



МУП г. Сочи «Муниципальный институт генплана» 354061 г. Сочи, ул. Советская, 40,
тел.: (862) 264-83-18, +7-918-603-00-68, факс: (862) 264-86-86
для корреспонденции: а/я 6108, Советская ул., д. 26, г. Сочи, 354061, e-mail: sochimig@gmail.com, www.sochimig.com

**ОТДЕЛ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ И ОБЪЕКТОВ
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Муниципальный контракт № ДАГиБ-7/2019

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**многоквартирного жилого дома по ул. Воровского, д. 31 А,
Центрального района города Сочи»**

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

ЗАКАЗЧИК: Администрация города Сочи.



МУП г. Сочи «Муниципальный институт генплана» 354061 г. Сочи, ул. Советская, 40,
тел.: (862) 264-83-18, +7-918-603-00-68, факс: (862) 264-86-86
для корреспонденции: а/я 6108, Советская ул., д. 26, г. Сочи, 354061, e-mail: sochimig@gmail.com, www.sochimig.com

ОТДЕЛ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ И ОБЪЕКТОВ
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Муниципальный контракт № ДАГиБ-7/2019

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**многоквартирного жилого дома по ул. Воровского, д. 31 А,
Центрального района города Сочи»**

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

ЗАКАЗЧИК: Администрация города Сочи

Директор



И.Х. Тлиф

Заместитель директора

Р.И. Котляров

**Начальник отдела проектирования
линейных объектов и объектов
инженерной инфраструктуры**

А.А. Тульян

Инженер - проектировщик

Е.Ф. Вороничева

СОДЕРЖАНИЕ

Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории		
Пояснительная записка:		
1.	Общая часть	4
2.	Нормативно-техническая документация	5
3.	Анализ существующего состояния и использования территории проектирования	6
4.	Анализ градостроительной и проектной документации на территорию проектирования	7
5.	Образование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом	8
5.1.	Обоснование площади образуемого земельного участка	8
5.2.	Сведения об образуемом земельном участке	10
5.3.	Сведения о частях образуемого земельного участка	11
6.	Основные технико-экономические показатели проекта межевания	12
Графическая часть:		
Лист 1	Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры. М 1:5000	14
Лист 2	Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков. М 1:500	15

Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Исходные данные:		
1.	Постановление Администрации города Сочи от 22.10.2018 №1633 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории)...»	17
2.	Сведения ИСОГД, регистрационный номер: 9759.02 - Ю/11.19(1) от 08.11.2019	20
3.	Технический паспорт здания (строения) инв. № 3148 от 03.06.1999	30
4.	Кадастровый план территории (см. на CD)	37
Графическая часть:		
Лист 3	Границы существующих земельных участков. Существующие объекты капитального строительства. М1:500	38
Лист 4	Границы зон с особыми условиями использования территорий. Границы особо охраняемых природных территорий. Границы территорий объектов культурного наследия. М 1:500	39
Лист 5	Границы территориальных зон М 1:500	40

Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общая часть

Проект межевания территории разработан на основании постановления администрации города Сочи от 22.10.2019 № 1633 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул. Воровского, д. 31 А, (литера «А», «Б»), Центрального района города Сочи» и муниципального контракта от 05.11.2019 № ДАГиБ-7/2019 «Выполнение работ по подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) многоквартирного жилого дома по ул. Воровского, д. 31 А, Центрального района города Сочи.

В соответствии с вышеназванным постановлением следует сформировать земельный участок, занимаемый многоквартирным жилым домом, признанным аварийным.

Согласно пункту 3.1 статьи 41.1 Градостроительного кодекса РФ проект межевания подготовлен в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра 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.

Для подготовки проекта межевания использована топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная МУП г. Сочи «Муниципальный институт генплана» в 2019 г.

2. Нормативно-техническая документация

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

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (актуальная редакция);
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в

действие Градостроительного кодекса РФ»;

- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (актуальная редакция);
- Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»;
- Федеральный закон № 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса РФ»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»;
- Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- 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 N 1540-КЗ "Градостроительный кодекс Краснодарского края" (актуальная редакция);
- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- Правила землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденные решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 N 202 (актуальная редакция);
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

3. Анализ существующего состояния и использования территории проектирования

В административном отношении участок проектирования расположен в Центральном внутригородском районе города Сочи в границах городской

черты.

Рассматриваемая территория находится в границах внутриквартальной жилой застройки ул. Воровского и пер. Зеленого, с северо-западной стороны ограничена земельным участком с кадастровым номером 23:49:0204010:110.

Сведения о земельном участке приведены в следующей таблице:

Таблица 1

Номер п/п	Кадастровый номер участка	Информация о земельных участках
1	23:49:0204010:110	Категория земель – Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования – для реконструкции жилого квартала под многоквартирный жилой дом литер "А" (первый пусковой комплекс) Площадь – 3444 кв.м

Категория земель - земли населенных пунктов.

По данным технической инвентаризации от 03.06.1999, в границах рассматриваемой территории расположен четырехквартирный одноэтажный дом, 1936 года постройки, площадь застройки земельного участка по данным топографической съемки составляет 120,6 кв. м.

4. Анализ градостроительной и проектной документации на территорию проектирования

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (с последующими изменениями) рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне "Ж-4" - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров.

Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города – курорта Сочи регистрационный номер: 9759.02 -Ю/11.19(1) от 08.11.2019 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 (памятники истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края";

- территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: зона сейсмической интенсивности 9 баллов;
- второй зоны горно-санитарной охраны курорта;
- зоны с особыми условиями использования территории.

Необходимо согласовать со Службой охраны на Кавказе ФСО России.

5. Образование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом

В соответствии с постановлением администрации города Сочи от 22.10.2019 № 1633 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул. Воровского, д. 31 А, Центрального района города Сочи» следует сформировать земельный участок, занимаемый многоквартирным жилым домом, признанным аварийным.

Согласно техническому паспорту здания (строения) по состоянию на 03.06.1999, выполненному Сочинским бюро технической инвентаризации, инвентарный № 3148 на рассматриваемой территории расположен четырехквартирный одноэтажный жилой дом, 1936 года постройки.

Согласно разделу I «Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели» вышеназванного технического паспорта площадь здания составляет 120,6 кв. м, что соответствует площади застройки, согласно материалам топографической съемки.

5.1. Обоснование площади образуемого земельного участка

Расчет нормативной площади земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом выполнен на основании СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и

сельских поселений», а также нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 в соответствии с которыми размеры земельных участков, выделяемых около жилых домов на индивидуальный дом или квартиру, в зависимости от применяемых типов жилых домов, характера формирующейся застройки (среды): 60 – 100 кв.м. (без площади застройки) - при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных домах в застройке коттеджного типа на новых периферийных территориях малых, средних и больших городов, на резервных территориях больших городов, при реконструкции существующей индивидуальной усадебной застройки и в новых и развивающихся поселках в пригородной зоне городов любой величины.

В соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» площадь земельного участка необходимого для эксплуатации четырехквартирного жилого дома с учетом площади застройки 120,6 кв. м при площади земельного участка, выделяемого на квартиру - 60 кв.м составляет:

$$60 \text{ кв. м} \times 4 \text{ квартиры} + 120,6 \text{ кв. м} = 360,6 \text{ кв. м.}$$

Площадь земельного участка необходимого для эксплуатации четырехквартирного жилого дома с учетом площади застройки 120,6 кв. м при площади земельного участка, выделяемого на квартиру - 100 кв.м составляет:

$$100 \text{ кв. м} \times 4 \text{ квартир} + 120,6 \text{ кв. м.} = 520,6 \text{ кв. м.}$$

Принимая во внимание, что рассматриваемая территория расположена в застроенной части города и фактическая площадь земельного участка занятого многоквартирным жилым домом № 31 А по ул. Воровского составляет 200 кв. м, минимальная площадь вышеуказанного земельного

участка принимается равной фактической площади – 200 кв.м.

Вывод: Таким образом, предельная минимальная площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома по ул. Воровского 31 А Центрального района г. Сочи составляет **200 кв.м.**

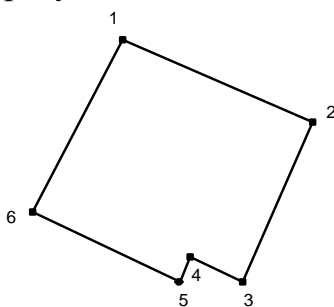
5.2. Сведения об образуемом земельном участке

Настоящим проектом межевания образован земельный участок, занятый многоквартирным жилым домом, из земель государственной собственности.

