



Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от «10» 07 2012 г. № 89-00

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 № 01-160/0049

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) олимпийского объекта:  
«Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 160 номеров с реабилитационно-  
восстановительным центром, Лазаревский район, Адлерский район, Красная Поляна (проектные и  
изыскательские работы, строительство)».

2-й этап: Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно-  
восстановительным центром Адлерский район, Красная Поляна.

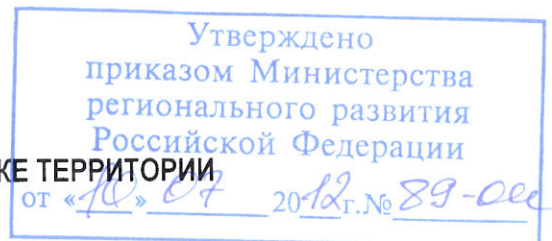
СОГЛАСОВАНО  
ГК «Олимпстрой»  
Вице-президент  
Губин Г.С.

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

2012 г.

ГК «Олимпстрой»  
СОГЛАСОВАНО  
Главный специалист ОПД  
А.А. Смирнова

## 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

ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК  
2-ОЙ КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК  
ОЛИМПСТРОИ ФАЮСТОВ А.

23. 05. 2012



## 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации

от 10.07.2012 № 89-Ос

### 1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) олимпийского объекта: «Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 160 номеров с реабилитационно-восстановительным центром, Лазаревский район, Адлерский район, Красная Поляна (проектные и изыскательские работы, строительство)». 2-й этап: Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно-восстановительным центром Адлерский район, Красная Поляна, пункт 181.1 Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта – далее: «Гостиничный комплекс», разработана на основании договора № 01-160/0049.

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

Планируемый олимпийский объект Программы: «Гостиничный комплекс», расположен в Краснополянском поселковом округе Адлерского внутригородского района г. Сочи.

Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования для размещения олимпийского объекта составляет 1,7141 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; "ЖК" - зона гостиничного фонда.

Планируемая территориальная зона: «ЖК» - зона гостиничного фонда.

Планируемый вид разрешенного использования формируемого земельного участка: «Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно-восстановительным центром Адлерский район, Красная Поляна».

Экономико-планировочная зона – вне границ ЭПЗ.

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – вторая.

ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК  
2-ОЙ КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК  
ОЛИМПСТРОЙ ФАУСТОВ А.

23.05.2012

Участок формируется: из сформированного земельного участка с кадастровым номером 23:49:0512001:87 (площадь размера ограничения составляет 2785 кв.м.), из сформированного земельного участка с кадастровым номером 23:49:0512001:1052 (площадь размера ограничения составляет 5700 кв.м.)

Утверждено Министерством регионального развития Российской Федерации от 10.07.2012 г. № 89-ОС

В настоящее время рассматриваемая территория свободна от застройки.

### 1.3. Предложения по межеванию территории

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

Границы территории для размещения олимпийского объекта: «Гостиничный комплекс» установлены с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил.

Проектом межевания проектируемая территория для размещения олимпийского объекта «Гостиничный комплекс» формируется из земельных участков с кадастровыми номерами № 23:49:0512001:87, № 23:49:0512001:1052.

Площадь рассматриваемой территории в границах планируемого размещения олимпийского объекта Программы федерального значения «Гостиничный комплекс» составляет 0,8485 га.

Проект межевания территории для размещения объекта: «Гостиничный комплекс» 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 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: «Гостиничный комплекс» отсутствуют.

Данным проектом межевания предлагается следующее зонирование проектируемой территории:

- зона размещения объектов капитального строительства федерального значения: «Гостиничный комплекс» площадью 6140 кв.м.;
- зона планируемого размещения зеленых насаждений площадью 2345 кв.м.

За основу при проектировании были приняты следующие принципиальные положения:

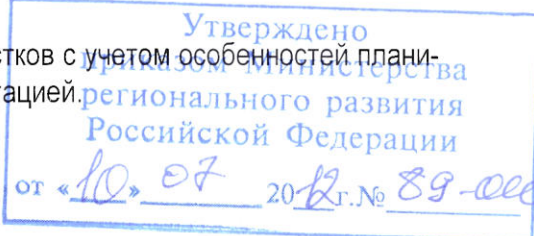
- обеспечение нормативной достаточности, функциональной целостности и планировочной обособленности выделяемых земельных участков;

ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК  
ОБЩЕСТВЕННОГО ОБЪЕКТА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК  
ОЛИМПСТРОЙ ФАЮСТОВ А.

23.05.2012



- определение конфигурации границ земельных участков с учетом особенностей планировки, установленной градостроительной документацией.



