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

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в целях раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3, расположенного по ул. Егорова, 1, Центрального внутригородского района города Сочи.

Основная (утверждаемая) часть проекта межевания
Материалы по обоснованию проекта межевания

Текстовая часть
Графическая часть

Директор	Тлиф И.Х.
Нач. ОПРиРГ	Мельникова О.В.
Исполнитель	Пиньженина Л.Н.

2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Основная часть проекта межевания территории		
Пояснительная записка:		
1.	Общая часть. Нормативно-техническая документация	
2.	Нормативно-техническая документация	
3.	Анализ существующего состояния и использования территории проектирования	
4.	Анализ градостроительной и проектной документации на территории проектирования	
5.	Красные линии	
6 .	Образование земельных участков	
6.1.	Обоснование площади образуемого земельного участка	
6.2.	Перечень и сведения об образуемых земельных участков, , в том числе возможные способы его образования	
7.	Перечень и сведения о площади образуемых 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 и изменяемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.	
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 и изменяемых земельных участков путем раздела	
12.	Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, содержащие схему и перечень координат характерных точек этих границ.	
13.	Основные технико-экономические показатели проекта межевания	
14.	Сводная ведомость образуемых земельных участков	
Графическая часть:		
15.	Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры. Карта территориальных зон	ГП-1
16.	Чертеж межевания территории. Чертеж границ образуемых земельных участков на кадастровом плане	ГП-2

	территории. Границы публичных сервитутов. М 1:2000	
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Графическая часть:		
17.	Чертеж межевания территории. Документации по планировке территории (сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи)	ГП-3
18.	Чертеж межевания территории. Границы зон с особыми условиями использования территории. ЗОУИТ учтенные в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).	ГП-4
19.	Чертеж межевания территории. Границы территорий объектов культурного наследия.	ГП-5
20.	Чертеж межевания территории. Особо охраняемые природные территории. Границы зон с особыми условиями использования территории. Зоны охраны естественных ландшафтов	ГП-6
21.	Чертеж межевания территории. Границы зон с особыми условиями использования территории. Зоны ограничений от техногенных стационарных и динамических источников. Зоны охраняемых объектов.	ГП-7
22.	Чертеж межевания территории. Границы зон с особыми условиями использования территории. Зоны ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.	ГП-8
23.	Чертеж межевания территории. Границы зон с особыми условиями использования территории. Зоны охраны водных объектов.	ГП-9
24.	Чертеж межевания территории. Границы зон с особыми условиями использования территории. Зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды	ГП-10
Приложения:		
1.	Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планироке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального сроительства, разрешений на ввод в эксплуатацию.	
2.	Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи от 12.09.2022 № 627881	
3.	Выписки из ЕГРН на земельные участки, объекты недвижимости.	

Основная часть проекта межевания территории

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общая часть.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в целях раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3, расположенного по ул. Егорова, 1 Центрального внутригородского района г. 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 строительсво объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

Целью разработки проекта межевания является определение местоположения границ земельного участка, образуемого путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3.

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:

- Документация по планировке территории (проект межевания территории) для размещения олимпийского объекта: " Внешние подводящие сети газоснабжения к олимп объектам спортивного, туристического и курортного назначения в городе Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)", утверждена Приказом Минрегионразвития РФ № 233-ОИ от 29.12.2012;
- Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по объекту: Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство). Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Сочинского РРЭС(район от ПС 110 кВ «Верещагинская» до площадки новой ПС 110 кВ «Бочаров Ручей»)». Первый этап, утверждена Приказом Минстроя России №184/пр от 30.03.2016г.

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. Егорова, 1 Центрального внутригородского района.

Площадь территории в границах разработки проекта составляет – 142 978 кв.м.

Территория проектирования ограничена:

- с северо-востока - земельными участками с кадастровыми номерами 23:49:0203027:8, 23:49:0203027:22, 23:49:0000000:503 (ул. Егорова);

- с юго-восточной стороны - земельными участками с кадастровыми номерами 23:49:0000000:503 ул. Егорова; 23:49:0203026:27, 23:49:0203026:28, входящими в состав единого землепользования с кадастровым номером 23:49:0203026:29; 23:49:0203026:26, 23:49:0000000:9664, 23:49:0203026:25, землями неразграниченной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0203026 ул. Егорова;

- с юго-западной стороны - землями неразграниченной собственности в границах кадастровых кварталов 23:49:0203026, 23:49:0203027 Курортный проспект;

- с северо-западной стороны - землями неразграниченной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0203027, земельными участками с кадастровыми номерами 23:49:0203029:1013, 23:49:0203029:1256, 23:49:0203029:4.

Доступ (проход и проезд) на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0203027:3 осуществляется с Курортного проспекта и ул. Егорова.

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 23:49:0203027:3	
Адрес:	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Егорова, 1
Площадь:	142700 +/- 132
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:49:0000000:2181, 23:49:0203026:1759, 23:49:0203027:1004, 23:49:0203027:1005, 23:49:0203027:1006, 23:49:0203027:1007, 23:49:0203027:1008, 23:49:0203027:1009, 23:49:0203027:1010, 23:49:0203027:1011, 23:49:0203027:1013, 23:49:0203027:1014, 23:49:0203027:1017, 23:49:0203027:1019, 23:49:0203027:1022, 23:49:0203027:1023, 23:49:0203027:1024, 23:49:0203027:1038,

	23:49:0203027:1057, 23:49:0203027:1058, 23:49:0203027:1060, 23:49:0203027:1064, 23:49:0203027:1065, 23:49:0203027:1066, 23:49:0203027:1067, 23:49:0203027:1068, 23:49:0203026:1672, 23:49:0203026:1744
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсуствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для эксплуатации зданий и сооружений, расположенных на территории муниципального парка "Ривьера"
Правообладатель:	Муниципальное образование город-курорт Сочи
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 23-23-50/026/2007-355 18.07.2007
Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0203027:6	
Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Егорова, дом № 1.
Площадь:	1771
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:49:0203026:1740, 23:49:0203026:1741, 23:49:0203026:1749, 23:49:0203026:1751, 23:49:0203026:1752, 23:49:0203026:1753, 23:49:0203026:1754
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для проектирования и строительства комплекса объектов общественного питания "Аллея гурманов"
Правообладатель:	Муниципальное образование город-курорт Сочи
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 23-23-50/007/2010-048 11.02.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1 Вид, номер и дата государственной регистрации	Объект культурного наследия, 23-23-50/087/2009-356 от 31.10.2009
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.10.2009 по 01.01.2027
лицо, в пользу которого	ООО "Гурман-Сочи", ИНН: 2320150249

установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Охранный договор на объект культурного наследия, № 192/2008, выдан 28.10.2008
2 Вид, номер и дата государственной регистрации	Аренда, 23-01.50-3.1.2002-152 от 23-01.50-3.1.2002-152
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.01.2002 по 01.01.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Гурман-Сочи", ИНН: 2320150249
основание государственной регистрации:	Договор аренды №2408 от 19.02.2002г., выдан 19.02.2002
Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0203027:7	
Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Центральный,1, ул. Егорова.
Площадь:	1600
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:49:0203026:1295, 23:49:0203026:1663, 23:49:0203026:1664, 23:49:0203026:1665, 23:49:0203026:1666, 23:49:0203026:1667, 23:49:0203026:1668, 23:49:0203026:1669, 23:49:0203026:1670, 23:49:0203026:1671, 23:49:0203026:1672, 23:49:0203027:1061
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсуствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Производство строительных работ по реконструкции танцплощадки
Правообладатель:	данные о правообладателе отсутствуют
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
Вид, номер и дата государственной регистрации	Аренда, 23-01/50-58/2004-6 от 24.01.2005
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Парк Сервис", ИНН: 2320084980
основание государственной регистрации:	Договор о предоставлении, выдан 07.11.1917; Договора аренды земельного участка, заключенного с МУК ПК и О "Ривьера" N 2472 от 22.04.2002 г. Дополнительное соглашение, выдан 22.04.2002 к договору от 17.03.2003 г. Дополнительное соглашение, выдан 17.03.2003 к договору N2 от 02.02.2004 г., выдан 02.02.2004
Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0203027:10	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир на территории парка "Ривьера". Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Егорова
Площадь:	3178
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсуствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации детского спортивно-развлекательного комплекса
Правообладатель:	данные о правообладателе отсутствуют
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
Вид, номер и дата государственной регистрации	Аренда (в том числе, субаренда) , 23-01.50-32.2002-168 от 19.11.2002
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Муниципальное образование город-курорт Сочи
основание государственной регистрации:	Договор аренды № 2428 от 14.03.2002г. от 14.03.2002

В границах территории проектирования согласно инженерно-геодезическим данным расположены следующие объекты недвижимости

Таблица 2

№	Кадастровый номер объекта	Информация
1	23:49:0203027:1019	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Нежилое здание. Площадь - 3049,4 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных - 3, в том числе подземных 1. Год завершения строительства: 2012. Правообладатель - ООО "Гурман-Сочи", ИНН: 2320150249. Вид права - Собственность, № 23-23-50/053/2013-256 от 21.03.2013
2	23:49:0203027:1022	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Нежилое здание. Площадь - 86,2 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных - 1. Год завершения строительства: 1991. Правообладатель - Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права - Хозяйственное ведение, № 23-23-50/385/2013-145 от 14.12.2013.Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда (в том числе, субаренда) 23-23-50/101/2014-303 от 10.04.2014. Срок действия: с 10.04.2014 по 27.02.2024
3	23:49:0203027:1023	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Нежилое здание. Площадь - 8,4 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных - 1. Год завершения строительства: 1991. Правообладатель - Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права - Собственность, № 23-23-50/385/2013-148 от 14.12.2013.. Правообладатель - Муниципальное унитарное предприятие культуры "Парки отдыха "Ривьера-Сочи", ИНН: 2320137576. Вид права - Хозяйственное ведение, № 23-23-50/385/2013-149 от 14.12.2013. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда (в том числе, субаренда) 23:49:0203027:1023-23/050/2019-2 от 27.05.2019. Срок действия: с 27.05.2019 по 23.02.2024. Арендатор: Коваленко Екатерина Викторовна
4	23:49:0203027:1024	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Здание. Площадь - 3587,9 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных - 5, в том числе подземных 2. Год завершения строительства: 2013. Правообладатель - Общество с ограниченной ответственностью "Экзопарк", ИНН: 2320143280. Вид права - Собственность, № 23-23-50/324/2013-051 от 04.10.2013.Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда (в том числе, субаренда)

5	23:49:0203027:1038	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Нежилое здание. Площадь - 9,1 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных - 1. Год завершения строительства: 1991. Правообладатель - Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права - Собственность, № 23-23-50/385/2013-146 от 14.12.2013.. Правообладатель - Муниципальное унитарное предприятие культуры "Парки отдыха "Ривьера-Сочи", ИНН: 2320137576. Вид права - Хозяйственное ведение, №23-23-50/385/2013-147 от 14.12.2013. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда (в том числе, субаренда) 23-23-50/081/2014-175 от 11.03.2014. Срок действия: с 24.02.2014 по 23.02.2024. Арендатор: Осипова Екатерина Александровна
6	23:49:0203027:1058	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Нежилое здание. Площадь - 45,8 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных - 1. Год завершения строительства: данные отсутствуют. Правообладатель - Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права - Собственность, № 23:49:0203027:1058-23/050/2017-1 от 01.08.2017. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда (в том числе, субаренда) 23:49:0203027:1058-23/238/2021-7 от 04.08.2021. Срок действия: с 23.11.2020 по 22.11.2023. Арендатор: "Парк Сервис", ИНН: 2320084980
7	23:49:0203027:1060	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Лечебный корпус №2. Площадь - 1286,3 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных - 4. Год завершения строительства: 1896. Правообладатель - Брынцалов Алексей Владимирович. Вид права - Собственность, № 23:49:0203027:1060-23/262/2021-15 от 06.08.2021. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда (в том числе, субаренда) 23:49:0203027:1060-23/235/2022-22 от 04.05.2022. Срок действия: с 24.11.2021 по 23.11.2023. Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "ХЛУДОВ", ИНН: 2366023589
8	23:49:0203027:1066	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Туалет ММГН. Площадь - 12,6 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных - 1. Год завершения строительства: 1991. Правообладатель - Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права - Собственность, № 23:49:0203027:1066-23/050/2018-1 от 19.01.2018. Правообладатель - Муниципальное унитарное предприятие культуры "Парки отдыха "Ривьера-Сочи", ИНН: 2320137576. Вид права - Хозяйственное ведение, № 23:49:0203027:1066-23/050/2018-2 от 22.01.2018.
9	23:49:0203027:1067	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Туалет ММГН. Площадь - 5,4 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных - 1. Год завершения строительства: 1991. Правообладатель - Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права - Собственность, № 23:49:0203027:1067-23/050/2018-1 / от 19.01.2018. Правообладатель - Муниципальное унитарное предприятие культуры "Парки отдыха "Ривьера-Сочи", ИНН: 2320137576. Вид права - Хозяйственное ведение, № 23:49:0203027:1067-23/050/2018-2 от 22.01.2018.

