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

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ

Документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории, утвержденную приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 24.08.2010 № 57-ОИ, в районе земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301015:1037 по улице Транспортная Хостинского внутригородского района города Сочи

Основная (утверждаемая) часть проекта межевания

Текстовая часть
Графическая часть

Директор Граблевский С.А.

Начальник отдела Мельникова О.В.

Исполнитель Деева Е.В.

2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

документации по планировке территории
(проект планировки территории и проект межевания территории)

Проект планировки территории	
1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ И ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	
1.1	Общая часть
1.2	Основные характеристики в границах проектируемой территории
1.3	Параметры и очёредность планируемого развития территории
1.4	Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам
1.5	Красные линии
1.6	Каталоги координат

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
2.1	Чертеж красных линий, совмещенный с чертежами границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:500. Разбивочный чертёж красных линий.	ГП-1

Проект межевания территории	
1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	
1.1	Общая часть
1.2	Основные характеристики в границах проектируемой территории
1.3	Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.
1.4	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.
1.5	Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.
1.6	Сведения о границах публичных сервитутов
1.7	Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам
1.8	Красные линии

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
2.1	Чертёж межевания территории. Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры. Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков. Границы публичных сервитутов. Красные линии. Линии отступа от красных линий. Границы существующих земельных участков. Местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:500	ГП-1

Материалы по обоснованию проекта планировки территории и проекта межевания территории	
1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	
1.1	Общая часть
1.2	Основные характеристики в границах проектируемой территории
1.3	Положения о размещении объектов федерального, регионального и местного значения
1.4	Инженерные изыскания, вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории
1.5	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения
1.6	Обоснование очерёдности планируемого развития территории
1.7	Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне. Мероприятия по охране окружающей среды.
1.8	Мероприятия по обеспечению доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
2.1	Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:10000	ГП-1
2.2	Чертёж границ существующих земельных участков. Местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов. Границы существующих красных линий. Схема организации движения транспорта и пешеходов, улично-дорожной сети, вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, проходов к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:500.	ГП-2
2.3	Карта функциональных зон	ГП-3
2.4	Карта территориальных зон	ГП-4

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ	
1	Постановление администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 05.02.2025 № 259 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения объекта «Малая объездная автомобильная дорога от ул. 20-й Горнострелковой дивизии до моста через р. Сочи в районе Краснодарского кольца (проектные и изыскательские работы, реконструкция, строительство)», утвержденную приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 24 августа 2010 года № 57-ОИ
2	Постановление администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 21.05.2026 № 1301 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения объекта «Малая объездная автомобильная дорога от ул. 20-й Горнострелковой дивизии до моста через р. Сочи в районе Краснодарского кольца (проектные и изыскательские работы, реконструкция, строительство)», утвержденную приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 24 августа 2010 года № 57-ОИ
3	Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи
4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 Общая часть

Документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории, утвержденную приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 24.08.2010 № 57-ОИ, в районе земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301015:1037 по улице Транспортная Хостинского внутригородского района города Сочи, разработана на основании:

Постановление администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 21.05.2026 № 1301 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения объекта «Малая объездная автомобильная дорога от ул. 20-й Горностелковой дивизии до моста через р. Сочи в районе Краснодарского кольца (проектные и изыскательские работы, реконструкция, строительство)», утвержденную приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 24 августа 2010 года № 57-ОИ.

В соответствии с базовой градостроительной документацией (в актуальной редакции):

- Генеральный план муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, утвержденный решением Городского Собрания Сочи от 27.12.2023 № 180 (далее – Генплан);
- Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – ПЗиЗ)

В соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов (в актуальной редакции):

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Закон Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края»;
- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11 2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Решение Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт сочи Краснодарского края» от 28.12.2020 № 94;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

При разработке документации по планировке территории (далее – ДПТ) учтена ранее выполненная ДПТ (см. раздел «Планировка территории» сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи в границах проектируемой территории (далее – ГИСОГД) .

Цели и задачи, осуществляемые при подготовке ДПТ (проект планировки территории и проект межевания территории):

- Изменение красных линий, утверждённых приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 24 августа 2010 года № 57-ОИ.
- Установление красных линий.

