

Муниципальное бюджетное учреждение муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края  
«Муниципальный институт генплана» ИНН: 2366033273, КПП: 236601001, ОГРН: 1222300002760,  
почтовый адрес: 354061, г. Сочи, ул. Советская, дом 26, а/я 6108, юридический адрес: 354000, г. Сочи, ул. Советская, дом 40, офис 20;  
тел.: (862) 264-83-18, (862) 264-86-86, +7-918-603-00-68, e-mail: sochimig@gmail.com

О Т Д Е Л П Р О Е К Т Н Ы Х Р А Б О Т

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

### ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЯ «РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА № 147 ПО УЛ. ИЗМАЙЛОВСКАЯ В С. ИЗМАЙЛОВКА ХОСТИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА СОЧИ»

Основная часть проекта межевания  
Материалы по обоснованию проекта межевания

**ЗАКАЗЧИК:** Администрация города Сочи

Директор

Начальник отдела

Исполнитель



И.Х. Тлиф

О.В. Мельникова

Е.Ф. Вороничева

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Основная часть проекта межевания территории</b>	
<b>Пояснительная записка:</b>	
1.	Общая часть
2.	Нормативно-техническая документация
3.	Анализ существующего состояния и использования территории проектирования
4.	Анализ градостроительной и проектной документации на территорию проектирования
5.	Образование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом
5.1.	Обоснование площади образуемого земельного участка
5.2.	Сведения об образуемом земельном участке
5.3.	Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам
6.	Основные технико-экономические показатели проекта межевания
<b>Графическая часть:</b>	
Лист 1	Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры. Границы территориальных зон
Лист 2	Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков. М 1:500
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>	
<b>Графическая часть:</b>	
Лист 3	Границы существующих земельных участков. Существующие объекты капитального строительства. Границы зон с особыми условиями использования территорий. Границы особо охраняемых природных территорий. Границы территорий объектов культурного наследия. М 1:500

**Приложения:**

1.	Постановление администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 29.03.2022 № 821 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома № 147 по ул. Измайловская в с. Измайловка Хостинского района города Сочи»
2.	Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 14.04.2022 № 402 (4)
3.	Технический паспорт на жилой дом № 147 по ул. Измайловской, с. Измайловка Хостинского района г. Сочи, инвентарный номер 15892
4.	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости. (см. на CD в полном объеме)
5.	Кадастровый план территории кадастрового квартала (см. на CD)

## **Основная часть проекта межевания территории**

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### 1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома подготовлен на основании постановления администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 29.03.2022 № 821 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома № 147 по ул. Измайловская в с. Измайловка Хостинского района города Сочи».

Целью разработки проекта межевания является образование земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом № 147 по ул. Измайловская в с. Измайловка Хостинского района города Сочи.

Согласно пункту 3.1 статьи 41.1 Градостроительного кодекса РФ проект межевания подготовлен в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости МСК 23, а также приведены координаты в местной системе координат г. Сочи.

Проект межевания выполнен в соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса РФ.

### 2. Нормативно-техническая документация

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов в актуальной редакции:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»;
- Закон Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края»;
- Закон Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 13.03.2020 №279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- Приказ Минстроя России от 07.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, утвержденные решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.12.2020 №94;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- «Правила землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи», утвержденные решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202.

### **3. Анализ существующего состояния и использования территории проектирования**

В административном отношении участок проектирования расположен в границах с. Измайловка Хостинского района города Сочи.

Территория проектирования ограничена: с восточной стороны – существующим домовладением, с южной – пер. Калиновый, с западной – оврагом, с северной – земельным участком с кадастровым номером 23:49:0308004:2027.

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет – 0,15 га.

