

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 для размещения и эксплуатации подземного пешеходного перехода, расположенного в районе пересечения Курортного проспекта, улицы Учительская, улицы Гагринская, под проезжей частью Курортного проспекта Хостинского внутригородского района города Сочи**

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

**ЗАКАЗЧИК: Администрация города Сочи**

**Директор**

**И.Х. Тлиф**

**Начальник отдела**

**О.В. Мельникова**

**Исполнитель**

**Л.Н. Пиньженина**

## 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.	Красные линии
6.	Образование земельных участков
6.1.	Перечень и сведения об образуемых земельных участках, в том числе возможные способы образования
7.	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. Границы публичных сервитутов. 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
Лист 4	Границы существующих земельных участков. Существующие объекты капитального строительства. Границы зон с особыми

	условиями использования территории. М 1:500
<b>Приложения:</b>	
1.	Постановление Администрации города Сочи от 28.02.2022 № 447 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) для размещения и эксплуатации подземного пешеходного перехода, расположенного в районе пересечения Курортного проспекта, улицы Учительская, улицы Гагринская, под проезжей частью Курортного проспекта Хостинского внутригородского района города Сочи»
2.	Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, регистрационный номер: ГИСОГД № 263 от 22.03.2022
3.	Выписки из ЕГРН на земельные участки (смежные земельные участки см.на CD)
4.	Кадастровый план территории кадастрового квартала (см. на CD)

**Основная часть проекта межевания территории**

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### 1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект межевания территории) для размещения и эксплуатации подземного пешеходного перехода, расположенного в районе пересечения Курортного проспекта, улицы Учительская, улицы Гагринская, под проезжей частью Курортного проспекта Хостинского внутригородского района города Сочи подготовлена на основании постановления администрации города Сочи от 28.02.2022 № 447 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) для размещения и эксплуатации подземного пешеходного перехода, расположенного в районе пересечения Курортного проспекта, улицы Учительская, улицы Гагринская, под проезжей частью Курортного проспекта Хостинского внутригородского района города Сочи».

Целью разработки проекта межевания является определение местоположения границ образуемых земельных участков, занимаемых подземным пешеходным переходом в районе пересечения Курортного проспекта, улицы Учительская, улицы Гагринская, под проезжей частью Курортного проспекта Хостинского внутригородского 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.

Подземный пешеходный переход входит в инфраструктуру автомобильных дорог и относится к искусственным сооружениям линейного объекта.

Согласно пункту 3 части 4 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Состав проектной документации установлен постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87, а так же постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов».

При разработке проекта межевания учтены ранее выполненные документы по планировке территории:

- Документации по планировке территории (проект межевания территории) по объекту: «Волоконно –оптические линии передачи от г.Анапы

до пос. Джубга, от пос. Джубга до г.Сочи с ответвлением от пос. Джубга до г. Краснодара» 2-ой этап (проектные и изыскательские работы, строительство) (участки: №5,№6,№7,№8), утверждена Приказом Минрегионразвития РФ № 18-ОИ от 11.02.2013.

## 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»;
- Постановление Правительства Федерации от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- 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\*;
- «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 северо-восточной стороны - землями неразграниченной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0302008, земельными участками с кадастровыми номерами 23:49:0000000:877 Курортный проспект, 23:49:0000000:12281/14, 23:49:0302008:3;
- с юго-восточной стороны – земельными участками с кадастровыми номерами 23:49:0000000:877 Курортный проспект, 23:49:0302011:11, 23:49:0302011:73;
- с юга - земельным участком с кадастровым номером 23:49:0302011:73, землями неразграниченной собственности в границах кадастровых кварталов 23:49:0302011, 23:49:0302010;
- с юго-западной стороны - землями неразграниченной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0302010;
- с северо-западной стороны - землями неразграниченной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0302010, земельными участками с кадастровыми номерами 23:49:0000000:12281/12, 23:49:0000000:877 Курортный проспект, 23:49:0000000:12281/13, землями неразграниченной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0302008

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет - 0,16 га.

В границах территории проектирования частично расположены земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:0000000:877, 23:49:0302011:11, 23:49:0302011:73, 23:49:0000000:12281/12, 23:49:0000000:12281/13, 23:49:0000000:12281/14 и земли неразграниченной собственности в границах кадастровых кварталов 23:49:0302008, 23:49:0302010, 23:49:0302011.

