

## Градостроительный план земельного участка

1-й этап: Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд, на 60 номеров с реабилитационно-восстановительным центром, Лазаревский район, п. 181.1 Программы строительства Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи

как горноклиматического курорта

Nº	R	U	2	3	3	0	9	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:**

Обращение: № 21.1-01-14/9830 от 18.04.2011

Заявитель: ООО «Орандж»

Местонахождение земельного участка Краснодарский край,

г. Сочи, Лазаревский внутригородской район

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Кадастровый номер земельного участка: 23:49:0000000:25/1

Описание местоположения границ земельного участка: Лазаревский внутригородской район, Дагомысское лесничество, кв. 124, выдел 19, 20, 27 (координаты поворотных точек указаны в чертеже градплана)

Площадь земельного участка: 1,3 га

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства): в границах мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений и с учетом линий градостроительного регулирования

План подготовлен МУП г. Сочи «Муниципальный институт генплана»

И.о. директора МУП г.Сочи «МИГ»

Медведев А.А.

(Приказ №301-О от 22.09.2011г.)

М.П.

(дата)

(подпись)

Медведев А.А.

(расшифровка подписи)

## Представлен

Государственная корпорация по строительству олимпийских объектов  
по развитию г.Сочи как горно-климатического курорта «ГК Олимпстрой»

(дата)

(реквизиты акта Правительства Российской Федерации, или Высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, или главы местной администрации об утверждении)

(дата)

**ГК «ОЛИМПСТРОЙ»**

ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ

01-11-2011 ХВОСТОВ Е. В.

2. Информация о разрешенном использовании земельного участка, назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от 25.11.2011 № 163-ОИ

Правила землепользования и застройки, утверждены Решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 г. № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи»

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил землепользования и застройки, информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд))

2.1.

Территориальная зона РК  
зона лечебно-оздоровительных учреждений

Основной вид разрешенного использования:

Обустройство и эксплуатация гостиничного комплекса

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства.

Назначение объекта капитального строительства:

№ объекта согласно чертежу градостроительного плана	назначение объекта капитального строительства
2	Обустройство и эксплуатация гостиничного комплекса

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов капитального строительства, в том числе площадь

кадастровый № земельного участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Полоса отчуждения	Охранные зоны	Площадь земельного участка (га)	Номер О.К.С. согласно Чертежу градостр. плана	Размер (м)		Площадь объекта кап. стр-ва (га)
							максимальный	минимальный	
1	190	135	—	Зона «ВД» - водоохранная зона Черного моря	1,3	—	—	—	—

2.2.2. Предельная высота зданий, строений, сооружений — 33 м

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 35 %

2.2.4. Иные показатели:

Минимальный коэффициент озеленения: ~~40%~~ 45% ИСПРАВЛЕНИЮ ВЕРИТЬ

Максимальная высота оград: 1,6 м

Минимальный отступ от границ земельного участка: 0 м

Хвостов Е.В.  
18.11.2011

ГК «СТРОЙСТРОЙ»

ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПЛАНИРОВАНИЯ  
01.11.2011 З.В. СОВ Е.В.



## 2.2.5 Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

(заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не устанавливается, не распространяется)

Назначение объекта капитального строительства:

Указом  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от «25» 11 2011 г. № 163-011

№ объекта согласно чертежу градостроительного плана	назначение объекта капитального строительства
-	-

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (га)	Полоса отчуждения	Охранные зоны
-	-	-	-	-	-

## 3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

### 3.1 Объекты капитального строительства:

№ объекта согласно чертежу градостроительного плана	назначение объекта капитального строительства
не имеется	не имеется

Инвентаризационный или кадастровый номер: не имеется

Технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен: не имеется

не имеется

(Наименование организации (органа) государственной кадастрового учета объектов недвижимости или государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

### 3.2 Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ объекта согласно чертежу градостроительного плана	назначение объекта культурного наследия
не имеется	не имеется

не имеется

(Наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

Регистрационный номер в реестре: не имеется

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
01.11.2011 Хвостов Е.В.

#### 4. Информация о разделении земельного участка

Документация по планировке территории (проект планировки) 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)" 1-й этап Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд - на 60 номеров с реабилитационно-восстановительным центром, Лазаревский район. п. 181.1 Программы строительства « 25 » 11 2011 г. № 163-01

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

Исполнитель: Пиньженина Л. Н.

от « 25 » 11 20 11 г. № 163-011

01-11-2011 ХВОСТОВ Е. В.

МИНИСТРОУ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРЕДПРИЯТИЯ  
И. О. ДИРЕКТОРА  
Е. В.

В настоящем документе  
пронумеровано, прошнуровано  
и печатью муниципального  
института генплана  
скреплено  
И. о. директора  
А. А. Медведев



<b>МИИ РЕГИОН РОССИИ</b>	
Директор Департамента	
кооперации подготовки к	
Олимпийским играм А. И. Захарова	
от <b>08.11.2014 г.</b>	(подпись)



Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от «25» 11 2011 г. № 163-ОМ

**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ  
ИНСТИТУТ  
ГЕНПЛАНА  
СОЧИ**



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 №01-145/0215

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И ОРГАНИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

Документации по планировке территории (проект планировки) 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)"  
1-й этап: Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд - на 60 номеров  
с реабилитационно-восстановительным центром, Лазаревский район.

ЗАКАЗЧИК:	ООО «Орандж»	И.о директора Начальник управления проектирования Нач. отдела ПРиРГ ГАП Исполнитель Нормоконтроль	Медведев А. А. Кокозов Р.Л. Мельникова О.В. Шайтаренок Е.А. Пиньженина Л.Н. Кокозов Р.Л.
ТОМ 1	Основная часть проекта планировки территории Положение о размещении объектов капитального строительства Графическая часть		

СОГЛАСОВАНО  
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»  
ПЕРВЫЙ ВИД-ПРЕЗИДЕНТ  
Л. А. КОКОЗОВ  
08 НОЯ 2011

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
01-11-2011 ХВОСТОВ Е.В.

