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 ПО ОБЪЕКТУ «МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ № 26 ПО УЛ. РОЗ ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА ГОРОДА СОЧИ»

Основная часть проекта межевания
Материалы по обоснованию проекта межевания

ЗАКАЗЧИК: Администрация города Сочи

Директор И.Х. Тлиф

Начальник отдела О.В. Мельникова

Исполнитель Л.Н. Пиньженина

2022

СОДЕРЖАНИЕ

Основная часть проекта межевания 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.	Образование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом
5.1.	Обоснование площади образуемого земельного участка
5.2.	Перечень и сведения об образуемом земельном участке, в том числе возможные способы образования
6.	Основные технико-экономические показатели проекта межевания
Графическая часть:	
Лист 1	Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры. Границы территориальных зон
Лист 2	Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков. Границы публичных сервитутов. М 1:500
Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Графическая часть:	
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 13.12.2021 № 2928 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) по объекту «Многоквартирный жилой дом № 26 по ул. Роз Центрального района города Сочи»
2.	Распоряжение главы администрации Центрального района города Сочи от 23.08.2013 № 275-р «О признании многоквартирного дома № 26 по ул. Роз в Центральном районе города Сочи аварийным и подлежащим сносу»
3.	Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, регистрационный номер: ГИСОГД №120 от 18.02.2022
4.	Технический паспорт домовладения № 26 по ул. Роз Центрального района г. Сочи от филиала ГУПКК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г. Сочи, инвентарный номер 5439
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 от 13.12.2021 № 2928 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) по объекту «Многоквартирный жилой дом № 26 по ул. Роз Центрального района города Сочи».

Целью разработки проекта межевания является образование земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом № 26 по ул. Роз Центрального 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 западной стороны – ул. Роз, с северной стороны - земельными участками с кадастровыми номерами 23:49:0204010:118, 23:49:0204010:38, с восточной стороны – земельным участком с кадастровым номером 23:49:0204010:92, с юго-западной стороны - земельным участком с кадастровым номером 23:49:0204010:120.

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет - 0, 07 га.

Согласно распоряжению главы администрации Центрального района города Сочи от 23.08.2013 № 275-р многоквартирный жилой дом № 26 по ул. Роз Центрального района города Сочи признан аварийным и подлежащим сносу.

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 на территории Муниципального образования город-курорт 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 города-курорта Сочи, регистрационный номер: ГИСОГД №120 от 18.02.2022, территория проектирования расположена:

Таблица 1

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города – курорта Сочи	
Раздел V «Градостроительное зонирование»	
Территориальная зона	«Ж-4» - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров
Раздел VII «Планировка территории»	
Документы по планировке территории	Сведения об утвержденной ДПТ отсутствуют
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	Вторая

границ округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского Побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи».	
В санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников	нет
В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	Разломы; зона сейсмической интенсивности 9 баллов.
В границах водоохранных зон	нет
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 РФ, расположенных на территории Краснодарского края»
В границах зон охраны естественных ландшафтов	нет
Приаэродромные территории	нет
В границах зон охраняемых объектов	Необходимо согласовать со Службой охраны на Кавказе ФСО России (особые условия использования территории)
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 XIII «Дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках»	
Информация адресного плана	сведения отсутствуют
В границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан	сведения отсутствуют
Раздел XV «Особо охраняемые природные территории»	
В границах особо охраняемых природных территорий	нет

Раздел XVIII «Иные сведения, документы, материалы»	
Планируемые к размещению в границах земельного участка объекты инженерной инфраструктуры	сведения отсутствуют
В границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции	за пределами территорий
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 13.12.2021 № 2928 следует образовать земельный участок, занимаемый многоквартирным жилым домом № 26 ул. Роз Центрального района города Сочи.

Технический паспорт от филиала ГУПКК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г. Сочи, инвентарный номер 5439, содержит следующие сведения:

- год завершения строительства дома – 1955;
- число квартир в доме – 10;
- количество этажей – 1;
- площадь здания – 273,7 кв.м.

Согласно распоряжению главы администрации Центрального района города Сочи от 23.08.2013 № 275-р многоквартирный жилой дом № 26 по ул. Роз Центрального района города Сочи признан аварийным и подлежащим сносу.

5.1. Обоснование площади образуемого земельного участка

Образование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом № 26 по ул. Роз Центрального района города Сочи, осуществляется с учетом распоряжения главы администрации Центрального района города Сочи от 23.08.2013 № 275-р.