#### 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: «Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 160 номеров с реабилитационно-восстановительным центром, Лазаревский район, Адлерский район, Красная Поляна (проектные и изыскательские работы, строительство)». 2-й этап: Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно-восстановительным центром Адлерский район, Красная Поляна, в том числе:	8485		
1.1	из земельного участка с кадастровым номером № 23:49:0512001:1052	5700		
1.2	из земельного участка с кадастровым номером № 23:49:0512001:87	2785		

Исполнитель

Деева Е.В.

ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК  
2-ОЙ КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК  
ОЛИМПСТРОЙ ФАЮСТОВ А.

23.05.2012

ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК  
2-ОЙ КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ «ГК  
ОЛИМПСТРОЙ»

В настоящем документе

23.05.2012

Пронумеровано

и скреплено

5

листов,

пронумеровано

7

листов

Директор МУП г. Сочи

«Муниципальный институт генплана»

К.П. Мацкевич/

МИНРЕГИОН РОССИИ  
И.о. Директора Департамента  
координации подготовки к  
Олимпийским играм  
от «04» 07 2012 г.  
Подпись

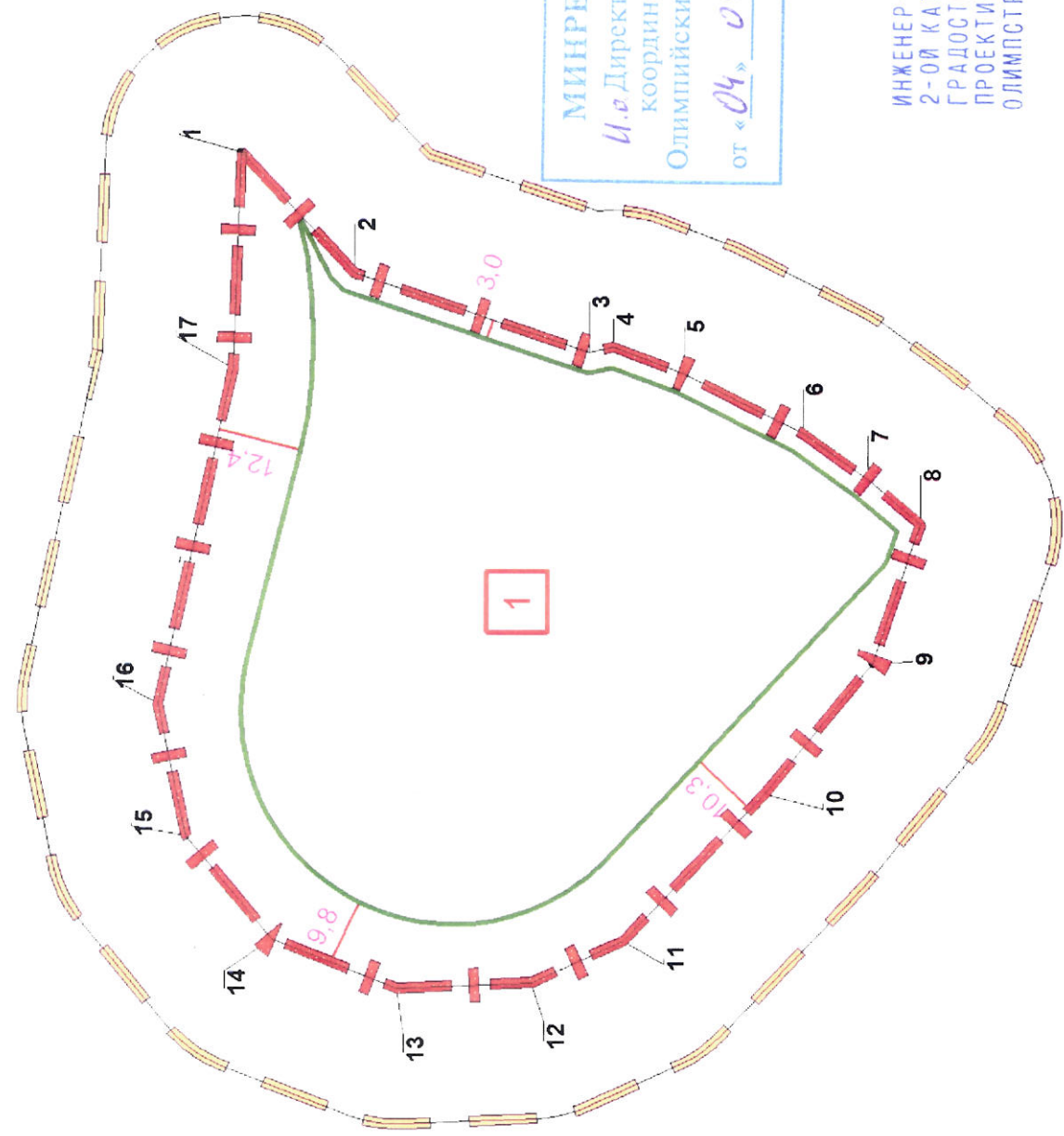




**ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000**

от «10» 07 2012 г. № 89-00







ЭКСПЛИКАЦИЯ			
Номер л/п	Кадастровый номер участка	Информация о з/у	Площадь, кв. м.
1		Общая площадь земельного участка для размещения олимпийского объекта Программы	8485
		Планируемое разрешенное использование земельного участка в границах олимпийского объекта	«Гостиничный комплекс "Орандж", категории 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно-восстановительным центром»



МИНРЕГИОН РОССИИ  
У.о. Директора Департамента  
координации подготовки к  
Олимпийским играм *О.А. Гуровой*  
от «*04*» *04* 2012 г. *О.А. Гуровой*  
(подпись)

ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК  
2-ОЙ КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК  
ОЛИМПСТРОЙ ФАЮСТОВ А.

23.05.2012

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Границы проектирования
	Граница планируемого размещения объекта федерального значения Программы олимпийского строительства "Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно - восстановительным центром"