#### 4. Анализ градостроительной и проектной документации на территорию проектирования

Согласно разделу III сведений государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, регистрационный номер: ГИСОГД № 402 (4) от 14.04.2022 (далее – ГИСОГД): в соответствии с генеральным планом городского округа Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 № 89 (в редакции решения Городского Собрания Сочи от 20.03.2012 №21), территория проектирования расположена в границах с. Измайловка.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (в актуальной редакции), рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне «Ж-1» - застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 14.04.2022 № 402 (4) территория проектирования расположена:

Таблица 1

<b>Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи</b>	
<b>Раздел V «Градостроительное зонирование»</b>	Территориальная зона «Ж-1» - застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров
<b>Раздел VII «Планировка территории»</b>	
1. Документация по планировке территории:	Сведения об утвержденной ДПТ отсутствуют
2. В границах красных линий:	не находится в границах красных линий
<b>Раздел X «Зоны с особыми условиями использования территории»</b>	
1. В зоне округа горно-санитарной охраны курорта (утвержденной приказом Минздрава РСФСР от 21.10.69 г. № 297)	Третья
2. В санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников	нет
3. В границах территорий, подверженных воздействию	Зона «ОГП-О» - оползневых процессов.

чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	
4. В границах водоохранных зон	нет
5. В границах зон охраны памятников истории и культуры	Рассматриваемая территория расположена в границах территории исторического поселения регионального значения в соответствии с Законом Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края»
6. Зоны охраны естественных ландшафтов	нет
7. Приаэродромные территории	нет
8. Зоны охраняемых объектов	нет
9. Охранная зона стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды	нет
<b>Раздел XII «Резервирование земель и изъятие земельных участков»</b>	Сведения об изъятии и резервировании отсутствуют
<b>Раздел XIII «Дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках».</b>	
1. Информация адресного плана:	сведения отсутствуют
2. В границах садоводческих огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан:	сведения отсутствуют
<b>Раздел XV «Особо охраняемые природные территории»</b>	нет
<b>Раздел XVIII «Иные сведения, документы, материалы»</b>	
1. Инженерные коммуникации проектируемые:	сведения отсутствуют
2. В границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции	за пределами территорий
3. Комплексное развитие и освоение территории:	сведения отсутствуют



## **5. Образование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом**

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 29.03.2022 № 821 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома № 147 по ул. Измайловская в с. Измайловка Хостинского района города Сочи» следует образовать земельный участок, занимаемый многоквартирным жилым домом № 147 по ул. Измайловская в с. Измайловка Хостинского района города Сочи.

Пунктом 6 статьи 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) определены требования к образуемым и измененным земельным участкам, согласно которым: образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Технический паспорт на жилой дом № 147 по ул. Измайловской, с. Измайловка Хостинского района г. Сочи, инвентарный номер 15892, содержит следующие сведения:

- год постройки дома – 1955;
- количество этажей – 1;
- количество квартир – 3;
- застроенная площадь земельного участка - 238 кв.м.

### **5.1. Обоснование площади образуемого земельного участка**

Расчет нормативной площади земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом выполнен на основании СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в соответствии с которыми размеры земельных участков, выделяемых около жилых домов на индивидуальный дом или квартиру, в зависимости от применяемых типов жилых домов, характера формирующейся застройки (среды), ее размещение в структуре городов разной величины:

60 – 100 кв.м. (без площади застройки) - при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных домах в застройке блокированного типа на новых периферийных территориях малых, средних и больших городов, на резервных территориях больших и крупных городов, в новых и развивающихся поселках в пригородной зоне крупных и крупнейших городов и в условиях

реконструкции существующей индивидуальной усадебной застройки городов любой величины.

В соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

– площадь земельного участка необходимая для эксплуатации трехквартирного жилого дома с учетом площади застройки 238 кв.м при площади земельного участка, выделяемого на квартиру - 60 кв. м составляет:

$$60 \text{ кв. м} \times 3 \text{ квартиры} + 238 \text{ кв. м} = 418 \text{ кв. м}$$

– площадь земельного участка необходимая для эксплуатации трех квартирного жилого дома с учетом площади застройки 238 кв.м при площади земельного участка, выделяемого на квартиру - 100 кв.м составляет:

$$100 \text{ кв. м} \times 3 \text{ квартир} + 238 \text{ кв. м} = 538 \text{ кв. м}$$

Учитывая наличие печного отопления дома, границы земельного участка определены с учетом расположения нежилых строений, без учета предельных параметров.

Настоящим проектом межевания образован земельный участок для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 147 по ул. Измайловская в с.Измайловка Хостинского района города Сочи площадью **700** кв.м.

