

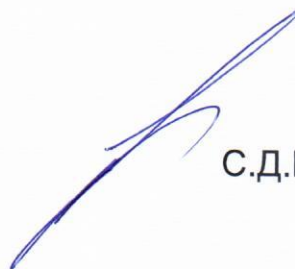
**Индивидуальный предприниматель  
Кузнецов Сергей Дмитриевич**

**Документация по планировке территории (проект  
планировки территории и проект межевания территории),  
прилегающей к улице Краснодонской в Центральном  
внутригородском районе города Сочи**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная часть**  
Текстовая часть  
Чертежи межевания территории  
**Материалы по обоснованию**  
Чертеж

**Том 3**



С.Д.Кузнецов

Краснодар 2022

**Россия**  
**Муниципальное бюджетное учреждение**  
**«Институт Горкадастрпроект»**  
**муниципального образования город Краснодар**  
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3  
ИНН 2310200324 КПП 230801001  
ОГРН 1172375034842

**Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи**

**1706/2021-ДПТ**  
**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная часть**  
Текстовая часть  
Чертежи межевания территории  
**Материалы по обоснованию**  
Чертеж

**Том 3**  
(листы 9-10)

Краснодар 2022

Россия  
Муниципальное бюджетное учреждение  
«Институт Горкадастрпроект»  
муниципального образования город Краснодар  
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3  
ИНН 2310200324 КПП 230801001  
ОГРН 1172375034842

Заказчик: ИП Кузнецов Сергей Дмитриевич

**Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи**

**1706/2021-ДПТ  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная часть  
Текстовая часть  
Чертежи межевания территории  
Материалы по обоснованию  
Чертеж**

**Том 3  
(листы 9-10)**

Директор

Начальник отдела



Д.С.Зайцев

Д.Е. Сечь

Краснодар 2022


Обозначение	Наименование	Примечание
1706/2021-ДПТ-С 3	Содержание тома	
1706/2021-ДПТ-СГ	Состав градостроительной документации	
1706/2021-ДПТ-ПЗ 3	<p>Проект межевания территории Основная часть Пояснительная записка</p> <p>1 Положение о проекте межевания территории 2 Образование земельных участков 2.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования 2.2 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 2.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков 3 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов 4 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости 5 Сведения о границах зон действия публичных сервитутов</p>	

<b>1706/2021-ДПТ-С 3</b>					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
					08.22
Нач. отдела	Сечь				
Глав. спец.	Вербцкий				08.22
Содержание тома					
Стадия		Лист	Листов		
ДПТ		3	17		
МБУ «Институт Горкадастрпроект»					

Обозначение	Наименование	Примечание																		
<p>1706/2021-ДПТ лист 9</p> <p>1706/2021-ДПТ лист 10</p>	<p>ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности мо городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 15.12.2021г. №21.01-18.П-6419/21;</li> <li>- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности мо городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 31.01.2022г. №21.01-13/285;</li> <li>- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности мо городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 31.01.2022г. №21.01-13/288;</li> <li>- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности мо городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 31.01.2022г. №21.01-13/290;</li> <li>- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности мо городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 25.03.2022г. №21.01-13/914;</li> <li>- письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 19.05.2022 г. № 78-19-7331/22;</li> <li>- сведения Единого государственного реестра недвижимости.</li> </ul> <p>ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ:</p> <p>Чертеж межевания территории. М 1:2000</p> <p>Чертеж обоснования проекта межевания территории. М 1:2000</p>																			
<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>																			<p><b>1706/2021-ДПТ-С 3</b></p>	<p>Лист</p> <p style="text-align: center;"><b>4</b></p>



Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	1706/2021-ДПТ (лист 1)	<b>Проект планировки территории</b> Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть	
2	1706/2021-ДПТ (листы 2-8)	<b>Проект планировки территории</b> Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	1706/2021-ДПТ (листы 9-10)	<b>Проект межевания территории</b> Основная часть Пояснительная записка Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи	
4	Приложение	Инженерные изыскания	
5	Приложение	Варианты объёмно-пространственных решений застройки территории	
6	Приложение	Предложения по организации дорожного движения транспорта и пешеходов по улице Краснодонская	

						<b>1706/2021-ДПТ-СГ</b>		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Нач. отдела	Сечь				08.22	Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	5	17
Состав градостроительной документации						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

## Положение о проекте межевания территории



Настоящий проект межевания территории выполнен в отношении территории, прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установления, изменения, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Разработка документации выполнена на основании следующих

						<b>1706/2021-ДПТ-ПЗ 3</b>		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Нач. отдела	Сечь				08.22	ДПТ	6	17
Глав. спец.	Вербицкий				08.22	МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
Пояснительная записка								

нормативно - правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;

При разработке настоящего проекта использованы:

- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края;
- заключение управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края;
- сведения единого государственного реестра недвижимости.