10	23:49:0203027:1068	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Гаражный павильон. Площадь - 87,3 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных - 1. Год завершения строительства: 1991. Правообладатель - Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права - Собственность,№ 23:49:0203027:1068-23/050/2018-1 от 19.01.2018. Правообладатель - Муниципальное унитарное предприятие культуры "Парки отдыха "Ривьера-Сочи", ИНН: 2320137576. Вид права - Хозяйственное ведение, № 23:49:0203027:1068-23/050/2018-2 от 22.01.2018
11	23:49:0203026:1672	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: зеленый театр. Площадь - 1820,4 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных - 2. Год завершения строительства: данные отсутствуют. Правообладатель - Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права - Собственность, № 23-23-50/051/2006-530 от 05.10.2006. Правообладатель - Муниципальное унитарное предприятие культуры "Парки отдыха "Ривьера-Сочи", ИНН: 2320137576. Вид права - Хозяйственное ведение, № 23-23-50/051/2006-534 от 05.10.2006. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда (в том числе, субаренда)
12	23:49:0203026:1759	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1/37. Назначение: Нежилое здание. Наименование: здание библиотеки. Площадь - 323,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных - 1. Год завершения строительства: 1956. Правообладатель - Лебедева Ольга Григорьевна. Вид права - Долевая собственность, № 23:49:0203026:1759-23/249/2021-3 от 20.10.2021, 1/2. Правообладатель - Лебедев Роман Рафаелович. Вид права - Долевая собственность, № 23:49:0203026:1759-23/249/2021-2 от 20.10.2021, 1/2.
13	23:49:0000000:12449	Адрес: Краснодарский край, г Сочи, Центральный район, ул. Курортный проспект. Назначение: 10. Сооружения коммунального хозяйства. Наименование: Сооружение. Протяженность – 4920 м. Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 23:49:0000000:503, 23:49:0203023:1, 23:49:0203026:13, 23:49:0203026:4, 23:49:0203026:91, 23:49:0203027:3, 23:49:0203029:1013. Правообладатель - Российская Федерация. Вид права - Собственность, № 23:49:0000000:12449-23/236/2022-1 от 09.09.2022.

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 № 627881 от 12.09.2022 (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 «Р-2» - зона зеленых насаждений общего пользования.

Виды разрешенного использования для зоны «Р-2» указаны в следующей таблице:

Таблица 3

Виды разрешенного использования	**Территориальная зона «Р-2» - зона зеленых насаждений общего пользования**
3. Общественное использование объектов капитального строительства	
3.1. Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	Р
3.19. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код 3.9.1)	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
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

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).

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

разрешены при условии, если собственник, застройщик (инвестор) реализовал на своем участке какой-либо из основных и условно разрешенных видов разрешенного использования:

Разрешенные для всех участков: благоустроенные озелененные территории, объекты инженерного обеспечения основных, условно разрешенных и вспомогательных видов использования на соответствующем земельном участке; автомобильные проезды, подъезды, обслуживающие соответствующий участок; автостоянки и гаражи (в том числе подземные и многоэтажные); общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома детских учреждений); хозяйственные площадки для мусоросборников; иные вспомогательные объекты, предусмотренные действующими нормативами зданий и сооружений соответствующего функционального назначения.

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в зоне «Р-2»

установленные в соответствии с ПЗиЗ таблица 11 (в актуальной редакции)

Таблица 4

Наименование показателей	Нежилые объекты
Минимальная длина стороны по уличному фронту, м	НР
Минимальная ширина/глубина, м	НР
Максимальный коэффициент застройки, %	0
Минимальный коэффициент озеленения, %	80
Максимальная высота здания до конька крыши, м	НР
Максимальная высота оград, м	1,5
Минимальный отступ от границ земельного участка, м	5
Коэффициент использования территории (КИТ)	НР

Условные обозначения к таблице:
НР – параметр градостроительным регламентом не определяется.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, регистрационный номер: ГИСОГД № 627881 от 12.09.2022, территория проектирования расположена:

Таблица 5

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города – курорта Сочи	
Раздел V «Градостроительное зонирование»	
Территориальная зоны	«Р-2» - зона зеленых насаждений общего пользования

Раздел VII «Планировка территории»	
Документы по планиров ке территории	- Документация по планировке территории (проект межевания территории) для размещения олимпийского объекта: " Внешние подводящие сети газоснабжения к олимп объектам спортивного, туристического и курортного назначения в городе Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)", утверждена Приказом Минрегионразвития РФ № 233-ОИ от 29.12.2012; - Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по объекту: Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство). Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Сочинского РРЭС(район от ПС 110 кВ «Верещагинская» до площадки новой ПС 110 кВ «Бочаров Ручей»)». Первый этап, утверждена Приказом Минстроя России №184/пр от 30.03.2016г.
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	Зона "ГД" - зоны шумового воздействия от городских.и внешних автодорог
В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	- Зона сейсмической интенсивности 9 баллов; - Разломы; - Район массового и активного развития оползней; - Зона "ЗП"- затопления паводком редкой обеспеченности
В границах водоохранных зон	Зона «ВД» - водоохранная зона Черного моря, реки Сочи; Зона "ПР" - прибрежной защитной полосе р. Сочи
В границах зон охраны памятников истории и культуры	Территория проектирования полностью 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 территории объекта культурного наследия регионального значения: - "Аллея писателей (21 бюст русских и советских писателей)", 1960-е годы Приказ Администрации Краснодарского края № 234-кн от 14.08.2018; - в границах территории объекта культурного наследия регионального значения:"Здание дачи Хлудова", 1896 г., 1941-1944 гг. Приказ Администрации Краснодарского края № 234-кн от 14.08.2018; Территория проектирования частично расположена в границах: - в границах территории объекта культурного наследия регионального значения: - "Парк Ривьера", 1898г. Приказ Администрации Краснодарского края № 234-кн от 14.08.2018; - "Поляна дружбы народов, первое дерево на которой посажено председателем государственного совета ГДР О.Гротеволем", 1960 г. Приказы Администрации Краснодарского края № 234-кн от 14.08.2018, № 605-кн от 22.09.2020; - в границах охранной зоны и частично в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Парк Ривьера", 1898г. Приказы Администрации Краснодарского края № 284-кн от 14.11.2018, № 33-кн от 11.03.2019; - в границах защитной зоны объекта культурного наследия федерального значения "Главный корпус санатория "Кавказская Ривьера", 1906-1909гг. Приказом Администрации Краснодарского края № 235-кн от 14.08.2018 утверждены границы территории памятника, в соответствии со статьей 34.1 73-ФЗ размер защитной зоны памятника установлен 100 м от границ территории
В границах зон охраны естественных ландшафтов	Зона "ОП" - зеленых насаждений общего пользования - Сквер "Ривьера"

Приаэродромные территории	нет
В границах зон охраняемых объектов	- Зоны охраняемых объектов вокруг участков с кадастровыми №№ 23:49:0203031:12, 23:49:0203029:1013, 23:52:0000002:3 - 980м (необходимо согласование со Службой охраны на Кавказе ФСО России); - Зона придорожных полос автомобильных дорог федерального значения (участки земли прилегающие с обеих сторон к полосе отвода указанной дороги - Проезд от объекта "Бочаров ручей" до Аэропорта, размер зоны 50м. Постановление Администрации. Сочи №2400 от 06.10.2016г (необходимо согласование со Службой охраны на Кавказе ФСО России)
В границах зон охраны стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды	Зона охраны знаков Сочинской Гидрометеообсерватории
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	В границах ООПТ регионального значения: - Памятник природы «Магнолия крупноцветная (35 деревьев)»; - «Кедр гималайский II»; - «Лжелиственница прекрасная «Постановление главы администрации (Губернатор) Краснодарского края от 06.03.2013 № 207
Раздел XVIII «Иные сведения, документы, материалы»	
Инженерные коммуникации проектируемые	сведения отсутствуют
В границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции	Находится в границах прилегающих к организациям и объектам, расположенным на территории города Сочи, на которых не допускается розничная розничная продажа алкогольной продукции (пункт 228 приложения к постановлению Администрации города Сочи от 23.07.2014 № 1411 ДЮФСЦ № 9)
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 (ЗОУИТ)

Таблица 6

Зоны с особыми условиями использования территории, учтённые в ЕГРН в границах проектируемой территории:		
1	23:49-6.3172	Тип: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения - ансамбль «Парк «Ривьера», 1898 г. Реестровый № 23:49-6.3172. Учетный № 23.49.2.4210.
2	23:49-6.4616	Тип: Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения - ансамбль «Парк «Ривьера», 1898 г. Реестровый № 23:49-6.4616. Учетный № 23.49.2.4268.
3	23:49-8.144	Граница территории объекта культурного наследия – «Аллея писателей (21 бюст русских и советских писателей)», 1960-е годы. Реестровый № 23:49-8.144.
4	23:49-8.145	Граница территории объекта культурного наследия – «Здание дачи Хлудова», 1896 г., 1941-1944 гг. Реестровый № 23:49-8.145
5	23:49-8.163	Территория объекта культурного наследия регионального значения «Поляна дружбы народов, первое дерево на которой посажено председателем Государственного совета ГДР О. Гротеволем», 1960г. Реестровый № 23:49-8.163.
6	23:49-6.34	Особо охраняемая природная территория «Кедр гималайский (50 лет)» (68+/-72кв.м). Реестровый номер 23:49-6.34. Учетный номер 23.49.2.5.
7	23:49-6.65	Особо охраняемая природная территория «Лжелиственница прекрасная» (175+/-116кв.м). Реестровый № 23:49-6.65. Учетный № 23.49.2.35.
8	23:49-6.2355	Особо охраняемая природная территория «Магнолия крупноцветная (35 деревьев)» (1462 +/- 335 кв.м.). Реестровый № 23:49-6.2355. Учетный № 23.49.2.34.
9	23:49-6.3812	Водоохранная зона реки Сочи. Реестровый № 23:49-6.3812. Учетный № 23.49.2.4221.
10	23:49-6.4534	Прибрежная защитная полоса реки Сочи. Реестровый № 23:49-6.4534. Учетный № 23.49.2.4236.
11	23:49-6.603	Часть водоохранной зоны Черного моря. Реестровый № 23:49-6.603. Учетный № 23.49.2.461.
12	23:49-6.3689	Охранная зона КЛ 6 КВ ОТ ТП-42-273. Реестровый № 23:49-6.3689. Учетный № 23.49.2.3284.
13	23:49-6.1486	Охранная зона КЛ 6 кВ от ТП-49 до ТП-273. Реестровый № 23:49-6.1486. Учетный № 23.49.2.1605.
14	23:49-6.3276	Охранная зона Оборудование ТП-130. Реестровый № 23:49-6.3276.

		Учетный № 23.49.2.3262.
15	23:49-6.5555	Охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 6 КВ ОТ РП-2 ДО ТП-185 (диспетчерское наименование КЛ 6 КВ ОТ РП-2 ДО ТП-185)». Реестровый № 23:49-6.5555.
16	23:49-6.646	Охранная зона КЛ 6 кВ от ТП-49 до ТП-130. Реестровый № 23:49-6.646. Учетный № 23.49.2.1604.

В соответствии с действующим законодательством требуется уточнение размещения учтённых в ЕГРН ЗОУИТ в границах образуемых земельных участков (при необходимости).

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 земельных участков.

Настоящим проектом межевания выполняется образование земельного участка с условным номером :З:ЗУ1 путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3.

В соответствии с пунктом 6 статьи 11.4 ЗК РФ при разделе земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах: в случае если такой земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности.

Раздел осуществляется с целью образования одного самостоятельного земельного участка с условным номером :З:ЗУ1 с видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1).

Исходный земельный участок с кадастровым номером 23:49:0203027:3 сохраняется в измененных границах. Вид разрешенного использования земельного участка в измененных границах остается прежним в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования в ЕГРН «Для эксплуатации зданий и сооружений, расположенных на территории муниципального парка «Ривьера».

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

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

Земельный участок с условным номером :3:ЗУ1 площадью – 465 кв.м образуется путем путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3 с видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1).

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.

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в зоне «Р-2», установленные в соответствии с «Правилами землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи», утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202, указаны в следующей таблице:

Таблица 7

Территориальная зона «Р-2»	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный коэффициент застройки, %	Минимальный коэффициент озеленения, %	Максимальная высота здания до конька крыши, м	Максимальная высота оград, м	Минимальный отступ от границ земельного участка, м	Коэффициент использования территории (КИТ)
Нежилые объекты	НР	НР	0	80	НР	1,5	5	НР

Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры земельных участков для их размещения даны в таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78.

