

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) 264-86-86, +7-918-603-00-68, e-mail: mbu@sochimig.ru

О Т Д Е Л П Р О Е К Т Н Ы Х Р А Б О Т

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о соблюдении требований технических регламентов при изменении вида разрешенного использования земельного участка

ОБЪЕКТ:	земельный участок с кадастровым номером 23:49:0131001:2353
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, аул Большой Кичмай, ул. Чаитх, з/у 21А

Директор С.А. Граблевский

Начальник отдела О.В. Мельникова

Исполнитель О.В. Мельникова

2026

Содержание

№	Наименование	Номера страниц
	Содержание	2
1.	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	
1.1	Общая часть	3-7
1.2	Существующее положение территории	6-12
1.3	Проектные предложения	13-15
1.4	Соответствие требованиям Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»	15
1.5	Соответствие требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»	15-17
1.6	Соответствие требованиям иных нормативно-правовых актов	17
1.7	Заключение	18
	ПРИЛОЖЕНИЯ	
1	Техническое задание Уси М.Ю.	
2	Постановление администрации муниципального образования городской округ города-курорта Сочи Краснодарского края от 04.09.2026 №2671 «О предварительном согласовании предоставления земельного участка для ведения садоводства в городском округе город-курорт Сочи, аул Большой Кичмай, улица Чаитх, земельный участок 21А»	
3	Постановление администрации муниципального образования городской округ города-курорта Сочи Краснодарского края от 06.10.2026 №3121 «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования городской округ города-курорта Сочи Краснодарского края от 04.09.2026 №2671 «О предварительном согласовании предоставления земельного участка для ведения садоводства в городском округе город-курорт Сочи, аул Большой Кичмай, улица Чаитх, земельный участок 21А»	
4	Выписка из ЕГРН на объект недвижимости	
5	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации	

Согласовано

Разработал

Инв. № подл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Начал. ОПР		Мельникова			
Исполнитель		Мельникова			

Заключение о соблюдении требований технических регламентов при реализации разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Содержание раздела

Стадия	Лист	Листов
П	2	18

МБУ г. Сочи «Муниципальный институт генплана»

Формат А4

Пояснительная записка

1.1 Общая часть

Настоящий проект в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0131001:2353, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, аул Большой Кичмай, ул. Чаитх, з/у 21А, разработан в соответствии с Техническим заданием от Уси Маджида Юрьевича.

Основанием для разработки настоящего проекта служат:

1. *Статья 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;*
2. *Статья 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации;*
3. *Статья 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации;*
4. *Статья 85 Земельного кодекса Российской Федерации;*
5. *Постановление администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 22.12.2023 № 3999 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства»;*
6. *Постановление администрации муниципального образования городской округ города-курорта Сочи Краснодарского края от 04.09.2026 №2671 «О предварительном согласовании предоставления земельного участка для ведения садоводства в городском округе город-курорт Сочи, аул Большой Кичмай, улица Чаитх, земельный участок 21А»;*
7. *Постановление администрации муниципального образования городской округ города-курорта Сочи Краснодарского края от 06.10.2026 №3121 «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования городской округ города-курорта Сочи Краснодарского края от 04.09.2026 №2671 «О предварительном согласовании предоставления земельного участка для ведения садоводства в городском округе город-курорт Сочи, аул Большой Кичмай, улица Чаитх, земельный участок 21А»*

Статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) установлены виды разрешенного использования земельных участков:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

При этом в соответствии с частью 6 статьи 37 ГрК РФ предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 данного кодекса.

Согласно части 1 статьи 39 ГрК РФ, физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи (часть 2 статьи 39 ГрК РФ).

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопрос предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение (часть 3 статьи 39 ГрК РФ).

В соответствии с п. 3 ст. 37 ГрК РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

Градостроительные регламенты утверждаются представительным органом местного самоуправления в составе правил землепользования и застройки и определяют основу правового режима земельных участков.

Согласно положениям, закрепленным пунктом 3 статьи 85 ЗК РФ, виды разрешенного использования земельных участков для земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются градостроительным регламентом, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.06.2019 №202, установлены следующие термины и определения:

– Виды разрешенного использования объектов недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных

участках разрешено в силу именования этих видов деятельности и объектов в разделе 11.1 части III Правил землепользования и застройки при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, Правилами землепользования и застройки, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

– Условно разрешенные виды использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) – виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения администрации города Сочи в порядке, предусмотренном Правилами землепользования и застройки;

– Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

– Технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленным законодательством Российской Федерации, или федеральном законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании.

Цели и задачи проекта

Обоснование соблюдения требований технических регламентов при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0131001:2353, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, аул Большой Кичмай, ул. Чаитх, з/у 21А.