Таблица 2

Порядковый номер образуемого земельного участка	1
Условный номер образуемого земельного участка	23:49:0204010:3У1
Местоположение	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Воровского, д.31 А
Номер кадастрового квартала	23:49:0204010
Категория земель	Земли населенных пунктов
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 №202 от 29.12.2009 года	Многоквартирный жилой дом
Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м.)	200

Схема образуемого земельного участка



Каталог координат границ образуемого земельного участка

Таблица 3

Местная система координат г. Сочи			МСК 23		
№	X	Y	№	X	Y
1	43941,14	58350,78	1	317975,32	2198170,44
2	43935,34	58364,01	2	317969,21	2198183,53
3	43924,06	58359,14	3	317958,04	2198178,39
4	43925,83	58355,45	4	317959,90	2198174,74
5	43924,05	58354,68	5	317958,14	2198173,93
6	43928,97	58344,54	6	317963,30	2198163,91
1	43941,14	58350,78	1	317975,32	2198170,44

5.3. Сведения о частях образуемого земельного участка

Образуемый земельный участок, занятый многоквартирным жилым домом, полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, сведения о которых приведены в следующей таблице:

Таблица 4

Наименование зоны с особыми условиями использования территории	Площадь образуемого земельного участка в границах ЗОУИТ, кв.м
	23:49:0204010:3У1
В границах второй зоны горно-санитарной охраны курорта (утвержденной приказом Минздрава РСФСР от 21.10.69 № 297) (кв. м)	200
В границах 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» (кв. м)	200

В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: зона сейсмической интенсивности 9 баллов	200
В границах зоны с особыми условиями использования территории. Необходимо согласовать со Службой охраны на Кавказе ФСО России	200

6. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 5

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели	Примечание
1.	Количество образуемых земельных участков	шт.	1	
2.	Общая площадь образуемых земельных участков	кв. м	200	
2.1.	В границах второй зоны горно-санитарной охраны курорта (утвержденной приказом Минздрава РСФСР от 21.10.69 № 297)	кв. м	200	
2.2.	В границах 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»	кв. м	200	
2.3.	В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: зона сейсмической интенсивности 9 баллов	кв. м	200	
2.4.	В границах зоны с особыми условиями использования территории. Необходимо согласовать со Службой охраны на Кавказе ФСО России	кв. м	200	

Сводная ведомость образуемых земельных участков

Таблица 6

Порядковый номер образуемого земельного участка	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 №202 от 29.12.2009	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540	Способы образования земельных участков
1	23:49:0204010:3У1	Земли населенных пунктов	200	Многоквартирный жилой дом	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Из земель неразграниченной государственной собственности

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ. М 1:5000

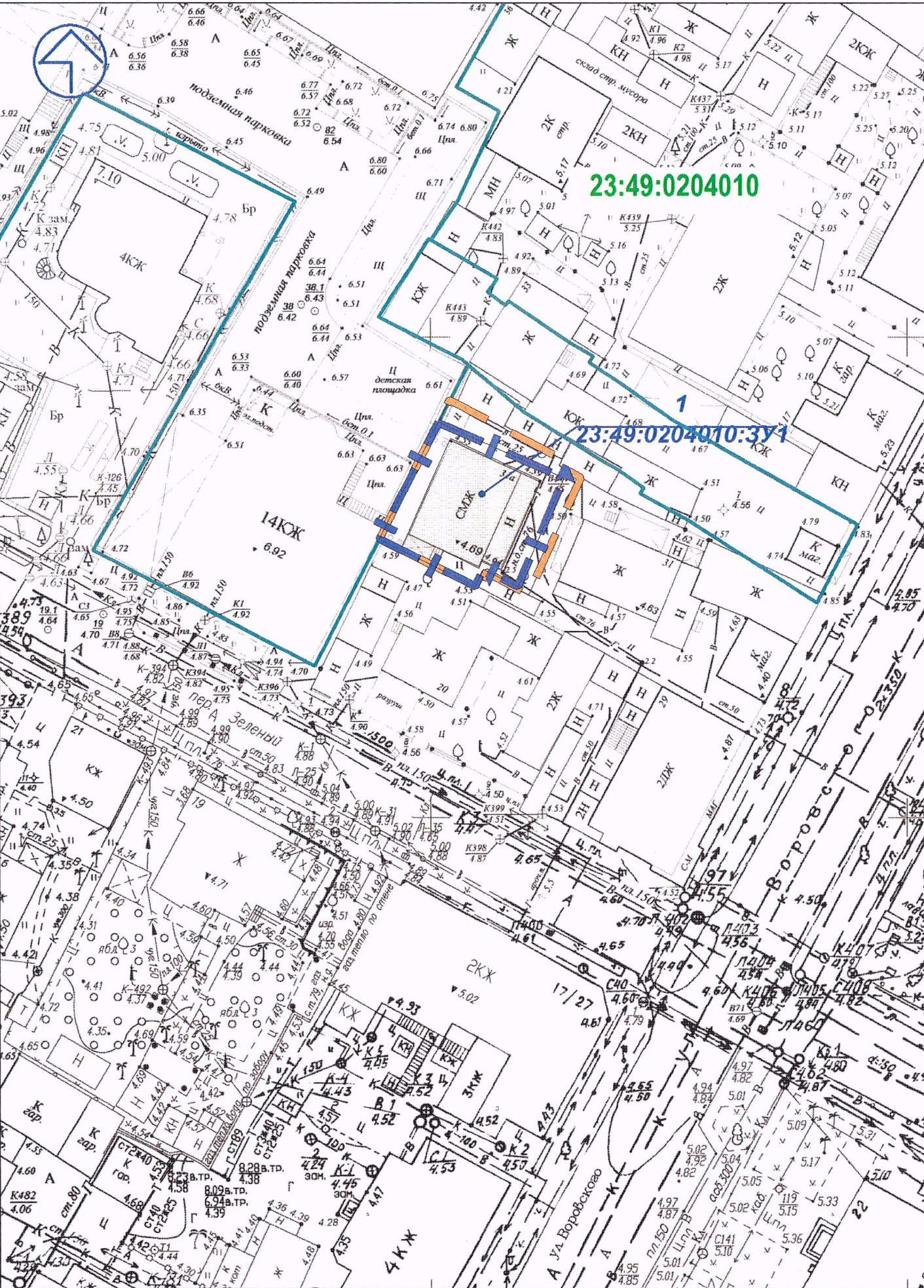


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проекта межевания
	Границы существующего элемента планировочной структуры - границы Центрального района города Сочи

						Муниципальный контракт № ДАГиБ-7/2019			
						Многоквартирный жилой дом по ул. Воровского, д.31 А, Центрального района города Сочи			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Вороничева						1	5
						Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры. М 1:5000	МУП г. Сочи "МИГ" Отдел проектирования ЛОиОИИ		
Нач.отдела	Тульян								

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАНИЦЫ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.
УСЛОВНЫЕ НОМЕРА ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. М 1:500



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Порядковый номер образуемого земельного участка	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 №202 от 29.12.2009	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540
1	23:49:0204010:3У1	Земли населенных пунктов	200	Многоквартирный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проекта межевания
	Границы образуемого земельного участка занятого многоквартирным жилым домом
23:49:0204010:3У1	Условный номер образуемого земельного участка
	Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
23:49:0204010	Кадастровый номер квартала
	Многоквартирный жилой дом

Примечания:

Образуемый 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»;
- второй зоны горно-санитарной охраны курорта;
- территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: зона сейсмической интенсивности 9 баллов;
- зоны с особыми условиями использования территории. Необходимо согласовать со Службой охраны на Кавказе ФСО России

В границах настоящего проекта межевания публичные сервитуты не установлены.

Муниципальный контракт № ДАГиБ-7/2019					
Многоквартирный жилой дом по ул. Воровского, д.31 А, Центрального района города Сочи					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
Разраб.		Вороничева			
Основная часть проекта межевания территории				Стадия	Лист
					2
Нач.отдела				Тульян	
Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. М 1:500				МУП г. Сочи "МИГ" Отдел проектирования ЛОУОИИ	

Материалы по обоснованию проекта межевания территории



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СОЧИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.10.2019

№ 1633

город Сочи

О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул. Воровского, д. 31 А (литера «А», «Б»), Центрального района города Сочи»

В рамках реализации мероприятия подпункта 1.1.1.5. «Разработка документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) под многоквартирными домами» приложения № 3 к постановлению администрации города Сочи от 11 июля 2017 года № 1153 «О внесении изменений в постановление администрации города Сочи от 23 декабря 2015 года № 3627 «Об утверждении муниципальной программы города Сочи «Обеспечение разработки градостроительной и землеустроительной документации муниципального образования город-курорт Сочи», в соответствии с заключением департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи от 10 октября 2019 года № 835/21.01-11 возможна последующая разработка документации по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул. Воровского, д. 31 А (литера «А», «Б»), Центрального района города Сочи».

