



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 № 25 ПО УЛ. ЧЕКМЕНЕВА ХОСТИНСКОГО 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

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

Приложения:	
1.	Постановление администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 13.12.2021 № 2926 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) по объекту «Многоквартирный жилой дом № 25 по ул. Чекменева Хостинского района города Сочи»
2.	Распоряжение главы администрации Хостинского района города Сочи от 08.06.2012 № 338-р «О признании аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Сочи, Хостинский район, улица Чекменева №25»
3.	Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, регистрационный номер: ГИСОГД №120 от 18.02.2022
4.	Технический паспорт домовладения № 25 по ул. Чекменева Хостинского района г. Сочи, инвентарный номер 2383
5.	Кадастровый план территории кадастрового квартала (см. на CD)

Основная часть проекта межевания территории

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома подготовлен на основании постановления администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 13.12.2021 № 2926 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) по объекту «Многоквартирный жилой дом № 25 по ул. Чекушева Хостинского района города Сочи».

Целью разработки проекта межевания является образование земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом № 25 по ул. Чекушева Хостинского района города Сочи.

Согласно пункту 3.1 статьи 41.1 Градостроительного кодекса РФ проект межевания подготовлен в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости МСК 23, а также приведены координаты в местной системе координат г. Сочи.

Проект межевания выполнен в соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса РФ.

2. Нормативно-техническая документация

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов в актуальной редакции:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»;
- Закон Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края»;
- Закон Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 13.03.2020 №279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- Приказ Минстроя России от 07.03.2019 № 153/пр «Об

утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78;

- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, утвержденные решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.12.2020 №94;

- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

- «Правила землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи», утвержденные решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202.

3. Анализ существующего состояния и использования территории проектирования

В административном отношении участок проектирования расположен в границах населенного пункта город Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

Территория проектирования ограничена: с севера – земельным участком с кадастровым номером 23:49:0303002:33, с северо-западной и западной стороны – земельными участками с кадастровыми номерами 23:49:0303002:32, и 23:49:0303002:1204, с юго-восточной стороны – земельным участком с кадастровым номером 23:49:0303002:36, с южной стороны – ул. Чекменева.

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет - 0, 21 га.

Согласно распоряжению главы администрации Хостинского района города Сочи от 08.06.2012 № 338-р многоквартирный жилой дом № 25 по ул. Чекменева Хостинского района города Сочи признан аварийным и подлежащим сносу.

4. Анализ градостроительной и проектной документации на территорию проектирования

Согласно разделу III сведений государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, регистрационный номер: ГИСОГД №120 от 18.02.2022 (далее – ГИСОГД): в соответствии с генеральным планом городского округа Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 № 89 (в редакции решения Городского Собрания Сочи от 20.03.2012 №21), земельный участок расположен в границах городской черты.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи», утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (в актуальной редакции), рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, регистрационный номер: ГИСОГД №120 от 18.02.2022, рассматриваемый земельный участок расположен:

Таблица 1

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города – курорта Сочи	
Раздел V «Градостроительное зонирование»	
Территориальная зона	«Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров
Раздел VII «Планировка территории»	
Документы по планировке территории	Документация по планировке территории по объекту «Автомобильная дорога общего пользования регионального значения «п. Мацеста - с. Семеновка» Приказ департамента по архитектуре и градостроительству КК № 268 от 20.08.2019
В границах красных линий	Земельный участок частично расположен в границах красных линий в соответствии с ДТП: Автомобильная дорога общего пользования регионального значения "п. Мацеста-с. Семеновка" Приказ департамента по архитектуре и градостроительству КК № 268 от 20.08.2019.