**Вывод:** Таким образом, площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 147 по ул. Измайловская в с.Измайловка Хостинского района города Сочи принята равной – **700 кв.м.**

## 5.2. Сведения об образуемом земельном участке

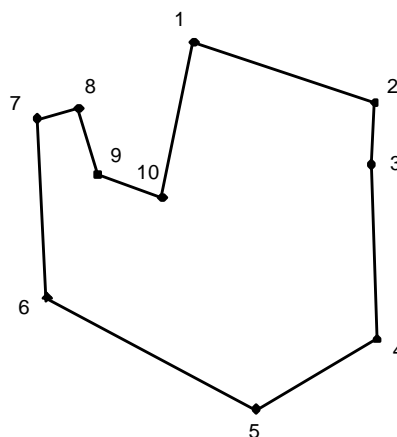
Настоящим проектом межевания образован один земельный участок из земель неразграниченной государственной собственности.

Таблица 2

Условный номер образуемого земельного участка	:ЗУ1
Местоположение	край Краснодарский, г. Сочи, район Хостинский, с. Измайловка ул. Измайловская, д. № 147
Номер кадастрового квартала	23:49:0308004
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«Ж-1» - застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров
Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с «Правилами	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи», утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 N 202 и с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11 2020 № П/0412	
Площадь образуемого земельного участка (кв.м.)	700

Схема образуемого земельного участка



Каталог координат границ образуемого земельного участка

Таблица 3

Местная система координат г. Сочи			МСК 23		
№	X	Y	№	X	Y
1	48616,72	67107,67	1	322440,80	2207037,07
2	48611,30	67124,08	2	322434,99	2207053,34
3	48605,55	67123,80	3	322429,25	2207052,93
4	48589,44	67124,28	4	322413,13	2207053,02
5	48583,04	67113,26	5	322407,00	2207041,85
6	48593,36	67094,35	6	322417,77	2207023,20
7	48609,74	67093,45	7	322434,17	2207022,69
8	48610,66	67097,22	8	322434,99	2207026,48
9	48604,57	67099,02	9	322428,86	2207028,13
10	48602,54	67104,78	10	322426,70	2207033,84
1	48616,72	67107,67	1	322440,80	2207037,07

### 5.3. Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам

Образуемый земельный участок обеспечен доступом (проход и проезд) от территории общего пользования (земли неразграниченной государственной собственности) – с ул. Измайловская.

### 6. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 4

№	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели	Примечание
1.	Количество образуемых земельных участков	шт.	1	
2.	Площадь образуемого земельного участка	кв. м	700	