Учитывая, что объекты коммунального обслуживания не указаны в таблице 4, размеры земельного участка под указанные объекты следует устанавливать в соответствии с заданием на проектирование.

Принимая во внимание градостроительную и землеустроительную ситуацию, площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта коммунального обслуживания, составит – 465 кв.м.

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

Согласно пункту 6 статьи 11.4 ЗК РФ Земельного кодекса РФ земельный участок с условным номером :З:ЗУ1образован путём раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах. Площадь образуемого земельного участка с условным номером :З:ЗУ1 составляет 465 кв.м.

Таблица 8

Кадастровый номер исходного земельного участка	23:49:0203027:3
Площадь исходного земельного участка (кв.м.)	142 978*
Условный номер образуемого земельного участка	:З:ЗУ1
Площадь образуемого земельного участка, (кв.м.)	465
Номер исходного земельного участка в измененных границах по результатам раздела	23:49:0203027:3 сохраняется в измененных границах
Площадь исходного земельного участка в измененных границах по результатам раздела, м2	142 513

*Согласно сведениям ЕГРН площадь земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3 составляет 142 700 +/- 132 кв.м. Фактическая площадь исходного земельного участка определена по координатам в системе координат МСК23 (выписка ЕГРН, раздел 3.2), м2 и составляет 142 978 кв.м.

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 и изменяемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

В границах проектируемой территории не предусматривается разработка проекта планировки территории.

Таблица 9

Вид разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории			
№	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	:3:ЗУ1	465	«Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1)
2	23:49:0203027:3	142 513	«Для эксплуатации зданий и сооружений, расположенных на территории муниципального парка «Ривьера»*

*Вид разрешенного использования земельного участка в измененных границах остается прежним в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования в ЕГРН – «Для эксплуатации зданий и сооружений, расположенных на территории муниципального парка "Ривьера».

По сведениям ПЗиЗ, территория в границах проектирования расположена в территориальной зоне «Р-2» - зона зеленых насаждений общего пользования. В соответствии с территориальной зоной, вид разрешенного использования образуемого земельного участка с условным номером :3:ЗУ1 «Предоставление комунальных услуг» (код 3.1.1) является основным видом разрешенного использования.

9. Сведения о границах публичных сервитутов

Информация о публичных сервитутах, установленных в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3 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.

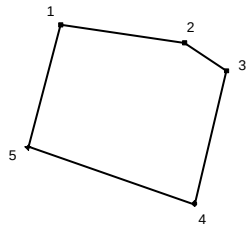
Доступ (проход и проезд) к образуемому земельному участку с условным номером :3:ЗУ1 осуществляется от территории общего пользования - Курортного проспекта через территорию земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3.

Проход через территорию земельного участка с кадастровым номером

23:49:0203027:3 может осуществляться свободно неограниченным кругом лиц, учитывая его назначение – муниципальный парк. Зона планируемого установления сервитута для проезда через земельный участок, подлежит установлению в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11. Каталоги координат и схемы границ образуемых и изменяемых земельных участков путем раздела.

Схема образуемого земельного участка :З:ЗУ1

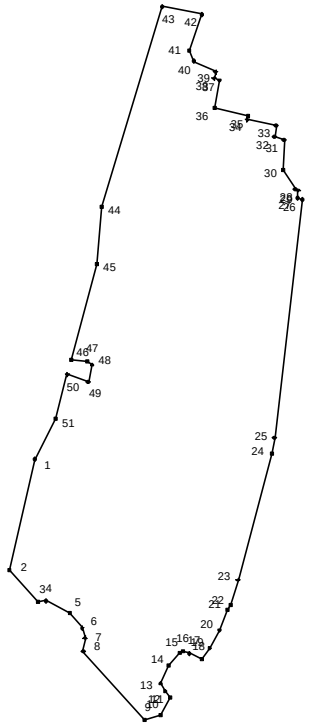


Каталог координат границ образуемого земельного участка :З:ЗУ1

Таблица 10

Местная система координат г. Сочи			МСК 23		
№	X	Y	№	X	Y
1	44219,79	57802,45	1	318267,01	2197628,86
2	44217,31	57819,48	2	318264,12	2197645,83
3	44213,42	57825,27	3	318260,09	2197651,54
4	44194,85	57820,76	4	318241,63	2197646,58
5	44202,68	57797,96	5	318250,00	2197623,97
1	44219,79	57802,45	1	318267,01	2197628,86

Схема исходного земельного участка в измененных границах 23:49:0203027:3



Каталог координат границ исходного земельного участка в измененных границах 23:49:0203027:3

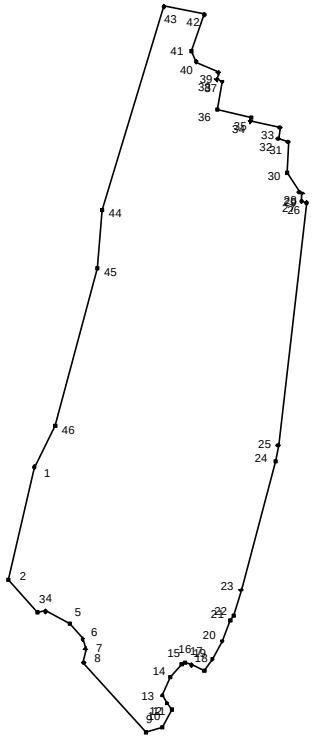
Таблица 11

Местная система координат г. Сочи			МСК 23		
№	X	Y	№	X	Y
1	44108,86	57762,75	1	318157,04	2197586,53
2	43986,51	57735,08	2	318035,38	2197555,94
3	43951,71	57765,83	3	317999,85	2197585,86
4	43952,18	57774,44	4	318000,11	2197594,48
5	43938,85	57800,75	5	317986,16	2197620,46
6	43922,31	57814,04	6	317969,30	2197633,36
7	43911,44	57817,41	7	317958,36	2197636,47
8	43897,01	57815,44	8	317943,98	2197634,15
9	43821,18	57882,43	9	317866,56	2197699,32
10	43826,27	57899,84	10	317871,24	2197716,85
11	43845,68	57910,78	11	317890,38	2197728,25
12	43852,58	57904,49	12	317897,43	2197722,12
13	43860,68	57899,32	13	317905,65	2197717,15
14	43880,18	57908,38	14	317924,93	2197726,67
15	43895,05	57920,49	15	317939,51	2197739,13
16	43896,18	57923,89	16	317940,56	2197742,56
17	43894,03	57931,07	17	317938,24	2197749,69
18	43888,04	57945,12	18	317931,91	2197763,59
19	43900,03	57953,17	19	317943,71	2197771,93
20	43920,02	57964,12	20	317963,43	2197783,35
21	43942,38	57973,12	21	317985,57	2197792,88
22	43947,68	57976,02	22	317990,80	2197795,91
23	43975,38	57984,27	23	318018,30	2197804,82
24	44115,72	58021,48	24	318157,73	2197845,37
25	44132,78	58024,38	25	318174,71	2197848,68
26	44396,48	58054,14	26	318437,65	2197884,73
27	44398,42	58049,18	27	318439,71	2197879,81
28	44406,88	58050,13	28	318448,14	2197880,96
29	44408,48	58047,04	29	318449,82	2197877,91
30	44429,28	58034,12	30	318470,92	2197865,49
31	44462,68	58034,68	31	318504,30	2197866,85
32	44466,18	58024,26	32	318508,05	2197856,52
33	44478,37	58026,02	33	318520,20	2197858,57
34	44485,01	57994,48	34	318527,59	2197827,19
35	44489,39	57995,33	35	318531,95	2197828,15

36	44497,67	57958,48	36	318541,10	2197791,50
37	44528,65	57964,57	37	318571,93	2197798,33
38	44530,77	57958,28	38	318574,20	2197792,09
39	44537,72	57959,87	39	318581,11	2197793,85
40	44550,01	57936,15	40	318593,97	2197770,42
41	44561,74	57931,05	41	318605,82	2197765,61
42	44601,34	57945,38	42	318645,07	2197780,88
43	44610,12	57901,11	43	318654,90	2197736,83
44	44388,57	57835,02	44	318434,97	2197665,46
45	44324,70	57829,92	45	318371,24	2197658,84
46	44219,79	57802,45	46	318267,01	2197628,86
47	44217,31	57819,48	47	318264,12	2197645,83
48	44213,42	57825,27	48	318260,09	2197651,54
49	44194,85	57820,76	49	318241,63	2197646,58
50	44202,68	57797,96	50	318250,00	2197623,97
51	44153,98	57785,21	51	318201,62	2197610,06
1	44108,86	57762,75	1	318157,04	2197586,53

12. Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, содержащие схему и перечень координат характерных точек этих границ.

Схема границ территории,
в отношении которой разрабатывается проект межевания



Каталог координат границ территории,
в отношении которой разрабатывается проект межевания

Таблица 12

Местная система координат г. Сочи			МСК 23		
№	X	Y	№	X	Y
1	44108,86	57762,75	1	318157,04	2197586,53
2	43986,51	57735,08	2	318035,38	2197555,94
3	43951,71	57765,83	3	317999,85	2197585,86
4	43952,18	57774,44	4	318000,11	2197594,48
5	43938,85	57800,75	5	317986,16	2197620,46
6	43922,31	57814,04	6	317969,30	2197633,36
7	43911,44	57817,41	7	317958,36	2197636,47
8	43897,01	57815,44	8	317943,98	2197634,15
9	43821,18	57882,43	9	317866,56	2197699,32
10	43826,27	57899,84	10	317871,24	2197716,85
11	43845,68	57910,78	11	317890,38	2197728,25
12	43852,58	57904,49	12	317897,43	2197722,12
13	43860,68	57899,32	13	317905,65	2197717,15
14	43880,18	57908,38	14	317924,93	2197726,67
15	43895,05	57920,49	15	317939,51	2197739,13
16	43896,18	57923,89	16	317940,56	2197742,56
17	43894,03	57931,07	17	317938,24	2197749,69
18	43888,04	57945,12	18	317931,91	2197763,59
19	43900,03	57953,17	19	317943,71	2197771,93
20	43920,02	57964,12	20	317963,43	2197783,35
21	43942,38	57973,12	21	317985,57	2197792,88
22	43947,68	57976,02	22	317990,80	2197795,91
23	43975,38	57984,27	23	318018,30	2197804,82
24	44115,72	58021,48	24	318157,73	2197845,37
25	44132,78	58024,38	25	318174,71	2197848,68
26	44396,48	58054,14	26	318437,65	2197884,73
27	44398,42	58049,18	27	318439,71	2197879,81
28	44406,88	58050,13	28	318448,14	2197880,96
29	44408,48	58047,04	29	318449,82	2197877,91
30	44429,28	58034,12	30	318470,92	2197865,49
31	44462,68	58034,68	31	318504,30	2197866,85
32	44466,18	58024,26	32	318508,05	2197856,52
33	44478,37	58026,02	33	318520,20	2197858,57
34	44485,01	57994,48	34	318527,59	2197827,19
35	44489,39	57995,33	35	318531,95	2197828,15
36	44497,67	57958,48	36	318541,10	2197791,50
37	44528,65	57964,57	37	318571,93	2197798,33

38	44530,77	57958,28	38	318574,20	2197792,09
39	44537,72	57959,87	39	318581,11	2197793,85
40	44550,01	57936,15	40	318593,97	2197770,42
41	44561,74	57931,05	41	318605,82	2197765,61
42	44601,34	57945,38	42	318645,07	2197780,88
43	44610,12	57901,11	43	318654,90	2197736,83
44	44388,57	57835,02	44	318434,97	2197665,46
45	44324,70	57829,92	45	318371,24	2197658,84
46	44153,98	57785,21	46	318201,62	2197610,06
1	44108,86	57762,75	1	318157,04	2197586,53

13. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 13

№	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели	Примечание
1.	Количество образуемых земельных участков	шт.	1	
2.	Площадь образуемых земельных участков, в том числе	кв. м	465	
3.	**:3:ЗУ1**	кв. м	465	
4.	Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0203027:3 сохраненный в измененных границах	кв. м	142 513	

14.Сводная ведомость образуемых земельных участков

Таблица 14

№	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	:3:ЗУ1	Земли населенных пунктов	**465**	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

