. № док. Подп. Дамд.			На ч. отб. Коваленко Д.П.		
Инженер Черникова Ю.В.			Инженер		
Заказчик: "К Олимпстрой"			Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:500		
Склад			ООО "ВТИ. Землеустроительное, оценочное"		
/лсч			109 от 25.02.2009г.		
1			109 от 25.02.2009г.		
1			109 от 25.02.2009г.		
1			109 от 25.02.2009г.		