### Сводная ведомость образуемых земельных участков

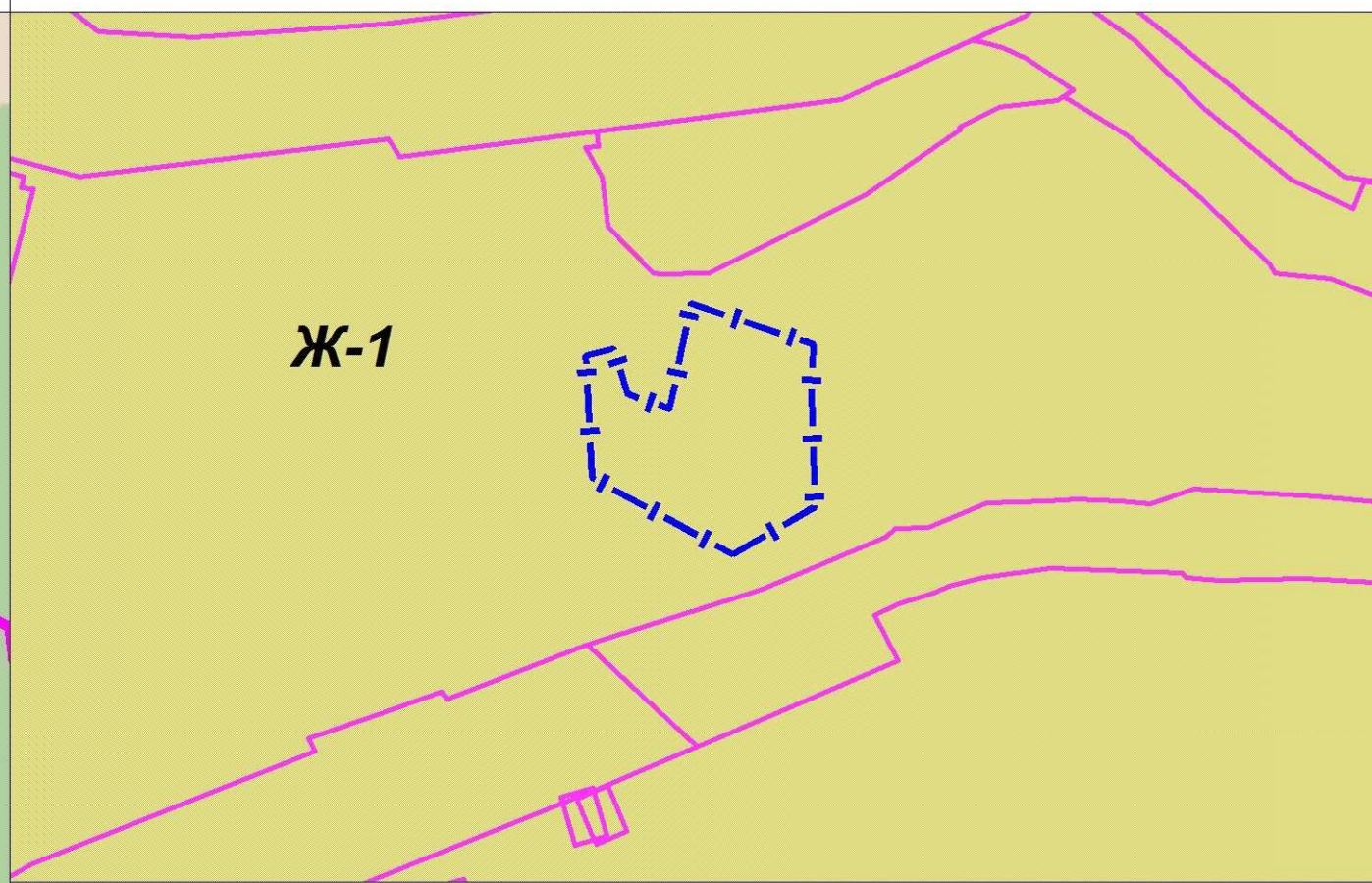
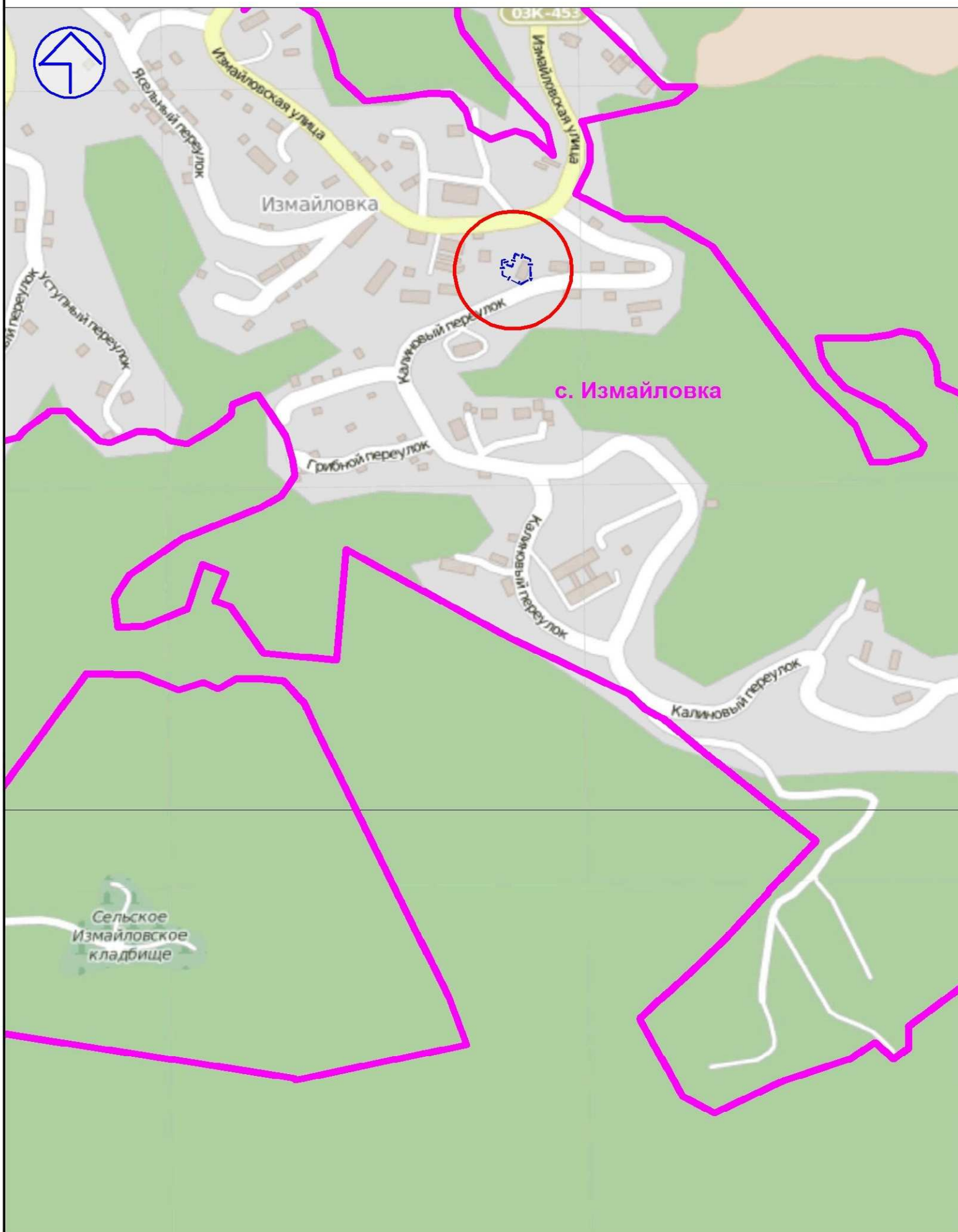
Таблица 5