#### 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 № 263 от 22.03.2022 (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 в территориальных зонах «ОЦ-2» - зона лечебно-оздоровительных учреждений, «ИТ» - зона инженерной и транспортной инфраструктур, «ОД-1» - многофункциональная общественно-деловая застройка.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, регистрационный номер: ГИСОГД № 263 от 22.03.2022, территория проектирования расположена:

Таблица 1

<b>Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города – курорта Сочи</b>	
Раздел V «Градостроительное зонирование»	
Территориальная зоны	«ОЦ-2» - зона лечебно-оздоровительных учреждений; «ИТ» - зона инженерной и транспортной инфраструктур; «ОД-1» -многофункциональная общественно-деловая застройка
Раздел VII «Планировка территории»	
Документы по планировке территории	- Документации по планировке территории (проект межевания территории) по объекту: «Волоконно – оптические линии передачи от г. Анапы до пос. Джубга, от пос. Джубга до г.Сочи с ответвлением от пос. Джубга до г. Краснодара» 2-ой этап (проектные и изыскательские работы, строительство) (участки: № 5, № 6, № 7, № 8), утверждена Приказом Минрегионразвития РФ № 18-ОИ от 11.02.2013.



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» - зона шумового воздействия от городских и внешних автодорог
В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	Зона сейсмической интенсивности 9 баллов
В границах водоохранных зон	Зона «ВД» - водоохранная зона Черного моря
В границах зон охраны памятников истории и культуры	Территория проектирования 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»; - охранной зоны памятника - объекта культурного наследия федерального значения "Виадук через Верещагинскую балку" 1936г. (№ по схеме согласно ПЗиЗ – Ц30). Приказы Администрации Краснодарского края: № 19-кн от 19.05.2017, № 61-кн от 05.03.2018, № 93-кн от 24.03.2020
В границах зон охраны естественных ландшафтов	нет
Приаэродромные территории	нет
В границах зон охраняемых объектов	- 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 зон охраны стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды	нет
Раздел XII «Резервирование земель и изъятие земельных участков»	
Сведения об изъятии и резервировании отсутствуют	
Раздел XIII «Дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках»	
Информация адресного плана	сведения отсутствуют
В границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан	сведения отсутствуют
Раздел XV «Особо охраняемые природные территории»	
В границах особо охраняемых природных территорий	нет
Раздел XVIII «Иные сведения, документы, материалы»	
Инженерные коммуникации проектируемые	Сведения отсутствуют
В границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции	за пределами территорий
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 2

<b>Зоны с особыми условиями использования территории, учтённые в ЕГРН в границах проектируемой территории:</b>		
1	23.00-6.202	Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии. Зона охраны искусственных объектов; Учетный

		кадастровый номер: 23:00.2.229; Наименование: Охранная зона объекта «Волоконно-оптические линии передачи от г. Анапа до пос. Джубга, от пос. Джубга до г. Сочи с ответвлением от пос. Джубга до г. Краснодара (проектные и изыскательские работы, строительство)» (п.112 Программы строительства)
2	23.49-6.5915	Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций. Зона охраны искусственных объектов; Реестровый номер: 23.49-6.5915; Наименование: Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 кВ ф. В111 - ТП-66- (I) с заходом к ТП-307"
3	23:49-6.3359	Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Зона охраны объекта культурного наследия. Зона охраны искусственных объектов, Учетный кадастровый номер: 23.49.2.4642; Наименование: Охранная зона объекта культурного наследия федерального значения «Виадук через Верещагинскую балку», 1936 г., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект
4	23:49-6.603	Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Водоохранная зона. Зона охраны природных объектов, Учетный кадастровый номер: 23.49.2.461; Наименование: Зона с особыми условиями использования территории. Часть водоохранной зоны Черного моря

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

## 5. Красные линии

Установление красных линий, и соответственно линий отступа от красных линий, в границах проектируемой территории проектом межевания не предусматривается.

## 6. Образование земельных участков, занятых подземным пешеходным переходом.

В соответствии с постановлением Администрации города Сочи от 28.02.2022 № 447 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) для размещения и эксплуатации подземного пешеходного перехода, расположенного в районе пересечения Курортного проспекта, улицы Учительская, улицы Гагринская, под проезжей частью Курортного проспекта Хостинского внутригородского района города Сочи» следует образовать земельные участки, занимаемые лестничными сходами на

входах-выходах (входными группами) подземного пешеходного перехода под проезжей частью Курортного проспекта Хостинского внутригородского района города Сочи.

