

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА СОЧИ

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

от «18» 10 2011 г. № 146-04

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ПЕРВЫЙ ВИЗЕ-ПРЕЗИДЕНТ
Л. А. МОНОСОВ

30 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 ПРИРГ ГАП Исполнитель Нормоконтроль	Мацкевич К. П. Кокосов Р.Л. Мельникова О.В. Шайтаренок Е.А. Деева Е.В. Кокосов Р.Л.
ТОМ 1	Основная часть проекта планировки территории Положение о размещении объектов капитального строительства Графическая часть		

2011 г.

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
СОГЛАСОВАНО
ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И ОРГАНИЗАЦИИ
30-09-2011 ХВОСТОВ Е.В.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от « 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 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
30.09.2011 ХВОСТОВ Е. В.

1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Общая часть

от «18» 10 2011 г. № 146-001

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) 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 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) 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. Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования для размещения олимпийского объекта составляет 13,65 га.

В настоящее время на рассматриваемой территории размещаются:

- на земельном участке с кад. №23:49:0402052:18 – дом быта;
- на земельном участке с кад. №23:49:0402052:1066 – участок для торговой деятельности;
- на земельном участке с кад. №23:49:0402052:607 – магазин № 30.;
- на земельных участках с кад. №23:49:0402052:1234, 23:49:0402052:65, 23:49:0402052:102, 23:49:0402052:1107, 23:49:0402052:101, 23:49:0402052:104, 23:49:0402052:1108, 23:49:0402052:105, 23:49:0402052:100, 23:49:0402052:99 – проходит объект «Федеральная автомобильная дорога М-27 Дзубга-Сочи до границы с Абхазией на участке Адлер-Веселое».

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

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

- градостроительного зонирования: жилой зоне «Ж-2» (зона малоэтажной жилой застройки коттеджного и блокированного типа до 4 этажей), зоне «ИТ» (зона инженерной и транспортной инфраструктуры) 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)).

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

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
СОГЛАСОВАНО

ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
30-09-2011 Хвостов Е. В.

необходимо принимать в соответствии с региональными нормами, но, как правило, не более 300 чел/га.

На планируемой территории предусматривается размещение многоэтажной жилой застройки: 10 многоквартирных 12 этажных жилых домов.

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

18.08.2011 146-СС

4. Характеристика развития системы инженерной и транспортной инфраструктуры.

Электроснабжение:

В соответствии с Техническими требованиями Главного управления строительства Краснодарского края от 18.08.2011 г. № 6:

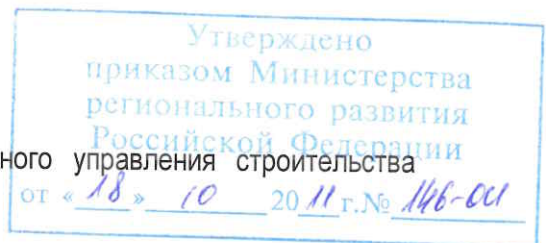
- максимальная потребляемая (разрешенная) мощность составляет 6036,22 кВт;
- для подключения к внешним сетям электроснабжения необходимо запроектировать и построить РП (распределительный пункт) 10 кВ; координаты точки подключения к внешним сетям: **X = 80995; Y = 23405;**
- по надежности электроснабжения 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 м² 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. № 24:

- суточное потребление питьевой воды составляет 2139,6 м³;
- для подключения к внешним сетям водоснабжения запроектировать колодец в точке: **X = 80995; Y = 23405;**
- 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 м² для волонтеров и сотрудников МВД (проектные и изыскательские работы, строительство)»;
- водоснабжение проектируемого объекта будет возможно только после ввода в эксплуатацию следующих объектов:
 - Магистральный водовод от водозабора на р. Мзымта до водозабора на р. Псоу; ввод объекта в эксплуатацию – январь 2012 года;
 - Водозаборные сооружения на р. Псоу и 2 водовода Д 700 мм от водозабора на р. Псоу до водозабора на р. Мзымта.

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



Водоотведение:

В соответствии с Техническими требованиями Главного управления строительства Краснодарского края от 18.08.2011 г. № 11:

- среднесуточный объем водоотведения – 1711,68 м³;
- подключение к внешним сетям водоотведения в точке: **X = 80995; Y = 23405**; для приема стоков запроектировать и построить приемный колодец;
- для сбора стоков от потребителей необходимо запроектировать и построить сети канализования от потребителей до 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 м² для волонтеров и сотрудников МВД (проектные и изыскательские работы, строительство)»;
- прием стоков от данного объекта будет возможен только после ввода в эксплуатацию следующих объектов:
 - «Магистральные сети канализации от пос. Кудепста до Кудепстинских очистных сооружений, Имеретинская низменность»; ввод в эксплуатацию – апрель 2012 года;
 - «КНС 2-а «Блиново», сетей водоотведения и очистных сооружений пос. Адлер.

Теплоснабжение:

В соответствии с Техническими требованиями Главного управления строительства Краснодарского края от 18.08.2011 г. № 19:

- максимальная тепловая нагрузка – 3,72 Гкал/ч;
- подключение к внешним сетям - котельная в точке: **X = 80995; Y = 23405**;
- 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 м² 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 и распределительный шкаф в точке: **X = 80995; Y = 23405**;
- 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 м² для волонтеров и сотрудников МВД (проектные и изыскательские работы, строительство)».

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

Транспортное обеспечение:

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

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

18» 10 20 11 г. № 146-ОУ

Исполнитель

Деева

Деева Е.В.

НСТИТ
18-603
зетска

Т И ОР

т пла
а для
П Ол
изыск
кого р

ВКИ

о строи

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

2011

В настоящем документе

Протипувано и

скреплено 7 листов,

пронумеровано 9 листов

МУП г. Сочи «Муниципальный
институт генплана»

МИНРЕГИОН РОССИИ

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

от «14» 10 2011 г.
(подпись)