Нормативно - правовая база разработки проекта

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

1. *Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;*
2. *Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;*
3. *Федеральный закон от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;*
4. *Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;*
5. *Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;*
6. *Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;*
7. *Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;*
8. *Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 г. №78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;*
9. *Решение Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт сочи Краснодарского края» от 28.12.20202 №94;*
10. *СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.*

Проект разработан на основании базовой градостроительной документации в актуальной редакции:

1. *Генеральный план муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, утвержденный решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 27.12.2023 №180 (далее – Генплан);*
2. *Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденные решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 №202 (далее – Правила землепользования и застройки).*

Исходные данные, предоставленные Заказчиком

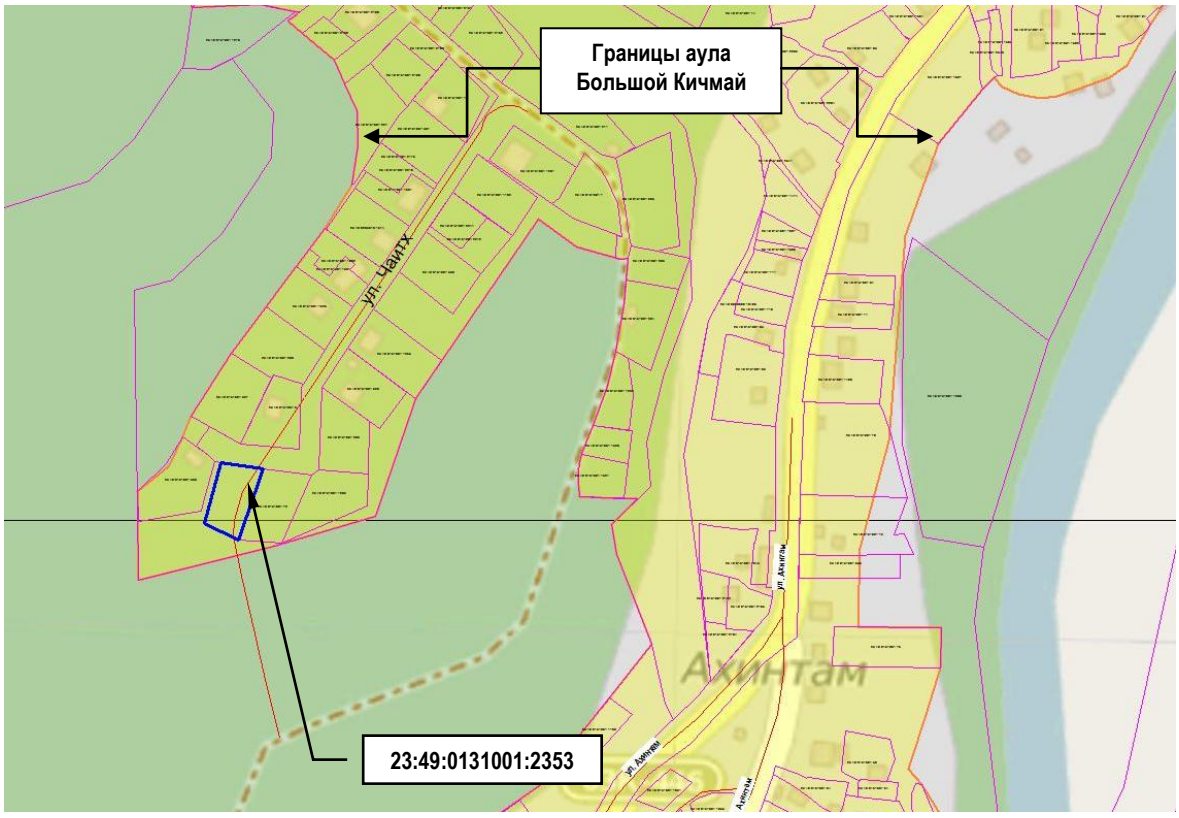
1. *Выписка сведений Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0131001:2353;*
2. *Постановление администрации муниципального образования городской округ города-курорта Сочи Краснодарского края от 04.09.2026 №2671 «О*

предварительном согласовании предоставления земельного участка для ведения садоводства в городском округе город-курорт Сочи, аул Большой Кичмай, улица Чаитх, земельный участок 21А»;

3. Постановление администрации муниципального образования городской округ города-курорта Сочи Краснодарского края от 06.10.2026 №3121 «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования городской округ города-курорта Сочи Краснодарского края от 04.09.2026 №2671 «О предварительном согласовании предоставления земельного участка для ведения садоводства в городском округе город-курорт Сочи, аул Большой Кичмай, улица Чаитх, земельный участок 21А»

