



ГОСТ Р ИСО  
9001 – 2008



Открытое акционерное общество  
«Научно-исследовательский проектно-изыскательский  
институт «Комимелиоводхозпроект»

Коллективный член Российской инженерной академии

Утверждено  
Приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от « 11 » 04 2012г. № 41-04  
Экз. 3  
Российская инженерная  
академия

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ, ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ,  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА)  
ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА С ШИФРОМ № 2-8  
ПЕРЕЧНЯ ШИФРОВ**

СОГЛАСОВАНО  
ГК «Олимпстрой»  
ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИИ  
Гришин А. В.  
10 МАР 2012

**Книга 1 Положение о размещении  
объекта капитального строительства.  
Проект межевания территории**

Договор от 01.03.2012 № 02-4/2-3859  
с ГК «Олимпстрой»

ГК «Олимпстрой»  
СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ОГП  
А.А. Смирнова

24946590-2-8-ППМ



Генеральный директор

Г.Н. Ерцев

Заместитель генерального директора

А.Г. Ерцев

Начальник отдела НИР

П.Г. Ерцев



Сыктывкар 2012

## СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от « 11 » 04 2012 г. № 41-04

Заместитель генерального директора,  
руководитель работ



А.Г. Ерцев

Начальник отдела НИР



П.Г. Ерцев

Руководитель группы ГТС отдела НИР



Т.А. Макарова

Начальник отдела ИОВП



Н.В. Морозова

Заместитель начальника отдела ИОВП



Л.Н. Травина

ГК «ОБЛИНСТРОЙ»  
СОГД СОБРАНО  
главный специалист ОГП  
А.А. Смирнова

30.04.2012



# СОДЕРЖАНИЕ

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации

от « 11 » 04 2012 г. № 41-04

Состав проекта	4
1 Положение о размещении объекта капитального строительства	5
1.1 Характеристики планируемого развития территории	5
1.2 Техничко-экономические показатели проекта планировки территории	7
2 Проект межевания территории	7
2.1 Основные положения проекта межевания	7
2.2 Техничко-экономические показатели проекта межевания территории	8
3 Чертеж планировки территории М 1:500	9
4 Чертеж межевания территории М 1:500	10
Приложение 1. Задание на подготовку документации по планировке территории (копия)	11
Приложение 2. Кадастровые выписки о земельном участке (копии)	16

ГК «ОБЪЕКТПРОД»  
СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ОГП  
А.А. СМЕРДИНОВА

30 MAR 2012

						24946590-2-8-ППМ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Книга 1 Положение о размещении объекта капитального строительства. Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Нач.отд.НИР		Ерцев П.			14.03			3	25
Рук.гр.ГТС		Макарова			14.03		ОАО «НИПИИ «Комимелиоводхозпроект»		
Нормоконтр.		Попова			14.03				

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от « 11 » 04 2012 г. № 41-04

Номер книги	Обозначение	Наименование	Примечание
1	24946590-2-8-ППМ	Положение о размещении объекта капитального строительства. Проект межевания территории	
2	24946590-2-8-МО ПП	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
3	24946590-2-8-ГСП	Градостроительный план земельного участка	

ГК «ОЛЕКСИСТРОЙ»  
ООО  
главный специалист ГП  
А.А. Смирнова

30.12.2012



Изм.	Код. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-2-8-ППМ	лист
							4



# 1 Положение о размещении объекта капитального строительства

## 1.1 Характеристики планируемого развития территории

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от « 11 » 04 2012 г. № 41-04

1. Документация по планировке территории (проект планировки, проект межевания, градостроительный план земельного участка) (далее – документация) для размещения объекта с шифром № 2-8 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в раздел «Объекты безопасности» подпрограммы «Строительство и реконструкция объектов для развития города Сочи как горноклиматического курорта» Программы строительства подготовлена на основании договора от 01.03.2012 № 02-4/2-3859, заключенного с ГК «Олимпстрой» и задания к нему (приложение 1).

2. Основанием для подготовки документации служит Программа строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 № 991, пункт 210 «Подготовка документации по планировке территории для размещения объектов настоящей Программы».

3. Документация подготовлена в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями), инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (СНиП 11-04-2003), Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ и другими нормативными документами и нормативными правовыми актами.

4. Проектируемая территория расположена в Центральном районе г. Сочи Краснодарского края. Территория густо застроена, имеет разветвленную сеть инженерных коммуникаций. Рельеф площадки спокойный, с уклоном к морю. Разность отметок не превышает 1 м.

5. Часть проектируемой территории расположена на земельном участке, находящемся в постоянном (бессрочном) пользовании УВД г. Сочи. Остальная часть – на землях неразграниченной государственной собственности (в кадастровом квартале 23:49:0204023).

6. Согласно генеральному плану городского округа «Город Сочи» территория проекта планировки расположена в следующих функциональных зонах:

- обороны и безопасности;
- зеленых насаждений общего пользования.

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Сочи» территория расположена в территориальных зонах: Р-2 (зона зеленых насаждений общего пользования) и ОД-1 (многофункциональная общественно-деловая застройка).

В соответствии с п. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектом планировки предусматривается изменение границ территориальных зон ОД-1 и Р-2 по западной границе проекта планировки, что влечет за собой внесение изменений в правила землепользования и застройки МО ГО «Город Сочи».

