



## 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
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

<b>Приложения:</b>	
1.	Постановление администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 27.09.2021 № 2073 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул. Искры, д. 66\5 Хостинского района города Сочи»
2.	Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 22.02.2022 № 122
3.	Технический паспорт домовладения № 66/5 по ул. Искры Хостинского района г. Сочи, инвентарный номер 47000 по состоянию на 17.06.2008
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 27.09.2021 № 2073 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул. Искры, д. 66/5 Хостинского района города Сочи».

Целью разработки проекта межевания является образование земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом по ул. Искры, д. 66/5 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 населенного пункта город Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

Территория проектирования ограничена: с восточной стороны – существующим проездом, с северной - земельными участками с кадастровыми номерами 23:49:0304025:200, 23:49:0304025:18, 23:49:0304025:2882 и 23:49:0304025:77, с южной - существующим проездом, с западной - земельным участком с кадастровым номером 23:49:0304025:1395.

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет – 1,05 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 №120 от 18.02.2022 (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), земельный участок расположен в границах городской черты.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (в актуальной редакции), рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-4» - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 22.02.2022 № 122 рассматриваемый земельный участок расположен:

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-4» - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров
<b>Раздел VII «Планировка территории»</b>	
1. Документация по планировке территории:	«Внешние сети электро-, тепло-, водо- и газоснабжения котельной №11 (проектные и изыскательские работы, реконструкция)» Приказ Минрегион развития РФ от 31.10.2012 № 178-ОИ (охранная зона)
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)	Вторая
2. В санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников	нет

3. В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	Зона подтопления р. Кудепста; зона затопления р.Кудепста; зона сейсмической интенсивности >9 баллов; «ОГП-О» - зона оползневых процессов; тектонические разломы сплошные
4. В границах водоохранных зон	нет
5. В границах зон охраны памятников истории и культуры	Рассматриваемый земельный участок расположен 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	Границы полос воздушных подходов аэродрома Сочи, утверждены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 15.02.2018 № 123-П. Подзоны № 3, 4, 5, 6 согласно приказу Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 03.09.2021 № 649-п «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи»
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:	Справка о присвоении почтового адреса от 30.09.2010 рег. № 4898
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

По общедоступным сведениям, содержащимся в ЕГРН, рассматриваемая территория расположена в следующих зонах особого условия использования территорий (ЗООИТ):

- Зона подтопления территории п. Кудепста. Реестровый номер: 23:49-6.5308
- Зона затопления территории п. Кудепста. Реестровый номер: 23:49-6.5307
- Охранная зона инженерных коммуникаций. Зона охраны искусственных объектов. Охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ от ТП А-461 А 242» Реестровый номер: 23.49-6.3765, учетный номер: 23.49.2.3906.

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

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 27.09.2021 № 2073 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул. Искры, д. 66\5 Хостинского района города Сочи» следует образовать земельный участок, занимаемый многоквартирным жилым домом по ул. Искры, д. 66/5 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, инвентарный номер 47000, содержит следующие сведения:

- год постройки дома – 2007;
- количество этажей – 10;

– общая площадь жилых помещений – 8381,02 кв.м.

### 5.1. Обоснование площади образуемого земельного участка

Расчет нормативной площади земельного участка произведен в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах». Согласно, выше указанным «методическим указаниям» нормативный размер земельного участка рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{к}} \times y_{\text{к}}$$

где  $S_{\text{норм}}$  – нормативный размер земельного участка, кв.м:

$S_{\text{к}}$  - общая площадь жилых помещений, кв.м;

$y_{\text{к}}$  – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности

Согласно техническому паспорту общая площадь жилых помещений многоквартирного жилого дома составляет – 8381,02 кв.м, год постройки дома – 2007, число этажей - 10. Удельный показатель земельной доли, приходящейся на 1 кв.м. общей площади помещений, для данного здания принимается – 0,92.

Нормативная площадь земельного участка необходимого для обеспечения функционирования жилого дома составляет:

$$8381,02 \text{ кв.м} \times 0,92 = 7711 \text{ кв.м}$$

Площадь застройки нежилого объекта (магазина) составляет – 54 кв.м.