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 4 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202, постановлением Главы города Сочи от 1 февраля 2007 года № 128 «Об утверждении постановлений главы администрации Центрального района города Сочи от 1 апреля 2005 года № 480, от 1 апреля 2005 года № 485, от 25 апреля 2006 года № 385, от 25 апреля 2006 года № 386, от 25 апреля 2006 года № 387, от 25 апреля 2006 года № 388, от 25 апреля 2006 года № 389, от 25 апреля 2006 года № 390, от 25 апреля 2006 года № 391, от 25 апреля 2006 года № 392, от 25 апреля 2006 года № 393, от 25 апреля 2006 года № 394,

2

от 25 апреля 2006 года № 395 об утверждении актов межведомственной комиссии по признанию жилых домов № 36, 36-а, 38 (литер «А»), 38 (литер «Б») по ул. Роз, № 31, 33, 35, 37 (литер «А»), 37 (литер «Б»), 39-а (литер «А»), 39-а (литер «Г»), 39-б по ул. Воровского непригодным для проживания при администрации Центрального района города Сочи», служебной запиской департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи от 11 октября 2019 года № 07.02-22/23372 ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Департаменту архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи:

1.1. Разрешить подготовку документации по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул. Воровского, д. 31 А (литера «А», «Б»), Центрального района города Сочи» в соответствии с документами территориального планирования муниципального образования город-курорт Сочи, Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, требованиями технических регламентов, градостроительными регламентами с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территории (пункт 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации), в том числе с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78, техническим заданием на разработку документации по планировке территории (приложение).

1.2. Заключить муниципальный контракт на выполнение проектных работ.

2. Подрядчику на выполнение проектных работ:

2.1. Разработать документацию по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул. Воровского, д. 31 А (литера «А», «Б»), Центрального района города Сочи».

2.2. Разработанную документацию по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул. Воровского, д. 31 А (литера «А», «Б»), Центрального района города Сочи» согласовать с Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края.

2.3. Получить сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город-курорт Сочи.

2.4. Представить в департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи на проверку документацию по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул. Воровского, д. 31 А (литера «А», «Б»), Центрального района города Сочи».

3. Департаменту архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи в течение четырнадцати дней со дня опубликования настоящего постановления обеспечить прием от физических и юридических лиц предложений по содержанию документации по планировке территории (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул. Воровского, д. 31 А (литера «А», «Б»), Центрального района города Сочи» по адресу: город Сочи, улица Советская, 40, кабинет № 301, телефон 264-84-54, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья).

4. Муниципальному бюджетному учреждению города Сочи «Центр геоинформационных технологий» (Медведев) внести в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности города Сочи данные о разработке документации по планировке (проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул. Воровского, д. 31 А (литера «А», «Б»), Центрального района города Сочи» (реквизиты настоящего постановления, границы территории, наименование заявителя, функциональное назначение территории).

5. Управлению информации и аналитической работы администрации города Сочи в течение трех дней со дня издания постановления опубликовать настоящее постановление в газете «Новости Сочи».

6. Управлению информатизации и связи администрации города Сочи (Кашапов) в течение трех дней со дня издания постановления разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации города Сочи в сети Интернет.

7. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Главы города Сочи Д.В.Юрковского.

8. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава города Сочи



А.С.Копайгородский

Приложение к постановлению
администрации города Сочи
от 22.10.2019 № 1633

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

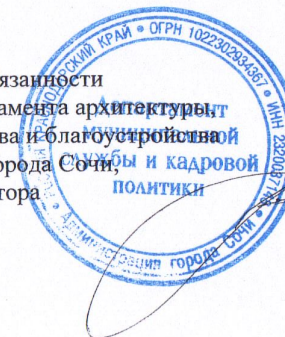
на разработку документации по планировке территории проект межевания территории) в рамках реализации мероприятия «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул. Воровского, д. 31 А (литера «А», «Б»), Центрального района города Сочи»

1. Основание для разработки	1.1. Статья 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации. 1.2. Пункт 1 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации. 1.3. Федеральный закон от 22.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»
2. Заказчик	Администрация города Сочи
3. Подрядчик	По выбору Заказчика
4. Источник финансирования	За счет средств бюджета города Сочи
5. Цели и задачи проекта	— формирование земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом, признанным аварийным.
6. Технико-экономические показатели	Ориентировочная площадь разработки – 0,0252
7. Нормативная правовая и методическая база	7.1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации; 7.2. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»; 7.3. Земельный кодекс Российской Федерации; 7.4. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»; 7.5. Федеральный закон № 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации»; 7.6. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»; 7.7. Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 № 363 «Об

	<p>информационном обеспечении градостроительной деятельности»;</p> <p>7.8. Постановление Правительства РФ от 15.02.2011 № 77 «О порядке подготовки документации по планировке территории, осуществляемой по решению уполномоченного федерального органа исполнительной власти».</p> <p>7.9. Закон Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края».</p> <p>7.10. Закон Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края»;</p> <p>7.11. Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 №78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;</p> <p>7.12. Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденные Решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202;</p> <p>7.13. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».</p>																								
8. Базовая градостроительная документация	<p>8.1 Документы территориального планирования субъектов Российской Федерации.</p> <p>8.2 Генеральный план городского округа города Сочи, утвержденный Решением Городского Собрания Сочи, от 14.07.2009 № 89.</p> <p>8.3 Правила землепользования и застройки города Сочи, утвержденные Решением Городского Собрания Сочи, от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи».</p>																								
9. Территория проектирования.	<p>Согласно каталога координат:</p> <table><tr><th>№</th><th>X</th><th>Y</th></tr><tr><td>1</td><td>43928,9700</td><td>58344,5400</td></tr><tr><td>2</td><td>43943,4891</td><td>58351,9707</td></tr><tr><td>3</td><td>43937,3391</td><td>58363,7855</td></tr><tr><td>4</td><td>43936,6619</td><td>58363,4936</td></tr><tr><td>5</td><td>43935,3727</td><td>58365,7645</td></tr><tr><td>6</td><td>43923,1731</td><td>58360,2430</td></tr><tr><td>7</td><td>43925,5007</td><td>58355,7308</td></tr></table>	№	X	Y	1	43928,9700	58344,5400	2	43943,4891	58351,9707	3	43937,3391	58363,7855	4	43936,6619	58363,4936	5	43935,3727	58365,7645	6	43923,1731	58360,2430	7	43925,5007	58355,7308
№	X	Y																							
1	43928,9700	58344,5400																							
2	43943,4891	58351,9707																							
3	43937,3391	58363,7855																							
4	43936,6619	58363,4936																							
5	43935,3727	58365,7645																							
6	43923,1731	58360,2430																							
7	43925,5007	58355,7308																							

	<table><tr><td>8</td><td>43923,8954</td><td>58354,9986</td></tr><tr><td>9</td><td>43928,9700</td><td>58344,5400</td></tr><tr><td>1</td><td>43928,9700</td><td>58344,5400</td></tr></table>	8	43923,8954	58354,9986	9	43928,9700	58344,5400	1	43928,9700	58344,5400
8	43923,8954	58354,9986								
9	43928,9700	58344,5400								
1	43928,9700	58344,5400								
10. Исходные материалы	Документацию разработать на основании: – документов, указанных в п. 8 технического задания; – сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Сочи;									
11. Состав и содержание работы	Состав документации определяется статьей 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации									
12. Формы предоставления документации по планировке территории, требования к оформлению	12.1 Проектные материалы передаются Заказчику в соответствии с п. 11 задания в 2-х экземплярах на бумажной основе и в 1-м экземпляре на электронном носителе со следующими требованиями: текстовая часть - в формате Microsoft Office Word; графические материалы – в векторных форматах в масштабах оригиналов (.MIF-MID) и в растровом формате (.jpeg, .tiff или .bmp) с разрешением изображения не менее 300 dpi. 12.2 После утверждения один экземпляр материалов проекта безвозмездно передается на бумажной основе и на электронном носителе для учета и регистрации в архив департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи									

Исполняющий обязанности
директора департамента архитектуры,
градостроительства и благоустройства
администрации города Сочи,
главного архитектора



А.В. Кирсанов



**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
и БЛАГОУСТРОЙСТВА**

АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ

354061 г. Сочи, ул. Советская 26, каб.46

Краснодарский край

тел. (862)264-23-97, факс 264-23-97

От 08.11.2019 № 21.01-21/48062
на № от

Администрация города Сочи

Регистрационный номер: 9759.02-Ю/11.19(1)

**СВЕДЕНИЯ
информационной системы обеспечения
градостроительной деятельности города-курорта Сочи**

Общие сведения о земельном участке.

