

*Заказчик: «ГК Олимпстрой»*

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

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**для размещения олимпийского объекта с шифром  
№2-4 (площадка 2-4-21) 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 2011**

**Заказчик: «ГК Олимпстрой»**

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

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**для размещения олимпийского объекта с шифром  
№2-4 (площадка 2-4-21) Перечня шифров олимпийских  
объектов, включенных в раздел «Объекты  
безопасности» подпрограммы «Строительство и  
реконструкция объектов для развития города Сочи как  
горноклиматического курорта»  
Программы строительства**

**Директор**



**Винокуров А.С**

**Автор тома: ООО «БТИ, землеустройство, оценка»**

**Краснодар 2011**

Олимпийский объект с шифром №2-4 (площадка 2-4-21) 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

	<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>	<b>Кол-во док-тов</b>	<b>Кол-во листов</b>	<b>Номера листов</b>
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 №2-4 (площадка 2-4-21) 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 №2-4 (площадка 2-4-21) 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;

- другие законодательные и нормативные документы, а также ранее разработанная градостроительная документация;

- Генеральный план района г. Сочи, действующий на момент разработки документации по планировке территории.

### **1. Вводные данные и положения.**

Разработка Документации по планировке территории для размещения олимпийского объекта с шифром №2-4 (площадка 2-4-21) 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 строительства базовой станции Пихтинка.

### **Основные характеристики.**

Границы земельного участка сформированы с учетом сложившейся градостроительной ситуации, смежных землепользователей для наиболее оптимального освоения земельного участка для размещения базовой станции Пихтинка.

Формируемый земельный участок расположен в Адлерском районе г. Сочи, п. Кепша. Район расположен на юге от центра Сочи между реками Кудепста и Псоу, по которой граничит с Грузией (Абхазия). Формируемый земельный участок располагается в районе Кепшинского лесничества, в районе отметки 656 м к востоку от п. Кепша рядом с территорией базовой станции ОАО «Мегафон».

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



## 2. Основные технико – экономические показатели по проекту

Площадь формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта составила 0,015 га.

Технико-экономические показатели					
№	кадастровый номер	правообладатель	местоположение	использование	площадь, кв.м
Площадь формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта					150
1	в том числе в границах участка № 23:49:0511001:419 входит в состав 23:49:0000000:23	Государственное учреждение "Сочинский национальный парк"	край Краснодарский, г. Сочи, Сочинский национальный парк Кепшинское лесничество	Для использования в природоохранных, рекреационных, просветительских, научных и культурных целях и для регулируемого туризма	150,00

Проект планировки и проект межевания территории для размещения олимпийского объекта с шифром №2-4 (площадка 2-4-21) 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 согласно генплану г. Сочи (зона природных территорий ограниченного пользования).

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – Первая. На территории первой 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 расположен контейнер - аппаратной. Зонирование территории предусмотрено с учетом рационального размещения всех элементов, входящих в систему функционирования и обслуживания комплекса.

##### **Размеры контейнера 4,94м X 2,5м.**

Проектом предусматривается строительство оборудования обеспечивает телекоммуникационные услуги оперативной цифровой транкинговой радиосвязи в интересах УВД г. Сочи в диапазоне частот 450-470 МГц.

