



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 № 17 ПО УЛ. РОССИЙСКАЯ ЛАЗАРЕВСКОГО РАЙОНА ГОРОДА СОЧИ»**

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

**ЗАКАЗЧИК: Администрация города Сочи**

**Директор**

**Начальник отдела**

**Исполнитель**



**И.Х. Тлиф**

**О.В. Мельникова**

**С.А. Вергунова**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>Основная часть проекта межевания территории</b>	
<b>Пояснительная записка:</b>	
1.	Общая часть
2.	Нормативно-техническая документация
3.	Анализ существующего состояния и использования территории проектирования
4.	Анализ градостроительной и проектной документации на территорию проектирования
5.	Образование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом
5.1.	Обоснование площади образуемого земельного участка
5.2.	Сведения об образуемом земельном участке
6.	Основные технико-экономические показатели проекта межевания
<b>Графическая часть:</b>	
Лист 1	Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры. Границы территориальных зон
Лист 2	Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков. М 1:500
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>	
<b>Графическая часть:</b>	
Лист 3	Границы существующих земельных участков. Существующие объекты капитального строительства. Границы зон с особыми условиями использования территорий. Границы особо охраняемых природных территорий. Границы территорий объектов культурного наследия. М 1:500

<b>Приложения:</b>	
1.	Постановление правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»
2.	Распоряжение главы администрации Лазаревского внутригородского района города Сочи от 31.07.2015 № 282-р «О признании многоквартирного жилого дома №17 по ул. Российская в мкр. Дагомыс Лазаревского внутригородского района города Сочи аварийным и подлежащим сносу».
3.	Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 07.04.2022 №424
4.	Технический паспорт домовладения № 17 по ул. Российская Лазаревского района г. Сочи, инвентарный номер 12411 по состоянию на 05.11.2004 г.
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 правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

Целью разработки проекта межевания является образование земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом № 17 по ул. Российская Лазаревского 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 Министра 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 северной и северо-восточной сторон – существующей жилой застройкой, с восточной и юго-восточной сторон - существующей жилой застройкой и территорией общего пользования под автомобильной дорогой по ул. Российская, с западной стороны - существующей жилой застройкой и территорией общего пользования внутриквартальным проездом с ул. Российская, с южной стороны территорией общего пользования под автомобильной дорогой по ул. Российская.

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет - 0,32 га.

Согласно распоряжению главы администрации Лазаревского внутригородского района города Сочи от 31.07.2015 № 282-р многоквартирный жилой дом №17 по ул. Российская в мкр. Дагомыс Лазаревского внутригородского 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 № 424 от 07.04.2022 (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-1» - застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи ГИСОГД № 424 от 07.04.2022 территория проектирования расположена:

Таблица 1

<b>Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи</b>	
<b>Раздел V «Градостроительное зонирование»</b>	«Ж-1» - застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров.
<b>Раздел VII «Планировка территории»</b>	
1. Документация по планировке территории:	Сведения об утвержденной ДПТ отсутствуют
2. В границах красных линий:	не находится в границах красных линий
<b>Раздел X «Зоны с особыми условиями использования территории»</b>	
1. В зоне округа горно-санитарной охраны курорта (утвержденной приказом Минздрава РСФСР от 21.10.69 г. № 297)	Вторая

2. В санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников	нет
3. В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	Разломы; «ОГП-О»- оползневых процессов
4. В границах водоохранных зон	нет
5. В границах зон охраны памятников истории и культуры	Рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории исторического поселения регионального значения в соответствии с Законом Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края».
6. Зоны охраны естественных ландшафтов	нет
7. Приаэродромные территории	нет
8. Зоны охраняемых объектов	нет
9. Охранная зона стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды	нет
<b>Раздел XII «Резервирование земель и изъятие земельных участков»</b>	Сведения об изъятии и резервировании отсутствуют
<b>Раздел XIII «Дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках».</b>	
1. Информация адресного плана:	сведения отсутствуют
2. В границах садоводческих огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан:	сведения отсутствуют
<b>Раздел XV «Особо охраняемые природные территории»</b>	сведения отсутствуют
<b>Раздел XVIII «Иные сведения, документы, материалы»</b>	
1. Инженерные коммуникации проектируемые:	сведения отсутствуют
2. В границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции	за пределами территорий



3. Комплексное развитие и освоение территории:	сведения отсутствуют
--	----------------------

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

В рамках данного проекта межевания следует образовать земельный участок, занимаемый многоквартирным жилым домом № 17 по ул. Российская Лазаревского района города Сочи.