Земельный участок, расположен в г. Сочи, Центральный район.

Каталог координат земельного участка:

№	X	Y
1	43928,9700	58344,5400
2	43941,1400	58350,7800
3	43935,3400	58364,0100
4	43924,0600	58359,1400
5	43925,8300	58355,4500
6	43924,0200	58354,6700
1	43928,9700	58344,5400

Правообладатель: сведения отсутствуют – по данным ЕГРН.

сведения отсутствуют – по данным дежурного плана г. Сочи.

Раздел III (Документы территориального планирования муниципального образования город-курорт Сочи)

В соответствии с Генеральным планом городского округа города Сочи, утвержденном решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 № 89 (в редакции решение Городского Собрания Сочи от 20 марта 2012 года № 21) земельный участок расположен в границах городской черты.

Раздел IV (Правила землепользования и застройки г. Сочи)

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (с последующими изменениями) земельный участок расположен в

Подготовлено	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Салавьян	

территориальной зоне «Ж-4» - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров.

2


Основные разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства


Зона «Ж-4» - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров

Постоянное проживание
Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом)
Многоквартирный жилой дом
Жилой комплекс
Временное проживание
Специализированный жилищный фонд (общежитие)
Курортно-рекреационное обслуживание
Экскурсионное бюро
Туристический офис-центр
Информационный центр
Центр курортного отдыха
Торговля
Универсам
Универмаг
Торговый центр
Торгово-развлекательный центр
Торгово-развлекательный комплекс
Магазин
Оптовый сельскохозяйственный продовольственный рынок
Розничный рынок (продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов)
Рыночный комплекс
Объекты мелкорозничной торговли, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки
Общественное питание в здании
Ресторан
Кафе
Столовая
Бар
Воспитание, образование, подготовка кадров
Детское дошкольное учреждение
Общеобразовательная школа
Школа-интернат
Специализированная школа
Лицей
Гимназия
Учреждения высшего образования
Учреждение среднего специального образования
Учебный центр
Культура, искусство, информатика
Музей
Выставочный зал
Концертно-спортивный комплекс
Театр

Подготовлено	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Соловьев	Р

Кинотеатр
Библиотека
Архив
Музыкальная школа
Художественная школа
Хореографическая школа
Дом творчества
Телестудия
Радиостудия
Киностудия
Студия звукозаписи
Редакция газет и журналов
Издательство
Физическая культура, спорт в здании
Физкультурно - оздоровительный комплекс
Спортивные сооружения
Спортивный зал
Фитнес-комплекс
Спортивный клуб
Спортивная школа
Бассейн
Спорт, отдых
Спортивная площадка
Детский игровой центр
Теннисный корт
Парк культуры и отдыха
Парк
Сквер
Бульвар, прогулочная набережная
Здравоохранение, соцобеспечение
Больница
Клиника общего профиля
Диспансер
Амбулатория
Поликлиника
Пункт первой медицинской помощи
Врачебный кабинет
Аптека
Станция скорой и неотложной помощи
Станция переливания крови
Дом ребенка
Детский дом
Дом для престарелых
Семейный детский дом
Больница скорой медицинской помощи
Подстанция больницы скорой медицинской помощи
Пункт стоянки больницы скорой медицинской помощи
Бытовое обслуживание населения

Подготовлено	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Солонина	

Дом быта				
Ателье				
Пункт проката				
Химчистка				
Пункт ремонта обуви				
Фотоателье				
Парикмахерская (салон, студия)				
Предприятие по ремонту бытовой техники				
Коммунальные объекты, связь, полиция				
Баня				
Прачечная				
Отделение связи				
Опорный пункт полиции				
Пожарное депо				
Отделение полиции				
Военкомат				
Общественный туалет				
Управление, финансы, страхование				
Банк				
Учреждение страхования				
Учреждение биржевой торговли				
Нотариальная контора				
Ломбард				
Юридическая консультация				
Агентство недвижимости				
Туристическое агентство				
Центр обслуживания				
Рекламное агентство				
Административное здание				
Административное здание правоохранительных органов (РОВД, прокуратура и т.п.)				
Здание суда				
Бизнес-центры, офисные центры, выставочные центры				
Наука и научное обслуживание				
Научно-исследовательский, (проектный, конструкторский компьютерный) центры				
Обслуживание и хранение автотранспорта				
Паркинг, автостоянка, многоэтажные парковки				
Мастерская автосервиса				
Автозаправочная станция				
Автомобильные мойки				
Транспортное обслуживание				
Надземный и подземный пешеходный переход				
Инженерная и транспортная инфраструктура				
АТС, модульная котельная, КНС, РТП, ТП, ГРП, центральный тепловой пункт, индивидуальный тепловой пункт				
Объекты электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения				
Линия электропередачи, линия связи (в том числе линейно-кабельное сооружение), трубопровод, полоса отвода автомобильной дороги, полоса отвода железной дороги)				
Противооползневое сооружение				
Объекты специального назначения				
Подготовлено	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Соловьев	

Антенна сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
Объект гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
Благоустройство
Благоустройство территории



Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Зона «Ж-4» - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров

Постоянное проживание
Индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью)
Временное проживание
Гостиница
Мотель
Хостел
Отель
Апартотель
Пансион
Отправление культа
Объект религиозного культа
Подворье
Монастырь
Культура, искусство, информатика
Клуб
Культурно-исторический центр
Ночной клуб
Спорт, отдых
Аттракцион
Здравоохранение, соцобеспечение
Ветеринарная поликлиника
Наука и научное обслуживание
Научно-инновационный центр
Склады
Склад
Обслуживание и хранение автотранспорта
Гаражи боксового типа
Автомобильная газозаправочная станция
Инженерная и транспортная инфраструктура
Котельные большой мощности, ГРС, ПС
КОС
Объекты специального назначения
Радио и телевизионная вышка; маломощные радиоретрансляторы
Медико-социальный комплекс по оказанию ритуальных услуг

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Подготовлено	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Соловьева	

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и Правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Земельные участки и (или) объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и (или) объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых из земель муниципальной собственности, составляют:


- для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв. м;
- для строительства от 2 до 10 блокированных жилых домов - от 100 до 300 кв. м за каждым индивидуальным блоком, включая площадь строения;
- для ведения личного подсобного хозяйства - до 1200 кв. м.

Ширина предоставляемых земельных участков не может быть меньше:

- для индивидуального жилищного строительства - 8 метров;
- для ведения личного подсобного хозяйства - 12 метров.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны «Ж-4»

Характеристики строительных для зоны «Ж-4»									
Зона		Минимальная длина стороны по уличному фронту, м <6>	Минимальная ширина/ глубина, м	Максимальный коэффициент застройки % <5>	Минимальный коэффициент озеленения, %	Максимальная высота здания до конька крыши, м<3>	Максимальная высота оград, м<1>	Минимальный отступ от границ земельного участка м<4>, <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) % <7>
Ж-4	Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках	40	32	40	15	36	НР	5	1,8
	Нежилые объекты<2>	40	25	40	30	22	1,5	5	1,8
	Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках	8	25	50	30	15	2,0	3	0,6

Подготовлено	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Соловьев	

Примечание.

НР – параметр градостроительным регламентом не определяется.

<1> - Для участков жилой застройки высота ограды 2 метра может быть превышена между соседними земельными участками при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности, но не более 2,5 метров.

<2> - Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении с элементами благоустройства и озеленения.

<3> - Допускается отклонение от указанного значения предельной высоты зданий, строений, сооружений в зависимости от характера рельефа местности, но не более чем на 10 процентов. Данное отклонение допустимо без соблюдения дополнительных процедур.

<4> - Данный раздел не применяется в отношении видов разрешенного использования указанных в таблице №9 настоящих правил под №№ 3.5; 11.8; 21.3; 22.1- 22.7; 23.1-23.4, 24.1.

<5> – Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства – зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа подтверждающего право на такой объект) внешних контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышают максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае, граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания (строения) и реконструкция допустима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.

<6> – Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет прямоугольную форму минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на 40%, при условии, что его площадь не меньше условной площади (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.

<7> – данный параметр применяется для наземных частей зданий и сооружений.

Раздел V (Документы по планировке территории): сведения об утвержденном ДПТ отсутствуют.

