



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 районе земельного участка с кадастровым номером
23:49:0125011:113, расположенного по ул. Фестивальной
Лазаревского внутригородского района города Сочи**

**Основная часть проекта межевания
Материалы по обоснованию проекта межевания**

ЗАКАЗЧИК: Евглевская И. И.

Директор

И.Х. Тлиф

Начальник отдела

О.В. Мельникова

Исполнитель

Л.Н. Пиньженина

СОДЕРЖАНИЕ

Основная часть проекта планировки территории	
Пояснительная записка: Положение о характеристиках планируемого развития территории	
Пояснительная записка:	
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.	Красные линии
6.	Образование земельного участка с условным номером :ЗУ1
6.1	Обоснование площади образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1
6.2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования
7.	Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.
8.	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков
9.	Сведения о границах публичных сервитутов
10.	Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым земельным участкам.
11.	Каталоги координат и схемы границ образуемых земельных участков
12.	Основные технико-экономические показатели проекта межевания
Графическая часть:	
Лист 1	Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры М 1:10000. Карта территориальных зон.

Лист 2	Чертеж межевания территории. Красные линии. Линии отступа от красных линий. Чертеж границ образуемых и изменяемых земельных участков. Границы публичных сервитутов. М 1:500.
Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Лист 3	Чертеж границ существующих земельных участков, совмещенный с чертежом местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1:500
Лист 4	Границы существующих земельных участков. Существующие объекты капитального строительства. Границы зон с особыми условиями использования территории. М 1:500
Приложения:	
1.	Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию.
2.	Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, регистрационный номер: ГИСОГД № 24352051 от 02.06.2022
3.	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)
4.	Кадастровый план территории кадастрового квартала (см. на CD)

Основная часть проекта межевания территории

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общая часть.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в районе земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125011:113, расположенного по ул. Фестивальной Лазаревского внутригородского района города Сочи разработана на основании постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

Целью разработки проекта межевания является определение местоположения границ земельного участка, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125011:113 и земель неразграниченной государственной собственности.

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.

При разработке проекта межевания учтены ранее выполненные документы по планировке территории:

- Документации по планировке (проект межевания территории) "Водовод от пансионата "Лучезарный" до водонапорной станции №16 в пос. Дагомыс Лазаревского района г. Сочи" (проектные и изыскательские работы, строительство), утверждена Приказом Минрегионразвития РФ № 128-ОИ от 02.10.2013.

2. Нормативно-техническая документация

Подготовка 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 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 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Проект разработан на основании базовой градостроительной документации в актуальной редакции:

- Генеральный план городского округа города Сочи, утвержденный решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 № 89;
- Правила землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденные решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 г. № 202 (далее – ПЗиЗ).

3. Анализ существующего состояния и использования территории проектирования

В административном отношении участок проектирования расположен в границах населенного пункта город Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, в районе

ул. Фестивальная, дом № 38 Лазаревского внутригородского района.

Площадь территории в границах разработки проекта составляет – 997 кв.м.

Территория проектирования ограничена:

- с севера - земельным участком с кадастровым номером 23:49:0125011:1376;

- с северо-восточной стороны – земли неразграниченной государственной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0125011;

- с юга - земельными участками с кадастровыми номерами 23:49:0125011:64, 23:49:0125011:94;

- с юго-западной стороны - земельными участками с кадастровыми номерами 23:49:0125011:96, 23:49:0125011:34.

Доступ (проход и проезд) на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0125011:113 осуществляется с ул. Фестивальной.