Границы образуемого земельного участка определены на основании приказа Минстроя России от 07.03.2019 N 153/пр «Об утверждении рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома», п.9: образование

земельных участков под многоквартирными домами, включенными в региональные и (или) муниципальные программы, направленные на переселение граждан из признанных аварийными многоквартирных домов, рекомендуется осуществлять по границе (контуру) признанного аварийным многоквартирного дома.

В феврале 2022 года специалистами МБУ г. Сочи «МИГ» методом тахеометрической съемки определено местоположение многоквартирного жилого дома № 26 по ул. Роз Центрального 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.

Границы образуемого земельного участка определены по контуру признанного аварийным многоквартирного дома с учетом требований п.6 ст.11.9 ЗК РФ и границ смежных учтенных в ЕГРН земельных участков. Площадь участка в указанных границах составляет 443 кв.м.

Вывод: Учитывая изложенное, площадь земельного участка, образуемого под признанным аварийным и подлежащим сносу в соответствии с распоряжением главы администрации Центрального района города Сочи от 23.08.2013 № 275-р многоквартирным жилым домом № 26 по ул. Роз Центрального города Сочи, принята равной – **443** кв.м**.**

5.2. Сведения об образуемом земельном участке

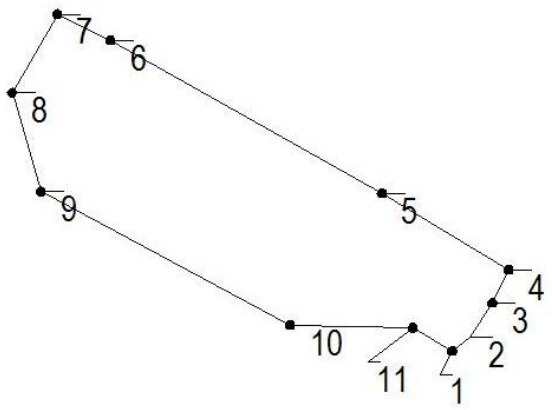
Настоящим проектом межевания образован один земельный участок из земель неразграниченной государственной собственности.

Таблица 2

Условный номер образуемого земельного участка	:ЗУ1
Местоположение	край Краснодарский, г. Сочи, район Центральный ул. Роз, д. 26
Номер кадастрового квартала	23:49:0204010

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 N 202 и с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11 2020 № П/0412	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м.)	443

Схема образуемого земельного участка



Каталог координат границ образуемого земельного участка

Таблица 3

Местная система координат г. Сочи			**МСК 23**		
№	X	Y	№	X	Y
1	43878,54	58281,93	1	317914,38	2198100,11
2	43879,63	58283,24	2	317915,44	2198101,44
3	43882,29	58284,99	3	317918,05	2198103,26
4	43884,85	58286,23	4	317920,58	2198104,56
5	43890,79	58276,57	5	317926,75	2198095,04
6	43902,66	58255,85	6	317939,11	2198074,61
7	43904,72	58251,78	7	317941,27	2198070,59
8	43898,63	58248,35	8	317935,26	2198067,01

Местная система координат г. Сочи			МСК 23		
№	X	Y	№	X	Y
9	43890,95	58250,55	9	317927,53	2198069,03
10	43880,58	58269,55	10	317916,71	2198087,78
11	43880,36	58278,92	11	317916,27	2198097,14
1	43878,54	58281,93	1	317914,38	2198100,11