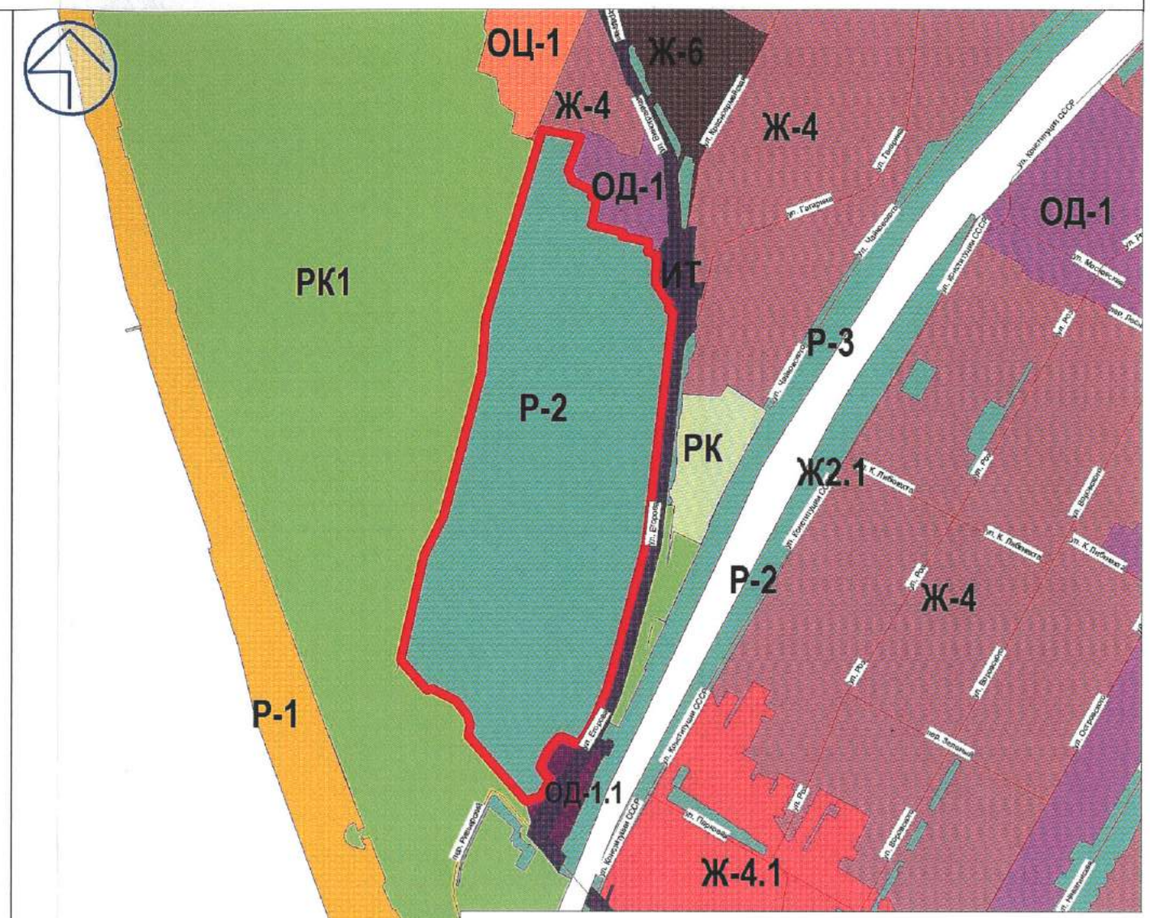
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ. КАРТА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проектируемой территории
	Границы кадастрового квартала
23:49:0203027	Кадастровый номер квартала
	Границы городской черты

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи (ГИСОГД) в границах проектируемой территории границы существующих элементов планировочной структуры отсутствуют.

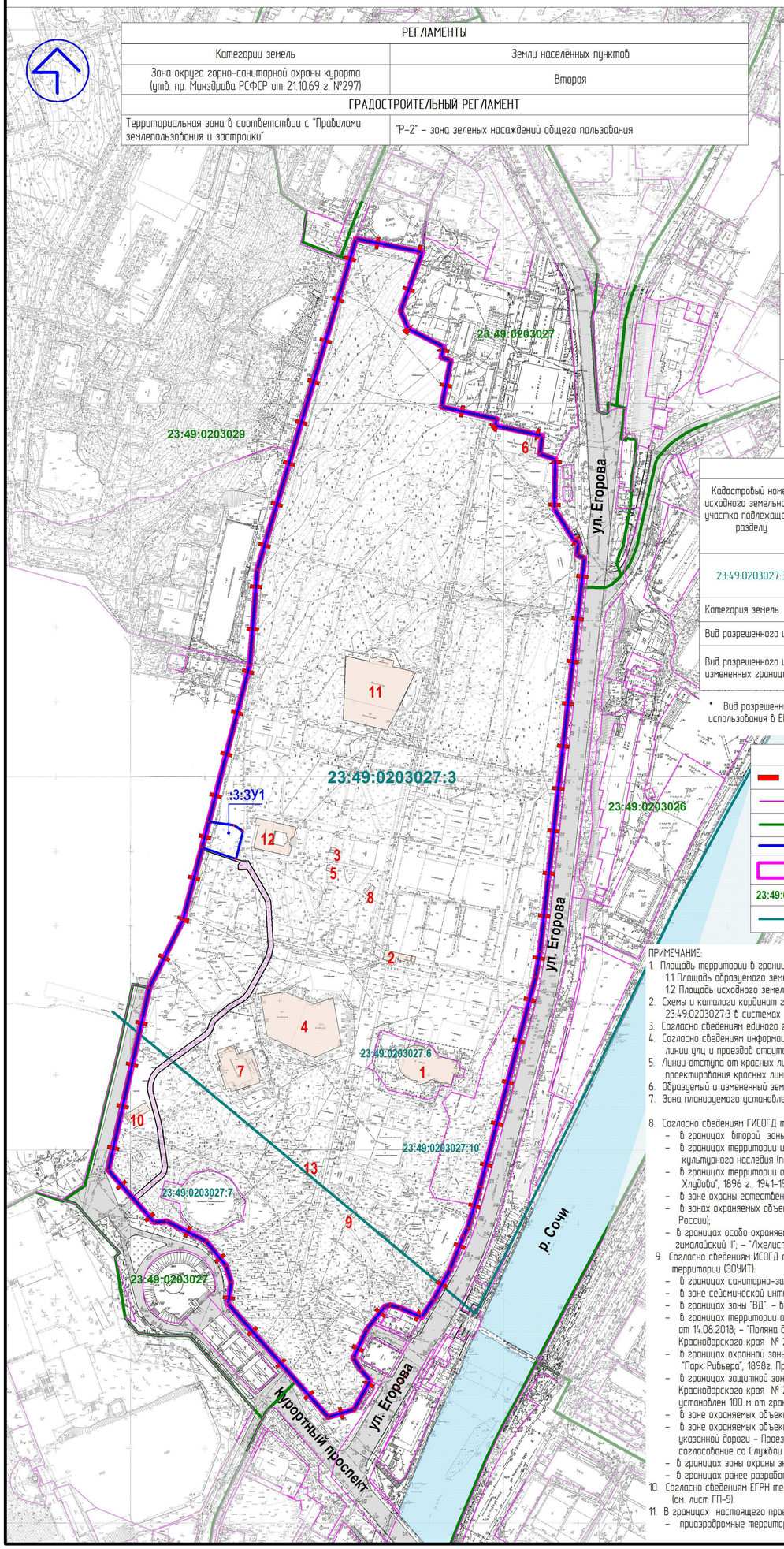


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проектируемой территории
	Границы кадастрового квартала
	"РК1" – зона лечебно-оздоровительных учреждений
	"РК" – зона лечебно-оздоровительных учреждений
	"Р-2" – зона зеленых насаждений общего пользования
	"ОЦ-1" – жилая зона
	"Ж-4" – многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров.
	"ОД-1" – многофункциональная общественно-деловая застройка.
	"ИТ" – зона инженерной и транспортной инфраструктур

изм.	лист	№ док.	подпись	дата	Документация по планировке территории (проект межевания территории) в целях раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3, расположенного по ул. Егорова, 1 Центрального внутригородского района г. Сочи.			
						Стадия	Лист	Листов
Исполнитель		Пиньженина Л.Н.			Проект межевания территории. Основная часть.		ГП-1	
Нач. ОПРиРГ		Мельникова О.В.			Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры. Карта территориальных зон.	МБУ г. Сочи "Муниципальный институт генплана"		

ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВОМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ. ГРАНИЦЫ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ М 1:2000



РЕГЛАМЕНТЫ

Категории земель	Земли населённых пунктов
Зона округа горно-санитарной охраны курорта (утв. пр. Минздрава РСФСР от 21.10.69 г. №297)	Вторая

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ

Территориальная зона в соответствии с "Правилами землепользования и застройки"	"Р-2" – зона зеленых насаждений общего пользования

ЭКСПЛИКАЦИЯ
Земельные участки, учтённые в едином государственном реестре недвижимости

23:49:0203027:3	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Егорова, 1; Категория земель: земли населенных пунктов; Площадь: 142700 +/- 132 кв.м; Вид разрешенного использования: для эксплуатации зданий и сооружений, расположенных на территории муниципального парка "Ривьера"; Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи; Вид права: Собственность 23-23-50/026/2007-355 от 18.07.2007; Кадастровые номера ОКСов в границах ЗУ: 23.49.0000000:2181, 23.49.0203026:1759, 23.49.0203027:1004, 23.49.0203027:1005, 23.49.0203027:1006, 23.49.0203027:1007, 23.49.0203027:1008, 23.49.0203027:1009, 23.49.0203027:1010, 23.49.0203027:1011, 23.49.0203027:1013, 23.49.0203027:1014, 23.49.0203027:1017, 23.49.0203027:1019, 23.49.0203027:1022, 23.49.0203027:1023, 23.49.0203027:1024, 23.49.0203027:1038, 23.49.0203027:1057, 23.49.0203027:1058, 23.49.0203027:1060, 23.49.0203027:1064, 23.49.0203027:1065, 23.49.0203027:1066, 23.49.0203027:1067, 23.49.0203027:1068, 23.49.0203026:1672, 23.49.0203026:1744
23:49:0203027:6	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Егорова, 1; Категория земель: Земли населённых пунктов. Площадь: 1771 кв.м. Вид разрешенного использования: для проектирования и строительства комплекса объектов общественного питания "Аллея гурманов", Правообладатель: Муниципальное образование город-курорт Сочи; Вид права: Собственность 23-23-50/007/2010-048 11.02.2010; Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:: Аренда 23-01-50-3.1.2002-152 от 26.02.2002; Срок действия с 01.01.2002 по 01.01.2027; Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:: ООО "Гурман-Сочи", ИНН: 2320150249; Договор аренды №2408 от 19.02.2002г., выдан 19.02.2002
23:49:0203027:7	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Егорова, 1; Категория земель: Земли населённых пунктов. Площадь: 1600 кв.м. Вид разрешенного использования: Производства строительных работ по реконструкции танцплощадки; Правообладатель:данные о правообладателе отсутствуют; Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:: Аренда 23-01/50-58/2004-6 от 24.01.2005; Срок действия: данные отсутствуют; Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:: "Парк Сервис", ИНН: 2320084980; Договора аренды земельного участка, заключенного с МУК ПК и О "Ривьера" N 24.72 от 22.04.2002 г.
23:49:0203027:10	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Егорова,; Категория земель: Земли населённых пунктов. Площадь: 3178 кв.м. Вид разрешенного использования: Для эксплуатации детского спортивно-развлекательного комплекса; Правообладатель:данные о правообладателе отсутствуют; Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:: Аренда (в том числе, субаренда) 23-01-50-32.2002-168 от 19.11.2002; Срок действия: -; Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:: Муниципальное образование город-курорт Сочи; Договор аренды №2428 от 14.03.2002г. от 14.03.2002

ВЕДОМОСТЬ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПУТЕМ РАЗДЕЛА

Кадастровый номер исходного земельного участка подлежащего разделу	Площадь исходного земельного участка, учтенного в ЕГРН		Обозначение (номер) образуемого земельного участка путем раздела (по проекту межевания)	Площадь образуемого земельного участка путем раздела (по проекту межевания), м2	Номер исходного земельного участка в измененных границах по результатам раздела	Площадь исходного земельного участка в измененных границах по результатам раздела, м2
	по документам, м2	установленная по координатам в системе МСК 23 (выписка ЕГРН, раздел 3.2), м2				
23:49:0203027:3	142 700	142 978	:3:ЗУ1	465	23:49:0203027:3	142 513
Категория земель			земли населенных пунктов		земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования образуемого земельного участка			Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)		--	
Вид разрешенного использования исходного земельного участка в измененных границах по результатам раздела			--		для эксплуатации зданий и сооружений, расположенных на территории муниципального парка "Ривьера"	

* Вид разрешенного использования земельного участка в измененных границах остается прежним в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования в ЕГРН – "Для эксплуатации зданий и сооружений, расположенных на территории муниципального парка "Ривьера".

