



Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от « 8 » 10 20 11 г. № 146-СЧ

СОГЛАСОВАНО  
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
ПЕРВЫЙ ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ  
Л.А. МОРОЗОВ  
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, 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)».

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

ЗАКАЗЧИК:	ГК «Олимпстрой»	Директор Начальник управления проектирования Нач. отдела ПРИРТ ГАП Исполнитель Нормоконтроль	Мацкевич К. П. Кокосов Р.Л. Мельникова О.В. Шайгаренок Е.А. Деева Е.В. Кокосов Р.Л.
ТОМ 3	Проект межевания территории Пояснительная записка Графическая часть		



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

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

2011 г.

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Утверждено 2  
приказом Министерства  
градостроительного развития  
Российской Федерации

« 18 » 10 20 11 г. № 146-ОД

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 3

#### 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- 1.1. Общая часть.
- 1.2. Проектные предложения по межеванию территории.
- 1.3. Анализ фактического землепользования.
- 1.4. Техничко-экономические показатели.

#### 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1.	Чертеж межевания территории м 1: 2 000.	ГП-1
2.2	Каталог координат	ГП-2

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



## 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Утверждено 3  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации

### 1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) 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) 2-й этап: «Жилой квартал в селе Веселое Адлерского района города Сочи по ул. Таврическая – Акаций», пункт 207.1 Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта – далее «Жилой квартал в с. Веселое Адлерского района г. Сочи по ул. Таврическая-Акаций» - 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»;
- «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи».

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

### 1.2. Анализ фактического землепользования

Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования земельного участка для размещения олимпийского объекта 2-й этап: «Жилой квартал в селе Веселое Адлерского района города Сочи по ул. Таврическая – Акаций» составляет 10,5 га.

Согласно «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» территория проектирования располагается в 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 «СЗЗ-П» (санитарно-защитная зона от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов), зоне «ГД» (зона шумового воздействия от городских и внешних автодорог) и зоне «ОА-В-Д» (зона высотного ограничения аэропорта Сочи (Адлер)).

Экономико-планировочная зона – А-II-б.

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – вторая.

ГК -ОЛИМПСТРОЙ-  
СОГЛАСОВАНО  
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
80-09-2011 Хвостов Е. В.



Земельный участок, планируемый для размещения олимпийского объекта «Многоквартирные жилые дома для размещения временного персонала, волонтеров и сил безопасности, привлекаемых на период проведения XXII Олимпийских зимних игр и XX Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство) 2-й этап: «Жилой квартал в селе Веселое Адлерского района города Сочи по ул. Таврическая – Акаций», располагается на землях сформированного земельного участка с кадастровыми номерами - № 23:49:0402052:1106, находящийся в собственности субъекта Российской Федерации – Краснодарского края. Площадь участка 113995 кв.м.

Ценные зеленые насаждения на участке отсутствуют.

### 1.3. Предложения по межеванию территории

Размеры земельного участка для размещения олимпийского объекта установлены с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил и составляют 10,5 га.

Подготовка проекта межевания территории для размещения олимпийского объекта осуществляется в целях установления границ земельного участка, установления границ обременений по зоне береговой полосы общего пользования, по охранной зоне водоотводного канала и линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Проектом планировки предусмотрены въезды-выезды на территорию объекта: с восточной, северной и западной сторон со стороны ул. Урожайная, с южной стороны - с выездом на Федеральную автодорогу М-27 Дзубга-Сочи.

Проект межевания территории для размещения объекта: 2-й этап: «Жилой квартал в селе Веселое Адлерского района города Сочи по ул. Таврическая – Акаций» включает в себя чертёж межевания территории, на котором отображены:

- границы застроенных земельных участков (кварталов), в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемого земельного участка, планируемого для размещения олимпийского объекта;
- красные линии в составе проекта планировки территории;
- границы отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Границы территорий объектов культурного наследия и зоны действия публичных сервитутов в границах межевания отсутствуют.

За основу при проектировании были приняты следующие принципиальные положения:

- обеспечение нормативной достаточности, функциональной целостности и планировочной обособленности выделяемого земельного участка;
- определение конфигурации границ земельного участка с учетом особенностей планировки, установленной градостроительной документацией.

### 1.4. Техничко-экономические показатели

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

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на год	Расчётный срок
1	Площадь территории подлежащей межеванию 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) 2 пусковой комплекс «Жилой квартал в с. Веселое Адлерского района г. Сочи по ул. Таврическая-Акаций», пункт 207.1 Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта	105131 кв.м.	» 10	20 11 г. № 146-04

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
Исправленному верить  
ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
30-09-2011 Хвостов Е.В.

Исполнитель

Мельникова О.В..

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

В настоящем документе

Пронумеровано и  
скреплено 5 листов,

пронумеровано 7 листов

**МИНРЕГИОН РОССИИ**

Директор Департамента  
координации подготовки к  
Олимпийским играм А.И. Сахарова

от «14» 10 2011 г.

(подпись)

МУП г. Сочи «Муниципальный  
институт генплана»