№	Условный номер образуемого земельного участка	Категория земель	Площадь образуемого земельного участка (кв.м.)	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с «Правилами землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи», утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 N 202, и с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412	Способы образования земельных участков
1	:3У1	Земли населенных пунктов	<b>700</b>	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Из земель неразграниченной государственной собственности

**ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.  
ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

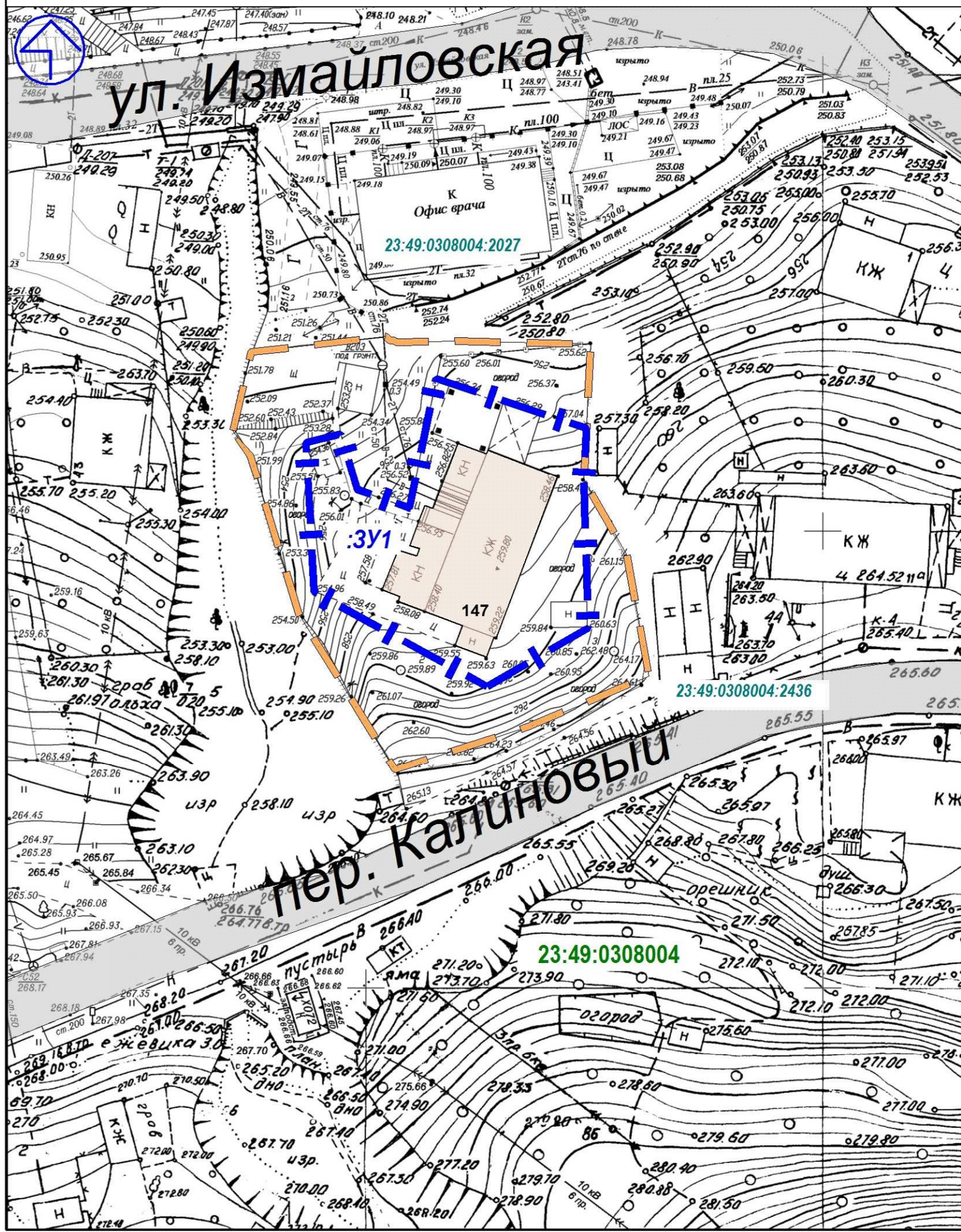


**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ К СХЕМЕ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

	Границы образуемого земельного участка
	Границы земельных участков учтенных в ЕГРН
<b>Территориальные зоны:</b>	
	"Ж-1" - застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров

						Документация по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома № 147 по ул. Измайловская в с. Измайловка Хостинского района города Сочи»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Вороничева						1	3
Нач.отдела		Мельникова				Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры. Границы территориальных зон	МБУ г. Сочи "МИГ" Отдел проектных работ		

**ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАНИЦЫ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.  
УСЛОВНЫЕ НОМЕРА ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. М 1:500**



**ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Условный номер образуемого земельного участка	Категория земель	Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с «Правилами землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи», утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 N 202 и с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412
:ЗУ1	Земли населенных пунктов	700	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Границы проекта межевания
	Границы образуемого земельного участка занятого многоквартирным жилым домом
:ЗУ1	Условный номер образуемого земельного участка
23:49:0308004	Кадастровый номер квартала
	Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
23:49:0308004:2027	Кадастровый номер земельного участка
	Многоквартирный жилой дом (площадь застройки 238 кв. м)
	Дороги существующие