	Линия отступа от границ земельного участка планируемого для размещения объекта федерального значения Программы олимпийского строительства
	Расстояние (м)
	Номер точек обхода проектируемого земельного участка
	Номер по экспликации

[illegible]

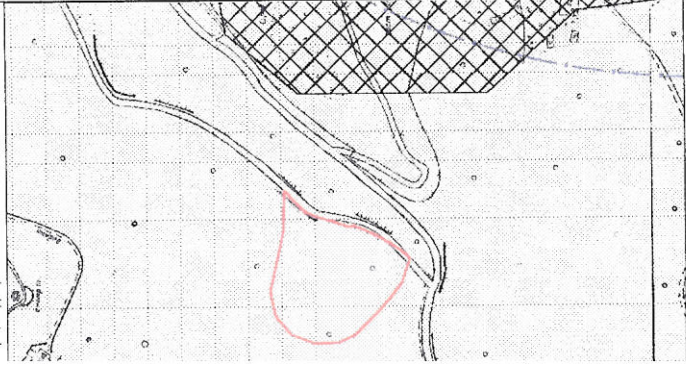


ЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000

ЧЕТ И РАСПОЛАГАЕМЫЕ В ГРАНИЦАХ

Размер ограничения, кв. м.	Планируемое разрешенное использование земельного участка в границах олимпийского объекта
8485	
5700	«Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно - восстановительным центром»
2785	

ОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ  
ЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
АНИЧЕНИЙ ОТ ВОЗМОЖНЫХ  
ВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ



ОБВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
Граница участка
Зона "ОГП-С" - селевых процессов

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы проектирования	
Граница планируемого размещения объекта федерального значения Программы олимпийского строительства "Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно - восстановительным центром"	
Красные линии (согласно СНиП 2 07 01-89*)	
Границы з/у состоящих на кадастровом учете	
Границы кадастровых кварталов	
Номер точек обхода земельного участка № 1.1	10
Номер точек обхода земельного участка № 1.2	10

Каталог координат точек обхода  
в МСК 23  
Участок № 1.1  
Площадь з/у 5700 кв.м.

№	X	Y
1	328296.05	2237688.62
2	328312.03	2237699.12
3	328317.26	2237702.38
4	328320.63	2237704.20
5	328323.98	2237706.03
6	328327.23	2237707.53
7	328330.46	2237709.02
8	328333.57	2237710.25
9	328336.68	2237711.47
10	328370.93	2237723.88
11	328376.90	2237702.16
12	328382.22	2237686.44
13	328382.43	2237678.85
14	328385.46	2237672.60
15	328386.47	2237663.02
16	328388.68	2237658.37
17	328387.95	2237650.57
18	328380.28	2237639.40
19	328374.68	2237633.55
20	328367.69	2237632.78
21	328359.25	2237630.48
22	328353.01	2237626.40
23	328346.24	2237626.30
24	328335.79	2237631.45
25	328333.45	2237643.83
26	328331.37	2237646.51
27	328322.18	2237649.90
28	328312.86	2237661.29
29	328305.31	2237667.24
30	328301.26	2237669.31
31	328299.50	2237674.79
32	328299.35	2237679.72
1	328296.05	2237688.62

Каталог координат точек обхода  
в местной системе координат  
Участок № 1.2  
Площадь з/у 2785 кв.м.