## **2 Образование земельных участков**

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

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка путём объединения земельных участков, а также установление публичных сервитутов. Сведения об образуемом земельном участке и сведения о его площади, способе его образования представлены в таблице 1. Перечень устанавливаемых публичных сервитутов представлен в таблице 2. Каталоги координат образуемого земельного участка и устанавливаемых публичных сервитутов представлены в таблице 3.

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ земельных участков на местности использовался картометрический метод. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.



Земельный участок с условным номером ЗУ1 образуется путём объединения двух земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. В соответствии с ч. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Кроме того, согласно ч. 5 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ вид разрешенного использования образуемых земельных участков указывается в проекте межевания в соответствии с проектом планировки территории. Исходя из изложенного, учитывая, что на объединенном земельном участке планируется размещение инженерной и транспортной инфраструктуры, а также набережной, у земельного участка с кадастровым номером 23:49:0202014:1390, вид разрешенного использования необходимо изменить с "для обеспечения эксплуатации зданий и сооружений производственной базы и стоянки автомобилей" на "Земельные участки (территории) общего пользования" и данные земельные участки (с кадастровыми номерами 23:49:0202014:1396 и 23:49:0202014:1390) объединяются и им также назначается вид разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования".

Таблица 1 – Сведения об образуемом земельном участке

Кадастровый номер изменяемого земельного участка	Местоположение	Способ образования земельного участка	Условный номер образуемого участка	Площадь образуемого ЗУ, кв.м	Вид разрешенного использования образуемого ЗУ в соответствии с классификатором ВРИ	Категория земель образуемого ЗУ
23:49:0202014:1396	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Краснодонская	объединение	ЗУ1	30854	Земельные участки (территории) общего пользования [12.0]	Земли населенных пунктов
23:49:0202014:1390	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Краснодонская, 46Б					

Таблица 2 - Перечень устанавливаемых публичных сервитутов

Условное наименование устанавливаемого публичного сервитута	Площадь устанавливаемого сервитута, кв.м	Границы	Цель
ПС1	5762	В границах земельного участка 23:49:0000000:12477(2)	Подъезд к земельному участку 23:49:0000000:12476
ПС2	381	В границах земельного участка 23:49:0000000:12477(1)	Обеспечение доступа к улично-дорожной сети

№	Иные земельные участки, образующие территорию КРТ	Площадь земельных участков	Вид разрешенного использования земельных участков фактический	Планируемые виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с Классификатором ВРИ ЗУ
1	23:49:0000000:12476	21115 кв.м	производство	Дошкольное, начальное и среднее общее образование [3.5.1]
2	23:49:0000000:12477	45904 кв.м	производство	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) [2.6]
3	23:49:0000000:12478	27249 кв.м	производство	Дошкольное, начальное и среднее общее образование [3.5.1]
4	23:49:0202014:1402	15949 кв.м	производство	Дошкольное, начальное и среднее общее образование [3.5.1]
5	23:49:0202014:1401	2065 кв.м	производство	Предоставление коммунальных услуг [3.1.1]
6	23:49:0000000:12479	12033 кв.м	производство	Земельные участки (территории) общего пользования [12.0]
7	23:49:0000000:12480	12400 кв.м	производство	Хранение автотранспорта [2.7.1]
8	23:49:0202014:1400	61599 кв.м	автомобильные мойки	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6

--	--	--	--	--	--	--	--

Таблица 3 - Каталоги координат образуемого земельного участка и устанавливаемых публичных сервитутов