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проектируемой территории	23:49:0203027:3	Кадастровый номер земельного участка учтённого в ЕГРН
	Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН	1	Экспликационный номер объекта недвижимости учтенного в ЕГРН
	Границы кадастрового квартала	:3:ЗУ1	Обозначение (номер) образуемого земельного участка путем раздела (по проекту межевания)
	Границы образуемых земельных участков		Объект недвижимости: здания и сооружения (существующие) состоящие на кадастровом учете в ЕГРН
	Границы исходного земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3 подлежащего разделу		Зона планируемого установления сервитута для проезда через земельный участок
23:49:0203027	Номер кадастрового квартала		Дороги (существующие)
	Объект недвижимости (линейный) состоящий на кадастровом учете в ЕГРН		

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Площадь территории в границах проектирования в системе МСК 23 составляет 142 978 кв. м, в том числе:
   1.1 Площадь образуемого земельного участка по результатам раздела в системе координат МСК 23 составляет – 465 кв.м;
   1.2 Площадь исходного земельного участка в измененных границах по результатам раздела в системе координат МСК 23 составляет – 142 513 кв.м;
2. Схемы и каталоги координат границ образуемого земельного участка :3:ЗУ1 и исходного земельного участка в измененных границах по результатам раздела с номером 23:49:0203027:3 в системах координат МСК 23 и МСК г. Сочи даны в Пояснительной записке;
3. Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости зоны действия публичных сервитутов в границах территории проектирования отсутствуют;
4. Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи (ГИСОГД) в границах проектируемой территории красные линии улиц и проездов отсутствуют.
5. Линии отступа от красных линий улиц и проездов в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, ввиду отсутствия в границах проектирования красных линий улиц и проездов, не устанавливаются.
6. Образуемый и измененный земельные участки обеспечены доступом (проход и проезд) от территории общего пользования.
7. Зона планируемого установления сервитута для проезда через земельный участок, подлежит установлению в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
8. 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 территории объекта культурного наследия регионального значения: – "Аллея писателей (21 бюст русских и советских писателей)", 1960-е годы; – "Здание дачи Хлудова", 1896 г., 1941-1944 гг. Приказ Администрации Краснодарского края № 234-кн от 14.08.2018;
   - в зоне охраны естественных ландшафтов: зона "ОП" – зеленых насаждений общего пользования – Сквер "Ривьера";
   - в зонах охраняемых объектов вокруг участков с кадастровыми №23:49:0203031:12, 23:49:0203029:1013 – 980м (необходимо согласование со Службой охраны на Кавказе ФСО России);
   - в границах особо охраняемых природных территорий регионального значения – в границах ООПТ: – Памятник природы "Магнолия крупноцветная (35 деревьев)"; – "Кедр гималайский II"; – "Ужелистненница прекрасная". Постановление главы администрации (Губернатор) Краснодарского края от 06.03.2013 №207;
9. Согласно сведениям ИСОГД территория в границах разрабатываемого проекта межевания частично расположена в границах зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ):
   - в границах санитарно-защитной зоны от техногенных стационарных источников: зоны "ГД" – зоны шумового воздействия от городских и внешних автодорог;
   - в зоне сейсмической интенсивности 9 баллов; Разломы; В районе массового и активного развития оползней; В зоне "ЗП"– затопления паводком редкой обеспеченности;
   - в границах зоны "ВД". – водоохранной зоны Черного моря – 500м; водоохранной зоны р. Сочи – 100 м; в границах зоны "ПР" – прибрежной защитной полосе р. Сочи – 50м;
   - в границах территории объекта культурного наследия регионального значения: – "Парк Ривьера", 1898г. Приказ Администрации Краснодарского края № 234-кн от 14.08.2018, – "Поляна дружбы народов, первое дерево на которой посажено председателем государственного совета ГДР О.Гротеволем", 1960 г. Приказы Администрации Краснодарского края № 234-кн от 14.08.2018, № 605-кн от 22.09.2020;
   - в границах охранной зоны и частично в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Парк Ривьера", 1898г. Приказы Администрации Краснодарского края № 284-кн от 14.11.2018, № 33-кн от 11.03.2019;
   - в границах защитной зоны объекта культурного наследия федерального значения "Главный корпус санатория "Кавказская Ривьера", 1906-1909 гг. Приказом Администрации Краснодарского края № 235-кн от 14.08.2018 утверждены границы территории памятника, в соответствии со статьей 34.1 73-ФЗ размер защитной зоны памятника установлен 100 м от границ территории;
   - в зоне охраняемых объектов вокруг участка с кадастровым № 23:52:0000002:3 – 980м (необходимо согласование со Службой охраны на Кавказе ФСО России);
   - в зоне охраняемых объектов: в зоне придорожных полос автомобильных дорог федерального значения (участки земли прилегающие с обеих сторон к полосе отвода указанной дороги – Проезд от объекта "Бочаров ручей" до Аэропорта, размер зоны 50м. Постановление Администрации. Сочи №2400 от 06.10.2016г (необходимо согласование со Службой охраны на Кавказе ФСО России);
   - в границах зоны охраны знаков Сочинской Гидрометеообсерватории;
   - в границах ранее разработанных и утверждённых документаций по планировке территории (см. лист ГП-4)
10. Согласно сведениям ЕГРН территория проектирования частично расположена в границах зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), учтенных в ЕГРН (см. лист ГП-5).
11. В границах настоящего проекта межевания отсутствуют:
   - приаэродромные территории.

ЭКСПЛИКАЦИЯ
Объекты недвижимости, учтенные в едином государственном реестре недвижимости

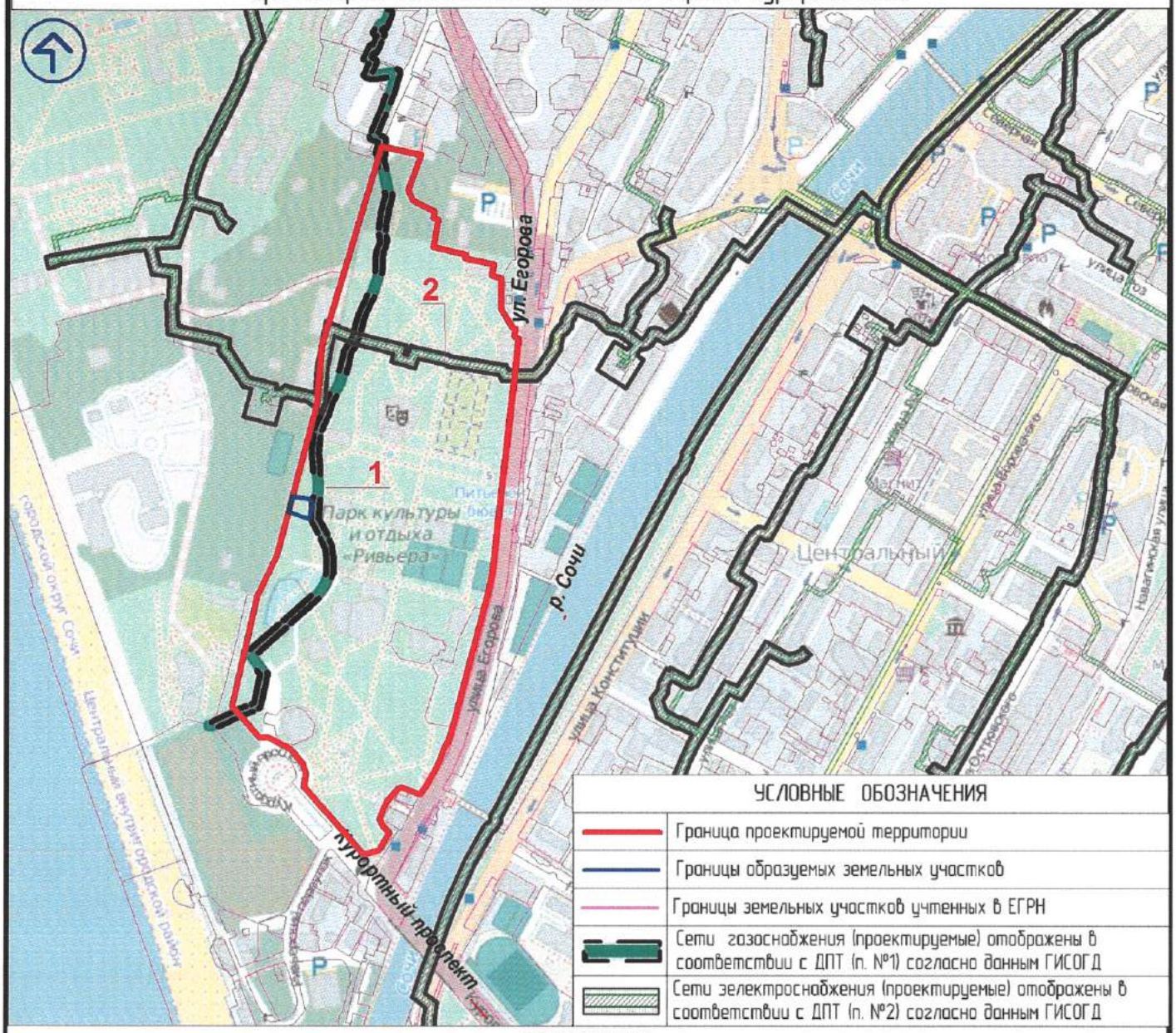
№ п/п	Кадастровый номер объекта	Информация
1	23:49:0203027:1019	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Нежилое здание. Площадь – 304,9,4 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных – 3, в том числе подземных 1. Год завершения строительства: 2012. Правообладатель – ООО "Гурман-Сочи", ИНН: 2320150249. Вид права – Собственность, № 23-23-50/053/2013-256 от 21.03.2013
2	23:49:0203027:1022	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Нежилое здание. Площадь – 86,2 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных – 1. Год завершения строительства: 1991. Правообладатель – Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права – Хозяйственное ведение, № 23-23-50/385/2013-145 от 14.12.2013.Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда (в том числе, субаренда) 23-23-50/101/2014-303 от 10.04.2014. Срок действия: с 10.04.2014 по 27.02.2024
3	23:49:0203027:1023	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Нежилое здание. Площадь – 8,4 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных – 1. Год завершения строительства: 1991. Правообладатель – Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права – Собственность, № 23-23-50/385/2013-148 от 14.12.2013. Правообладатель – Муниципальное унитарное предприятие культуры "Парки отдыха "Ривьера-Сочи", ИНН: 2320137576. Вид права – Хозяйственное ведение, № 23-23-50/385/2013-149 от 14.12.2013. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда (в том числе, субаренда) 23:49:0203027:1023-23/050/2019-2 от 27.05.2019. Срок действия: с 27.05.2019 по 23.02.2024. Арендатор: Коваленко Екатерина Викторовна
4	23:49:0203027:1024	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Здание. Площадь – 3587,9 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных – 5, в том числе подземных 2. Год завершения строительства: 2013. Правообладатель – Общество с ограниченной ответственностью "Экзопарк", ИНН: 2320143280. Вид права – Собственность, № 23-23-50/324/2013-051 от 04.10.2013.Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда (в том числе, субаренда)
5	23:49:0203027:1038	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Нежилое здание. Площадь – 9,1 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных – 1. Год завершения строительства: 1991. Правообладатель – Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права – Собственность, № 23-23-50/385/2013-146 от 14.12.2013. Правообладатель – Муниципальное унитарное предприятие культуры "Парки отдыха "Ривьера-Сочи", ИНН: 2320137576. Вид права – Хозяйственное ведение, №23-23-50/385/2013-147 от 14.12.2013. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда (в том числе, субаренда) 23-23-50/081/2014-175 от 11.03.2014. Срок действия: с 24.02.2014 по 23.02.2024. Арендатор: Осипова Екатерина Александровна
6	23:49:0203027:1058	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Нежилое здание. Площадь – 45,8 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных – 1. Год завершения строительства: данные отсутствуют. Правообладатель – Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права – Собственность, № 23.49.0203027:1058-23/050/2017-1 от 01.08.2017. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда (в том числе, субаренда) 23.49.0203027:1058-23/238/2021-7 от 04.08.2021. Срок действия: с 23.11.2020 по 22.11.2023. Арендатор: "Парк Сервис", ИНН: 2320084980
7	23:49:0203027:1060	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Лечебный корпус №2. Площадь – 1286,3 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных – 4. Год завершения строительства: 1896. Правообладатель – Брынцалов Алексей Владимирович. Вид права – Собственность, № 23.49.0203027:1060-23/262/2021-15 от 06.08.2021. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда (в том числе, субаренда) 23.49.0203027:1060-23/235/2022-22 от 04.05.2022. Срок действия: с 24.11.2021 по 23.11.2023. Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "ХЛУДОВ", ИНН: 2366023589
8	23:49:0203027:1066	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Туалет ММГН. Площадь – 12,6 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных – 1. Год завершения строительства: 1991. Правообладатель – Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права – Собственность, № 23.49.0203027:1066-23/050/2018-1 от 19.01.2018. Правообладатель – Муниципальное унитарное предприятие культуры "Парки отдыха "Ривьера-Сочи", ИНН: 2320137576. Вид права – Хозяйственное ведение, № 23.49.0203027:1066-23/050/2018-2 от 22.01.2018.
9	23:49:0203027:1067	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Туалет ММГН. Площадь – 5,4 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных – 1. Год завершения строительства: 1991. Правообладатель – Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права – Собственность, № 23.49.0203027:1067-23/050/2018-1 от 19.01.2018. Правообладатель – Муниципальное унитарное предприятие культуры "Парки отдыха "Ривьера-Сочи", ИНН: 2320137576. Вид права – Хозяйственное ведение, № 23.49.0203027:1067-23/050/2018-2 от 22.01.2018.
10	23:49:0203027:1068	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: Гаражный павильон. Площадь – 87,3 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных – 1. Год завершения строительства: 1991. Правообладатель – Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права – Собственность, № 23.49.0203027:1068-23/050/2018-1 от 19.01.2018. Правообладатель – Муниципальное унитарное предприятие культуры "Парки отдыха "Ривьера-Сочи", ИНН: 2320137576. Вид права – Хозяйственное ведение, № 23.49.0203027:1068-23/050/2018-2 от 22.01.2018
11	23:49:0203026:1672	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1. Назначение: Нежилое здание. Наименование: зеленый театр. Площадь – 1820,4 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных – 2. Год завершения строительства: данные отсутствуют. Правообладатель – Муниципальное образование город-курорт Сочи. Вид права – Собственность, № 23-23-50/051/2006-530 от 05.10.2006. Правообладатель – Муниципальное унитарное предприятие культуры "Парки отдыха "Ривьера-Сочи", ИНН: 2320137576. Вид права – Хозяйственное ведение, № 23-23-50/051/2006-534 от 05.10.2006. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда (в том числе, субаренда)
12	23:49:0203026:1759	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Егорова, 1/37. Назначение: Нежилое здание. Наименование: здание библиотеки. Площадь – 323,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных – 1. Год завершения строительства: 1956. Правообладатель – Лебедева Ольга Григорьевна. Вид права – Долевая собственность, № 23.49.0203026:1759-23/249/2021-3 от 20.10.2021, 1/2. Правообладатель – Лебедев Роман Рафаэлевич. Вид права – Долевая собственность, № 23.49.0203026:1759-23/249/2021-2 от 20.10.2021, 1/2.
13	23:49:0000000:12449	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Курортный проспект. Назначение: 10. Сооружения коммунального хозяйства. Наименование: Сооружение. Протяженность – 4920 м. Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 23.49.0000000:503, 23.49.0203023:1, 23.49.0203026:13, 23.49.0203026:4, 23.49.0203026:91, 23.49.0203027:3, 23.49.0203029:1013. Правообладатель – Российская Федерация. Вид права – Собственность, № 23.49.0000000:12449-23/236/2022-1 от 09.09.2022.

