

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

1. ТОМ 1. Основная часть проекта планировки территории
2. ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории
3. ТОМ 3. Проект межевания территории
4. ТОМ 4. Исходные данные

от 31 мая 2011 г. № 72-04

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, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты транспортной инфраструктуры М 1:1000.	ГП-1
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
СОГЛАСОВАНО
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
И. В. Гришин
17 МАЯ 2011

1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения олимпийского объекта: «Четырехзвездочная гостиница "Приморская" на 350 номеров и 10 апартаментов в составе санаторно-курортного комплекса "Приморский" в Центральном районе (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» 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»;

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: «Четырехзвездочная гостиница "Приморская" на 350 номеров и 10 апартаментов в составе санаторно-курортного комплекса "Приморский" в Центральном районе (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» расположена в Центральном районе г. Сочи по ул. Соколова, 1 и в районе Приморской набережной.

Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования для размещения олимпийского объекта составляет 2,33 га.

Проектом планировки предусматривается перенос красных линий, проходящих по территории земельного участка с кадастровым № 23:49:0204029:24.

Олимпийский объект проектируется на сформированных земельных участках:

Кад. № 23:49:0204029:24 (по данным государственного кадастра недвижимости Земельный участок площадью - 13900 кв.м, собственность Муниципального образования - город-курорт Сочи, постоянное бессрочное пользование.- ОАО 'Гостиница 'Приморская', для размещения и эксплуатации здания гостиницы).

Кад. № 23:49:0204029:72 (по данным государственного кадастра недвижимости Земельный участок площадью - 9405 кв.м, для размещения сквера. Местоположение участка: г. Сочи, Центральный район, в районе Приморской набережной).

В настоящее время на рассматриваемой территории размещаются:

- на земельном участке с кад. № 23:49:0204029:24 – здания и сооружения ОАО «Гостиница «Приморская»,
- на земельном участке с кад. № 23:49:0204029:72 – озелененные участки с расположенными на них зелеными насаждениями, дорожки, лестничные спуски, скамьи.

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Приморского края

от 31.05.2011 г. № 42-ОЧ

И. В. Гришин
17 МАЙ 2011

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

- градостроительного зонирования: территориальных зонах жилой зоне «ЖК» (зона гостиничного фонда, рекреационной зоне «Р-2» - зона зеленых насаждений общего пользования и зоне «ОГК» (зона особого градостроительного и архитектурного контроля);
- зон с особыми условиями использования территории по природным и санитарно-гигиеническим требованиям: зон охраны естественных ландшафтов, лечебно-оздоровительных объектов и озелененных территорий общего пользования: зона «ОП» - зеленых насаждений общего пользования; зоны «РО» - охраны объектов рекреационно-оздоровительного назначения: санаторий им. Мориса Тореза, санаторий "Черноморье";
- зон охраны объектов исторического и культурного наследия: зоны «ОГЗ» - охранные зоны памятников градостроительства и архитектуры: Здания Управления Уполномоченного ЦИК СССР в Сочинском районе (памятник архитектуры федерального значения (№ по реестру Министерства культуры РФ – 3184)), Здания Реального училища (памятник архитектуры (№ по реестру Министерства культуры РФ – 4799)); зона «ОЗИ» - охранный зона памятника истории: Здание, где в годы войны размещались госпитали №2095, 2120 (памятник истории (№ по реестру Министерства культуры РФ – 3154)).

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: «Четырехзвездочная гостиница "Приморская" на 350 номеров и 10 апартаментов в составе санаторно-курортного комплекса "Приморский" в Центральном районе (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» 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 существующего земельного участка гостиницы "Приморская" в составе олимпийского объекта, не требующего мероприятий по формированию и предоставлению;
- зона участка установления сервитута для реализации олимпийского объекта, устанавливаемого в рекреационных целях, не связанных со строительством.

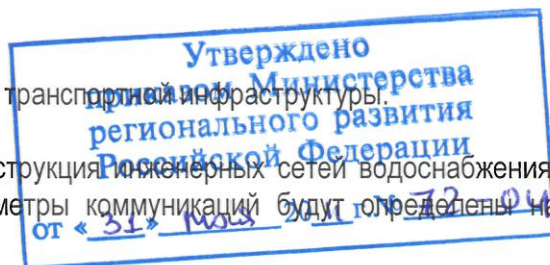
В составе участка с кадастровым № 23:49:0204029:72 учтены обременения проходами общего пользования и охранными зонами инженерных коммуникаций.

17 МАЙ 2011

И. В. ГРИШИН

4. Характеристика развития системы инженерной и транспортной инфраструктуры.

Проектом предусмотрено: строительство и реконструкция инженерных сетей водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения. Параметры коммуникаций будут определены на стадии рабочего проектирования.



Архитектор

Мельникова О.В.

ГК «ОБЪЕКТРОЙ»
СОГЛАСОВАНО
Главный специалист отдела
Градостроительного проектирования
И. В. Гришин

17 МАЙ 2011