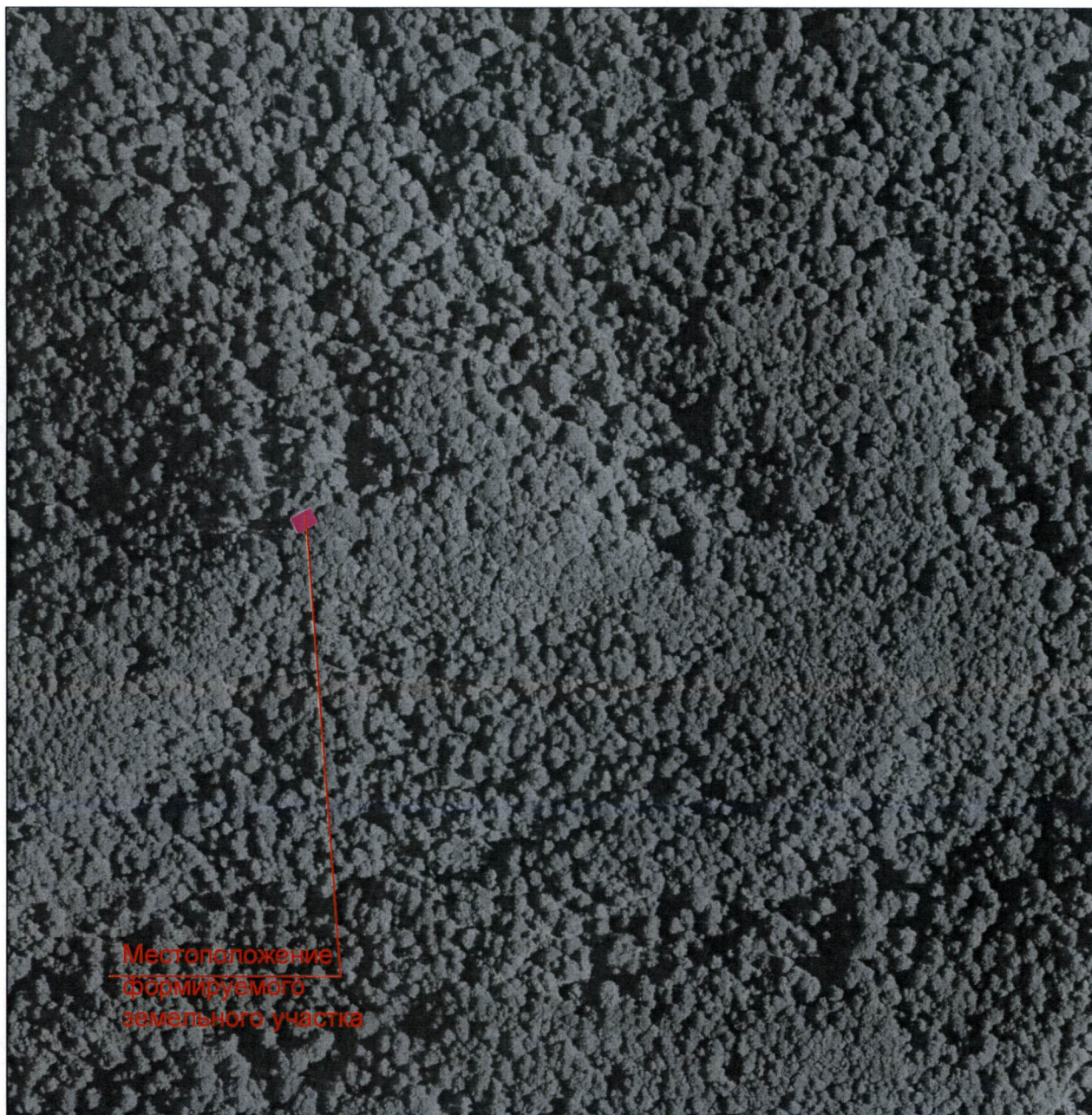
Исполнитель:




Таджимухомедов Д.В.



**Схема расположения элемента планировочной структуры  
для размещения олимпийского объекта с шифром №2-4 (площадка 2-4-21) Перечня шифров  
олимпийских объектов, включенных в раздел "Объекты безопасности" подпрограммы  
"Строительство и реконструкция объектов для развития г.Сочи как горноклиматического курорта"  
Программы строительства**

