



Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «12» 05 2012 г. № 53-04

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 № 01-160/0259

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) олимпийского объекта:
«Многофункциональный спортивно-туристический комплекс, в том числе апарт-отель категории 3 звезды
на 70 номеров в Адлерском районе города Сочи и подвесной пешеходный переход с аттракционами через
р. Мзымта (проектные и изыскательские работы, строительство)».

Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров

ЗАКАЗЧИК:	ООО «Надежда+Н»	Директор Начальник управления проектирования Нач. отдела ПРИРТ ГАП Исполнитель Нормоконтроль	Макевич К.П. Кокосов Р.Л. Мельникова О.В. Шайтаренок Е.А. Деева Е.В. Кокосов Р.Л.
ТОМ 3	Проект межевания территории Пояснительная записка Графическая часть		



ГК «ОЛИМПИСТ»
СОГЛАСОВАНО
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ОГП
А.А. САИРНОВА

2012 г.

14.02.2012

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

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

СОСТАВ ТОМА 3

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1.	Чертеж межевания территории м 1: 1000.	ГП-1
2.2.	Чертеж межевания территории м 1: 1000.	ГП-2

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

[Подпись]
17.02.2012

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

от «12» 05 2012 г. № 53-04

1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) олимпийского объекта: «Многофункциональный спортивно-туристический комплекс, в том числе апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров в Адлерском районе города Сочи и подвесной пешеходный переход с аттракционами через р. Мзымта (проектные и изыскательские работы, строительство)». Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров, пункт 181.7 Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта – далее: «Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров», разработана на основании договора № 01-160/0259.

Исходными материалами для выполнения данной работы послужили:

1. «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи».
2. Генеральный план развития г. Сочи.

Разработка проекта осуществлена в соответствии с законодательными актами Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.12.2001 г. №136-ФЗ;
- Федеральный Закон от 1.12.2007 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 Российской Федерации» (далее – Федеральный закон ФЗ – 310), и постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 г. №991 «Программа строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта».

1.2. Анализ фактического землепользования

Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования для размещения олимпийского объекта составляет 4,7153 га.

Согласно «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» территория проектирования располагается в следующих территориальных зонах: «Р-4» - зона объектов спорта, туризма и активного отдыха.

Планируемый вид разрешенного использования: «ЖК» - зона гостиничного фонда.

Экономико-планировочная зона – вне границ ЭПЗ.

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – вторая.

Участок формируется из части сформированных земельных участков с кадастровыми номерами № 23:49:0512002:786, № 23:49:0512002:1358, № 23:49:0512002:1674, № 23:49:0512002:1242, № 23:49:0512002:1796, из целых земельных участков с кадастровыми номерами: № 23:49:0512002:1825, № 23:49:0512002:1649, № 23:49:0512002:1670, № 23:49:0512002:1631, № 23:49:0512002:1698, № 23:49:0512002:2155.

В настоящее время рассматриваемая территория свободна от застройки.

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
СОГЛАСОВАНО
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ОГН
А.А. Смирнова

17.02.2012

1.3. Предложения по межеванию территории

от «12» 05 2012 г. № 93-04

Подготовка проекта межевания территории для размещения олимпийского объекта осуществляется в целях установления границ земельного участка.

Границы территории для размещения олимпийского объекта: «Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров» установлены с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил.

Проектом межевания проектируемая территория для размещения олимпийского объекта «Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров» формируется из части земельных участков с кадастровыми номерами № 23:49:0512002:786, № 23:49:0512002:1358, № 23:49:0512002:1674, № 23:49:0512002:1242, № 23:49:0512002:1796, из целых земельных участков с кадастровыми номерами: № 23:49:0512002:1825, № 23:49:0512002:1649, № 23:49:0512002:1670, № 23:49:0512002:1631, № 23:49:0512002:1698, № 23:49:0512002:2155.

Площадь земельного участка для размещения объектов капитального строительства федерального значения «Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров» составляет 28196 кв.м.

Проект межевания территории для размещения объекта: «Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров» 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 формируемых земельных участков (кварталов), планируемых для размещения олимпийского объекта;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;

Объекты историко-культурного наследия в границах разрабатываемого проекта планировки территории для размещения олимпийского объекта: «Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров» отсутствуют.

Данным проектом межевания предлагается следующее зонирование проектируемой территории:

- зона размещения объектов капитального строительства федерального значения: «Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров»;

За основу при проектировании были приняты следующие принципиальные положения:

- обеспечение нормативной достаточности, функциональной целостности и планировочной обособленности выделяемых земельных участков;
- определение конфигурации границ земельных участков с учетом особенностей планировки, установленной градостроительной документацией.

В данном проекте межевания с учетом существующих олимпийских объектов Программы предлагаются следующие обременения проектируемой территории:

- сервитут "Существующий коридор линий электропередачи 10 кВ" п. 178 Программы строительства олимпийских объектов «Горноклиматический курорт "Альпика-Сервис", в том

17.02.2012

12.03 2012 г. 53-а

числе канатные дороги и горнолыжные спуски, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (проектные и изыскательские работы, строительство)», утвержденный в составе ДПТ. Приказ Минрегионразвития РФ от 30.08.2011 № 122-ОИ площадью 123 кв.м.;

- сервитут "Коридор инженерных сетей" п. 204 Программы строительства олимпийских объектов «Спортивно-оздоровительный комплекс (проектные и изыскательские работы, строительство, текущий ремонт, обустройство территории)», утвержденный в составе ДПТ. Приказ Минрегионразвития РФ от 30.08.2011 № 122-ОИ площадью 1927 кв.м.

1.4. Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения кв.м.	Современное состояние на _____ год	Расчётный срок
1.	Площадь территории, подлежащей межеванию для размещения олимпийского объекта: «Многофункциональный спортивно – туристический комплекс, в том числе апартаменты категории 3 звезды на 70 номеров в Адлерском районе города Сочи и подвесной пешеходный переход с аттракционами через р. Мзымта (проектные и изыскательские работы, строительство)». Апартаменты категории 3 звезды на 70 номеров.	28 196		

Исполнитель

Рева

Деева Е.В.

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
СОГЛАСОВАНО
главный специалист ОГП
А.А. Смирнова

Рева 17.02.2012