Условный номер земельного участка ЗУ1		
Площадь контура 30854 кв.м.		
№ точек	Координаты	
	X	Y
1	325218.8	2201049.61
2	325235.19	2201078.71
3	325225.75	2201088.29
4	325204.99	2201119.17
5	325152.2	2201091.57
6	325120.95	2201079.07
7	325091.05	2201070.99
8	325043.12	2201064.18
9	324999.61	2201064.93
10	324967.79	2201065.87
11	324959.95	2201068.29
12	324932.31	2201073.24
13	324872.4	2201083.35
14	324819.73	2201090.4
15	324786.01	2201093.59
16	324771.56	2201095.38
17	324755.36	2201096.17
18	324718.45	2201092.55
19	324693.37	2201089.93
20	324672.66	2201087.85
21	324646.58	2201085.94
22	324619.89	2201082.69
23	324540.52	2201072.67
24	324519.19	2201071.27
25	324497.58	2201068.69
26	324473.81	2201065.98
27	324445.38	2201061.96
28	324420.72	2201061.08


29	324389.53	2201057.29
30	324370.52	2201055.01
31	324350.51	2201052.43
32	324331.66	2201049.84
33	324312.53	2201047.07
34	324290.89	2201042.71
35	324271.13	2201038.57
36	324241.35	2201033
37	324220.62	2201029.03
38	324220.4	2201028.97
39	324199.18	2201023.2
40	324190.12	2201021.13
41	324122.42	2201004.53
42	324112.09	2201001.8
43	324064.49	2200989.21
44	324051.02	2200985.58
45	324052.05	2200981.92
46	324058.65	2200980.83
47	324061.56	2200967.41
48	324085.61	2200973.89
49	324144.1	2200989.3
50	324181.4	2200998.02
51	324193.61	2201000.93
52	324218.39	2201007.24
53	324225.53	2201009.18
54	324263.55	2201016.39
55	324276.02	2201018.85
56	324290.19	2201021.7
57	324315.52	2201027.1
58	324372.47	2201034.97
59	324388.29	2201036.72
60	324421.07	2201040.72
61	324421.99	2201040.94
62	324446.96	2201041.55
63	324462.33	2201043.9


64	324467.2	2201044.74
65	324477.48	2201045.86
66	324485.16	2201046.81
67	324486.9	2201047.18
68	324488.14	2201047.53
69	324489.8	2201048.1
70	324491.32	2201048.81
71	324493.27	2201049.95
72	324494.44	2201050.84
73	324496.03	2201052.16
74	324497	2201053.18
75	324498.03	2201054.44
76	324498.75	2201055.49
77	324499.6	2201056.81
78	324501.89	2201060.82
79	324559.06	2201067.33
80	324562.78	2201067.31
81	324600.99	2201070.55
82	324603.38	2201070.9
83	324620.39	2201074.54
84	324658.77	2201078.65
85	324740.58	2201085.26
86	324771.8	2201085.5
87	324775.44	2201004.71
88	324768.24	2201004.32
89	324764.92	2201004.12
90	324765.04	2201003.11
91	324765.26	2200998.05
92	324745.74	2200997.4
93	324746.35	2200978.63
94	324678.99	2200977.89
95	324676.72	2200969.45
96	324676.73	2200969.44
97	324678.69	2200964.87
98	324683.65	2200953.35


99	324769.93	2200954.9
100	324821.53	2200956.46
101	324821.42	2200959.49
102	324828.76	2200959.98
103	324829.71	2200943.91
104	324840.45	2200944.47
105	324840.47	2200949.07
106	324840.54	2200973.9
107	324797.89	2200968.92
108	324791.62	2200975.05
109	324790.82	2200975.83
110	324787.72	2200983.18
111	324786.64	2201042.92
112	324787.17	2201050.98
113	324791.15	2201057.69
114	324796.87	2201063.19
115	324804.08	2201067.13
116	324808.08	2201068
117	324811.99	2201068.47
118	324819.86	2201068.66
119	324968	2201041.76
120	324991.33	2201036.62
121	325001.07	2201031.32
122	325105.09	2201043.81
123	325168.42	2201058.33
124	325189.57	2201064.43
125	325191.39	2201060.02
126	325203.27	2201055.51