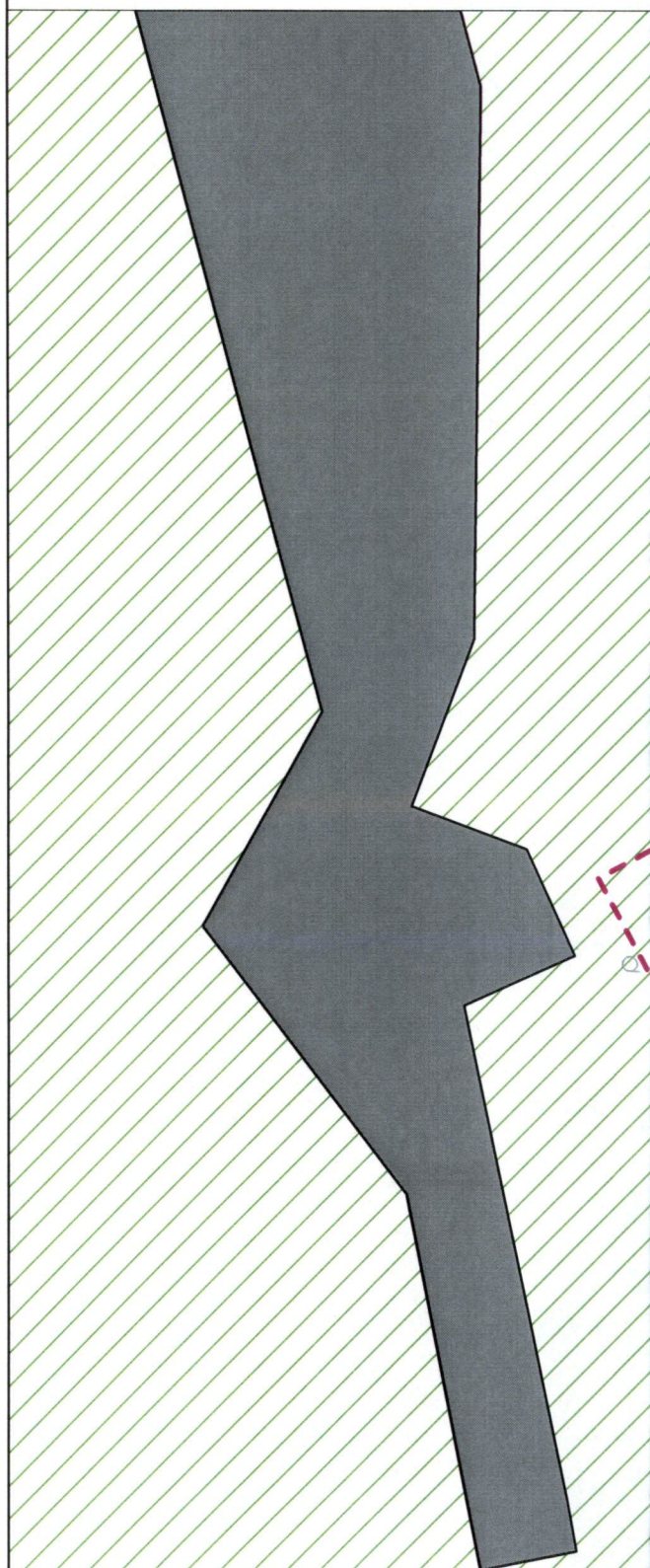



 Граница формируемого  
земельного участка для  
размещения олимпийского  
объекта

						Краснодарский край, г. Сочи			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения олимпийского объекта с шифром №2-4 (площадка 2-4-21) Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел "Объекты безопасности" подпрограммы "Строительство и реконструкция объектов для развития г.Сочи как горноклиматического курорта" Программы строительства			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Заказчик: "ГК Олимпстрой"	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Нач.отд.	Винокуров А.С.					Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:5000	ООО "БТИ, землеустройство, оценка" лицензия № ГС-3-6101-26-0-0105039252-016944-2 от 08.10.2007г. г. Краснодар, ул. Гоголя 150, лицензия Управления ФСБ России № 109 от 25.02.2009г.		
Инженер	Тадимухомедов Д.В.								