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	443	

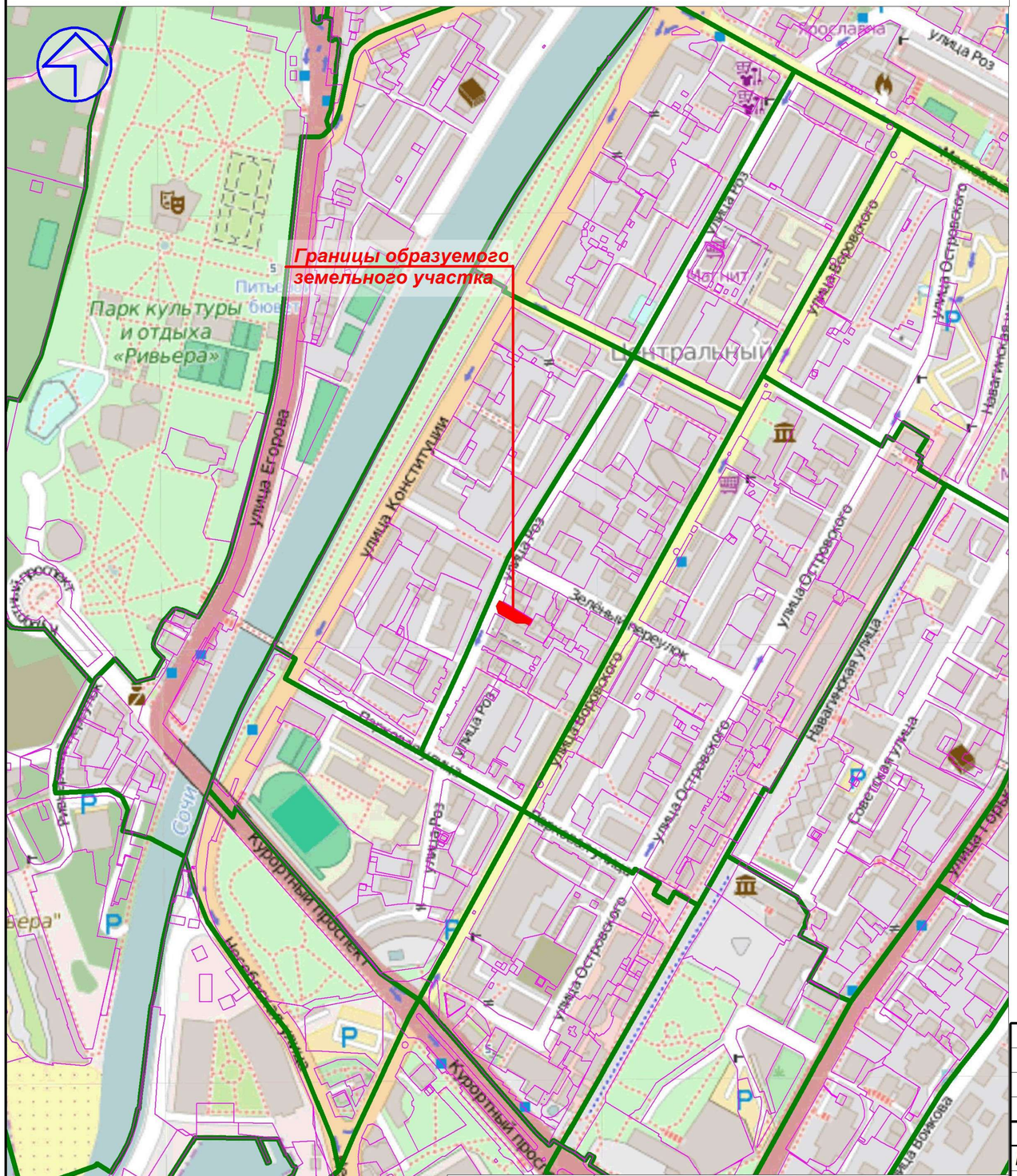
Сводная ведомость образуемых земельных участков

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	:ЗУ1	Земли населенных пунктов	**443**	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Из земель неразграниченн ой государственной собственности