Согласно Единому государственному реестру недвижимости (ЕГРН) на объекты недвижимости в границах территории проектирования имеются следующие сведения:

Таблица 1

Сведения о характеристиках объектов недвижимости в границах территории проектирования	
Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0125011:113	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, город-курорт Сочи, р-н Лазаревский, мкр. Дагомыс, ул. Фестивальная, при жилом доме № 38
Площадь:	900 +/- 11 кв. м
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	23:49:0125012:1111
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Правообладатель:	Евглевская Ирина Ивановна
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 23-23-46/023/2008-446 от 16.05.2008
Содержание	- Учетный номер части - 1. Площадь 55 кв.м - Временные. Дата

ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	истечения срока действия временного характера - 09.09.2015; - Учетный номер части – 2. Площадь 900 кв.м - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Главы администрации Лазаревского района № 279 от 19.04.2007, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.09.2015; - Учетный номер части – 3. Площадь 21 кв.м - Иные ограничения (обременения) прав, Постановление Главы администрации Лазаревского района № 279 от 19.04.2007, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.09.2015; - Учетный номер части – 4. Площадь 25 кв.м - Иные ограничения (обременения) прав, Постановление Главы администрации Лазаревского района № 279 от 19.04.2007, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.09.2015; - Учетный номер части – 5. Площадь 14 кв.м - Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.09.2015
---	--

В границах территории проектирования расположены следующие объекты недвижимости, учтенные в ЕГРН

Таблица 2

№	Кадастровый номер объекта	Информация
1	23:49:0125012:1111	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Сочи, Лазаревский район, пос.Дагомыс, ул. Фестивальная, д. 38 Назначение: Жилое здание. Наименование: жилой дом с верандой, лит. А, а, общая площадь 47,4 кв.м, жилая площадь 31,5 кв.м;. Количество этажей, в том числе подземных - 1. Год завершения строительства: данные отсутствуют. Правообладатель - Евглевская Ирина Ивановна. Вид права - Собственность, № 23-01.46-8.2004-270 от 02.06.2004

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 № 24352051 от 02.06.2022 (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 городской черты.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи», утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (в актуальной редакции), рассматриваемая территория расположена

территориальной зоны «Ж2.1» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.

Виды разрешенного использования для зоны «Ж2.1» указаны в следующей таблице:

Таблица 3

Виды разрешенного использования	Территориальная зона Ж2.1» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров
2. Жилая застройка	
2.1. <u>Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)</u>	У
2.3. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)	Р
2.4. Блокированная жилая застройка (код 2.3)	У
2.7. Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	У
3. Общественное использование объектов капитального строительства	
3.1. Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	Р
3.2. Дома социального обслуживания (код 3.2.1)	Р
3.3. Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2)	Р
3.4. Оказание услуг связи (код 3.2.3)	Р
3.5. Общежития (код 3.2.4)	У
3.6. Бытовое обслуживание (код 3.3)	Р
3.7. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)	Р
3.8. Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)	Р
3.9. Медицинские организации особого назначения (код 3.4.3)	Р
3.10. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	Р
3.11. Среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2)	У
3.12. Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1)	У
3.15. Религиозное использование (код 3.7)	У
3.16. Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)	У
3.17. Религиозное управление и образование (код 3.7.2)	У
3.18. Государственное управление (код 3.8.1)	Р
3.21. Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)	У
3.22. Приюты для животных (код 3.10.2)	У
4. Предпринимательство	

4.0. Предпринимательство (код 4.0)	Р
4.1. Деловое управление (код 4.1)	У
4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)	У
4.3. Рынки (код 4.3)	Р
4.4. Магазины (код 4.4)	Р
4.5. Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	У
4.6. Общественное питание (код 4.6)	Р
4.7. Гостиничное обслуживание (код 4.7)	Р
4.9. Служебные гаражи (код 4.9)	Р
4.10. Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1)	Р
4.11. Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)	У
4.12. Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)	У
5. Отдых (рекреация)	
5.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)	Р
5.3. Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)	Р
6. Производственная деятельность	
6.6. Связь (код 6.8)	У
7. Транспорт	
7.1. Железнодорожные пути (код 7.1.1)	Р
7.7. Трубопроводный транспорт (код 7.5)	Р
8. Обеспечение обороны и безопасности	
8.1. Охрана Государственной границы Российской Федерации (код 8.2)	Р
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Р
9. Деятельность по особой охране и изучению природы	
9.4. Историко-культурная деятельность (код 9.3)	У
11. Водные объекты	
11.1. Общее пользование водными объектами (код 11.1)	Р
11.2. Специальное пользование водными объектами (код 11.2)	Р
11.3. Гидротехнические сооружения (код 11.3)	Р
12. Земельные участки (территории) общего пользования	
12.1. Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	Р
12.2. Благоустройство территории (код 12.0.2)	Р
12.5. Запас (код 12.3)	Р