Технический паспорт, выданный ГУП КК«Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» по г. Сочи, инвентарный номер 12411, содержит следующие сведения:

- год постройки дома – 1950;
- число квартир в доме – 18;
- площадь здания – 521,3 кв.м;
- количество этажей – 1.

Согласно распоряжению главы администрации Лазаревского внутригородского района города Сочи от 31.07.2015 № 282-р многоквартирный жилой дом № 17 по ул. Российская в микрорайоне Дагомыс Лазаревского района города Сочи признан аварийным и подлежащим сносу.

### **5.1. Обоснование площади образуемого земельного участка**

Образование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом № 17 по ул. Российская Лазаревского района города Сочи, осуществляется с учетом распоряжения главы администрации Лазаревского внутригородского района города Сочи от 31.07.2015 № 282-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 (контур) признанного аварийным многоквартирного дома.

В феврале 2022 специалистами МБУ г. Сочи "МИГ" методом тахеометрической съемки определено местоположение многоквартирного жилого дома № 17 по ул. Российская в микрорайоне Дагомыс Лазаревского района города Сочи.

Пунктом 6 статьи 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации

(далее – ЗК РФ) определены требования к образуемым и измененным земельным участкам, согласно которым: образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Границы образуемого земельного участка определены по контуру признанного аварийным многоквартирного дома с учетом требований п.6 ст.11.9 ЗК РФ. Площадь участка в указанных границах составляет 690 кв.м.

**Вывод:** Учитывая изложенное, площадь земельного участка, образуемого под многоквартирным жилым домом № 17 по ул. Российская Лазаревского района города Сочи, признанным аварийным и подлежащим сносу в соответствии с распоряжениями главы администрации Лазаревского внутригородского района города Сочи от 31.07.2015 № 282-р принята равной – **690 кв. м.**

## 5.2. Сведения об образуемом земельном участке

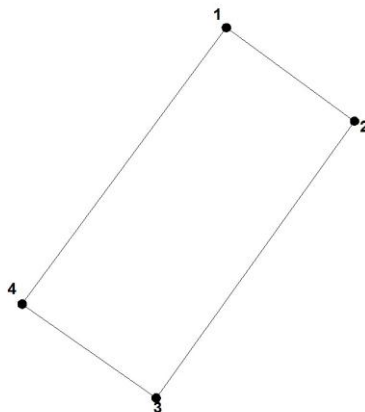
Настоящим проектом межевания образован один земельный участок из земель незагражденной государственной собственности.

Таблица 2

Условный номер образуемого земельного участка	:ЗУ1
Местоположение	край Краснодарский, г. Сочи, район Лазаревский, ул. Российская, д. 17
Номер кадастрового квартала	23:49:0125020
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«Ж-1» - застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 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.)	690
--	-----

Схема образуемого земельного участка



Каталог координат границ образуемого земельного участка

Таблица 3

Местная система координат г. Сочи			МСК 23		
№	X	Y	№	X	Y
1	52805,56	53895,44	1	326944,47	2193927,69
2	52795,14	53909,74	2	326933,71	2193941,74
3	52764,26	53887,6	3	326903,37	2193918,86
4	52774,73	53872,66	4	326914,19	2193904,18
5	52790,25	53883,89	5	326929,44	2193915,78
1	52805,56	53895,44	1	326944,47	2193927,69

**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	690	

## 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	<b>690</b>	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Из земель неразграниченной государственной собственности