Подземный пешеходный переход входит в инфраструктуру автомобильных дорог и относится к искусственным сооружениям линейного объекта.

Согласно пункту 3 части 4 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

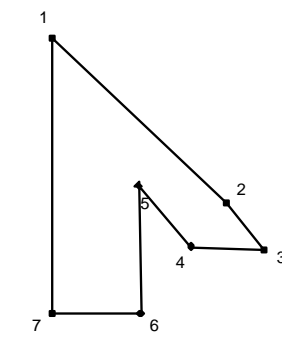
### 6.1 Сведения об образуемых земельных участках

Настоящим проектом межевания образован один земельный участок из земель неразграниченной государственной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0302011.

Таблица 3

Условный номер образуемого земельного участка	:3У1
Местоположение	район Хостинский, в районе пересечения Курортного проспекта, улицы Учительская, улицы Гагринская
Номер кадастрового квартала	23:49:0302011
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	"ОЦ-2" - зона лечебно-оздоровительных учреждений
Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с «Правилами землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи», утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 и с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м.)	150

Схема образуемого земельного участка :ЗУ1

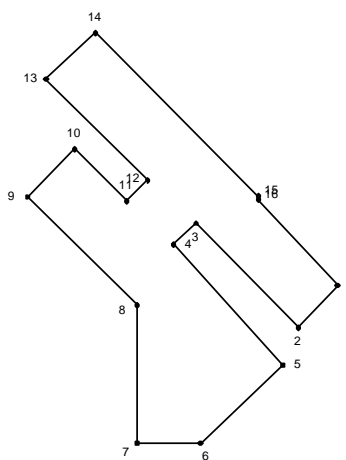


Каталог координат границ образуемого земельного участка :ЗУ1

Таблица 4

Местная система координат г. Сочи			МСК 23		
№	X	Y	№	X	Y
1	42073,29	59499,91	1	316080,42	2199274,76
2	42060,86	59512,79	2	316067,69	2199287,34
3	42057,40	59515,54	3	316064,16	2199290,01
4	42057,65	59510,15	4	316064,54	2199284,63
5	42062,23	59506,24	5	316069,21	2199280,83
6	42052,62	59506,41	6	316059,60	2199280,77
7	42052,62	59499,90	7	316059,76	2199274,26
1	42073,29	59499,91	1	316080,42	2199274,76

Схема границ территории,  
в отношении которой разрабатывается проект межевания



Каталог координат границ территории,  
в отношении которой разрабатывается проект межевания

Таблица 7

Местная система координат г. Сочи			МСК 23		
№	X	Y	№	X	Y
1	42075,82	59531,88	1	316082,19	2199306,79
2	42068,28	59524,98	2	316074,81	2199299,71
3	42086,82	59507,13	3	316093,78	2199282,30
4	42083,10	59503,12	4	316090,15	2199278,20
5	42061,70	59522,36	5	316068,30	2199296,93
6	42047,69	59507,84	6	316054,64	2199282,08
7	42047,69	59496,78	7	316054,90	2199271,02
8	42072,28	59496,74	8	316079,49	2199271,57
9	42091,59	59477,42	9	316099,26	2199252,71
10	42100,06	59485,73	10	316107,53	2199261,22
11	42090,83	59494,86	11	316098,08	2199270,13
12	42094,52	59498,62	12	316101,68	2199273,98
13	42112,60	59480,70	13	316120,19	2199256,49
14	42120,77	59489,43	14	316128,15	2199265,42
15	42091,70	59518,05	15	316098,40	2199293,34
16	42091,10	59518,01	16	316097,80	2199293,28
1	42075,82	59531,88	1	316082,19	2199306,79

## 7. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 7

№	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели	Примечание
1.	Количество образуемых земельных участков	шт.	1	
2.	Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1	кв. м	150	
3.	Общая площадь образуемых земельных участков из земель неразграниченной собственности	кв. м	150	

## Сводная ведомость образуемых земельных участков

Таблица 8

№	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>150</b>	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	Из земель неразграниченной государственной собственности

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

---