13. Земельные участки (территории) общего назначения	
13.1. Ведение огородничества (код 13.1)	Р
13.2. Ведение садоводства (код 13.2)	Р

Условные обозначения к таблице:

Р - основной вид разрешенного использования (разрешен автоматически, «по праву» (при условии соблюдения требований технических регламентов безопасности)

У - условно разрешенный вид использования (предоставляется заинтересованному лицу на основании решения администрации города Сочи с учетом результатов публичных слушаний).

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, регистрационный номер: ГИСОГД № 24352051 от 02.06.2022, территория проектирования расположена:

Таблица 4

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города – курорта Сочи	
Раздел V «Градостроительное зонирование»	
Территориальная зоны	«Ж2.1» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров
Раздел VII «Планировка территории»	
Документы по планировке территории	Документации по планировке (проект межевания территории) "Водовод от пансионата "Лучезарный" до водонапорной станции №16 в пос.Дагомыс Лазаревского района г.Сочи" (проектные и изыскательские работы, строительство), утверждена Приказом Минрегионразвития РФ № 128-ОИ от 02.10.2013
В границах красных линий	не находится в границах красных линий
Раздел X «Зоны с особыми условиями использования территории»	
В зоне округа горно-санитарной охраны курорта (утвержденной приказом Минздрава РСФСР от 21.10.69 г. № 297) «Об утверждении границ округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского Побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи».	Вторая
В санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников	нет

В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	- зона затопления территории п. Дагомыс городского округа Сочи Краснодарского края при половодьях и паводках р. Западный Дагомыс, р. Восточный Дагомыс и р. Дагомыс 1% обеспеченности; - зона сейсмической интенсивности более 9 баллов
В границах водоохранных зон	Зона «ВД» - водоохранная зона Черного моря
В границах зон охраны памятников истории и культуры	Территория проектирования 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 РФ, расположенных на территории Краснодарского края»
В границах зон охраны естественных ландшафтов	нет
Приаэродромные территории	нет
В границах зон охраняемых объектов	нет
В границах зон охраны стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды	нет
Раздел XII «Резервирование земель и изъятие земельных участков»	
Сведения об изъятии и резервировании отсутствуют	
Раздел XV «Особо охраняемые природные территории»	
В границах особо охраняемых природных территорий	нет
Раздел XVIII «Иные сведения, документы, материалы»	
Инженерные коммуникации проектируемые	сведения отсутствуют
В границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции	за пределами территорий
Комплексное развитие и освоение территории	сведения отсутствуют

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в границах территории проектирования расположены зоны с особыми условиями использования территории (ЗООИТ)

Таблица 5

Зоны с особыми условиями использования территории, учтённые в ЕГРН в границах проектируемой территории:		
1	23:49-6.5437	Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Иная зона с особыми условиями использования территории; Наименование: Зона затопления территории п. Дагомыс городского округа Сочи Краснодарского края при половодьях и паводках р. Западный Дагомыс, р. Восточный Дагомыс и р. Дагомыс 1% обеспеченности
2	23:49-6.603	Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Водоохранная зона. Зона охраны природных объектов, Учетный кадастровый номер: 23.49.2.461; Наименование: Зона с особыми условиями использования территории. Часть водоохранной зоны Черного моря

5. Красные линии

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи в границах проектируемой территории утверждённые красные линии отсутствуют.