№	X	Y	№	X	Y
1	55195.01	97607.31	26	97565.16	55239.14
2	55202.82	97613.89	27	97552.73	55241.18
3	55212.38	97620.76	28	97547.33	55251.51
4	55229.89	97629.58	29	97547.26	55258.28
5	55240.40	97633.51	30	97551.19	55264.61
6	55243.98	97632.71	31	97553.29	55273.11
7	55278.52	97644.29	32	97553.89	55280.11
8	55295.26	97661.95	33	97559.61	55285.85
9	55296.47	97630.34	34	97570.59	55293.79
10	55307.35	97580.95	35	97578.37	55294.7
11	55303.27	97561.51	36	97583.08	55292.61
12	55290.62	97546.35	37	97592.68	55291.82
13	55272.13	97539.10	38	97599	55288.94
14	55252.31	97539.92	39	97606.59	55288.92
15	55238.71	97546.10	40	97622.44	55283.97
16	55217.97	97567.63	41	97644.29	55278.52
17	55202.06	97586.88	42	97632.71	55243.98
1	55195.01	97607.31	43	97631.56	55240.85
18	55202.82	97610.83	44	97630.41	55237.71
19	55205.90	97601.86	45	97628.99	55234.44
20	55205.94	97596.92	46	97627.57	55231.16
21	55207.56	97591.40	47	97625.82	55227.76
22	55211.56	97589.24	48	97624.08	55224.35
23	55218.97	97583.11	49	97620.95	55219.04
24	55228.02	97571.50	18	97610.83	55202.82
25	55237.12	97567.89			

ИНЖЕНЕР - ПРОЕКТИРОВЩИК  
2-ОИ КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК  
ОЛИМПСТРОЙ ФАУСИОВ А.

23.05.2012





Каталог координат точек  
в приказом Министерства  
Участок № 1.2  
регионального развития  
Российской Федерации

№	X	Y	№	X	Y
1	328288.33	2237694.91	26	328333.45	2237643.83
2	328295.98	2237691.67	27	328335.79	2237631.45
3	328305.37	2237698.78	28	328346.24	2237626.30
4	328322.66	2237708.01	29	328353.01	2237626.40
5	328333.08	2237712.19	30	328359.25	2237630.48
6	328336.68	2237711.47	31	328367.69	2237632.78
7	328370.93	2237723.88	32	328374.68	2237633.55
8	328387.24	2237741.92	33	328380.28	2237639.40
9	328389.20	2237710.36	34	328387.95	2237650.57
10	328401.26	2237661.25	35	328388.68	2237658.37
11	328397.64	2237641.72	36	328386.47	2237663.02
12	328385.36	2237626.26	37	328385.46	2237672.60
13	328367.06	2237618.57	38	328382.43	2237678.85
14	328347.22	2237618.92	39	328382.22	2237686.44
15	328333.48	2237624.76	40	328376.90	2237702.16
16	328312.23	2237645.80	41	328370.93	2237723.88
17	328295.87	2237664.66	42	328336.68	2237711.47
1	328288.33	2237684.91	43	328333.57	2237710.25
18	328296.05	2237688.62	44	328330.46	2237709.02
19	328299.35	2237679.72	45	328327.23	2237707.53
20	328299.50	2237674.79	46	328323.98	2237706.03
21	328301.26	2237669.31	47	328320.63	2237704.20
22	328305.31	2237667.24	48	328317.26	2237702.38
23	328312.86	2237661.29	49	328312.03	2237699.12
24	328322.18	2237649.90	18	328296.05	2237688.62
25	328331.37	2237646.51			

МИНИСТРОМ РОССИИ  
М.Д. Директор Департамента  
координатной подготовки к  
Олимпийским играм О.А. Парыж

от 04.07.2012 г.

Договор № 01-160/0049

Документация по планировке территории проект планировки и проект межевания олимпийского объекта "Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно-восстановительным центром. Газарский район Адлерский район. Красная Голана. Проектные и исполнительские работы. Строительство"					
2-й этап "Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд на 100 номеров с реабилитационно-восстановительным центром. Адлерский район. Красная Голана"					
изм.	кол. уч.	лист	№ док.	подпись	дата
Исполнитель	Деева Е.В.				
Нач. ОПР/ИГ	Мельникова О.В.				
ГАП	Шатарева Е.А.				
Норм. контр.	Кочкова Р.Л.				
ТОМ 3.		Проект межевания территории		Стадия	Лист
				Лист	Листов
				Муниципальное унитарное предприятие г. Сочи	
		Чертеж межевания территории М 1:1000. Эскипликация. Условные обозначения. Границы зон с особыми условиями использования территории.		Муниципальный институт развития	