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

ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ



ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

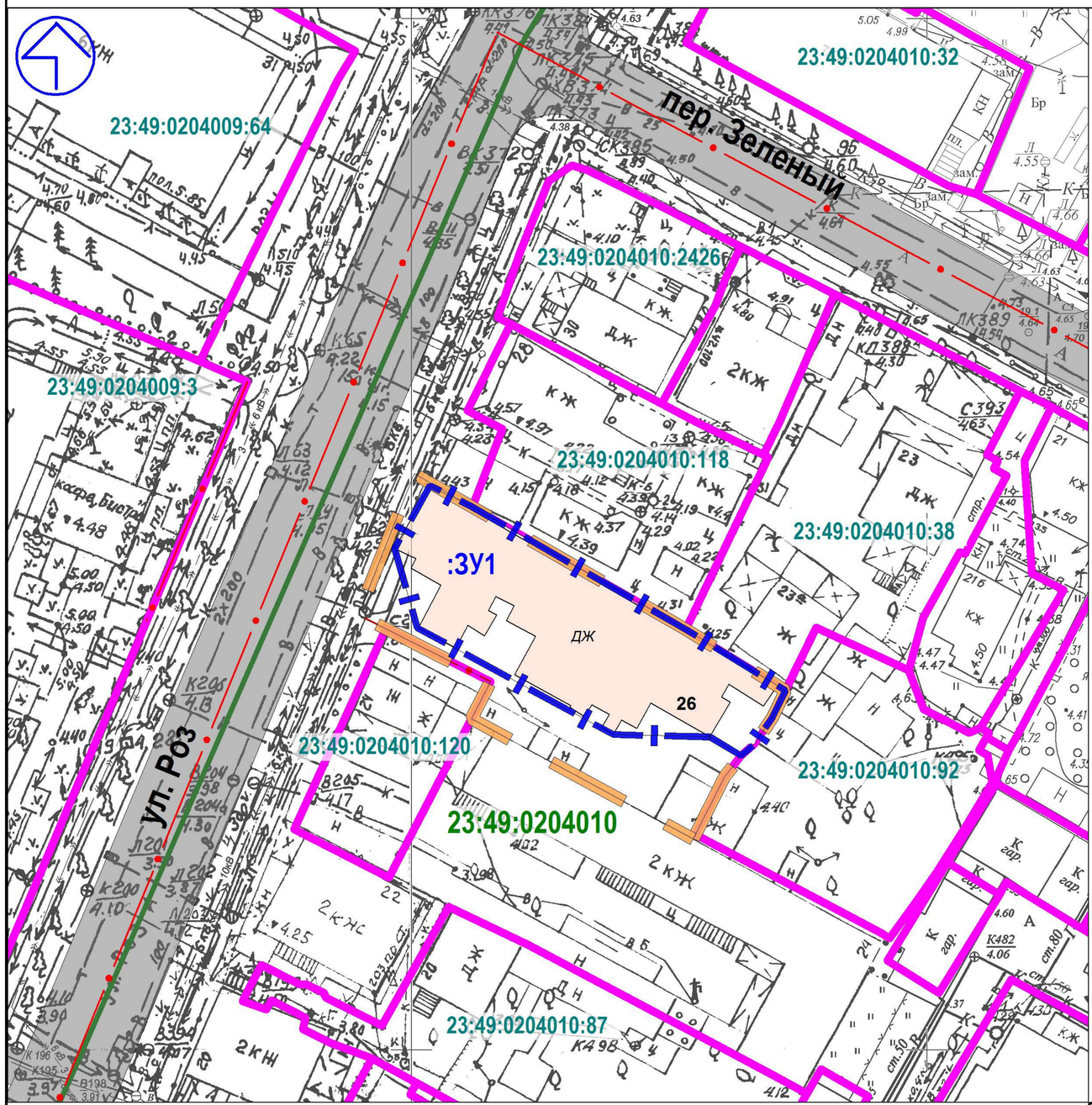
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ К СХЕМЕ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

	Границы образуемого земельного участка
	Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
Территориальные зоны:	
	"Ж-4" - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров
	"Ж-4.1" - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров
	"Р-2" - зона зеленых насаждений общего пользования

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории (проект межевания территории) по объекту "Многоквартирный жилой дом № 26 по ул. Роз Центрального района города Сочи"			
Разраб.		Пиньженина				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		

Формат А3

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	443	Малоэтажная 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
	Границы кадастровых кварталов ЕГРН
23:49:0204010	Кадастровый номер квартала
	Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
23:49:0204010:38	Кадастровый номер земельного участка
	Многоквартирный жилой дом
	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.
3. Контур многоквартирного жилого дома определен на основе геодезических измерений специалистами МБУ г. Сочи "МИГ" методом тахеометрической съемки.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разраб.		Пиньженина			
Нач.отдела		Мельникова			

Документация по планировке территории (проект межевания территории) по объекту "Многоквартирный жилой дом № 26 по ул. Роз Центрального района города Сочи"