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

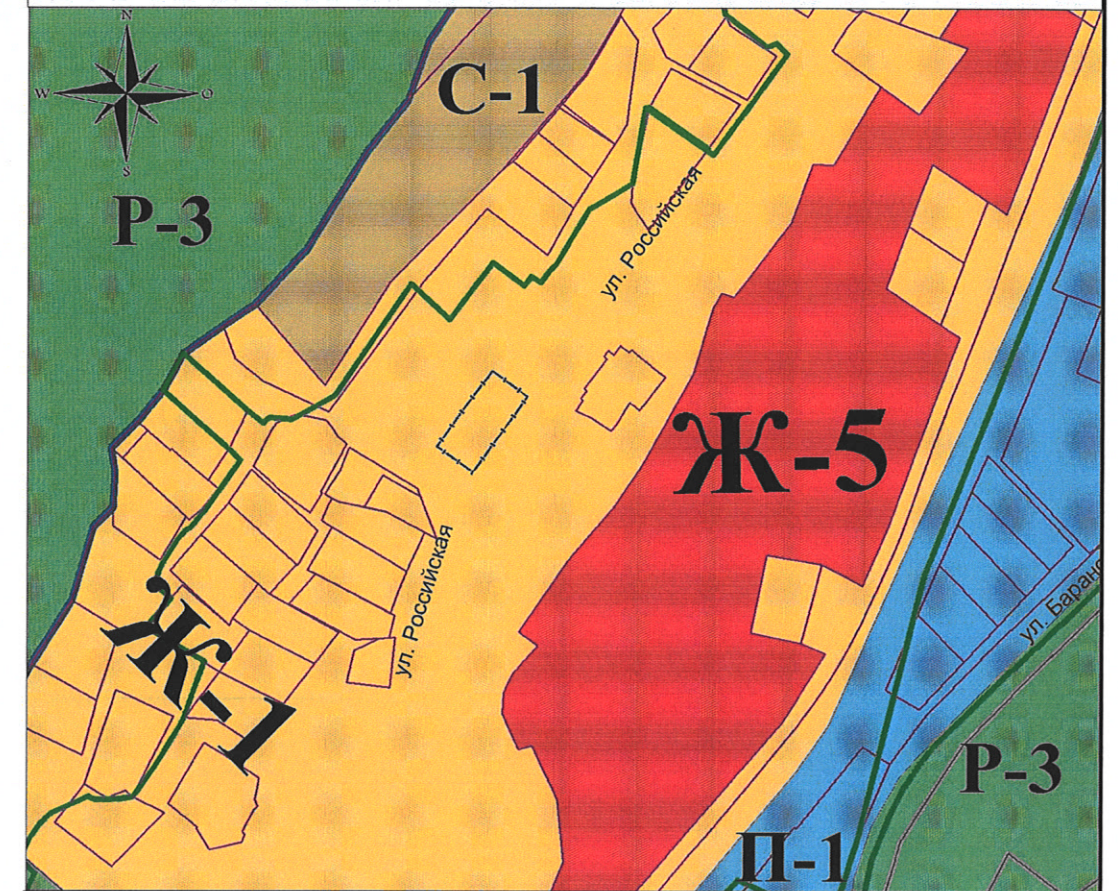
ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ К СХЕМЕ ГРАНИЦ  
СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**

	Границы образуемого земельного участка
	Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
	Границы кадастрового квартала

ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН



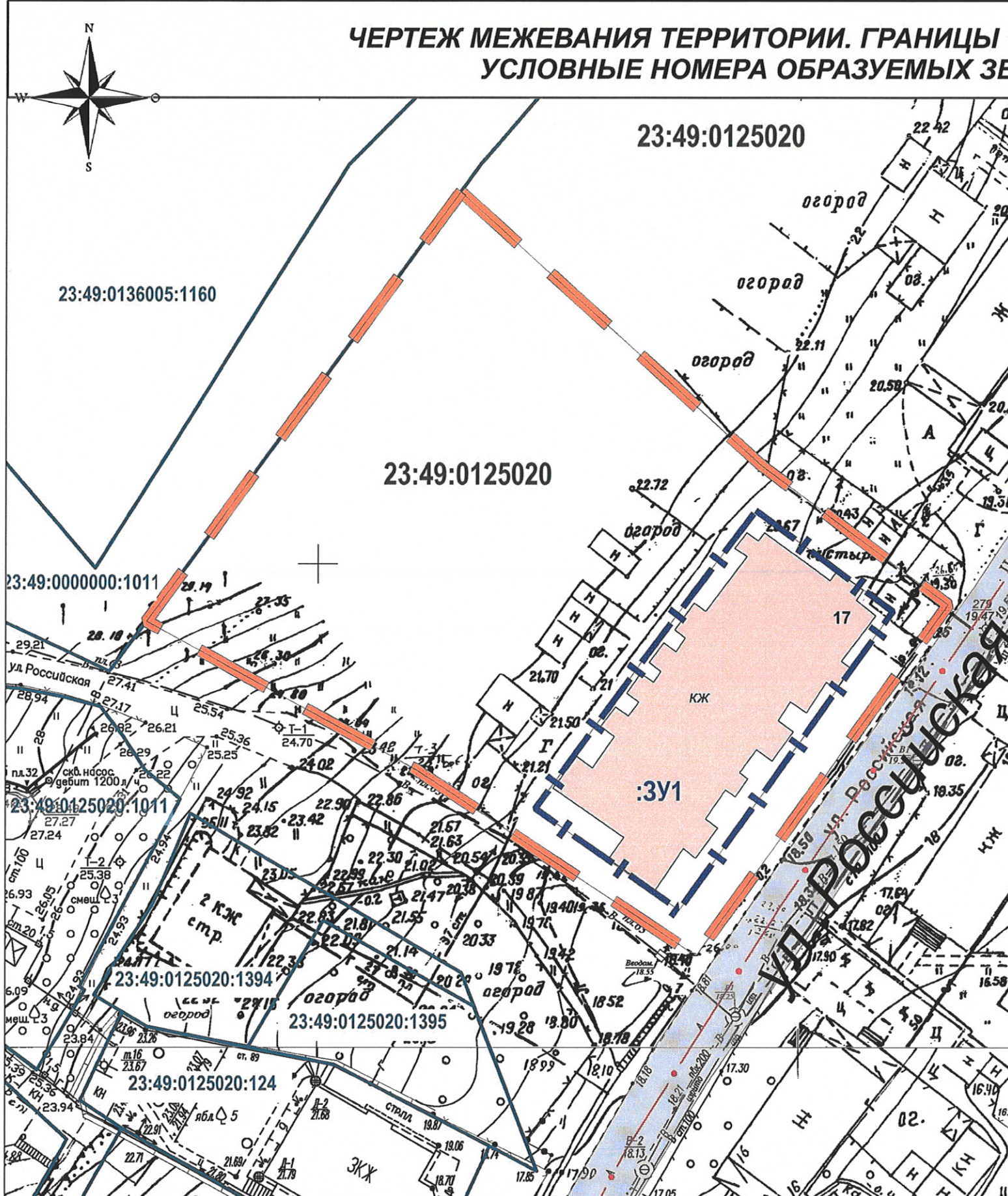
**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ К СХЕМЕ ГРАНИЦ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