изм.	лист	№ док.	подпись	дата				
					Документация по планировке территории (проект межевания территории) в целях раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3, расположенного по ул. Егорова, 1 Центрального внутригородского района г. Сочи.			
Исполнитель		Пиньженина Л.Н.			Проект межевания территории. Основная часть.	Стадия	Лист	Листов
							ГП-2	
Нач. ОПРиРГ		Мельникова О.В.			Чертёж межевания территории. Чертеж границ образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. Границы публичных сервитутов. М 1:2000	МБУ г. Сочи "Муниципальный институт генплана"		

Формат 680х535

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документации по планировке территории (сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

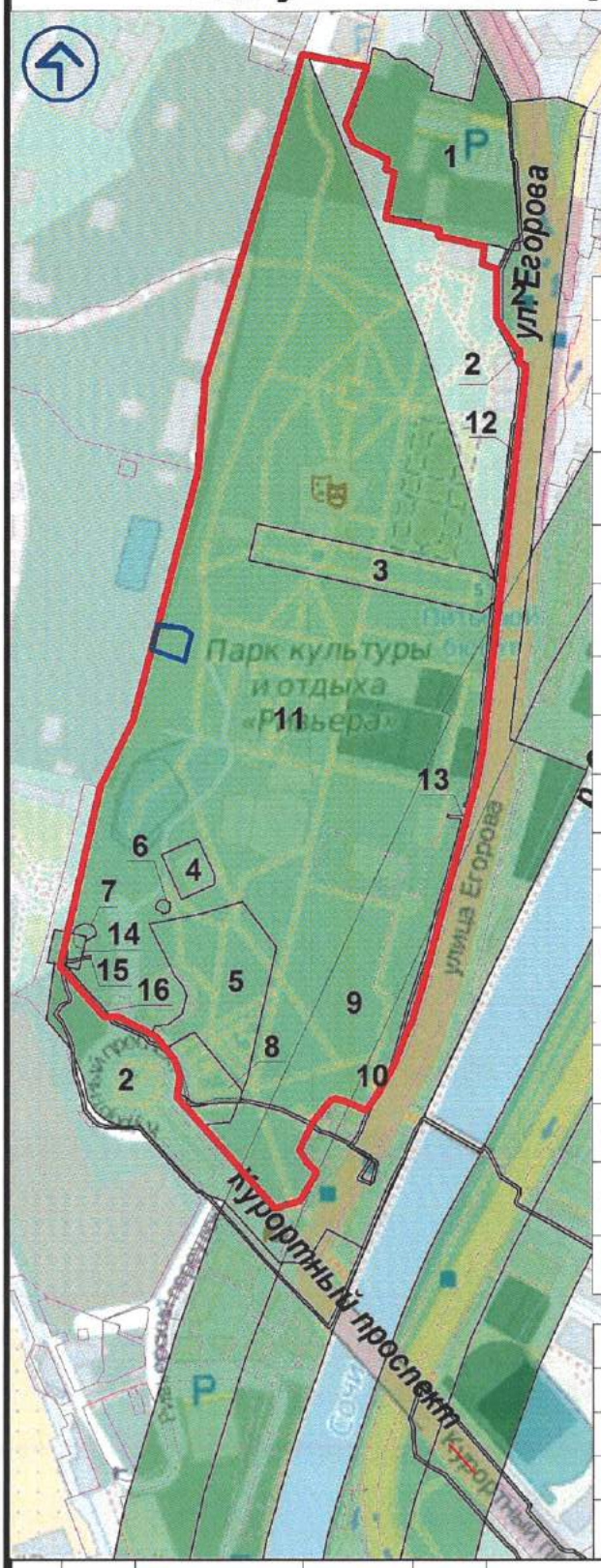
	Граница проектируемой территории
	Границы образуемых земельных участков
	Границы земельных участков учтенных в ЕГРН
	Сети газоснабжения (проектируемые) отображены в соответствии с ДПТ (п. №1) согласно данным ГИСОГД
	Сети электроснабжения (проектируемые) отображены в соответствии с ДПТ (п. №2) согласно данным ГИСОГД

ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ п/п	Наименование объекта	Примечание
1	Документация по планировке территории (проект межевания территории) для размещения олимпийского объекта: " Внешние подводящие сети газоснабжения к олимп объектам спортивного, туристического и курортного назначения в городе Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)"	Документация по планировке территории (проект межевания территории) утверждена Приказом Минрегионразвития РФ № 233-ОИ от 29.12.2012
2	Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по объекту: Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство).Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Сочинского РРЭС(район от ПС 110 кВ «Верещагинская» до площадки новой ПС 110 кВ «Бочаров Ручей»)». Первый этап	Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) утверждена Приказом Минстроя России №184/пр от 30.03.2016г

изм.	лист	№ док.	подпись	дата				
					Документация по планировке территории (проект межевания территории) в целях раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3, расположенного по ул. Егорова, 1 Центрального внутригородского района г. Сочи.			
Исполнитель		Пиньженина Л.Н.			Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
							ГП-3	
Нач. ОПРиРГ		Мельникова О.В.			Чертеж межевания территории Документации по планировке территории (сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи)	МБУ г. Сочи "Муниципальный институт генплана"		

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ТЕРРИТОРИИ.
ЗОУИТ учтенные в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).



ЭКСПЛИКАЦИЯ

1	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения – ансамбль «Парк «Ривьера», 1898 г. Реестровый № 23:49-6.3172. Учетный № 23.49.2.4210.
2	Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения – ансамбль «Парк «Ривьера», 1898 г.. Реестровый № 23:49-6.4616. Учетный № 23.49.2.4268.
3	Граница территории объекта культурного наследия – "Аллея писателей (21 бюст русских и советских писателей)", 1960-е годы. Реестровый № 23:49-8.144.
4	Граница территории объекта культурного наследия – "Здание дачи Хлудова", 1896 г., 1941-1944 гг.. Реестровый №: 23:49-8.145
5	Территория объекта культурного наследия регионального значения «Поляна дружбы народов, первое дерево на которой посажено председателем Государственного совета ГДР О. Гротеволем», 1960 г.. Реестровый № 23:49-8.163.
6	Особо охраняемая природная территория "Кедр гималайский (50 лет)" (68 +/- 72 кв.м). Реестровый номер 23:49-6.34. Учетный номер 23.49.2.5.
7	Особо охраняемая природная территория "Лжелиственница прекрасная" (175 +/- 116кв.м). Реестровый № 23:49-6.65. Учетный № 23.49.2.35.
8	Особо охраняемая природная территория "Магнолия крупноцветная (35 деревьев)" (1462 +/- 335 кв.м.). Реестровый № 23:49-6.2355. Учетный № 23.49.2.34.
9	Водоохранная зона реки Сочи. Реестровый №: 23:49-6.3812. Учетный №: 23.49.2.4221.
10	Прибрежная защитная полоса реки Сочи. Реестровый №: 23:49-6.4534. Учетный № 23.49.2.4236.
11	Часть водоохранной зоны Черного моря. Реестровый № 23:49-6.603. Учетный № 23.49.2.461.
12	Охранная зона КЛ 6 КВ ОТ ТП-42-273. Реестровый № 23:49-6.3689. Учетный № 23.49.2.3284.
13	Охранная зона КЛ 6 кВ от ТП-49 до ТП-273. Реестровый № 23:49-6.1486. Учетный № 23.49.2.1605.
14	Охранная зона Оборудование ТП-130. Реестровый № 23:49-6.3276. Учетный № 23.49.2.3262.
15	Охранная зона кабельной линии электропередачи «КЛ 6 КВ ОТ РП-2 ДО ТП-185 (диспетчерское наименование КЛ 6 КВ ОТ РП-2 ДО ТП-185)». Реестровый № 23:49-6.5555.
16	Охранная зона КЛ 6 кВ от ТП-49 до ТП-130. Реестровый № 23:49-6.646. Учетный № 23.49.2.1604.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

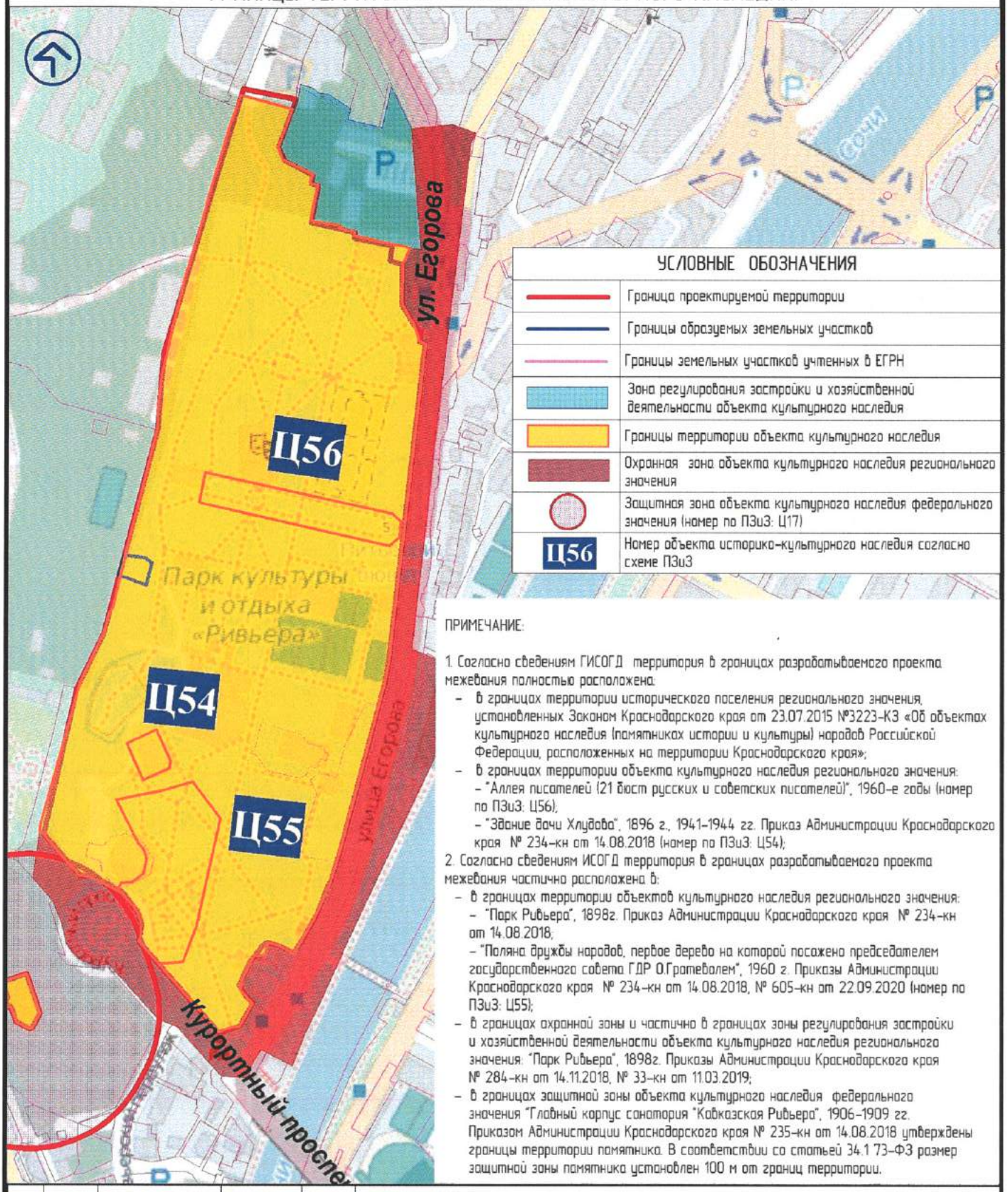
	Граница проектируемой территории
	Границы образуемых земельных участков
	Границы земельных участков учтенных в ЕГРН
	Зоны с собыми условиями использования территории учтенные в ЕГРН

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в целях раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3, расположенного по ул. Егорова, 1 Центрального внутригородского района г. Сочи.