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».	Первая
В санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников	нет
В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	Зона затопления территории с. Измайловка, с. Верховское, с. Краевско-Армянское при половодьях и паводках р. Мацеста (правый берег) 1% обеспеченности, с. Старая Мацеста, с. Верхняя Мацеста, с. Новая Мацеста. Зона подтопления территории с. Измайловка, с. Верховское и с. Краевско-Армянское городского округа г. Сочи Краснодарского края при половодьях и паводках р. Мацеста (правый берег) 1% обеспеченности. Зона "ОГП-О" - оползневых процессов
В границах водоохранных зон	нет
В границах зон охраны памятников истории и культуры	Рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории исторического поселения регионального значения в соответствии с Законом Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края»
В границах зон охраны естественных ландшафтов	нет
Приаэродромные территории	нет
В границах зон охраняемых объектов	нет
В границах зон охраны стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды	нет

Раздел XII «Резервирование земель и изъятие земельных участков»	
Сведения об изъятии и резервировании отсутствуют	
Раздел XIII «Дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках»	
Информация адресного плана	сведения отсутствуют
В границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан	сведения отсутствуют
Раздел XV «Особо охраняемые природные территории»	
В границах особо охраняемых природных территорий	нет
Раздел XVIII «Иные сведения, документы, материалы»	
Планируемые к размещению в границах земельного участка объекты инженерной инфраструктуры	сведения отсутствуют
В границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции	за пределами территорий
Комплексное развитие и освоение территории	сведения отсутствуют

5. Образование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 13.12.2021 № 2926 следует образовать земельный участок, занимаемый многоквартирным жилым домом № 25 ул. Чекменева Хостинского района города Сочи.

Технический паспорт, инвентарный номер 2383, содержит следующие сведения:

- год завершения строительства дома – до 1917;
- число квартир в доме – 26;
- количество этажей – 2.
- общая площадь квартир – 352,3 кв.м.

Согласно распоряжению главы администрации Хостинского района города Сочи от 08.06.2012 № 338-р многоквартирный жилой дом № 25 по ул. Чекменева Хостинского района города Сочи признан аварийным и подлежащим сносу.

5.1. Обоснование площади образуемого земельного участка

Образование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом №25 по ул. Чекменева Хостинского района города Сочи, осуществляется с учетом распоряжения главы администрации Хостинского района города Сочи от 08.06.2012 № 338-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 года специалистами МБУ г. Сочи «МИГ» методом тахеометрической съемки определено местоположение многоквартирного жилого дома №25 по ул. Чекменева Хостинского 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 321 кв.м.

Вывод: Учитывая изложенное, площадь земельного участка, образуемого под признанным аварийным и подлежащим сносу в соответствии с распоряжением главы администрации Хостинского района города Сочи от 08.06.2012 № 338-р многоквартирным жилым домом № 25 по ул. Чекменева Хостинского города Сочи, принята – **321** 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 Хостинский ул. Чекунова, д. 25
Номер кадастрового квартала	23:49:0303002
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров
Зона округа горно-санитарной охраны курорта, утвержденная приказом Минздрава РСФСР от 21.10.69 г. № 297	Первая
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.)	321

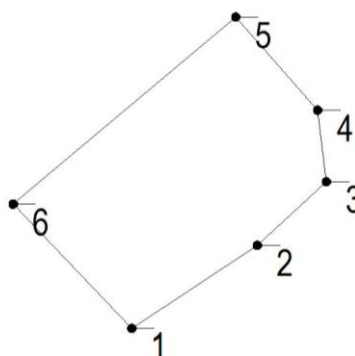
Схема образуемого земельного участкаКаталог координат границ образуемого земельного участка

Таблица 3

Местная система координат г. Сочи			МСК 23		
№	X	Y	№	X	Y
1	41545,17	64758,66	1	315426,95	2204519,79

Местная система координат г. Сочи			МСК 23		
№	X	Y	№	X	Y
2	41551,79	64768,54	2	315433,33	2204529,83
3	41556,85	64773,97	3	315438,26	2204535,38
4	41562,56	64773,29	4	315443,99	2204534,83
5	41570,01	64766,85	5	315451,59	2204528,57
6	41555,07	64749,35	6	315437,07	2204510,72
1	41545,17	64758,66	1	315426,95	2204519,79

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	321	

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	:3У1	Земли населенных пунктов	321	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Из земель неразграниченной государственной собственности

Материалы по обоснованию проекта межевания территории