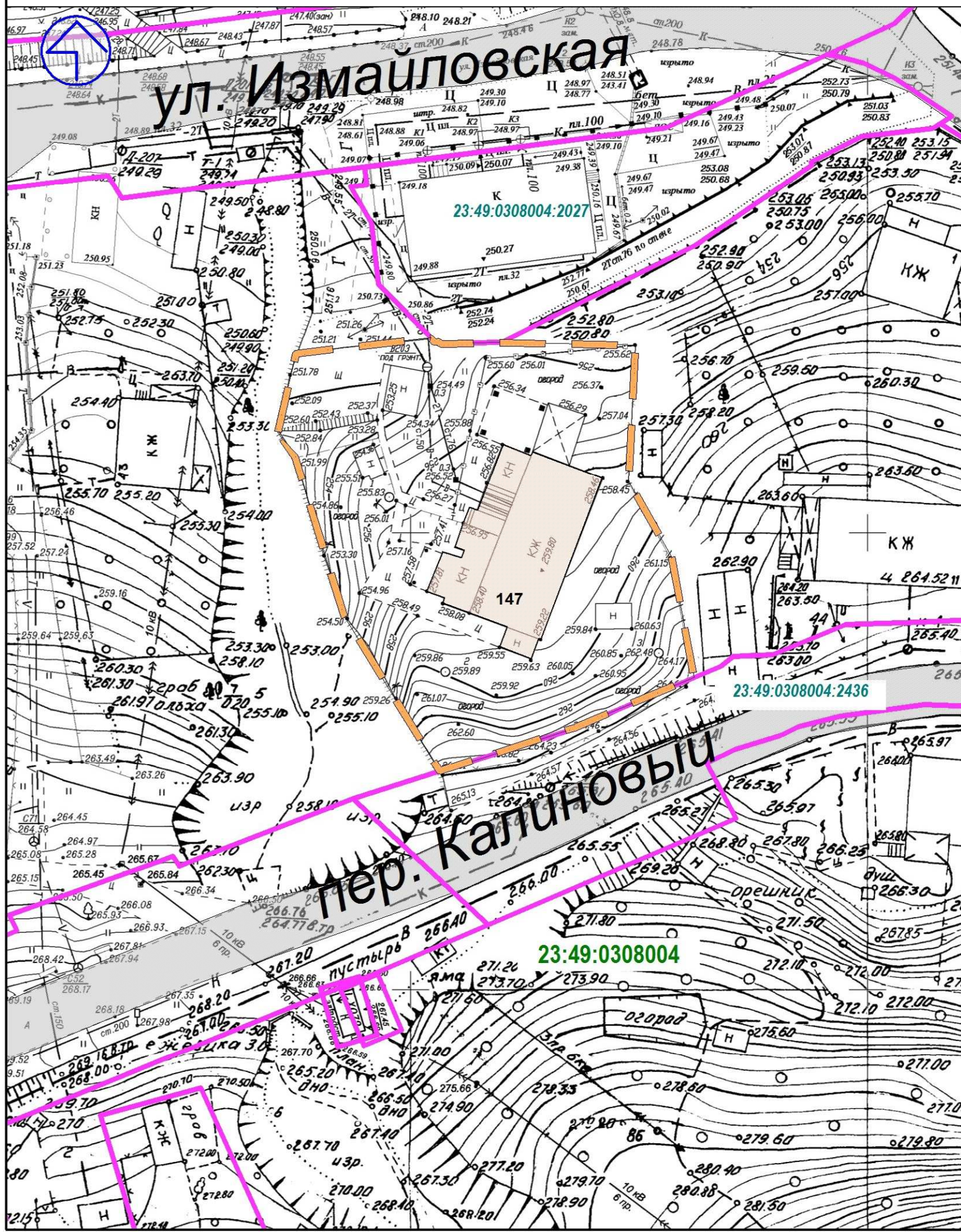
Примечания:

1. Земельный участок с условным номером :ЗУ1 образован из земель неразграниченной государственной собственности.
2. Схема и каталог координат границ образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1 в системах координат МСК-23 и МСК г. Сочи даны в Пояснительной записке.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома № 147 по ул. Измайловская в с. Измайловка Хостинского района города Сочи»					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
	Разраб.	Вороничева			
Основная часть проекта межевания территории				Стадия	Лист
					2
Чертёж межевания территории. Границы образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. М 1:500				МБУ г. Сочи "МИГ" Отдел проектных работ	

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

**ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.  
ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАНИЦЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ. ГРАНИЦЫ  
ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. М 1:500**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Границы проекта межевания
<b>23:49:0308004</b>	Кадастровый номер квартала
	Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
<b>23:49:0308004:2027</b>	Кадастровый номер земельного участка
	Многоквартирный жилой дом
	Дороги существующие

**Примечания:**

- Согласно сведениям ГИСОГД территория в границах разрабатываемого проекта межевания полностью расположена:
  - в границах третьей зоны горно-санитарной охраны курорта (утвержденной приказом Минздрава РФ от 21.10.69 № 297);
  - в границах территории исторического поселения регионального значения, установленных Законом Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края»;
  - в границах зоны «ОГП-О» - зона оползневых процессов.
- В границах настоящего проекта межевания отсутствуют: особо охраняемые природные территории; объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома № 147 по ул. Измайловская в с. Измайловка Хостинского района города Сочи»							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Разраб.		Вороничева					
Материалы по обоснованию проекта межевания территории					Стадия	Лист	Листов
						3	
Нач.отдела Мельникова					МБУ г. Сочи "МИГ" Отдел проектных работ		
Границы существующих земельных участков. Существующие объекты капитального строительства. Границы зон с особыми условиями использования территории. Границы особо охраняемых природных территорий. Границы территорий объектов культурного наследия. М 1:500							