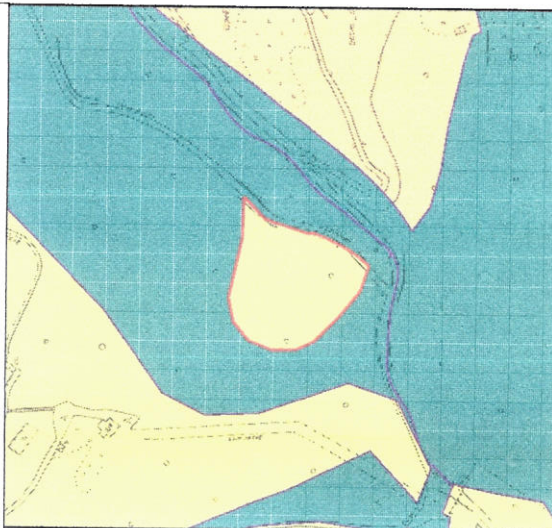


ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И РАСПОЛАГАЕМЫЕ В ОЛИМПИЙСКОГО ОБЪЕКТА

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

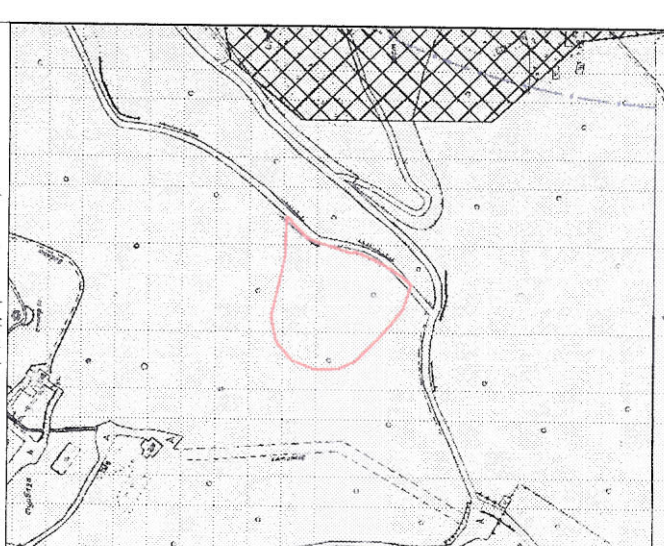
Номер п/п	Кадастровый номер участка	Информация о з/у	Размер ограничения, кв. м.	Планирование границ
1		Общая площадь земельного участка для размещения олимпийского объекта, в том числе из земельных участков:	8485	
1.1	23:49:0512001:1052	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, Краснополяское лесничество, квартал 17 выдел 14. Категория земель - земли особо охраняемых территорий и объектов. Для обустройства и эксплуатации реабилитационно - восстановительного центра коттеджного типа. Площадь зем. участка - 5700 кв. м. Аренда на срок 49 лет. ООО "Элит Строй М". Данные государственного кадастра недвижимости по состоянию на 02.05.2012.	5700	«Гостиничный комплекс» категория 5
1.2	23:49:0512001:87	Краснодарский край, г. Сочи. Входит в состав кад. номера 23:49:0000000:88. Категория земель - земли особо охраняемых территорий и объектов. Для использования в природоохранных, рекреационных, просветительских, научных и культурных целях и для регулируемого туризма. Федеральное ГУ "СНП". Постоянное (бессрочное) пользование. Площадь земельного участка - 141221 кв. м. Данные государственного кадастра недвижимости по состоянию на 02.05.2012.	2785	рекреационный

ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ  
(Планируемая территориальная зона)  
(Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи, 2011г.)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Границы участка	
"ЖК" - зона гостиничного фонда	
"Р4" - зона объектов спорта, туризма и активного отдыха	
"Ж-2" - малоэтажная жилая застройка до 15 метров	

ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ЗОНЫ ОГРАНИЧЕНИЙ ОТ ВОЗМОЖНЫХ  
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ  
(Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи, 2009г.)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Граница участка	
Зона "ОГП-С" - селевых процессов	

- Примечания:
1. Принятая система координат - МСК г. Сочи и МСК 23.
  2. Границы объектов историко-культурного наследия в границах проектирования отсутствуют.
  3. Красные линии (согласно Градостроительного кодекса РФ) отсутствуют в границах проектирования (согласно п. 6 ст. 36 "Градостроительный кодекс Российской Федерации").
  4. Чертеж межевания территории смотреть совместно с листом ГП-1 (ТОМ 1).