для размещения олимпийского объекта с шифром "Строительство и реконструкция объектов



### Обозначения

лируемого земельного участка  
ния олимпийского объекта  
льного участка, стоящего на  
учете

ь Турбаза ЦДСА "Красная  
размещения и  
зданий и сооружений  
а и отдыха "Красная

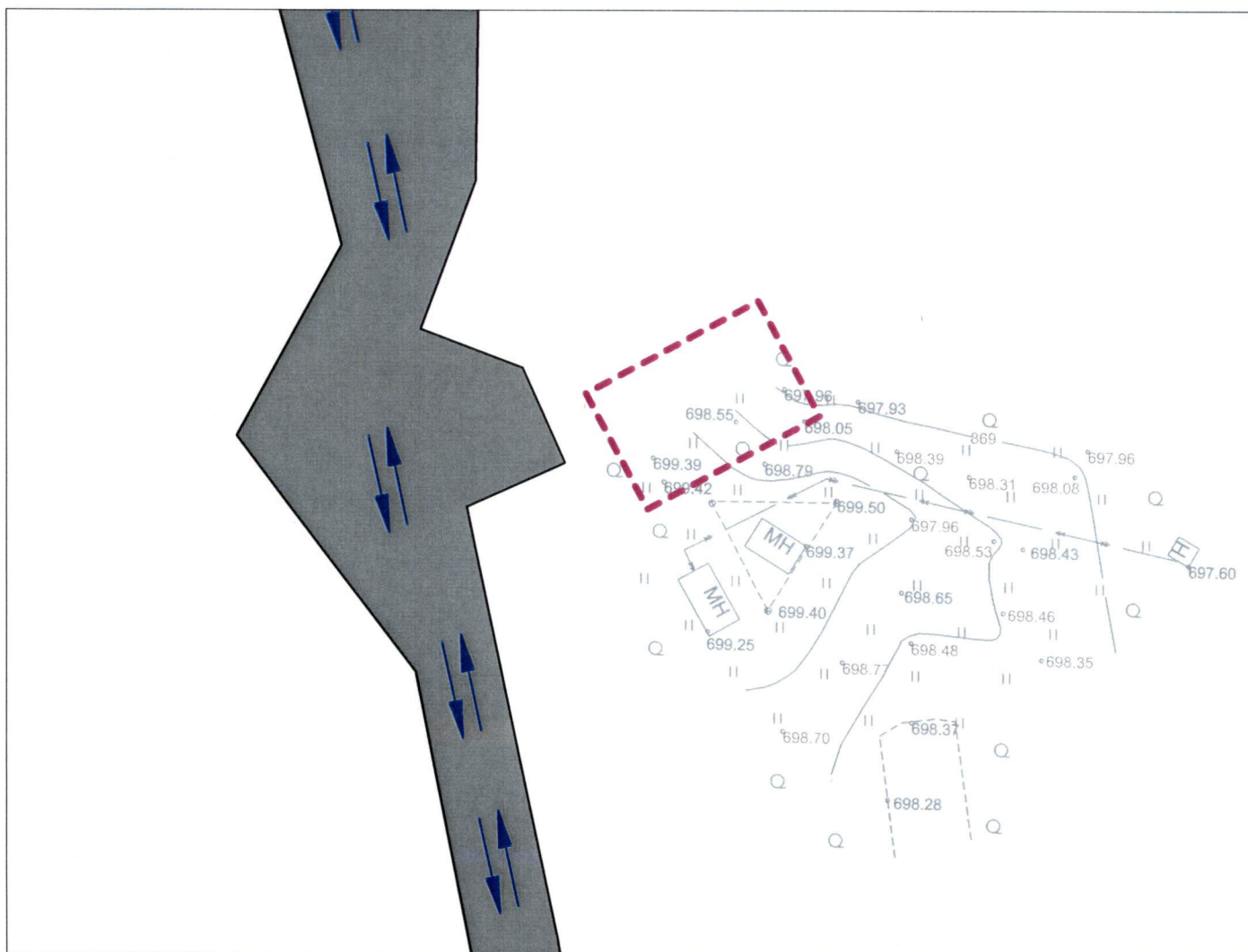
Краснодарский край, город Сочи

е территории (проект планировки территории) для размещения  
ром №2-4 (площадка 2-4-21) Перечня шифров олимпийских объектов,  
лы безопасности" подпрограммы "Строительство и реконструкция  
чи как горноклиматического курорта" Программы строительства

Олимпийстрой	Стадия	Лист	Листов
	П	1	1
территории в период та планировки 00	ООО "БТИ, землеустройство, оценка" лицензия № ГС-3-6101-26-0-0105039252- 016944-2 от 08.10.2007г. г. Краснодар, ул. Гоголя 150, лицензия Управления ФСБ России № 109 от 25.02.2009г.		



Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта  
для размещения олимпийского объекта с шифром №2-4 (площадка 2-4-21) Перечня шифров олимпийских  
объектов, включенных в раздел "Объекты безопасности" подпрограммы "Строительство и реконструкция  
объектов для развития г.Сочи как горноклиматического курорта" Программы строительства



Площадь формируемого земельного участка для  
размещения олимпийского объекта - 0,015 га

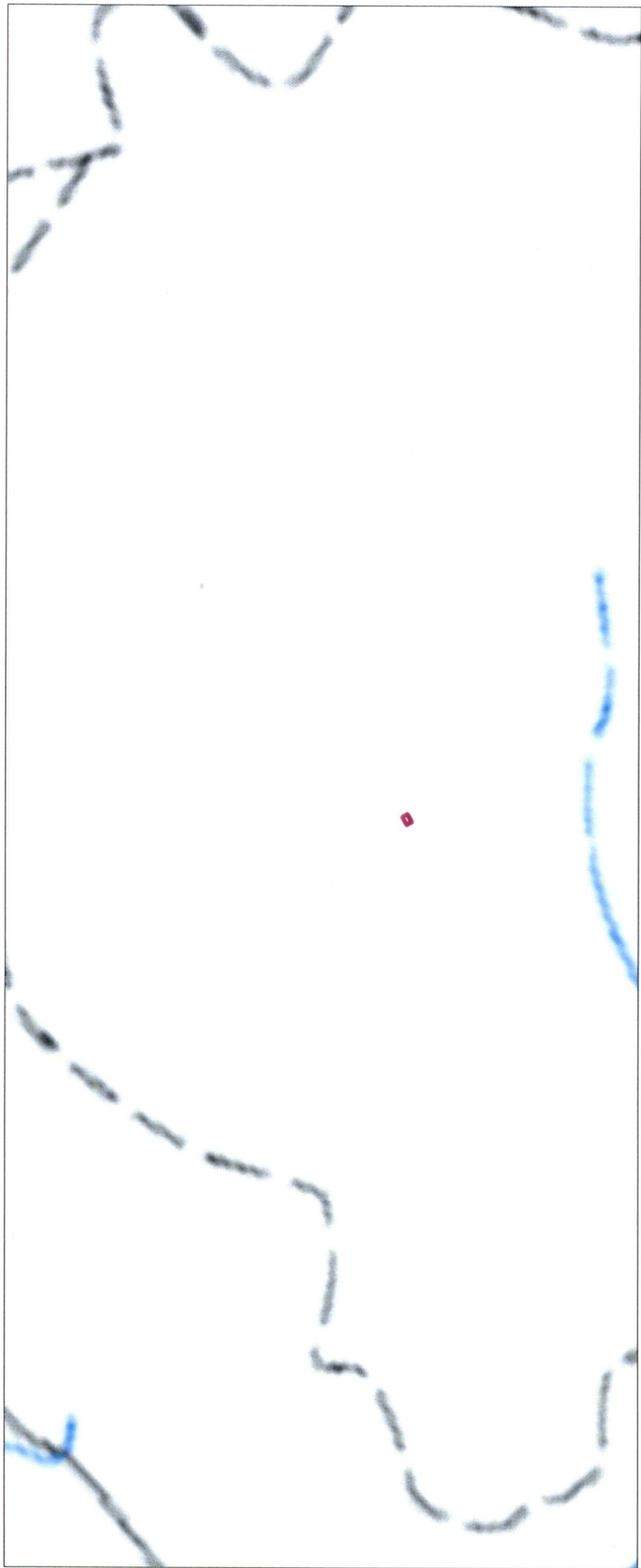
### Условные обозначения

- Граница формируемого земельного участка  
для размещения олимпийского объекта
- ← Направление движения транспорта
- Существующая автомобильная дорога