	Границы образуемого земельного участка
	Границы земельных участков учтенных в ЕГРН
<b>Территориальные зоны:</b>	
	"Ж-1" - застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров
	"Ж-5" - многоэтажная жилая застройка высотой до 56 метров.
	"П-3" - зона природных территорий ограниченного пользования
	"С-1" - зона сельскохозяйственных угодий.
	"П-1" - зона предприятий не выше IV - V класса санитарной опасности.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) по объекту "Многоквартирный жилой дом № 17 по ул. Российская Лазаревского района города Сочи"					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недод.	Подпись	Дата
	Разраб.	Вергунова			
	Нач.отдела	Мельникова			
Основная часть проекта межевания территории				Стадия	Лист
					1
Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры. Границы территориальных зон				Листов	3
МБУ г. Сочи "МИГ" Отдел проектных работ					



**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
:3У1	Земли населенных пунктов	690	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Границы проекта межевания
	Границы образуемого земельного участка занятого многоквартирным жилым домом
:3У1	Условный номер образуемого земельного участка
23:49:0125020	Кадастровый номер квартала
	Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
23:49:0125020:1394	Кадастровый номер земельного участка
	Многоквартирный жилой дом
	Дороги существующие

Примечания:

1. Земельный участок с условным номером :3У1 образован из земель неразграниченной государственной собственности.
2. Схема и каталог координат границ образуемого земельного участка с условным номером :3У1 в системах координат МСК-23 и МСК г. Сочи даны в Пояснительной записке.
3. Контур многоквартирного жилого дома определен на основе геодезических измерений специалистами МБУ г. Сочи "МИГ" методом тахеометрической съемки.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) по объекту "Многоквартирный жилой дом № 17 по ул. Российская Лазаревского района города Сочи"