Учитывая максимальный процент застройки в территориальной зоне «Ж-4» – 40%, площадь земельного участка необходимая для эксплуатации нежилого объекта (магазина) составит: **54 кв.м : 40% x 100% = 135 кв.м.**

Общая площадь земельного участка под жилым домом и нежилым объектом (магазином), расположенным по адресу ул. Искры, д. 66/5 Хостинского района города Сочи составит:

$$7711 \text{ кв.м} + 135 \text{ кв.м} = 7846 \text{ кв.м}$$

Настоящим проектом межевания образован земельный участок для эксплуатации многоквартирного жилого дома с нежилым объектом по ул. Искры, д. 66/5 Хостинского района города Сочи площадью **7846 кв.м.**

**Вывод:** Таким образом, площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации многоквартирного жилого дома с нежилым объектом по ул. Искры, д.66/5 Хостинского района города Сочи принята равной – **7846 кв.м.**



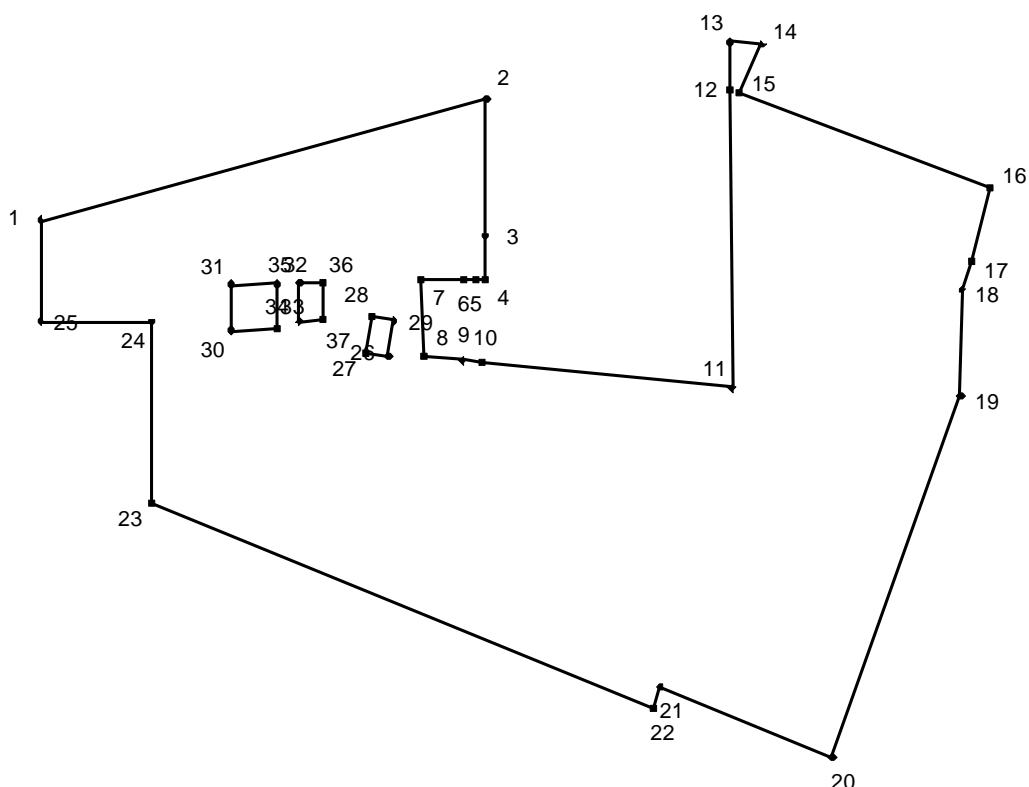
## 5.2. Сведения об образуемом земельном участке

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 ул. Искры, д. 66/5
Номер кадастрового квартала	23:49:0304025
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«Ж-4» - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров
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 № 202 и с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м.)	7846