Установление красных линий проектом межевания территории не предусматривается

6. Образование земельного участка с условным номером :ЗУ1.

Настоящим проектом межевания выполняется образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125011:113 с землями неразграниченной государственной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0125011.

Земельный участок :ЗУ1 образован в соответствии с подпунктом 3) пункта 1 статьи 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ): перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Согласно пункту 3 статьи 39.28 ЗК РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.7 ЗК РФ при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

Согласно пункту 3 статьи 11.2 ЗК РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Образование земельных участков, в отношении которых предполагается их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд настоящим проектом не предусмотрено.

Границы образуемого земельного участка не пересекают границ муниципального образования и (или) границ населенных пунктов, что соответствует требованиям к образуемым земельным участкам, предусмотренным п.3 статьи 11.9 ЗК РФ.

Категория земель образуемых и изменяемых земельных участков установлена в соответствии со ст.7, ст.8 ЗК РФ.

6.1 Обоснование площади образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1.

Земельный участок с условным номером ЗУ1 площадью – 997 кв.м образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125011:113 с землями неразграниченной государственной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0125011. На этом участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 23:49:0125012:1111 с назначением: жилое здание и наименованием: жилой дом с верандой. Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125011:113 «для индивидуального жилищного строительства».

Согласно п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.

Согласно «Правилам землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи», утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (в актуальной редакции) п.12.1 Глава 12 «предельные размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков составляют:

- для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв. м.

Следовательно, площадь образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1 площадью – 997 кв.м соответствует предельным максимальным размерам земельного участка для индивидуального жилищного строительства, установленным «Правилами землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи».

6.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Настоящим проектом межевания образован один земельный участок с условным номером :ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125011:113 с землями неразграниченной государственной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0125011.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125011:113 согласно сведениям ЕГРН составляет 900 кв.м, фактическая (установленная по координатам МСК 23 согласно выписки ЕГРН, раздел 3.2) составляет 901 кв.м. При образовании земельного участка с условным номером :ЗУ1 учитывается фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125011:113 – 901 кв.м

Таблица 6

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м ²	Категория земель	Земельные участки, включаемые в состав образуемого земельного участка / Территории, включаемые в состав образуемого земельного участка		
				Наименование	Обозначение	Площадь, м ²
1	:ЗУ1	997	Земли населённых пунктов	Кадастровый номер земельного участка учтённого в ЕГРН	23:49:0125011:113	901
				Кадастровый квартал 23:49:0125011	:Т/п1	96

7. Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, проектом межевания территории не предусматривается.

8. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Согласно сведений ЕГРН исходный земельный участок с кадастровым номером 23:49:0125011:113 имеет вид разрешенного использования - «для индивидуального жилищного строительства».

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 ЗК РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Таблица 7

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории			
№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м ²	Вид разрешенного использования в соответствии с «Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи» (в актуальной ред.) и «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков» (в актуальной ред.)
1	:ЗУ1	997	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)*

Согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ1 расположен в территориальной зоне «Ж2.1» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.

* Для зоны «Ж2.1» вид разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) является условно разрешенным видом использования. Согласно положениям статьи 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), данный вид разрешенного использования устанавливается при условии получения разрешения на условно разрешенный вид использования, после рассмотрения на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства для зоны «Ж2.1»
установленные в соответствии с ПЗУЗ таблица 11 (в актуальной редакции)**

Таблица 8

Наименование показателей	Нежилые объекты	Индивидуальные жилые дома, садовые дома
Минимальная длина стороны по уличному фронту, м	8	8
Минимальная ширина/глубина, м	25	25
Максимальный коэффициент застройки, %	50	50
Минимальный коэффициент озеленения, %	30	30
Максимальная высота здания до конька крыши, м	15	12
Максимальная высота оград, м	2,0	2,0
Минимальный отступ от границ земельного участка, м	3	3
Коэффициент использования территории (КИТ)	0,7	0,6

9. Сведения о границах публичных сервитутов

Информация о публичных сервитутах, установленных в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125011:113 по сведениям ЕГРН отсутствует.