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-2-8-ППМ	Лист
							5

7. Проектируемая территория попадает в следующие зоны с особыми условиями территории:

- водоохранную зону Черного моря;
- зоны охраны объектов культурного наследия, а именно, памятники архитектуры: гостиница Белова, здание бань Руденко, здание портовой больницы, здание Сочинского телеграфа, здание, где в 1920 году размещалась первая советская типография, городская поликлиника № 1;
- зону особого градостроительного и архитектурного контроля – зону международного гостеприимства, строительство и реконструкция объектов в которой должна осуществляться исходя из принципа обеспечения единства архитектурно-планировочной организации города Сочи;
- охранные зоны инженерных коммуникаций.

8. Площадь проектируемой территории в границах проекта планировки составляет 1,0364 га.

9. Параметры планируемого развития территории.

Проектируемые объекты капитального строительства составляют комплекс зданий и сооружений административного характера, в которых будут размещаться правоохранительные органы (УВД). Развитие указанных объектов направлено на обеспечение правопорядка и безопасности проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе-курорте Сочи.

На схеме использования территории в период подготовки проекта планировки территории (в материалах по обоснованию проекта планировки) отражено современное состояние участка. На участке расположены здания и сооружения, подлежащие демонтажу. Элементы сохраняемой застройки, а также проектные предложения отражены на чертеже планировки территории (п. 4 настоящей книги). Техничко-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства предусмотрены проектной документацией.

Проектом планировки территории не предполагается изменение функциональной зоны, определенной генеральным планом городского округа «Город Сочи», и территориальной зоны, определенной правилами землепользования и застройки, в которых расположен объект проектирования.

10. Характеристика развития системы инженерной инфраструктуры.

Для функционирования объекта проектирования требуется подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно – сетям теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, связи и канализации. Планируется демонтаж участка теплотрассы протяженностью 70 м (2 трубы) и строительство новой линии, демонтаж участков кабельных линий электропередачи 6 кВ протяженностью 200 м и их вынос. Проектируемые сети инженерно-технического обеспе-

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-2-8-ППМ	лист
							6



ния отражены на схеме размещения инженерных сетей и сооружений (в материалах по обоснованию проекта планировки территории).

#### 11. Характеристика развития системы транспортной инфраструктуры.

Подъезд к объекту планируется по существующим улицам. Планируется благоустройство территории, обустройство тротуаров и дорог, нанесение нового покрытия на тротуары и дороги.

Проектом предусмотрено расширение ранее предоставленной границы земельного участка для размещения объекта (см. п. 2 настоящей книги), поэтому происходит укорачивание на 19 м красной линии по ул. Советской (см. чертеж планировки территории).

Минимальные отступы от границы земельного участка устанавливаются в размере 5 м.

12. Проектные решения по планировке территории объекта с шифром № 2-8 отражены на чертеже планировки территории.

### 1.2 Технико-экономические показатели проекта планировки территории

Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное состояние
1. Территория			
1.1 Площадь территории	кв. м	8911	10364
1.2 Коэффициент застройки	%	0,5	0,25
2. Инженерное оборудование			
2.1 Протяженность проектируемых сетей:			
- теплоснабжения	м		151
- водоснабжения	м		212
- электроснабжения	м		900
- связи	м		901
- канализации	м		540

## 2 Проект межевания территории

### 2.1 Основные положения проекта межевания

Характеристика территории межевания отражена в п. 1.1 настоящей книги. Публичные сервитуты на территории межевания отсутствуют.

Площадь ранее предоставленного УВД г. Сочи на праве постоянного (бессрочного) пользования земельного участка составляет 8911 м<sup>2</sup> (приложение 2)<sup>1</sup>. Площадь формируемого земельного участка для размещения объекта с шифром № 2-8 Перечня шифров составляет 10364 м<sup>2</sup>. Образование земельного участка осуществляется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204023:1 и земель, находящихся в муниципальной или государствен-

<sup>1</sup> Сведения из ГКН (по земельным участкам 23:49:0204023:41, :35, :1) получены 11-12.03.2012 через портал Росреестра в виде xml-файлов в книге не приложены.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-2-8-ППМ	Лист
							7

ной собственности (кадастровый квартал 23:49:0204023). Техничко-экономические показатели земельного участка показаны в п. 2.2.

Утверждено  
Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации

от « 11 » 04 2012 г. № 41-04

## 2.2 Техничко-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное состояние
1	Площадь формируемого земельного участка, всего в т.ч. - на земельных участках, поставленных на кадастровый учет; - на землях неразграниченной собственности	кв. м  кв. м кв. м	8911  8911 -	10364  8911 1453

ГК «СЕРВИС-2012»  
ООО «СЕРВИС-2012»  
Главный специалист СГП  
А.А. Смирнова

3.0 КАР 2/2

*(Подпись)*

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-2-8-ППМ	лист
							8

1	Н
2	р
3	п
4	п
5	Г
6	С
7	У
8	т
9	
10	
11	

**ГК «Олимпстрой»**

**ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО**

**ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

**27.03.2012 ХВОСТОВ Е.В.**

Пронумеровано, прошнуровано  
и скреплено печатью

8 (всего) листов (-ов)

Должность \_\_\_\_\_

**МИНРЕГИОН РОССИИ**

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

от «29» 04 2012 г. \_\_\_\_\_

(подпись)