Раздел VI (Изученность природных и техногенных условий)

Расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK -64 для средних грунтовых условий (вторая категория грунтов по сейсмическим свойствам) и трех степеней сейсмической опасности (А-10%, В-5%, С-1%) в течении 50 лет принимается на основе комплекта карт общего сейсмического районирования территории РФ-ОСР-97, учитывая приложения Б,В СНКК 22-301-2000* (Постановление главы Краснодарского края от 04.04.01 № 244) соответственно по Центральному району г. Сочи: А-8 баллов, В-9 баллов, С-9 баллов.

Раздел VII (Изъятие и резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд): сведения об изъятии и резервировании отсутствуют.

Раздел VIII (Сведения о застроенных и подлежащих застройке земельных участков)

1. Разрешенное использование земельного участка (по сведениям ЕГРН):

- сведения отсутствуют.

2. Площадь земельного участка – сведения отсутствуют.


3. Местоположение земельного участка или его части:

3.1. 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".

3.2. В границах особо охраняемых природных территорий: нет.

3.3. В границах водоохранных зон: нет.

Подготовлено	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Соловьев	

3.4. В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: Зона сейсмической интенсивности 9 баллов.

3.5. В санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников: нет.

3.6. В зоне округа горно-санитарной охраны курорта (утв. пр. Минздрава РСФСР от 21.10.69 г. №297): вторая.

3.7. В других зонах: Необходимо согласовать со Службой охраны на Кавказе ФСО России (особые условия использования территории).

3.8 В границах красных линий: не находится в границах красных линий.

3.9. Планируемые к размещению в границах земельного участка объекты инженерной инфраструктуры: сведения отсутствуют.

3.10. В границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан: нет.

3.11. В границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции - за пределами территорий.

Раздел IX (Геодезические и картографические материалы)

Графические приложения:

1. Размещение участка на плане г. Сочи, совмещенном с картой градостроительного зонирования М 1:25 000.

2. Фрагмент дежурного плана застройки города М 1:1000

Настоящие Сведения подготовлены на основе действующих ресурсов и справочной информации информационной системы обеспечения градостроительной деятельности г. Сочи по состоянию на 8 ноября 2019 г.

Для служебного пользования, без права пользования третьими лицами.

Заместитель директора департамента

А.В. Кирсанов

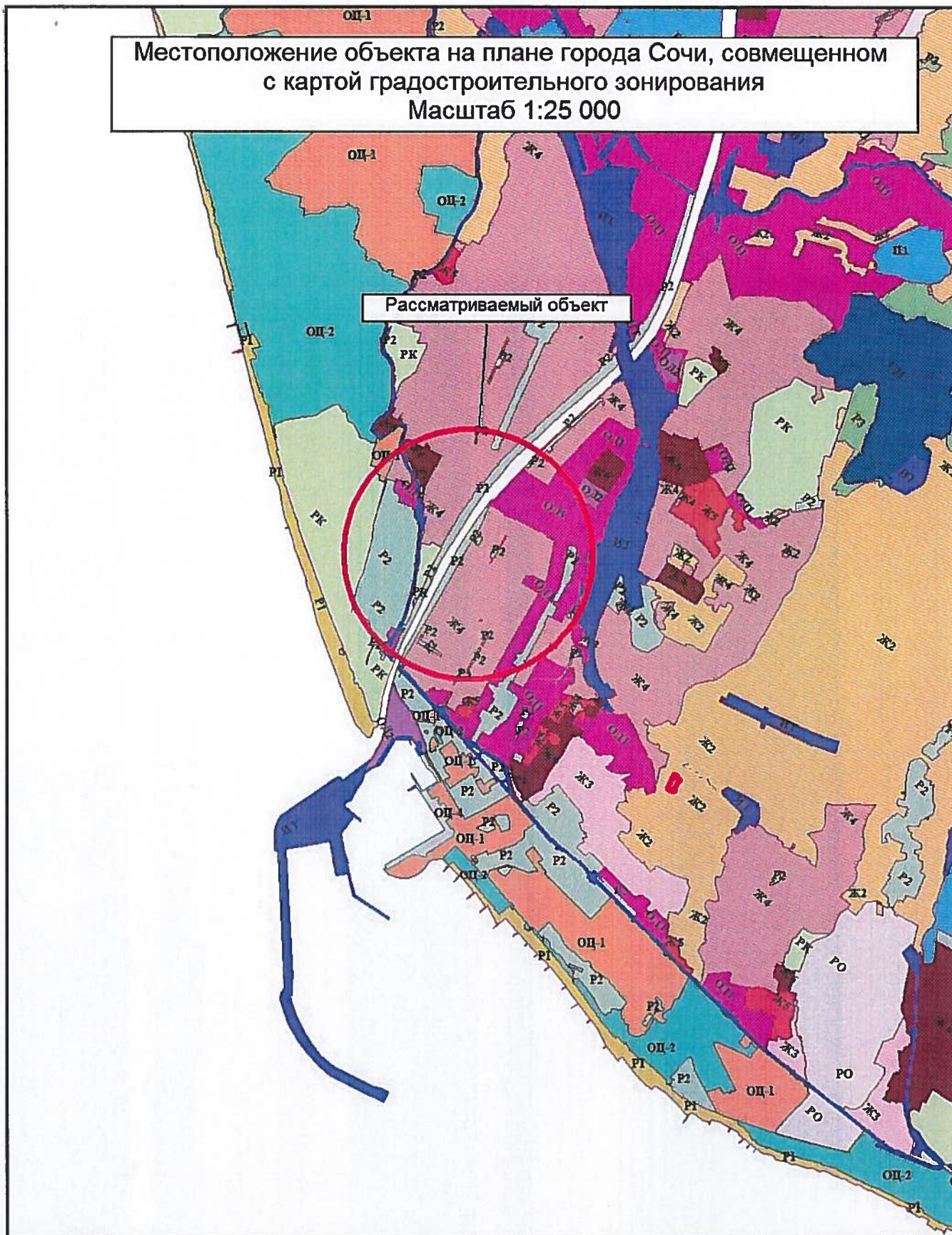
Заместитель директора МБУ г. Сочи «ЦГТ»

М.А. Гордеева

Подготовлено	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Соловьев	Р

Местоположение объекта на плане города Сочи, совмещенном
с картой градостроительного зонирования
Масштаб 1:25 000