1.2 Основные характеристики в границах проектируемой территории

Территория проектирования в административном отношении расположена в районе ул. Транспортная в Хостинском внутригородском районе города Сочи и включает в себя земельный участок и объекты капитального строительства (далее – ОКС), учтённые в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования - 569 кв.м.

Территория проектирования ограничена:

с севера – земли неразграниченной собственности (кадастровый квартал 23:49:0301015), земельный участок с кадастровым номером: 23:49:0301015:1699 с ВРИ: под строительство индивидуального жилого дома;

с запада - земли неразграниченной собственности (кадастровый квартал 23:49:0301015), земельный участок с кадастровым номером: 23:49:0301015:1036 с ВРИ: для размещения объекта «Малая объездная автомобильная дорога от ул. 20-й Горностелковой дивизии до моста через р. Сочи в районе Краснодарского кольца (проектные и изыскательские работы, строительство)»;

с востока - земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301015:2184 с ВРИ: для индивидуального жилищного строительства;

с юга – земли неразграниченной собственности (кадастровый квартал 23:49:0301015), земельный участок с кадастровым номером: 23:49:0301015:27 с ВРИ: для индивидуального жилищного строительства.

Территория в границах проектирования расположена в существующей жилой застройке с развитой транспортной и инженерной инфраструктурой.

Улично-дорожная сеть в отношении территории проектирования преимущественно развита, дорожное полотно улиц имеет удовлетворительное состояние покрытия, обустроены тротуары, вдоль дорог выполнено благоустройство.

Доступ (проход и проезд) от территории общего пользования к территории проектирования осуществляется с ул. Транспортная.

Основным видом общественного транспорта в отношении территории проектирования служит автобус. Остановочные пункты в шаговой доступности расположены на линиях общественного транспорта по ул. Транспортная.

В границах рассматриваемой территории проходят инженерные коммуникации, обеспечивающие эксплуатацию существующих ОКСов: водоснабжение, хозяйственно-бытовая канализация, газоснабжение, электроснабжение.

Сведения о характеристиках земельного участка учтённого в ЕГРН	
1	**23:49:0301015:1037** край Краснодарский, г. Сочи, р-н Хостинский, ул. Транспортная, 171. Площадь: 569 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. ВРИ: индивидуальные жилые дома. Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи, собственность № 23-23-19/044/2011-483 от 10.08.2011. Аренда: весь объект, от 10.08.2011 № 23-01.19-14.2002-102, срок действия с 10.08.2011, Роганян Арменак Оганесович, Договор аренды, № 29, выдан 28.08.2002. Дополнительное соглашение к договору аренды о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) №4920000139 от 28. 08.2002 года, выдан 01.03.2011, дата государственной регистрации: 10.08.2011, №: 23-23-19/015/2011-499.

Сведения о характеристиках ОКС учтённых в ЕГРН	
1	**23:49:0308002:4026** Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Транспортная, д. 171. Площадь: 60 кв.м. Нежилое. Хозяйственный блок. Количество этажей - 1, в т.ч. подземных – 0. Год завершения строительства: 2011. Правообладатель: Роганян Арменак Оганесович, собственность № 23-23-19/187/2011-014 от 17.11.2011.
2	**23:49:0306003:15145** Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Транспортная, д. 171. Площадь: 345.7 кв.м. Жилой дом. Количество этажей - 3, в т.ч. подземных – 0. Год завершения строительства: 2002. Правообладатель: Роганян Арменак Оганесович, собственность № 23-23-19/026/2005-387 от 21.07.2005.

Информационные сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, приведены в томе 3 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории и проекта межевания территории».

1.3 Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.
Вид разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

В границах проектируемой территории не предусматривается образование и изменение земельных участков.

1.4 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

В границах проектируемой территории не предусматривается образование и изменение земельных участков, выделение территории общего пользования.

1.5 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов

В границы проектируемой территории не входят участки лесов, лесничеств, лесопарков, лесных кварталов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

1.6 Сведения о границах публичных сервитутов

С учётом целей и задач, осуществляемых при подготовке ДПТ, установление публичных сервитутов не требуется.

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

В границах проектируемой территории не предусматривается образование и изменение земельных участков, выделение территории общего пользования.