Схема образуемого земельного участка

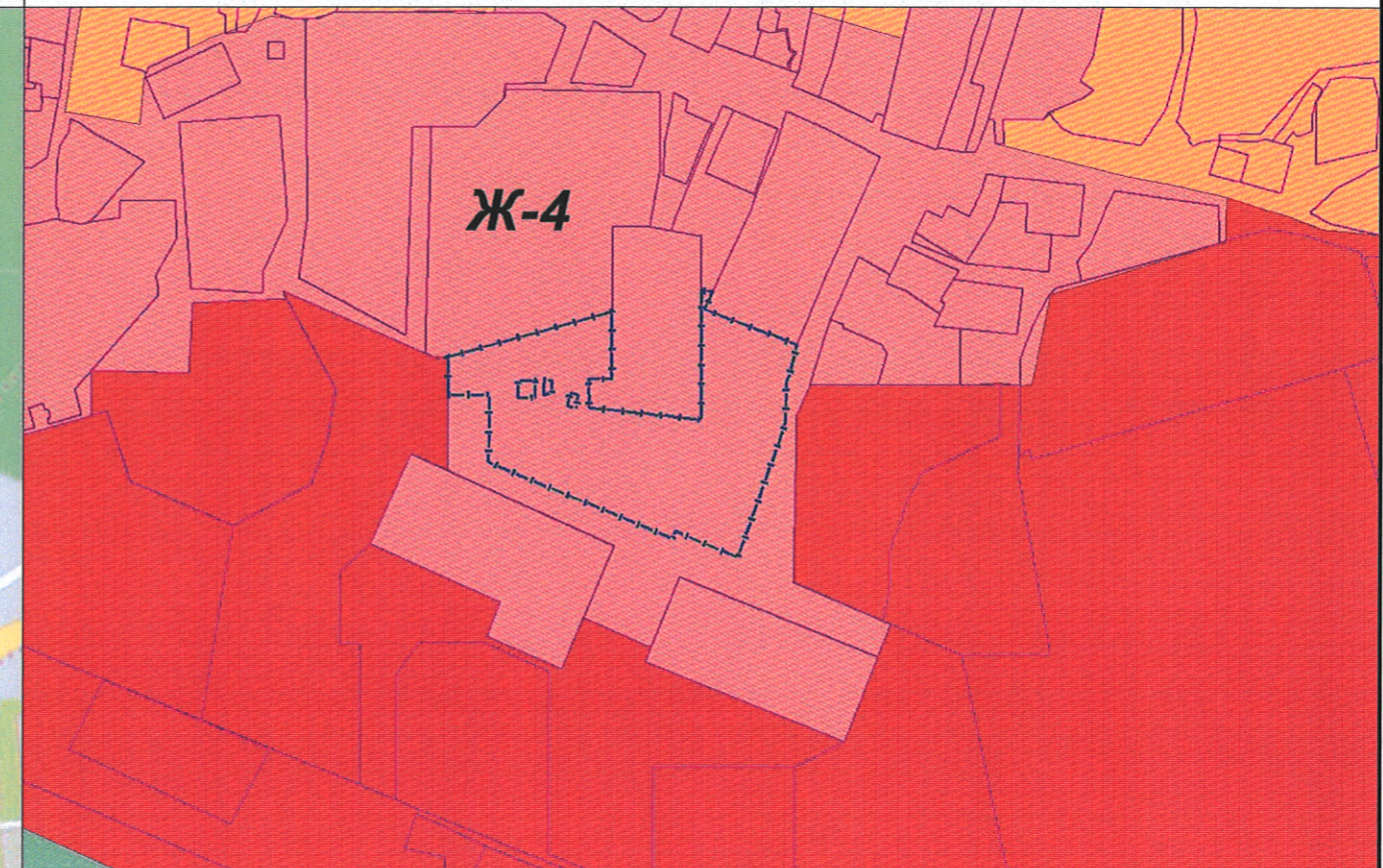




**ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.  
ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН



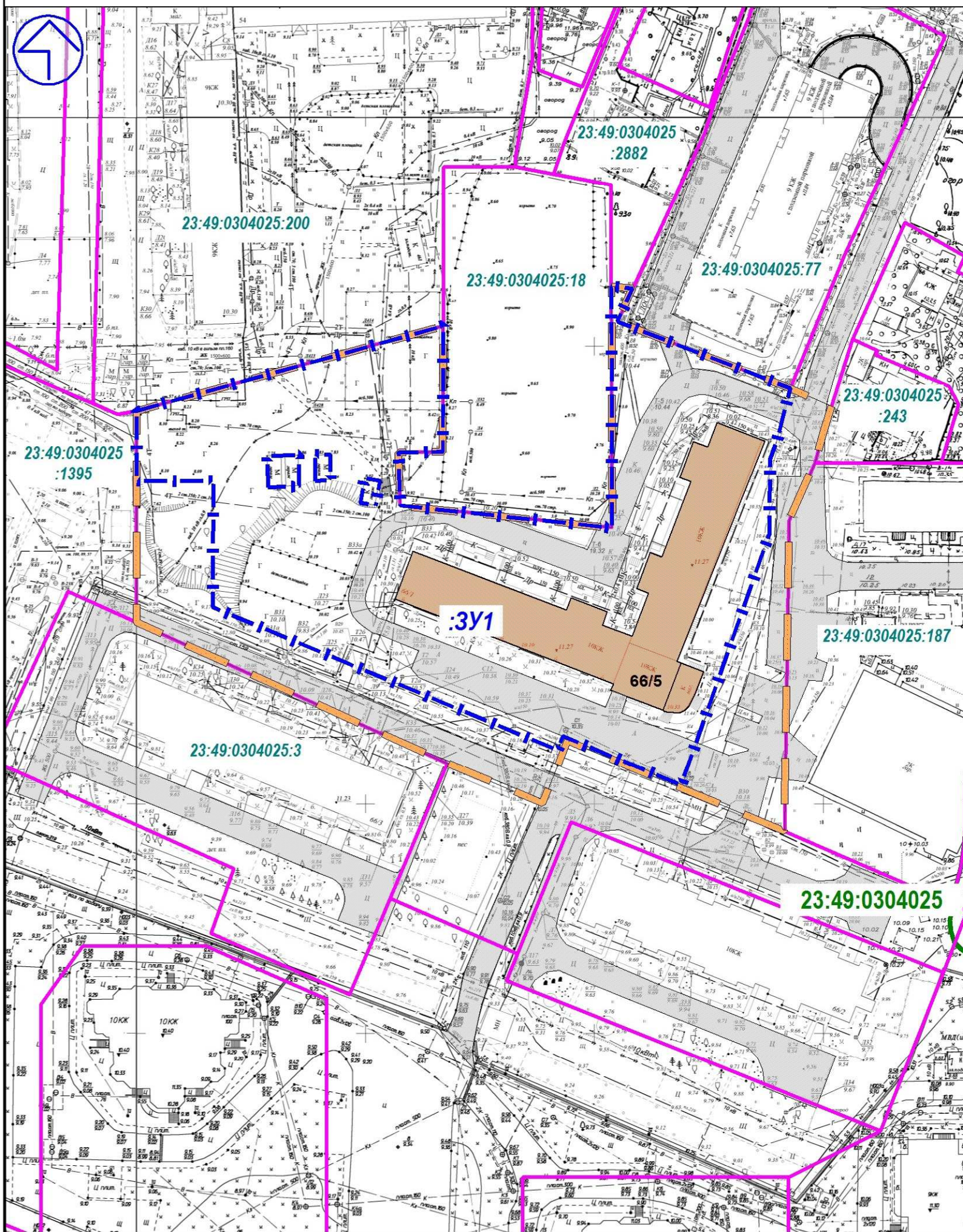
**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ К СХЕМЕ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

	Границы образуемого земельного участка
	Границы земельных участков учтенных в ЕГРН
<b>Территориальные зоны:</b>	
	"Ж-4" - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров

						Документация по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул.Искры, д. 66\5 Хостинского района города Сочи»				
									Изм.	Кол.уч.
Разраб.		Вороничева					Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
									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 1:1000**



**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
:3У1	Земли населенных пунктов	7846	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Границы проекта межевания
	Границы образуемого земельного участка занятого многоквартирным жилым домом
:3У1	Условный номер образуемого земельного участка
	Границы кадастровых кварталов ЕГРН
23:49:0304025	Кадастровый номер квартала
	Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
23:49:0304025:3	Кадастровый номер земельного участка
	Многоквартирный жилой дом
	Дороги существующие

**Примечания:**

1. Земельный участок с условным номером :3У1 образован из земель неразграниченной государственной собственности.
2. Схема и каталог координат границ образуемого земельного участка с условным номером :3У1 в системах координат МСК-23 и МСК г. Сочи даны в Пояснительной записке.