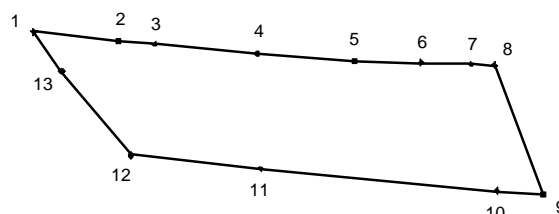
Установление новых публичных сервитутов в границах проектируемой территории проектом межевания не предусматривается.

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

Доступ (проход и проезд) к образуемому земельному участку с условным номером :ЗУ1 осуществляется от территории общего пользования - с ул. Фестивальная.

11. Каталоги координат и схемы границ образуемых земельных участков.

Схема образуемого земельного участка :ЗУ1

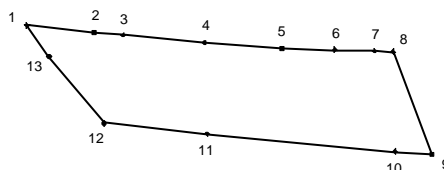


Каталог координат границ образуемого земельного участка :ЗУ1

Таблица 9

Местная система координат г. Сочи			МСК 23		
№	X	Y	№	X	Y
1	51240,46	52552,09	1	325411,76	2192547,17
2	51239,26	52563,67	2	325410,28	2192558,72
3	51238,72	52568,83	3	325409,62	2192563,87
4	51237,46	52583,01	4	325408,02	2192578,01
5	51236,46	52596,43	5	325406,70	2192591,41
6	51236,18	52605,64	6	325406,20	2192600,61
7	51235,92	52612,59	7	325405,77	2192607,55
8	51235,81	52615,79	8	325405,58	2192610,75
9	51217,68	52622,59	9	325387,29	2192617,11
10	51218,19	52616,14	10	325387,96	2192610,68
11	51221,33	52583,43	11	325391,88	2192578,05
12	51223,16	52565,52	12	325394,14	2192560,19
13	51234,99	52555,90	13	325406,20	2192550,85
1	51240,46	52552,09	1	325411,76	2192547,17

Схема границ территории,
в отношении которой разрабатывается проект межевания



Каталог координат границ территории,
в отношении которой разрабатывается проект межевания

Таблица 10

Местная система координат г. Сочи			МСК 23		
№	X	Y	№	X	Y
1	51240,46	52552,09	1	325411,76	2192547,17
2	51239,26	52563,67	2	325410,28	2192558,72
3	51238,72	52568,83	3	325409,62	2192563,87
4	51237,46	52583,01	4	325408,02	2192578,01
5	51236,46	52596,43	5	325406,70	2192591,41
6	51236,18	52605,64	6	325406,20	2192600,61
7	51235,92	52612,59	7	325405,77	2192607,55
8	51235,81	52615,79	8	325405,58	2192610,75
9	51217,68	52622,59	9	325387,29	2192617,11
10	51218,19	52616,14	10	325387,96	2192610,68
11	51221,33	52583,43	11	325391,88	2192578,05
12	51223,16	52565,52	12	325394,14	2192560,19
13	51234,99	52555,90	13	325406,20	2192550,85
1	51240,46	52552,09	1	325411,76	2192547,17

12. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 11

№	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели	Примечание
1.	Количество образуемых земельных участков	шт.	1	
2.	Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1	кв. м	997	
2.1	из земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125011:113	кв. м	901	
2.2	из земель неразграниченной собственности кадастровый квартал 23:49:0125011	кв. м	96	

Сводная ведомость образуемых земельных участков

Таблица 12

№	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	:ЗУ1	Земли населенных пунктов	997	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125011:113 с землями неразграниченной государственной собственности

Материалы по обоснованию проекта межевания территории