Основная часть проекта межевания территории

Стадия	Лист	Листов
	2	

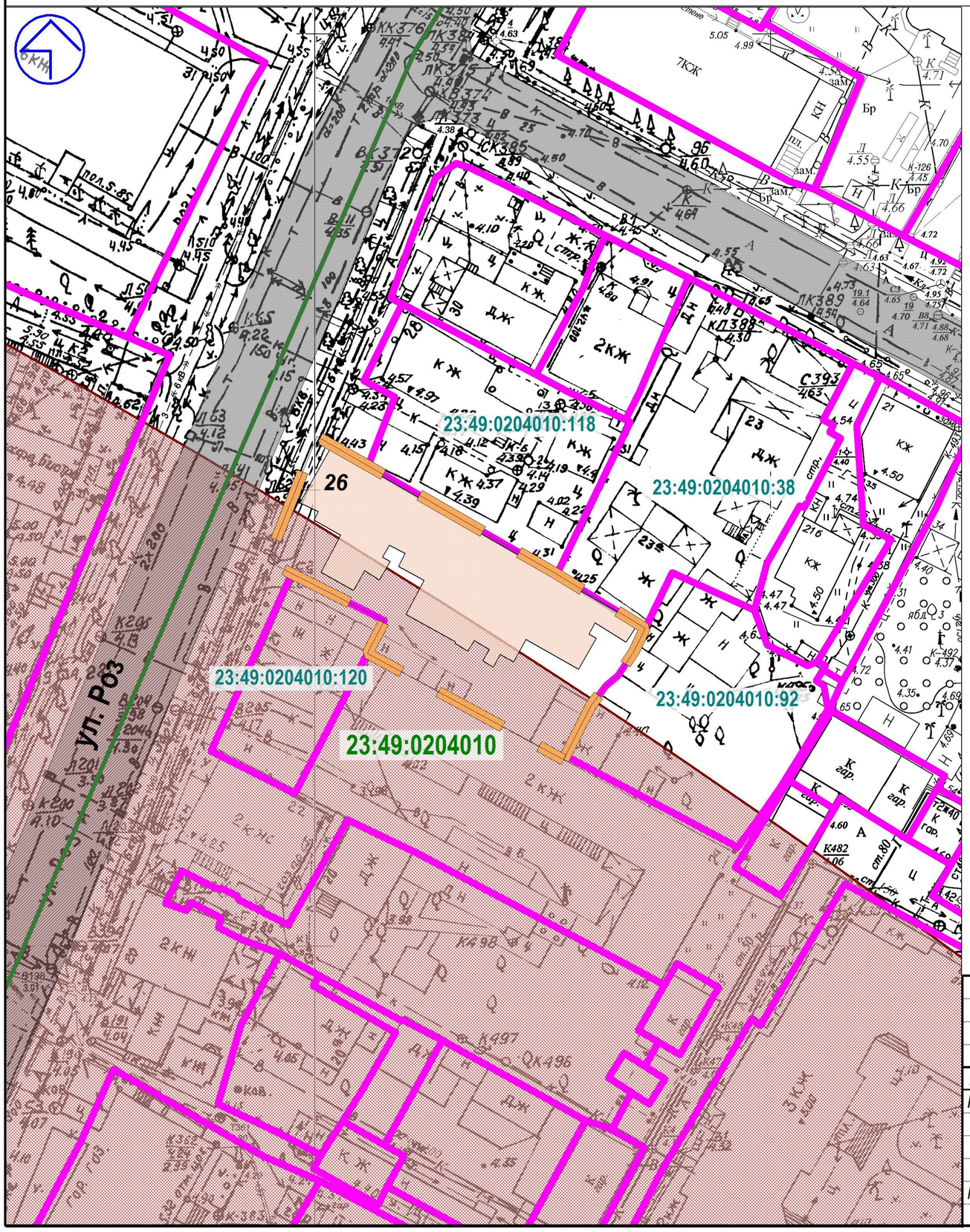
Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. М 1:500

МБУ г. Сочи "МИГ"
Отдел проектных работ

Формат А3

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
23:49:0103001	Кадастровый номер квартала
	Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
23:49:0103001:13	Кадастровый номер земельного участка
	Многоквартирный жилой дом
	Дороги существующие
	Зона охраняемых объектов вокруг участка с кадастровым № 23:52:0000002:3, зона охраны 980 м.

Примечания:

1. Согласно сведениям ГИСОГД территория в границах разрабатываемого проекта межевания полностью расположена в следующих границах:
   - вторая зона горно-санитарной охраны курорта (утверждена приказом Минздрава РСФСР от 21.10.69 № 297);
   - территория 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».
   - зона сейсмической интенсивности 9 баллов;
   - зона охраняемых объектов вокруг участков с кад. № 23:49:0203031:12, 23:49:0203029:1013, зона охраны 980 м.

2. В границах настоящего проекта межевания отсутствуют:
   - санитарно-защитные зоны от техногенных стационарных источников;
   - водоохранные зоны;
   - особо охраняемые природные территории;
   - приаэродромные территории;
   - объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории (проект межевания территории) по объекту "Многоквартирный жилой дом № 26 по ул. Роз Центрального района города Сочи"		
Разработал		Пиньженина				Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист: 3 / Листов: 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 1:500	МБУ г. Сочи "МИГ" Отдел проектных работ	

Формат А3