**Условный номер публичного сервитута ПС1****Площадь контура 5762 кв.м.**

№ точек	Координаты	
	X	Y
127	325129.21	2200794.04
128	325165.55	2200835.25
129	325165.58	2200842.28
130	325225.88	2200903.78
131	325245.66	2200971.42
132	325227.84	2200971.07
133	325223.86	2200944.31
134	325215.79	2200916.65
135	325214.21	2200906.19
136	325213.43	2200903.63
137	325212.06	2200901.33
138	325210.17	2200899.44
139	325207.88	2200898.05
140	325205.33	2200897.26
141	325202.66	2200897.11
142	325200.03	2200897.6
143	325197.6	2200898.72
144	325195.51	2200900.39
145	325193.88	2200902.52
146	325192.82	2200904.97
147	325192.38	2200907.61
148	325191.34	2200957.38
149	325179.34	2200957.12
150	325180.77	2200888.7
151	325190.75	2200879.38
152	325157.59	2200845.56
153	325125.31	2200808.95
154	325117.12	2200802.27
155	325105.96	2200795
156	325095.73	2200789.84
157	325073.84	2200779.75

158	325028.51	2200758.86
159	324972.94	2200733.24
160	324971.49	2200731.86
161	324984.29	2200718.35
162	324988.47	2200713.79
163	324996.3	2200723.12
164	325016.02	2200738.49
165	325029.44	2200745.19
166	325052.14	2200755.66
167	325088.47	2200772.4
168	325103.06	2200778.28

**Условный номер публичного сервитута ПС2**

**Площадь контура 381 кв.м.**

№ точек	Координаты	
	X	Y
169	325053.83	2200973.7
170	325052.39	2201037.48
171	325046.41	2201036.76
172	325047.83	2200973.57

**2.2 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**

Данным проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка ЗУ1, который будет отнесен к территориям общего пользования или имуществу общего пользования. Сведения об образуемом земельном участке, сведения о площади образуемого земельного участка представлены в таблице 1.

Резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд не предусматривается данным проектом межевания территории.




### **2.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков**

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования: ЗУ1 – Земельные участки (территории) общего пользования [12.0].

### **3 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков**

Настоящий проект межевания территории не включает в себя участки лесов, лесничеств, лесопарков, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

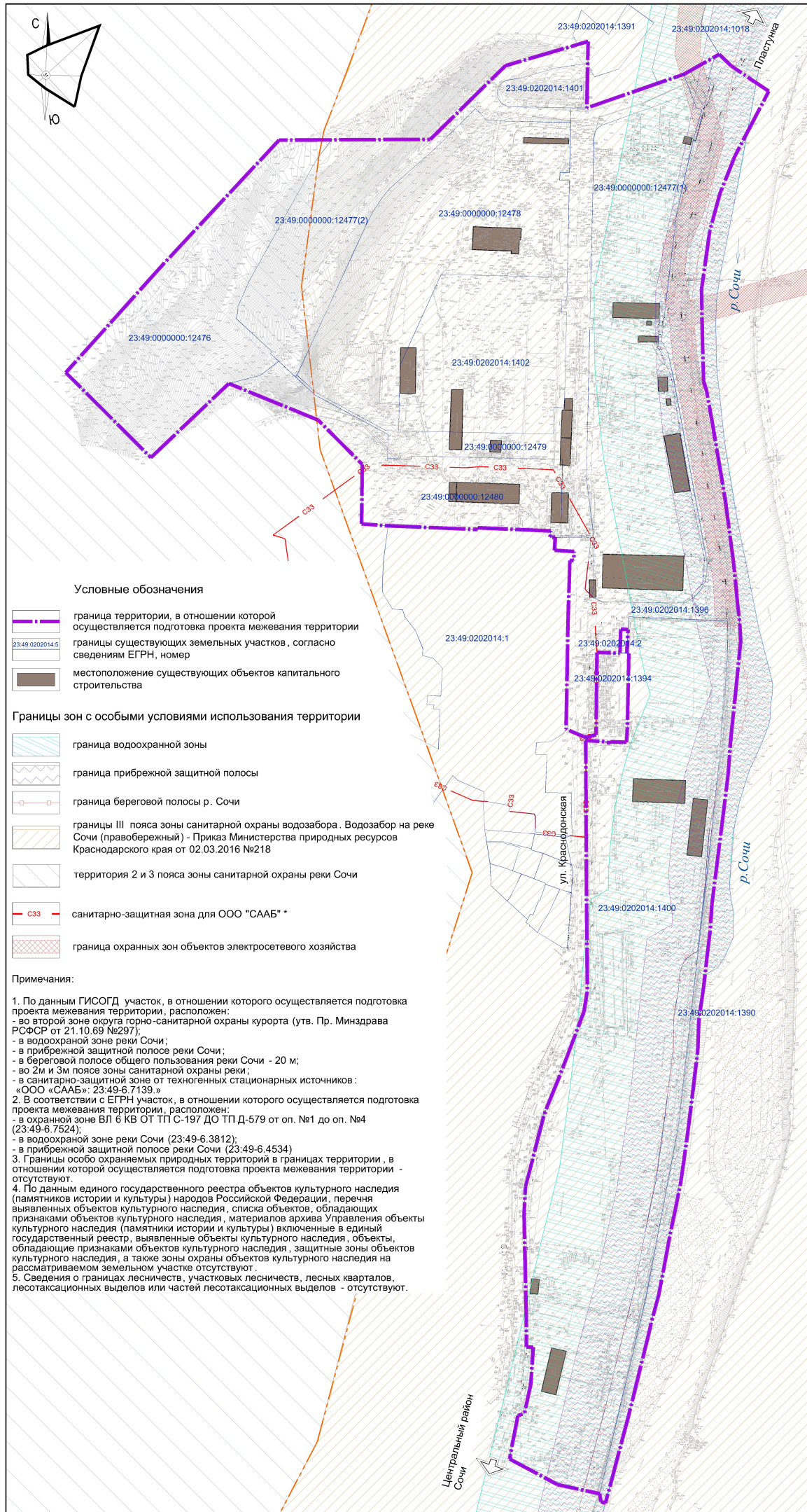
### **4 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости**