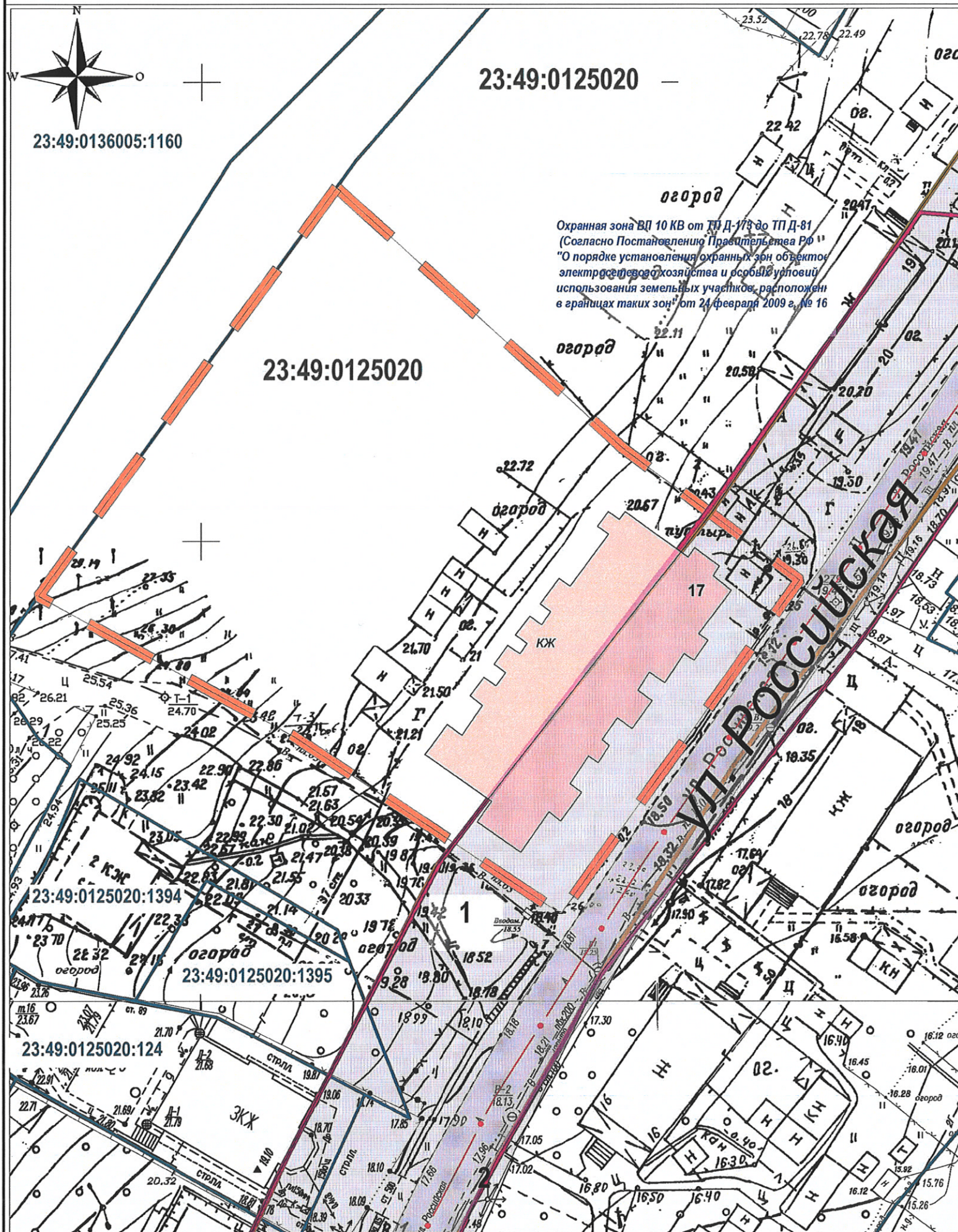
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
				<i>С.В.</i>					2
Нач.отдела		Мельникова		<i>С.В.</i>		Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. М 1:500	МБУ г. Сочи "МИГ" Отдел проектных работ		



**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**



**ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.  
ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАНИЦЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ. ГРАНИЦЫ  
ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. М 1:500**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Границы проекта межевания
23:49:0125020	Кадастровый номер квартала
	Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
23:49:0125020:1394	Кадастровый номер земельного участка
	Многоквартирный жилой дом
	Дороги существующие
1	Охранная зона объекта ВЛ 10 КВ от ТП Д-173 до ТП Д-81 (Согласно Постановлению Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24 февраля 2009 г. № 160). Кадастровый номер: 23:49-6.2133.
2	Зона публичного сервитута с целью размещения объекта электросетевого хозяйства для организации электроснабжения населения "ВЛ 10 КВ ОТ ТП Д-173 ДО ТП Д-81" (инв. № 26587), принадлежащего на праве собственности ПАО "Россети Кубань". Кадастровый номер: 23:49-6.5174.

- Примечания:
- Согласно сведениям ГИСОГД территория в границах разрабатываемого проекта межевания полностью расположена:
    - в границах второй зоны горно-санитарной охраны курорта (утвержденной приказом Минздрава РСФСР от 21.10.69 № 297);
    - в границах территории исторического поселения регионального значения, установленных Законом Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края»;
  - В границах настоящего проекта межевания отсутствуют: зоны с особыми условиями использования территории; особо охраняемые природные территории; объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) по объекту "Многоквартирный жилой дом № 17 по ул. Российская Лазаревского района города Сочи"					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
Разраб.		Вергунова			
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				Стадия	Лист
					3
Нач.отдела Мельникова				МБУ г. Сочи "МИГ" Отдел проектных работ	