изм.	лист	№ док.	подпись	дата		Стадия	Лист	Листов
Исполнитель		Пиньженина Л.Н.			Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.		ГП-4	
Нач. ОПРиРГ		Мельникова О.В.			Чертеж межевания территории. Границы зон с особыми условиями использования территории. ЗОУИТ учтенные в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).	МБУ г. Сочи "Муниципальный институт генплана"		

Формат А1

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.



ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Согласно сведениям ГИСОГД территория в границах разрабатываемого проекта межевания полностью расположена:
   - 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 территории объекта культурного наследия регионального значения:
     - "Аллея писателей (21 бюст русских и советских писателей)", 1960-е годы (номер по ПЗиЗ: Ц56);
     - "Здание дачи Хлудова", 1896 г., 1941-1944 гг. Приказ Администрации Краснодарского края № 234-кн от 14.08.2018 (номер по ПЗиЗ: Ц54);
2. Согласно сведениям ИСОГД территория в границах разрабатываемого проекта межевания частично расположена в:
   - в границах территории объектов культурного наследия регионального значения:
     - "Парк Ривьера", 1898г. Приказ Администрации Краснодарского края № 234-кн от 14.08.2018;
     - "Поляна дружбы народов, первое дерево на которой посажено председателем государственного совета ГДР О.Гротеволем", 1960 г. Приказы Администрации Краснодарского края № 234-кн от 14.08.2018, № 605-кн от 22.09.2020 (номер по ПЗиЗ: Ц55);
   - в границах охранной зоны и частично в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения: "Парк Ривьера", 1898г. Приказы Администрации Краснодарского края № 284-кн от 14.11.2018, № 33-кн от 11.03.2019;
   - в границах защитной зоны объекта культурного наследия федерального значения "Главный корпус санатория "Кавказская Ривьера", 1906-1909 гг. Приказом Администрации Краснодарского края № 235-кн от 14.08.2018 утверждены границы территории памятника. В соответствии со статьей 34.1 73-ФЗ размер защитной зоны памятника установлен 100 м от границ территории.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в целях раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3, расположенного по ул. Егорова, 1 Центрального внутригородского района г. Сочи.

изм.	лист	№ док.	подпись	дата
Исполнитель		Пиньженина Л.Н.		
Нач. ОПРиРГ		Мельникова О.В.		

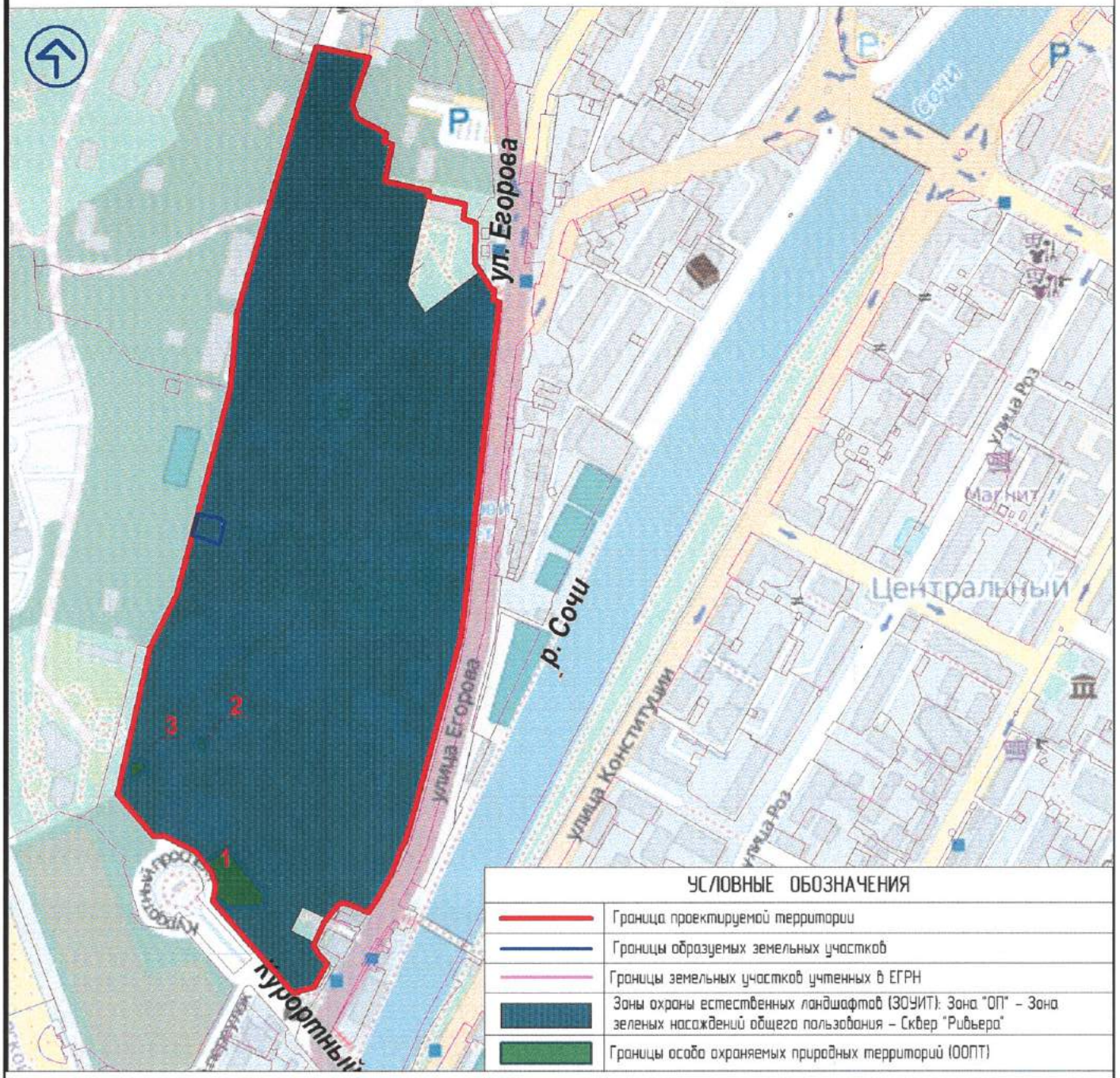
Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.

Стадия	Лист	Листов
	ГП-5	

Чертеж межевания территории. Границы территорий объектов культурного наследия.

МБУ г. Сочи "Муниципальный институт генплана"

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ.
ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ТЕРРИТОРИИ.
Зоны охраны естественных ландшафтов.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница проектируемой территории
	Границы образуемых земельных участков
	Границы земельных участков учтенных в ЕГРН
	Зоны охраны естественных ландшафтов (ЗОУИТ): Зона "ОП" – Зона зеленых насаждений общего пользования – Сквер "Ривьера"
	Границы особо охраняемых природных территорий (ООПТ)

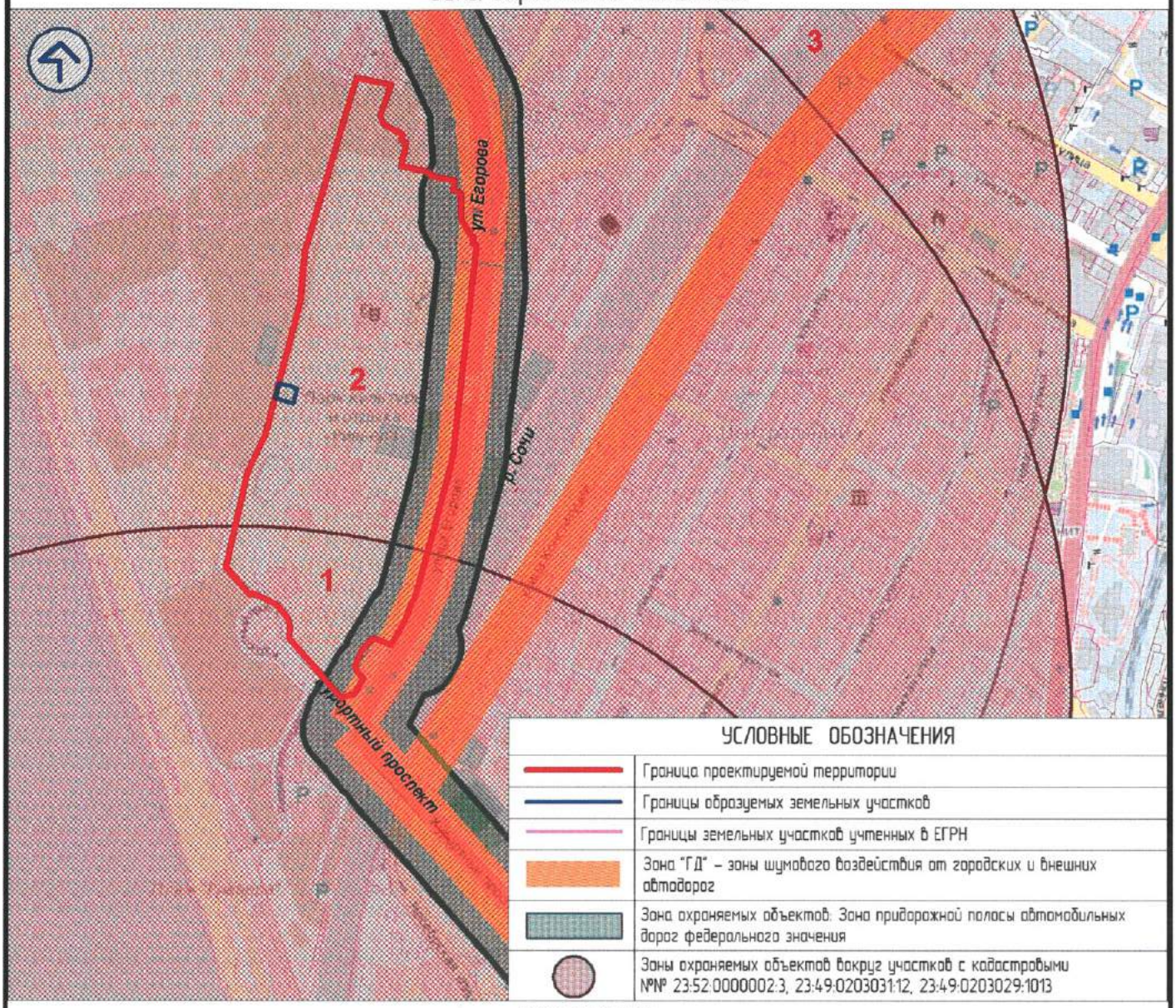
ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ п/п	Наименование объекта	Примечание
1	ООПТ регионального значения: Памятник природы "Магнолия крупноцветная (35 деревьев)"	Постановление главы администрации (Губернатор) Краснодарского края от 06.03.2013 №207
2	ООПТ регионального значения: Памятник природы "Кедр гималайский II"	
3	ООПТ регионального значения: Памятник природы "Лжелиственница прекрасная"	