						Краснодарский край, г. Сочи			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения олимпийского объекта с шифром №2-4 (площадка 2-4-21) Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел "Объекты безопасности" подпрограммы "Строительство и реконструкция объектов для развития г.Сочи как горноклиматического курорта" Программы строительства			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Заказчик: "ГК Олимпстрой"	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Нач.отд.		Винокуров А.С				Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:500	ООО "БТИ, землеустройство, оценка" лицензия № ГС-3-6101-26-0-0105039252-016944-2 от 08.10.2007г. г. Краснодар, ул. Гоголя 150, лицензия Управления ФСБ России № 109 от 25.02.2009г.		
Инженер		Таджимухомедов Д.В							



Схема границ территорий объектов культурного наследия для размещения олимпийского объекта с шифром №2-4 (площадка 2-4-21) Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел "Объекты безопасности" подпрограммы "Строительство и реконструкция объектов для развития города Сочи как горноклиматического курорта" Программы строительства



В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных Городским Собранием Сочи 29 декабря 2009 года, в границе зоны размещения олимпийского объекта культурного наследия не выявлено

Зона округа горно-санитарной охраны курорта - Первая

Условные обозначения

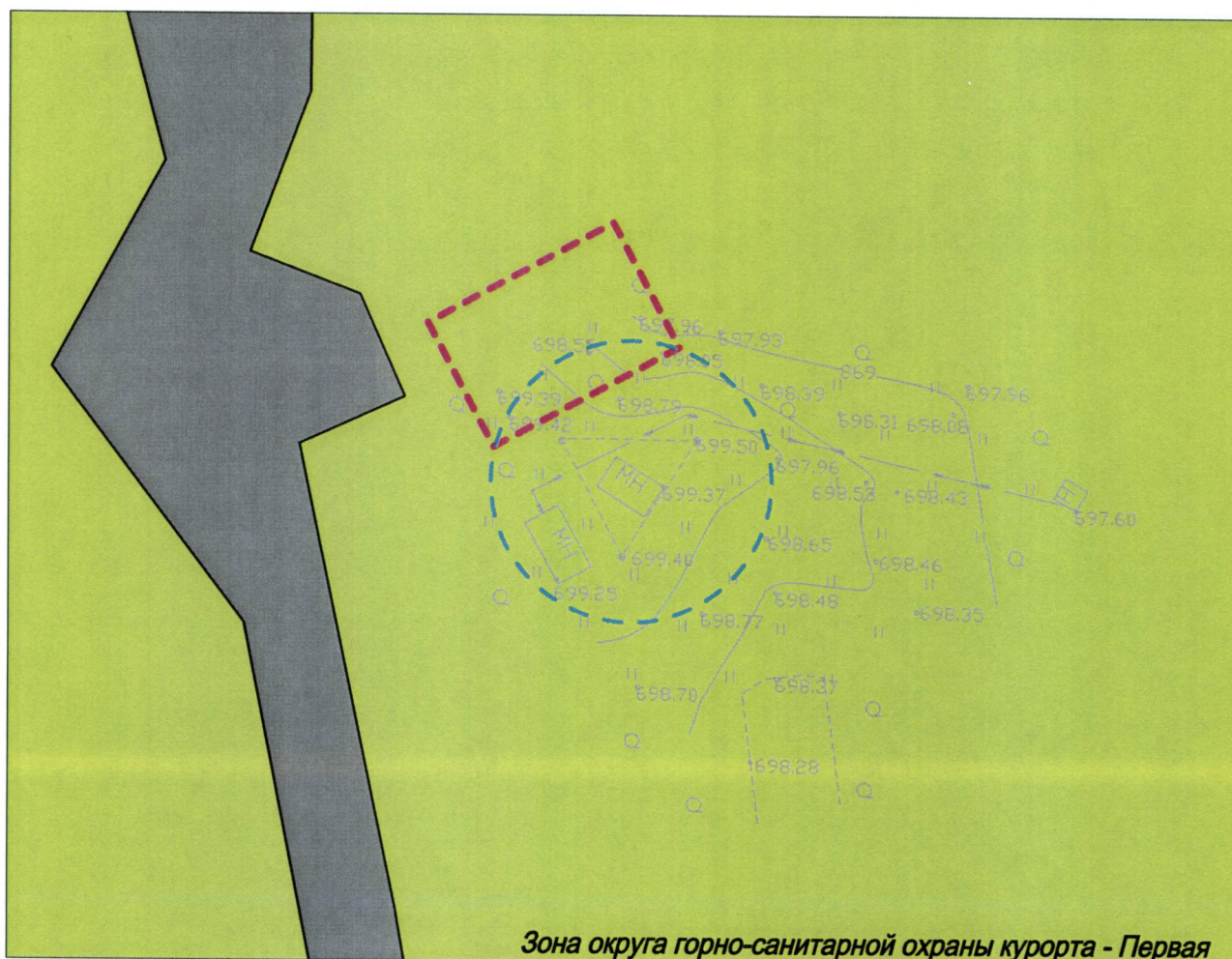
Граница формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта

Краснодарский край, г. Сочи									
Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения олимпийского объекта с шифром №2-4 (площадка 2-4-21) Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел "Объекты безопасности" подпрограммы "Строительство и реконструкция объектов для развития г. Сочи как горноклиматического курорта" Программы строительства									
Заказчик: "ГК Олимпстрой"							Стадия	Лист	Листов
Схема границ территорий объектов культурного наследия							П	1	1
ООО "БТИ, землеустройство, оценка" лицензия № ГС-3-6101-26-0105039252-016944-2 от 08.10.2007г. г. Краснодар, ул. Гоголя 150, лицензия Управления ФСБ России № 109 от 25.02.2009г.									

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Нач. отд.		Виноградов АС			
Инженер		Тарханмохамедов Д.В.			



Схема границ зон с особыми условиями использования территории для размещения олимпийского объекта с шифром №2-4 (площадка 2-4-21) Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел "Объекты безопасности" подпрограммы "Строительство и реконструкция объектов для развития г.Сочи как горноклиматического курорта" Программы строительства



Зона округа горно-санитарной охраны курорта - Первая

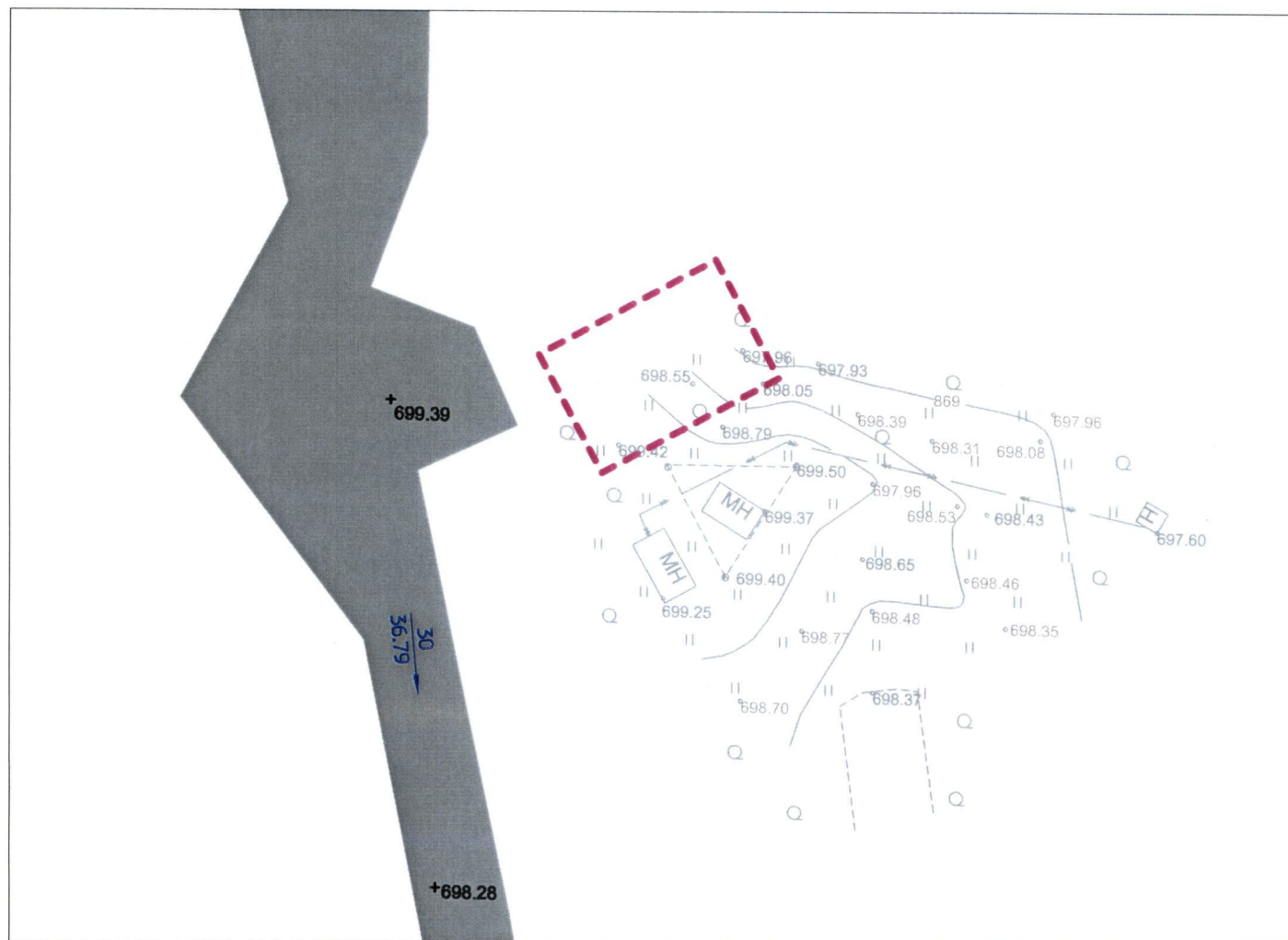
### Условные обозначения

- Граница формируемого земельного участка для размещения олимпийского объекта
- Рекреационная зона природных территорий ограниченного пользования
- Существующая автомобильная дорога
- Граница зоны ограниченной застройки (ЗОЗ) от геометрического центра антенны




						Краснодарский край, г. Сочи		
						Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения олимпийского объекта с шифром №2-4 (площадка 2-4-21) 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"	Стадия	Лист