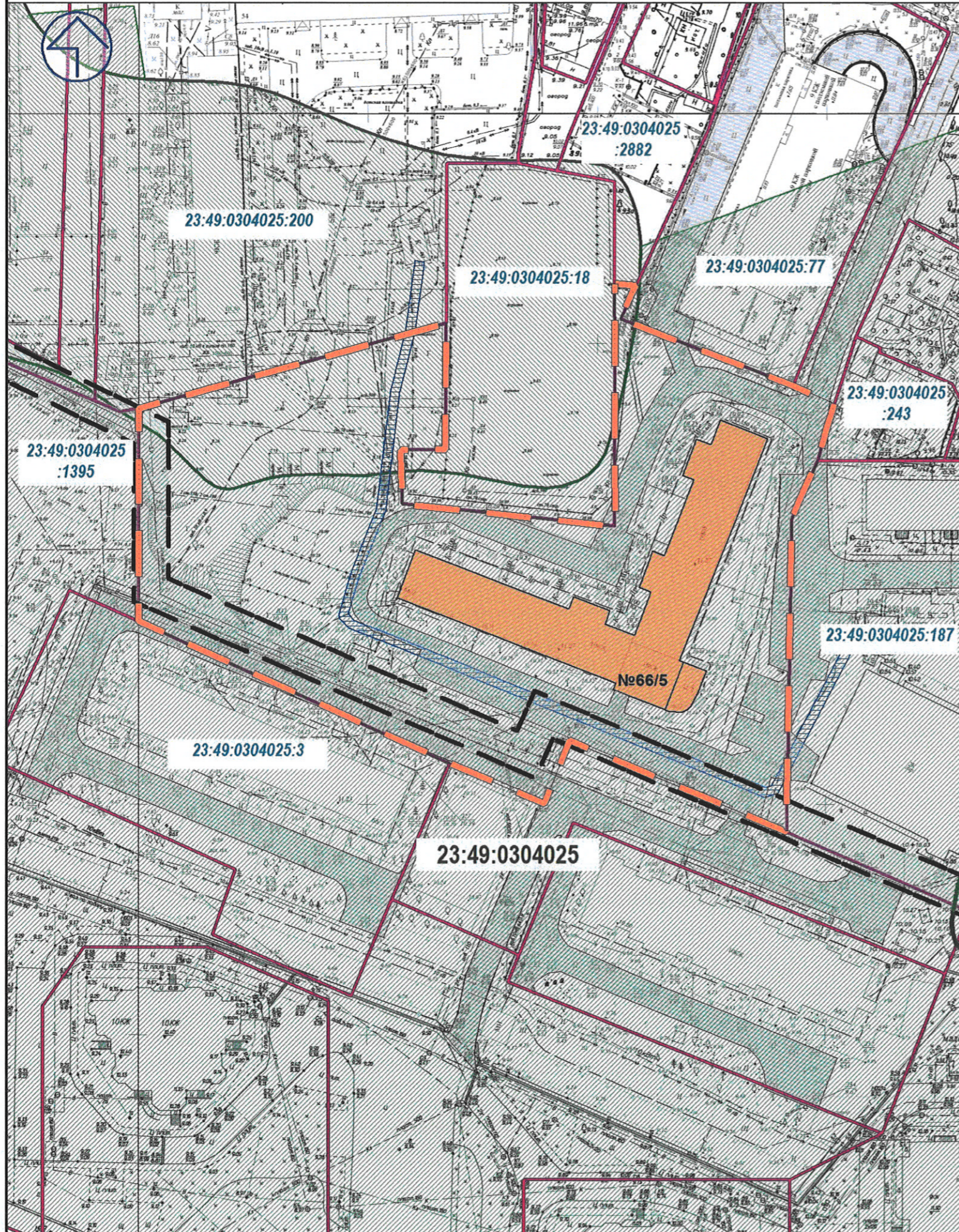
Документация по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул.Искры, д. 66/5 Хостинского района города Сочи»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
Разраб.	Вороничева				
Основная часть проекта межевания территории				Стадия	Лист
					2
Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. М 1:1000				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 1:1000**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Границы проекта межевания
	Границы кадастровых кварталов ЕГРН
23:49:0304025	Кадастровый номер квартала
	Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
23:49:0304025:200	Кадастровый номер земельного участка
	Многоквартирный жилой дом
	Дороги существующие
	«Внешние сети электро-, тепло-, водо- и газоснабжения котельной №11 (проектные и изыскательские работы, реконструкция)» Приказ Минрегион развития РФ от 31.10.2012 № 178-ОИ (охранная зона)
	Зона подтопления р. Кудепста
	Зона затопления р. Кудепста
	Охранная зона инженерных коммуникаций. Зона охраны искусственных объектов. Охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 10 кВ от ТП А-461 А 242»

**Примечания:**

- Согласно сведениям ГИСОГД территория в границах разрабатываемого проекта межевания полностью расположена:
  - в границах второй зоны горно-санитарной охраны курорта (утвержденной приказом Минздрава РСФСР 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 полос воздушных подходов аэродрома Сочи, утверждены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 15.02.2018 № 123-П. Подзоны № 3, 4, 5, 6 согласно приказу Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 03.09.2021 № 649-п «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи»
  - зона сейсмической интенсивности >9 баллов; «ОГП-О» - зона оползневых процессов; тектонические разломы сплошные
- 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 по ул. Искры, д. 66/5 Хостинского района города Сочи»

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
	Разраб.	Вороничева						3	
Нач. отдела	Мельникова					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 1:1000	МБУ г. Сочи "МИГ" Отдел проектных работ		