Доступ (проход и проезд) от территории общего пользования к территории проектирования осуществляется с ул. Транспортная.

1.8 Красные линии

Целью и задачей ДПТ является изменение красных линий, утверждённых приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 24.08.2010 года № 57-ОИ и установление красных линий в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством.

При разработке ДПТ установлено наложение красных линий утверждённых по ДПТ (приказ Минрегионразвития РФ от 24.08.2010 № 57-ОИ) на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301015:1037 и ОКС с кадастровым номером 23:49:0308002:4026 расположенные в границах проектируемой территории.

Согласно части 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется, в том числе, для установления, изменения, отмены красных линий.

Согласно части 11, 12 статьи 1 Градостроительный кодекс Российской Федерации красные линии обозначают границы территорий общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

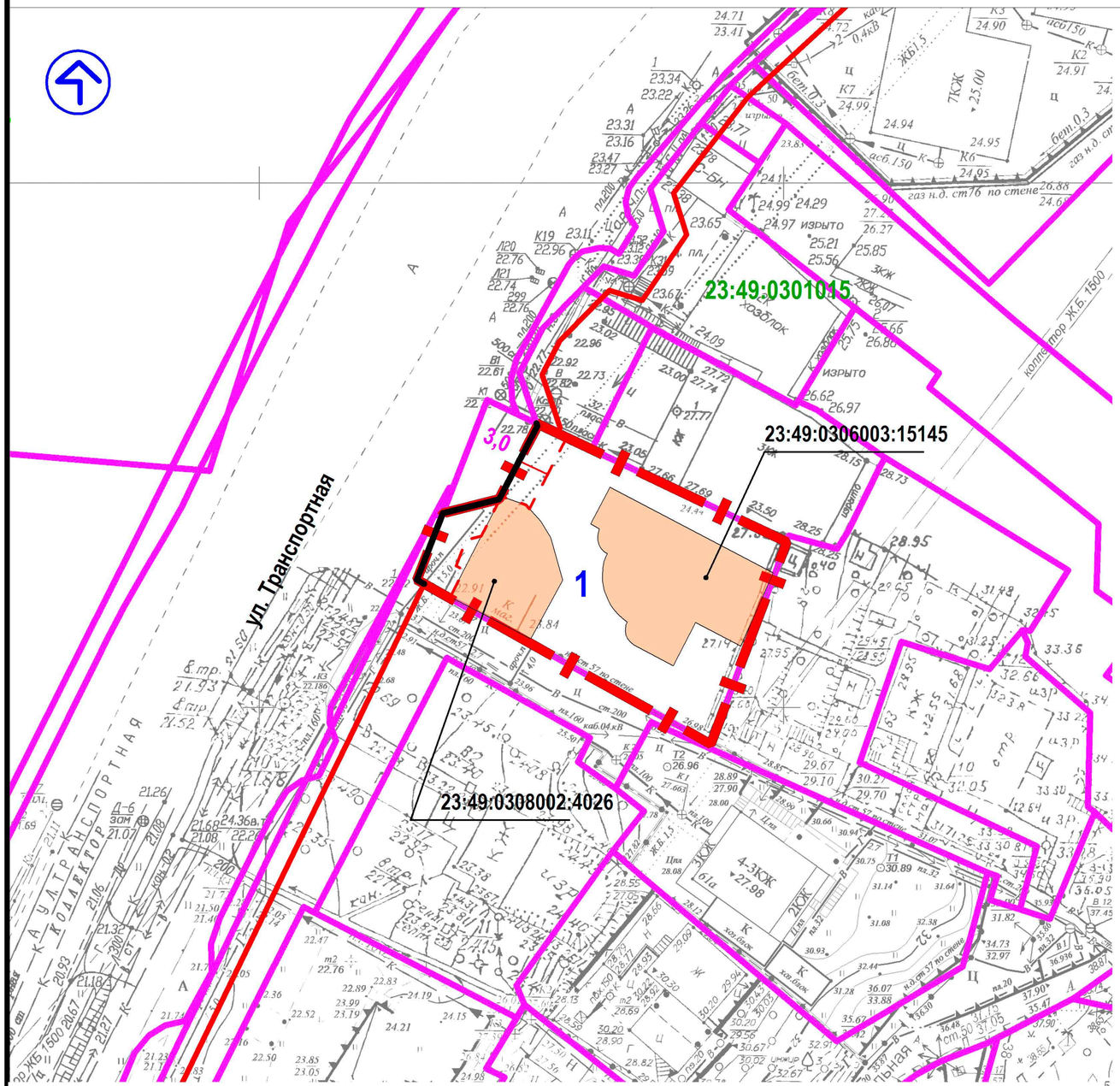
Выделение территории общего пользования в границах проектируемой территории не планируется.