							П	1
Нач.отд.	Винокуров А.С.					Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500		1
Инженер	Таджихомедов Д.В.						ООО "БТИ, землеустройство, оценка" лицензия № ГС-3-6101-26-0-0105039252-016944-2 от 08.10.2007г. г. Краснодар, ул. Гоголя 150, лицензия Управления ФСБ России № 109 от 25.02.2009г.	



Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории для размещения олимпийского объекта с шифром №2-4 (площадка 2-4-21) 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<br>для размещения олимпийского объекта |
|                     | Существующая автомобильная дорога  |
| $\frac{30}{36.79}$  | Уклон в промилях<br>----- - Уклоноуказатель                                    |
|  | Расстояние в метрах  |
| + 699.39   | Существующая отметка   |

						Краснодарский край, г. Сочи		
						Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения олимпийского объекта с шифром №2-4 (площадь 2-4-21) Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел "Объекты безопасности" подпрограммы "Строительство и реконструкция объектов для развития г.Сочи как горноклиматического курорта" Программы строительства		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
На ч.отд.		Винокуров А.С.				Заказчик: "ГК Олимпстрой"	Стадия	Лист
							П	1
Инженер		Таджимухомедов Д.В.				Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:500	ООО "БТИ.землеустройство, оценка" лицензия № ГС-3-6101-26-0-0105039252-016944-2 от 08.10.2007г. г. Краснодар, ул. Гоголя 150, лицензия Управления ФСБ России № 109 от 25.02.2009г.	

В настоящем документе пронумеровано,  
прошнуровано и скреплено печатью

12 (двенадцать) листов  
Витченко А.В.