Ранее в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, проект межевания территории не утверждался. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания не приводятся.

## 5 Сведения о границах зон действия публичных сервитутов

Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости существующие границы зон действия публичных сервитутов отсутствуют.



**Условные обозначения**

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
- границы существующих земельных участков, согласно сведениям ЕГРН, номер
- местоположение существующих объектов капитального строительства

**Границы зон с особыми условиями использования территории**

- граница водоохранной зоны
- граница прибрежной защитной полосы
- граница береговой полосы р. Сочи
- границы III пояса зоны санитарной охраны водозабора. Водозабор на реке Сочи (правобережный) - Приказ Министерства природных ресурсов Краснодарского края от 02.03.2016 №218
- территория 2 и 3 пояса зоны санитарной охраны реки Сочи
- санитарно-защитная зона для ООО "СААБ" \*
- граница охранных зон объектов электросетевого хозяйства

**Примечания:**

1. По данным ГИСОГД участок, в отношении которого осуществляется подготовка проекта межевания территории, расположен:
  - во второй зоне округа горно-санитарной охраны курорта (утв. Пр. Минздрава РСФСР от 21.10.69 №297);
  - в водоохранной зоне реки Сочи;
  - в прибрежной защитной полосе реки Сочи;
  - в береговой полосе общего пользования реки Сочи - 20 м;
  - во 2м и 3м поясе зоны санитарной охраны реки;
  - в санитарно-защитной зоне от техногенных стационарных источников: «ООО «СААБ», 23:49:6.7139.»
2. В соответствии с ЕГРН участок, в отношении которого осуществляется подготовка проекта межевания территории, расположен:
  - в охранный зоне ВЛ 6 КВ ОТ ТП С-197 ДО ТП Д-579 от оп. №1 до оп. №4 (23:49-6.7524);
  - в водоохранной зоне реки Сочи (23:49-6.3812);
  - в прибрежной защитной полосе реки Сочи (23:49-6.4534)
3. Границы особо охраняемых природных территорий в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории - отсутствуют.
4. По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалов архива Управления объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) включенные в единый государственный реестр, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия, а также зоны охраны объектов культурного наследия на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.
5. Сведения о границах лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют.

1706/2021-ДПТ					
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодарской в Центральном внутригородском районе города Сочи					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					08.22
Нач.отдела		Сечь			
Глав. спец.		Бойченко			08.22
Проект межевания территории				стадия	лист
Материалы по обоснованию				ДПТ	10
Чертеж обоснования проекта межевания территории. М 1:2000				МБУ "Институт Горкадастрпроект"	