изм.	лист	№ док.	подпись	дата		Стадия	Лист	Листов
					Документация по планировке территории (проект межевания территории) в целях раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3, расположенного по ул. Егорова, 1 Центрального внутригородского района г. Сочи.			
Исполнитель		Пиньженина Л.Н.			Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.		ГП-6	
Нач. ОПРиРГ		Мельникова О.В.			Чертеж межевания территории. Особо охраняемые природные территории. Границы зон с особыми условиями использования территории. Зоны охраны естественных ландшафтов	МБУ г. Сочи "Муниципальный институт генплана"		

Формат А4

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ТЕРРИТОРИИ.
Зоны ограничений от техногенных стационарных и динамических источников.
Зоны охраняемых объектов.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница проектируемой территории
	Границы образуемых земельных участков
	Границы земельных участков учтенных в ЕГРН
	Зона "ГД" – зоны шумового воздействия от городских и внешних автодорог
	Зона охраняемых объектов: Зона придорожной полосы автомобильных дорог федерального значения
	Зоны охраняемых объектов вокруг участков с кадастровыми №№ 23:52:0000002:3, 23:49:0203031:12, 23:49:0203029:1013

ЭКСПЛИКАЦИЯ

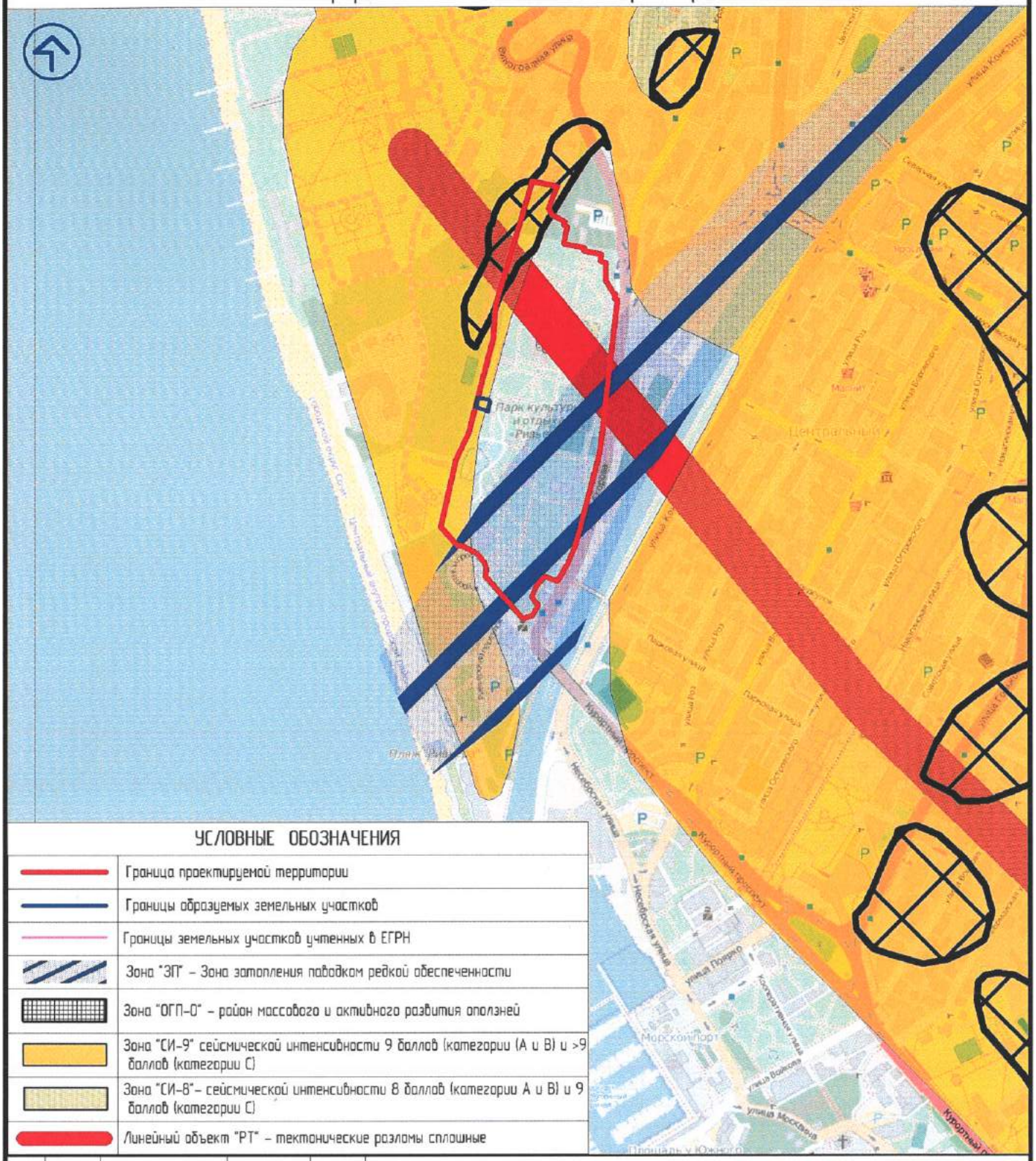
№ п/п	Наименование	
1	Зона охраняемого объекта вокруг участка с кадастровым № 23:52:0000002:3 – 980 м	Необходимо согласование со Службой охраны на Кавказе ФСО России
2	Зона охраняемого объекта вокруг участка с кадастровым № 23:49:0203031:12 – 980 м	
3	Зона охраняемого объекта вокруг участка с кадастровым № 23:49:0203029:1013 – 980 м	

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, необходимо согласование со Службой охраны на Кавказе ФСО России в соответствии с постановлением администрации города Сочи от 06.10.2016 № 2400, в связи наличием в границах проектирования зоны придорожных полос автомобильных дорог федерального значения" (участки земли прилегающие с обеих сторон к полосе отвода указанной дороги – Проезд от объекта "Бочаров ручей" до Аэропорта, размер зоны 50м каждый).

изм.	лист	№ док.	подпись	дата	Документация по планировке территории (проект межевания территории) в целях раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3, расположенного по ул. Егорова, 1 Центрального внутригородского района г. Сочи.			
Исполнитель		Пиньженина Л.Н.			Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
							ГП-7	
Нач. ОПРиРГ		Мельникова О.В.			Чертеж межевания территории. Границы зон с особыми условиями использования территории. Зоны ограничений от техногенных стационарных и динамических источников. Зоны охраняемых объектов.	МБУ г. Сочи "Муниципальный институт генплана"		

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ТЕРРИТОРИИ.
Зоны ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера



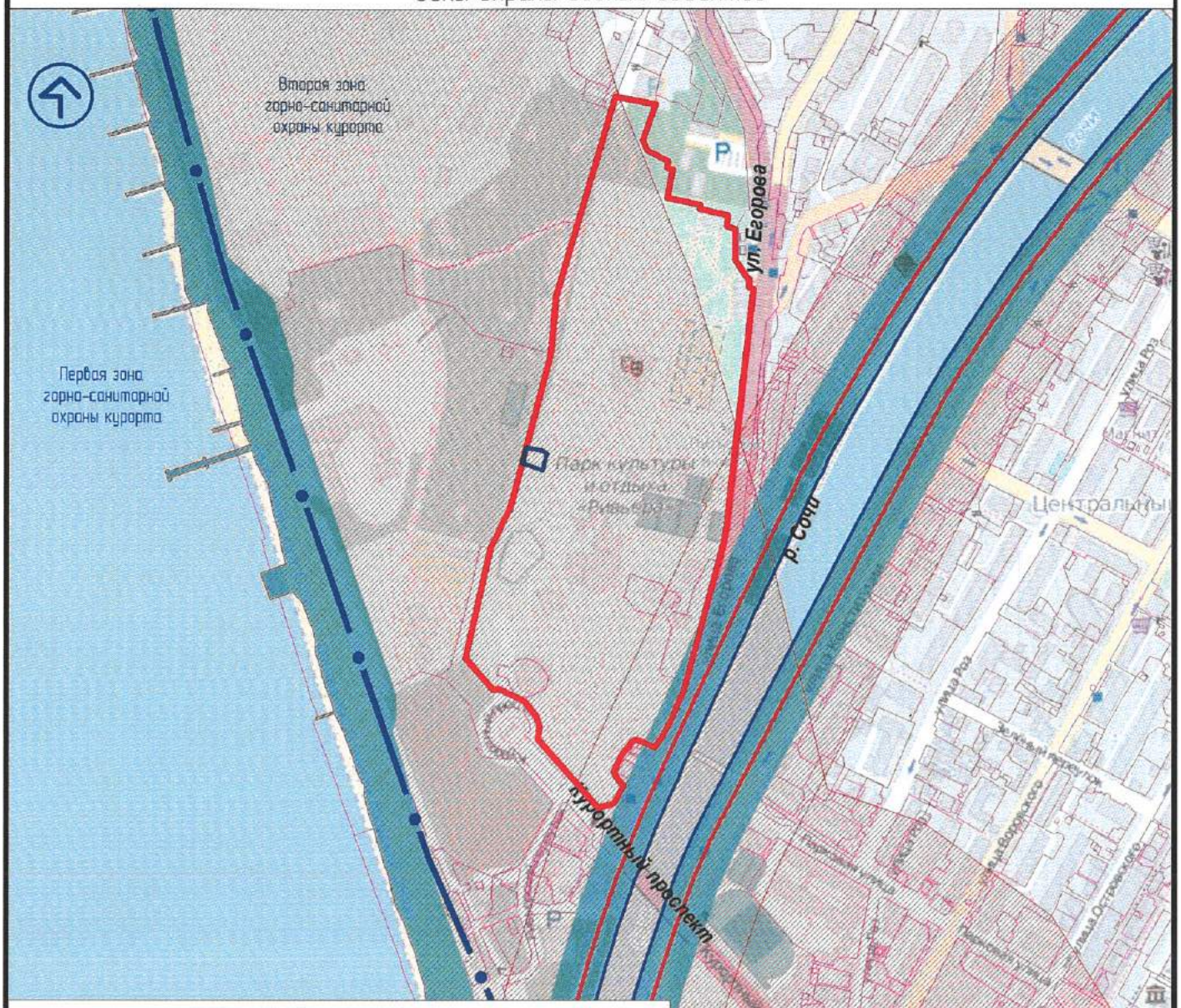
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница проектируемой территории
	Границы образуемых земельных участков
	Границы земельных участков учтенных в ЕГРН
	Зона "ЗП" – Зона затопления паводком редкой обеспеченности
	Зона "ОГП-0" – район массового и активного развития оползней
	Зона "СИ-9" сейсмической интенсивности 9 баллов (категории (А и В) и >9 баллов (категории С)
	Зона "СИ-8"– сейсмической интенсивности 8 баллов (категории А и В) и 9 баллов (категории С)
	Линейный объект "РТ" – тектонические разломы сплошные

изм.	лист	№ док.	подпись	дата	Документация по планировке территории (проект межевания территории) в целях раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3, расположенного по ул. Егорова, 1 Центрального внутригородского района г. Сочи.			
					Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель		Пиньженина Л.Н.					ГП-8	
Нач. ОПРиРГ		Мельникова О.В.			Чертеж межевания территории. Границы зон с особыми условиями использования территории. Зоны ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.	МБУ г. Сочи "Муниципальный институт генплана"		

Формат А1

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ТЕРРИТОРИИ.
Зоны охраны водных объектов



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница проектируемой территории
	Границы образуемых земельных участков
	Границы земельных участков учтенных в ЕГРН
	"ВД" – водоохранная зона (Черное море – 500м, р. Сочи – 100м)
	"ПР" – прибрежная защитная полоса (Черное море – 50м, р. Сочи – 50м)
	Береговая линия р. Сочи
	Береговая полоса общего пользования (р. Сочи – 20 м)
	Границы зон округа горно-санитарной охраны объекта

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в целях раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3, расположенного по ул. Егорова, 1 Центрального внутригородского района г. Сочи.

изм.	лист	№ док.	подпись	дата		Стадия	Лист	Листов
Исполнитель		Пиньженина Л.Н.			Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.		ГП-9	
Нач. ОПРиРГ		Мельникова О.В.			Чертеж межевания территории. Границы зон с особыми условиями использования территории. Зоны охраны водных объектов.	МБУ г. Сочи "Муниципальный институт генплана"		

Формат А1

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ТЕРРИТОРИИ.
Зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Граница проектируемой территории
	Границы образуемых земельных участков
	Границы земельных участков учтенных в ЕГРН
	Зона охраны знаков Сочинской Гидрометеообсерватории

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в целях раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203027:3, расположенного по ул. Егорова, 1 Центрального внутригородского района г. Сочи.

изм.	лист	№ док.	подпись	дата		Стадия	Лист	Листов
Исполнитель		Пиньженина Л.Н.			Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.		ГП-10	
Нач. ОПРиРГ		Мельникова О.В.			Чертеж межевания территории. Границы зон с особыми условиями использования территории. Зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды	МБУ г. Сочи "Муниципальный институт генплана"		

Формат А4