Рассматриваемый объект



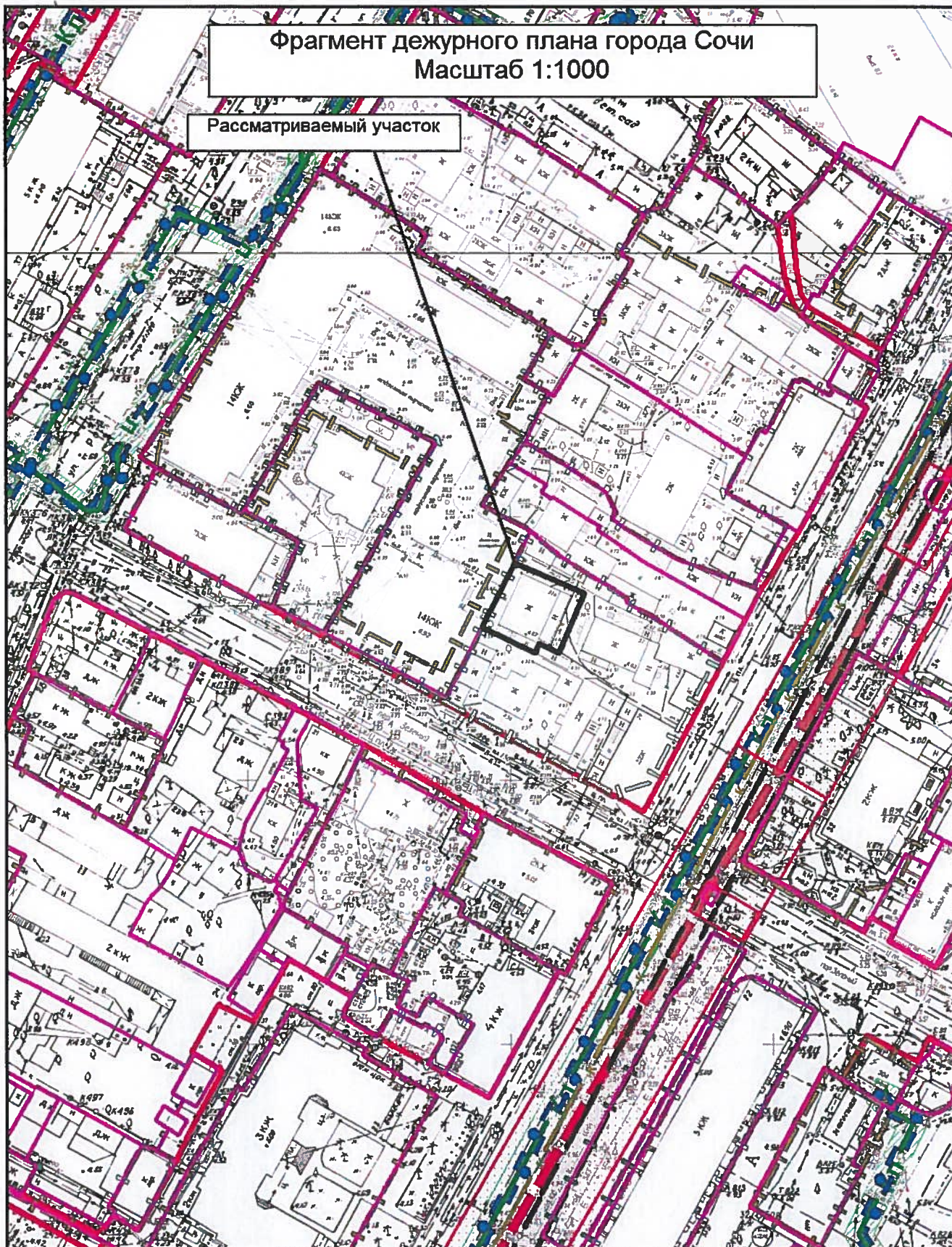
Графическое приложение № 1



**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
И БЛАГОУСТРОЙСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ**

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи "ЦГТ"	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Соловьева	

Рассматриваемый участок



ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
И БЛАГОУСТРОЙСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи "ЦГТ"	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Соловьев	<i>[Подпись]</i>

21
48

ПРИЛОЖЕНИЕ 12
(обязательное)

к Инструкции о проведении
учета жилищного фонда
в Российской Федерации

Сочи
(наименование бюро)

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

область, республика, край Краснодарский

район _____

город (др. поселение) Сочи

район города Центральный

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

314 по улице (пер.) Воровского (Лит. "Б")
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	<u>3148</u>					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Порт составлен по состоянию на 3 июня 1999 г.
(указ. дата обл. объекта учета)

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Год постройки 1936

переоборудовано
надстроено

В _____

Год последнего капитального ремонта _____

Число этажей _____

Кроме того имеется:

подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем 306 куб. м. Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. _____

Площадь здания (с лоджиями, балконами, коридорами и лест. кл.) 144,8 120,6

из нее:

Жилые помещения: общая площадь квартир 144,8 120,6

площадь квартир 144,8 кв. м., в том числе жилая площадь 65,2

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

1-комнатных				2-комнатных				3-комнатных				4-комнатных				5 и более комнат				Всего		
количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь	
	общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
2	51,5	51,5	21,5	2	60,369,7	53,369,7	39,243,8													4	120,6	104,8

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено:									
к-во жил.		площадь		кол-во жилых		площадь		к-во жил.		площадь		в мансардных этажах				в цокольных этажах					
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
4	6	72,7	104,8																		

Литера _____

Год _____

Л-П _____

1

Фун

Нар

кап

Пер

Перекрытия

Кры

Пол

Проемы

Отделка

Электро- и сантехническ. устройства

Крыльцо

Лестница

1. Техническое описание здания или его основной пристройки

Интера Б

Число этажей одн

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.)	
1	2	3	
1	Фундамент	Каменные подкладки	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	деревянные каркасные, обш. с 2-сторон досками	
3	Перегородки	— " —	
4	Перекрытия	Чердачные	деревянное щитоватуренное
		Междустажные	
		Подвальные	
5	Крыша	асбофанера по дерев. стропилам	
6	Полы	дощатые окрашенные, линолеум	
7	Проемы	окна	одинарные створные окрашенные филенчатые окрашенные
		двери	
8	Отделка	внутренняя	штукатурка, побелка, обш., маел. окр штукатурка, побелка
		наружная	
9	Печи	калориферное	совмещенное отопительно-варочное
		АГВ	
		другое	
		Центральное отопление	
		электричество	
водопровод			
канализация			
горячее водоснабжение			
ванны			
10	Электро- и сантехническ. устройства	газоснабжение	—
		напольные электроплиты	
		телефон	
		радио	
		телевидение	
		сигнализация	
		мусоропровод	
		лифт	
		вентиляция	
		11	
12	Лестницы		

Физический износ здания в %

76%

Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, коридора	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т. п.	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь квартиры	В т. ч. площадь					Высота помещений, по внутрен. обмеру	Площадь помещений, общего пользования	Самостоятельно возвед. или перестроен.	Примечание
						коридоры	из нее	жилая	подсобной	подж., ванн, террас, веранд и крылец, с коэф.				
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	3	1	жилая	310 x 305	9,5	9,5	9,5			2,55				
	2	2	подсобное	2,90 x 2,10	6,1	6,1	6,1	6,1		-			2,9	
	3	3	- " -	4,85 x 2,20	10,7	10,7	10,7	10,7		2,45			10,7	
	4	4	санузел	1,20 x 2,15	2,6	2,6	2,6	2,6					2,6	
	5	5	подсобное	1,55 x 2,15	3,3	3,3	3,3	3,3		2,20			3,3	
2			итого по кв. №3		26,3	26,3	9,5	16,8					10,7	
					29,4	19,9		19,9					13,8	
	4	2	жилая	5,52 x 2,46	13,3	13,3	13,3			2,55			5,8	
	1	1	жилая	3,11 x 2,60	8,0	8,0	8,0			-				
	3	3	кухня	2,75 x 2,10	5,7	5,7		5,7		-				
3			итого по кв. №4		27,0	27,0	21,3	5,7					5,8	
4			итого по кв. №5		117,8	107,8	60,7	47,1	7,0				37,5	
					120,6	120,6	65,2	55,4					44,0	
													38,2	

Курс 1993

Приложение к техническому пасп-
на здание (строение)