2011 г.



## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Утверждено 2  
приказом Министерства  
градостроительного развития  
Российской Федерации  
от «25» 11 2011 г. № 163-011

1. ТОМ 1. Основная часть проекта планировки территории
2. ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки 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, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, линий, обозначающих дороги, объекты инженерной и транспортной инфраструктур М 1:1000.	ГП-1
------	--	------

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
01-11-2011 Хвостов Е. В.



# 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации

от «25» 11 2011 г. № 163-ОИ

## 1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки) 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)" 1-й этап: Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд - на 60 номеров с реабилитационно-восстановительным центром, Лазаревский район - далее гостиничный комплекс «Орандж» - разработана на основании договора № 01-145/0215.

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;

- 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».

- «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи».

## 1.2. Характеристики планируемого развития территории проектирования

1. Зона планируемого размещения олимпийского объекта "Гостиничный комплекс "Орандж" расположена в Лазаревском районе города Сочи и приурочена к западной окраине микрорайона Дагомыс в районе санатория имени Семашко, на территориях отведенных ГУ «Сочинский национальный парк».

Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования составляет 3,1575га.

Площадь земельного участка для размещения олимпийского объекта - гостиничного комплекса «Орандж» составляет 1,3 га.

Границы территории для размещения олимпийского объекта установлены с учетом разработанного проекта, фактического землепользования, сложного рельефа земельного участка и градостроительных нормативов и правил.

Проектируемый гостиничный комплекс «Орандж» размещается на земельном участке площадью 13000 кв.м с кад №23:49:0000000:25/1 (местоположение участка - Краснодарский край, г. Сочи, Дагомыское лесничество, кв. 124, выдел 19, 20, 27).

Территория в границах проектирования располагается в территориальной зоне «РК» - зоне лечебно-оздоровительных учреждений.

ЭПЗ – Д - I.

Зона округа горно-санитарной охраны курорта (утв. Минздрава РФ от 21.10.69 г. №297) – вторая.

Категория земель – земли особо охраняемых территорий и объектов.

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ

01-11-2011 Хвостов Е.В.



2. Цели и задачи проекта планировки и межевания.

Целью проекта является разработка документации по планировке территории (проект планировки) осваиваемой территории для размещения объектов развития города Сочи как горно-климатического курорта и объектов прилегающих территорий и в соответствии с Федеральным законом ФЗ - 310.

Кроме того, проект планировки разработан в целях:

- обеспечения устойчивого развития территории;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установления границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства;

3. Параметры планируемого развития территории.

При планировке территории для размещения объекта: «Гостиничный комплекс «Орандж» 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 - гостиничный комплекс «Орандж».

Основной вид разрешенного использования земельного участка согласно данному проекту планировки – обустройство и эксплуатация гостиничного комплекса

4. Характеристика развития системы инженерной и транспортной инфраструктуры.

Проектом предусмотрено:

- строительство инженерных сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации, параметры коммуникаций будут определены на стадии рабочего проектирования.
- реконструкция существующей автодороги со стороны Батумского шоссе;
- устройство противооползневых мероприятий.

Архитектор

Пиньженина Л.Н.

ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ

01.11.2011 ХВОСТОВ Е. В.



утверждено  
приказом Министерства  
регионального развития

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

2017 г. № 163-011

Границы проектирования

Границы земельного участка для размещения олимпийского объекта

Зона планируемого размещения олимпийского объекта Программы строительства - "Остиничный комплекс "Оранди" категории 5 звезд на 160 номеров с реабилитационно-восстановительным центром, Пазаревский район, Адыгейский район, Красная поляна (проектные и изыскательские работы, строительство)" 1-й этап Гостиничный комплекс "Оранди" категории 5 звезд - на 60 номеров с реабилитационно-восстановительным центром, Пазаревский район.

Проектируемые красные линии (согласно Градостроительного кодекса РФ)

Границы земельных участков, состоящих на кадастровом учете

Дороги, проезды (существующие)

Сети водоснабжения (существующие)

### Территориальная зона:

"РК" - зона лечебно-оздоровительных учреждений

Примечания:

1. Принятая система координат - МСК г. Сочи.
2. Границы территорий объектов культурного наследия, зон действия публичных сервитутов в границах проекта планировки отсутствуют.
3. Границы земельного участка для размещения олимпийского объекта п. 181.1 Программы строительства "...1-й этап: Гостиничный комплекс "Орандж" категории 5 звезд - на 60 номеров с реабилитационно-восстановительным центром, Лазаревский район" совпадают с красными линиями согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации

ОТДЕЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ

11.11.2011 ПРОСТОБ Е.В.

Договор №01-145/0215

Документацию по планировке территории (проект планировки) для размещения олимпийского объекта "Гостиничный комплекс "Оранда" категории 3 звезд на 160 номеров с реабилитационно-восстановительным центром, Лазаревский район, Амурской области, Красная поляна, проектную документацию на строительство 1-го этажа, Гостиничный комплекс "Оранда" категории 3 звезд, на 60 номеров с реабилитационно-восстановительным центром, Лазаревский район, п. 181.1 Программы строительства

Исполнитель	Тинькина Л.Н.			ТОМ 1 Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Нач. отдела	Мельникова О.В.						
ГАП	Шаймарган Е.А.			Схема красных линий, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, линий, обозначающих дороги, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры М 1:1000.	Муниципальное унитарное предприятие г. Сочи <i>Муниципальное унитарное предприятие</i>		
Нормоконтроль	Кокосов Р.Д.						