Корректировка красных линий проводится в соответствии со сложившейся градостроительной ситуацией в границах проектируемой территории.

Для исключения наложения, красные линии устанавливаются по границе земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301015:1037 со стороны ул. Транспортная.

Каталог координат красных линий см. п. 1.6 «Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории» проект планировки территории.

ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАНИЦЫ ПЛАНИРУЕМЫХ И СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ. ГРАНИЦЫ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. КРАСНЫЕ ЛИНИИ. ЛИНИИ ОТСТУПА ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ. ГРАНИЦЫ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ. ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. М 1:500



ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ УЧТЁННЫЕ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ (ЕГРН)

№	Кадастровый номер участка	Информационные сведения
1	23:49:0301015:1037	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Хостинский, ул. Транспортная, 171. Площадь: 569 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. ВРИ: индивидуальные жилые дома. Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи, собственность. Аренда: срок действия с 10.08.2011, физическое лицо.

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧТЁННЫЕ В ЕГРН

Кадастровый номер участка	Информационные сведения
23:49:0308002:4026	Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Транспортная, д. 171. Площадь: 60 кв.м. Нежилое. Хозяйственный блок. Количество этажей – 1. Правообладатель: физическое лицо, собственность.
23:49:0306003:15145	Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, ул. Транспортная, д. 171. Площадь: 345.7 кв.м. Жилой дом. Количество этажей – 3. Правообладатель: физическое лицо, собственность.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проектируемой территории
	Красные линии (существующие), утверждённые приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 24.08.2010 года № 57-ОИ (по итогам проекта планировки)
	Красные линии (установленные в составе проекта планировки территории)
	Здания и сооружения (существующие), учтённые в ЕГРН
1	Границы земельных участков учтённых в ЕГРН Экспликационный номер земельного участка учтённого в ЕГРН
23:49:0301015	Кадастровый номер квартала
3,0	Размер линии отступа (м) Линия отступа в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

ПРИМЕЧАНИЕ

1. Документацией по планировке территории (далее – ДПТ) не планируется установление границ земельных участков (образуемых и изменяемых).
2. ДПТ (проект планировки территории) планируется изменение красных линий утверждённых приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 24.08.2010 года № 57-ОИ, для исключения наложения красных линий, на земельный участок, учтённый в ЕГРН.
3. Согласно ст. 1, Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в актуальной редакции) красные линии обозначают границы территорий общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).
4. Разбивочный чертёж красных линий, каталог координат см. лист ГП-1 Том 1.
5. Доступ (проход и проезд) к земельному участку обеспечен от территории общего пользования с ул. Транспортная.
6. В границах проектируемой территории не предусматривается установление границ публичного сервитута.
7. Минимальный размер линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений установлен в соответствии с территориальной зоной, градостроительным регламентом утвержденным ПЗиЗ и с учётом объектов капитального строительства учтённых в ЕГРН.

Документации по планировке территории (проект планировки территории и прооект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории, утвержденную приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 24.08.2010 № 57-ОИ, в районе земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301015:1037 по улице Транспортная Хостинского внутригородского района города Сочи

изм.	лист	№ док.	подпись	дата		Стадия	Лист	Листов
					Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть		ГП-1	
Исполнитель		Деева Е.В.						
Нач. ОПР		Мельникова О.В.						
					Чертеж межевания территории. Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры. Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков. Границы публичных сервитутов. Красные линии. Линии отступа от красных линий. Границы существующих земельных участков. Местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:500	МБУ г. Сочи "МИГ"		

Формат А3