Э К С П Л И К А Ц И Я к поэтажному плану здания (строения),

расположенного в городе (другом поселении)
по ул. (пер.) Воровского

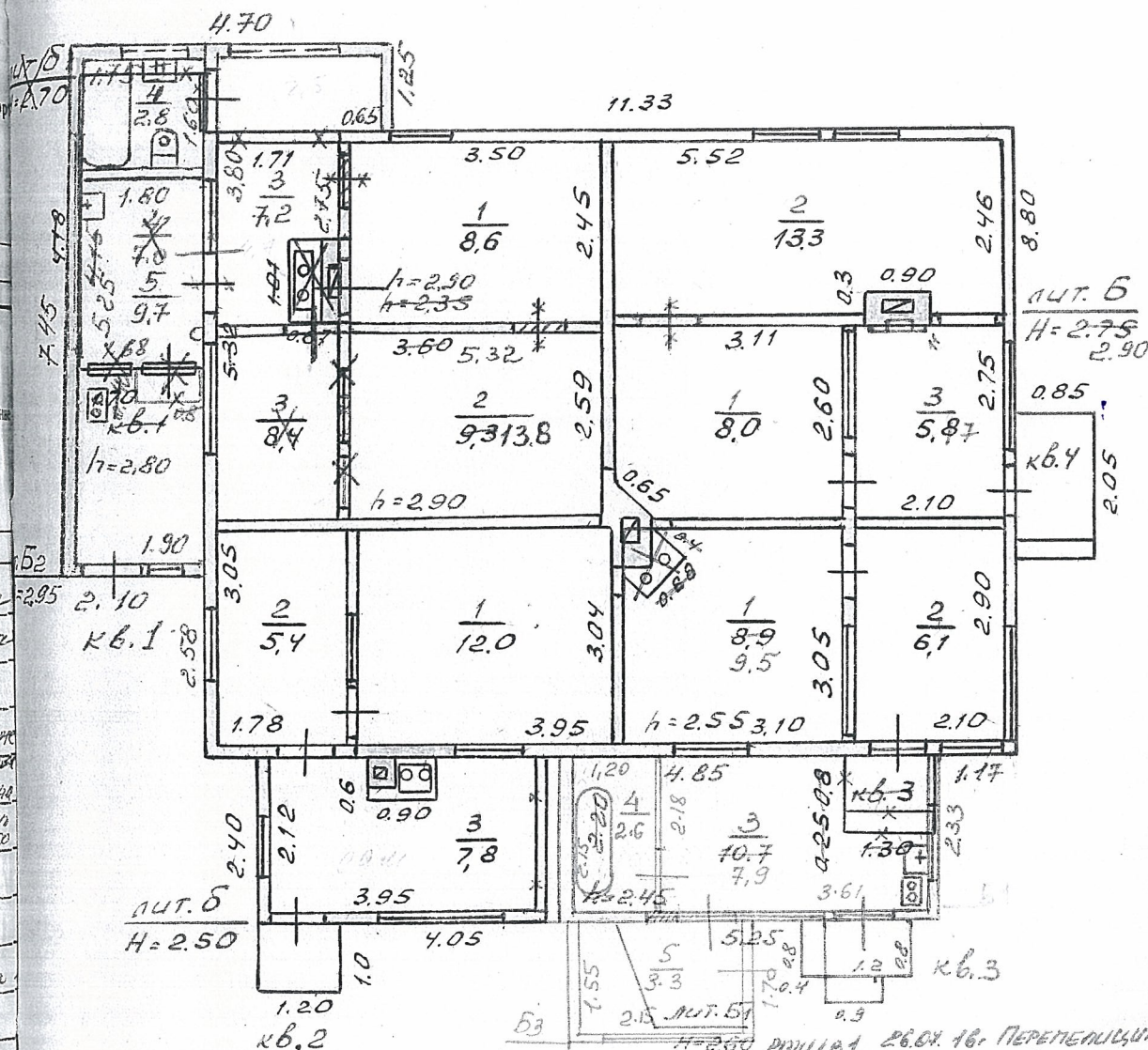
дом № 312

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т. п.	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь квартир	В т. ч. площадь			подсобная	подж., балк., террас, веранда и кладов. с коэф.	Высота помещений по внутрен. обмеру	Площадь помеш. общего пользования	Самостоятельно возвед. или переоборуд.	Примечания	
							квартиры	жилая	из нее							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Б	I	1	1	жилая	3,50 x 2,45	8,6	8,6	8,6				2,90			Кв. ра-295	
		2	2	жилая	5,32 x 2,59	13,8	13,8	13,8				2,90			Кв. ра-295	
		3	3	подсобное	3,80 x 1,71 + 9,65 x 1,05	8,7	8,7	8,7	8,7							Кв. ра-295
		4	4	санузел	5,32 x 1,71 + 4,01 x 2,46 + 4,75 x 1,68	2,8	2,8	2,8	2,8							Кв. ра-295
		5	5	подсобное	(1,45 + 1,80) x 0,5 x 1,60 + (1,80 + 1,90) x 0,5 x 5,25	9,7	9,7	9,7	9,7							Кв. ра-295
Итого по кв. №1:						33,5	33,5	33,5	8,4	4,0	2,9					
Б	II	1	1	жилая	3,95 x 3,04	12,0	12,0	12,0				2,9			Кв. ра-295	
		2	2	подсобное	3,05 x 1,78	5,4	5,4	5,4	5,4							Кв. ра-295
		3	3	подсобное	3,95 x 2,12 + 9,90 x 0,60	7,8	7,8	7,8	7,8							Кв. ра-295
Итого по кв. №2:						25,2	25,2	25,2	13,2							

Лит. 1
H=2.5

27	25
35	

в г. Сочи по ул. Воровского дом № 31а
масштаб 1:100



53 2.13 2.3
H=2.60 PИЛИВ 26.04.16. ПЕРЕПЕЛИЦИНА Д.В.
H=2.40 2.50 03.08.16

РПН кв. 4 03.08.17. Симонен

РТУ 16.1 01.03.2008г. Аргументы
РТУ 16.3-08.04.2003

при кв. 1 13.01.2000г. Рахмеева

РТИ 3.06.99г Радмеева

PTU CHANGING TARIFFS

Проведені ст. технік.

14. Q1000 TEXN. H.B.

ИЗДАН СОСТАВЛЕН

Српоз-Молганова!

Скрябин + Бухтоярова!

Бреславец!

18 октября 1991..

Р.Т.Н. кв. 4. 10.05.2000 Котельников

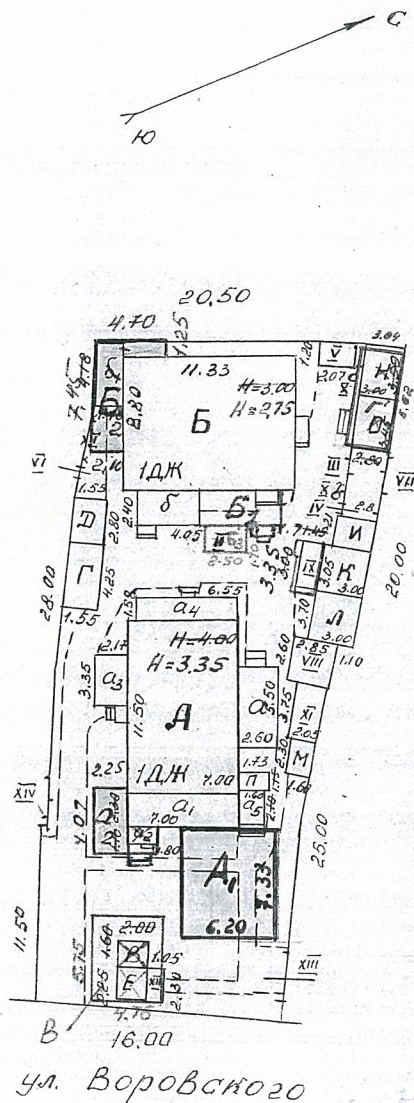
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

усадебного участка, находящегося в гор. Сочи

по ул.

Воровского

№ 31.31^а кв.



сос. уч-к №29

сос. уч-к №33

ул. Воровского

РТИ лит. "В" 21.04.2001г. Таасова

РТИ кв.1 лит. "Б" 13.01.2000г. Рахмеева

РТИ лит. "Б" 3.06.1999г. Рахмеева

РТИ 18/3-1991г. Молганова

РТИ кв3 21.03.07г. Ченель

РТИ кв3 8.04.2003 Тохитко

Р.Т.И. кв4 лит. "Б" 22.09.2000

Котельничков

Масштаб 1:500

План составил 16 октября 1986 г. техник Рахмеева Т.П.

Проверил 22 октября 1986 г. контролер Уразова В.Г.

Начальник бюро инвентаризации Бреславец В.П.

(Бреславец В.П.)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № 1	раздела 1	Всего листов раздела 1: 37	Всего разделов: 5	Всего листов: 92
28 ноября 2018 г. № 23/ИСХ/18-2313949				
Номер кадастрового квартала: 23:49:0204010			Площадь кадастрового квартала: 5.98 Га	

Общие сведения об объектах недвижимости в кадастровом квартале

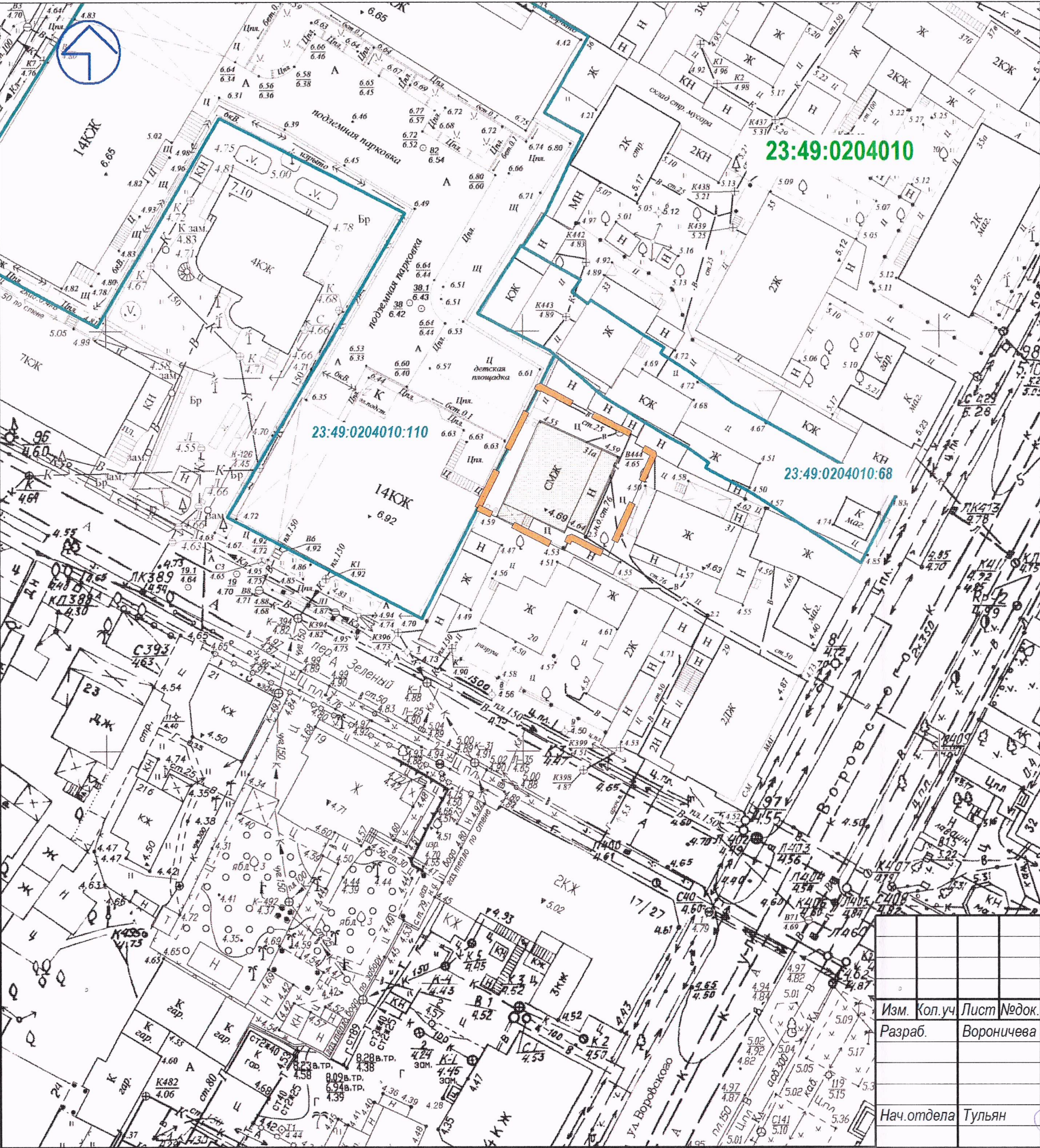
Номер п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости	Адрес	Площадь или основная характеристика	Категория земель	Виды разрешенного использования	Назначение (проектируемое назначение)	Кадастровая стоимость (руб)
1	23:49:0204010:1	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Парковая, 32А	120 +/-4	Земли населённых пунктов	магазины	_____	2514483.6
2	23:49:0204010:2	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир у дома № 19. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Воровского	17	Земли населённых пунктов	магазин	_____	356748.74
3	23:49:0204010:5	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Роз, дом 20-б	300	Земли населённых пунктов	индивидуальное жилищное строительство	_____	3062049
4	23:49:0204010:6	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Центральный, Парковая, ул. Воровского, 11/32	324	Земли населённых пунктов	размещение офиса	_____	6803355.24
5	23:49:0204010:7	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Центральный, 43/1, ул. Воровского	38	Земли населённых пунктов	торговый павильон	_____	747026.63

Начальник отдела
полное наименование должности

М.П. _____

/ С.П. Черечеча /
инициалы, фамилия

ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проекта межевания
	Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
23:49:0204010:110	Кадастровый номер земельного участка
23:49:0204010	Кадастровый номер квартала
	Многоквартирный жилой дом

Муниципальный контракт № ДАГиБ-7/2019					
Многоквартирный жилой дом по ул. Воровского, д.31 А, Центрального района города Сочи					
Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
Разраб.		Вороничева			
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				Стадия	Лист
					3
Нач.отдела				Тульян	
Границы существующих земельных участков. Существующие объекты капитального строительства. М 1:500				МУП г. Сочи "МИГ" Отдел проектирования ЛОиОИИ	

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

Примечания:

Рассматриваемая территория проекта межевания расположена:

1. 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»
 2. В границах второй зоны горно-санитарной охраны курорта.
 3. В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: зона сейсмической интенсивности 9 баллов
 4. В границах зоны с особыми условиями использования территории.
- Необходимо согласовать со Службой охраны на Кавказе ФСО России

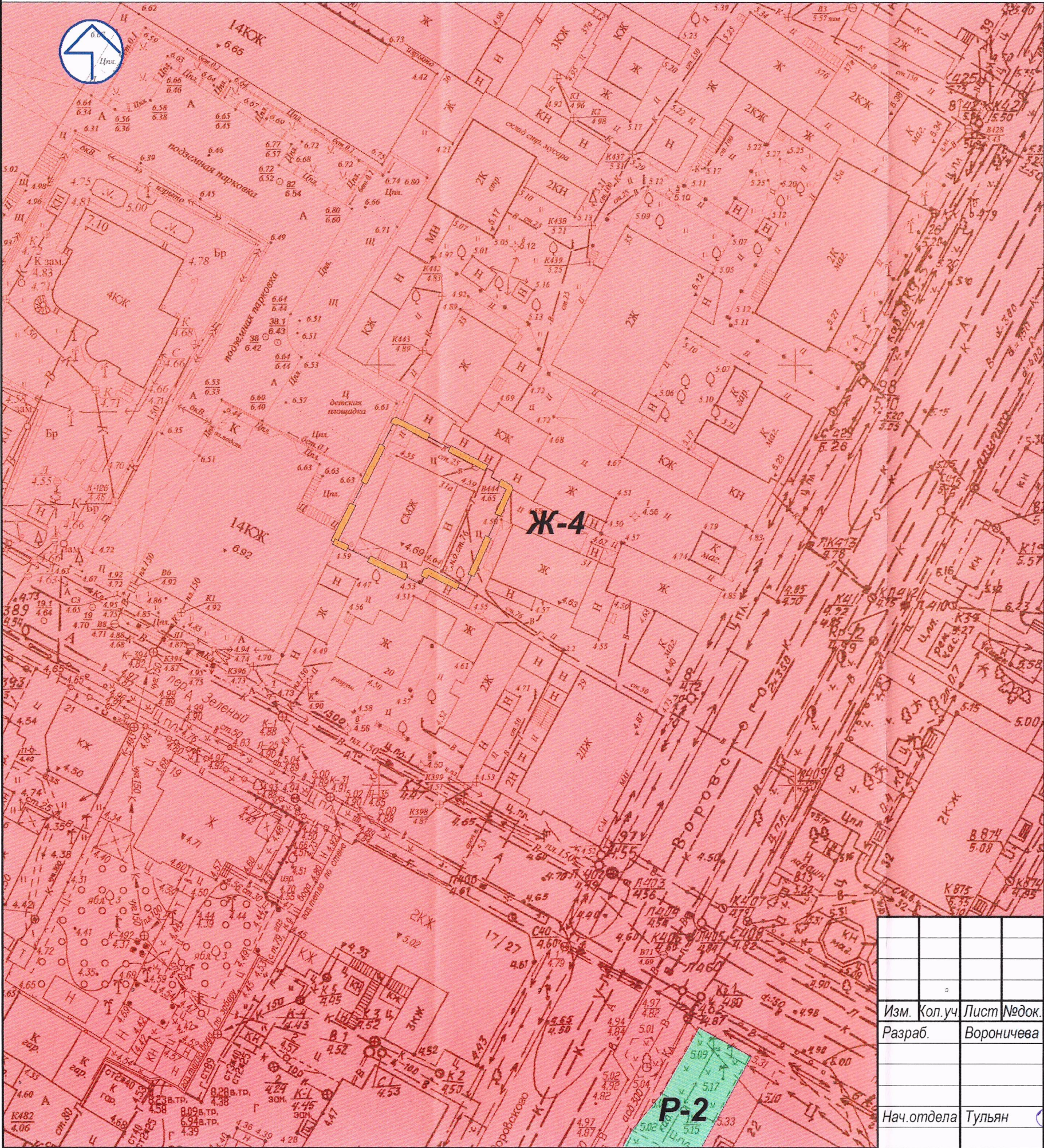
В границах рассматриваемой территории проекта межевания отсутствуют:

1. Объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия.
2. Особо охраняемые природные территории..



Муниципальный контракт № ДАГиБ-7/2019					
Многоквартирный жилой дом по ул. Воровского, д.31 А, Центрального района города Сочи					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
Разраб.		Вороничева			
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				Стадия	Лист
					4
Нач.отдела Тульян				МУП г. Сочи "МИГ" Отдел проектирования ЛОУОИИ	
				Формат А3	

ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН. М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проекта межевания
	Территориальная зона "Ж-4" - многоквартирная жилая застройка высотой до 36 метров.
	Территориальная зона "Р-2" - зона зеленых насаждений общего пользования

						Муниципальный контракт № ДАГиб-7/2019		
						Многоквартирный жилой дом по ул. Воровского, д.31 А, Центрального района города Сочи		
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист
Разраб.		Вороничева						5
Нач.отдела	Туляян					Границы территориальных зон. М 1:500	МУП г. Сочи "МИГ" Отдел проектирования ЛОиОИИ	