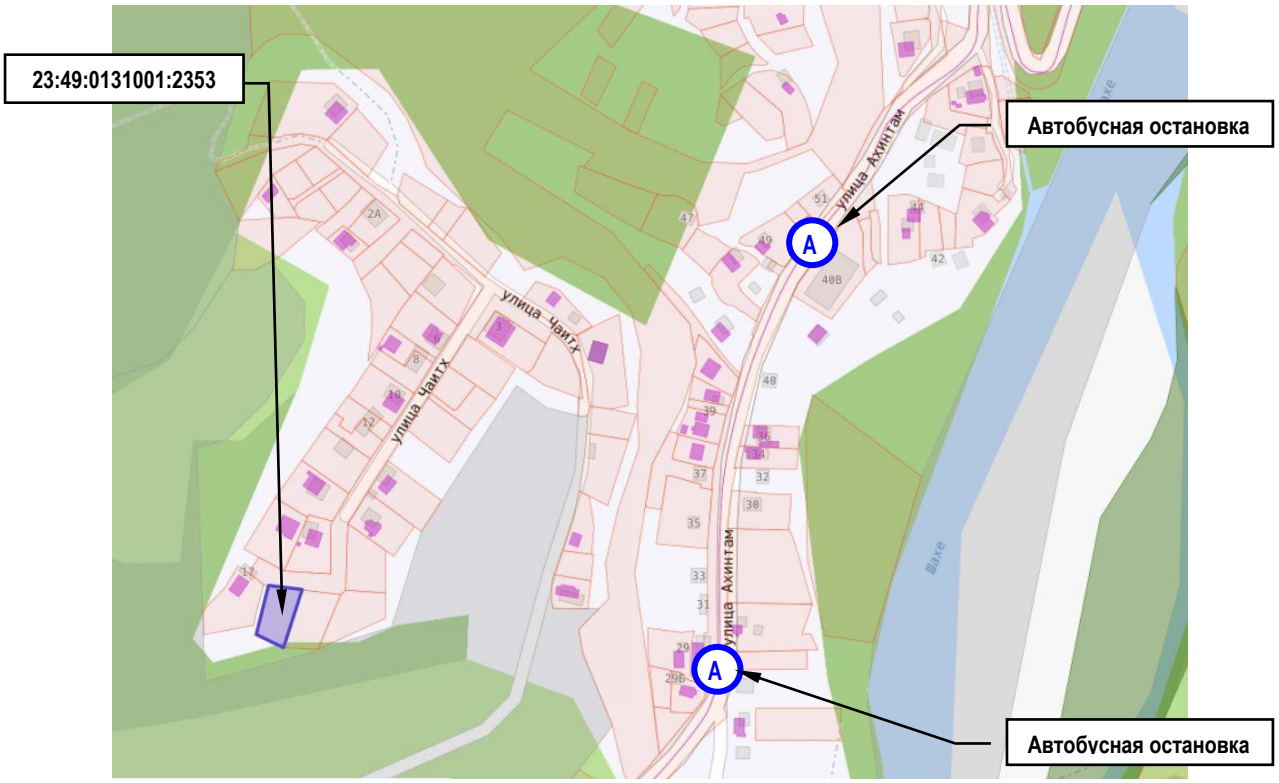
1.2 Существующее положение территории

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0131001:2353 административно располагается в границах аула Большой Кичмай Лазаревского внутригородского района города Сочи.



Земельный участок с расположен в квартале сложившейся жилой застройкой малой этажности с развитой транспортной и инженерной инфраструктурой.

Земельный участок граничит с землями неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 23:49:0131001.



Сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

Таблица 1

Кадастровый номер земельного участка	*23:49:0131001:2353*
Местоположение	*Российская Федерация, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, аул Большой Кичмай, ул. Чаитх, з/у 21А*
Площадь	*1000 кв.м*
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	*данные отсутствуют*
Категория земель	*Земли населённых пунктов*
Виды разрешенного использования	*Запас (12.3)*

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города – курорта Сочи (ГИСОГД)

Таблица 2

Сведения ГИСОГД в отношении земельного участка 23:49:0131001:2353
Раздел III «Документы территориального планирования муниципальных образований»

В соответствии с генеральным планом муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 27.12.2023 № 180	*земельный участок расположен в границах аула Большой Кичмай Лазаревского внутригородского района муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края*
Функциональная зона	*Зона застройки индивидуальными жилыми домами*
Раздел V «Градостроительное зонирование»	
Территориальная зона	*«Ж-1» - застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров*

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков, объектов капитального строительства для территориальной зоны «Ж-1»
установленные в соответствии с Правилами землепользования и застройки таблица 9

Таблица 3

Виды разрешенного использования	*Ж-1*
1. Сельскохозяйственное использование (код 1.0)	*--*
2. Жилая застройка (код 2.0)	
2.1. Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	*Р*
2.3. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)	*Р*
2.4. Блокированная жилая застройка (код 2.3)	*Р*
3. Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)	
3.1. Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	*Р*
3.2. Дома социального обслуживания (код 3.2.1)	*Р*
3.3. Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2)	*Р*
3.4. Оказание услуг связи (код 3.2.3)	*Р*
3.6. Бытовое обслуживание (код 3.3)	*Р*
3.7. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)	*Р*
3.8. Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)	*Р*
3.9. Медицинские организации особого назначения (код 3.4.3)	*Р*
3.10. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	*Р*
3.11. Среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2)	*У*
3.12. Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1)	*У*
3.15. Религиозное использование (код 3.7)	*У*
3.16. Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)	*У*
3.17. Религиозное управление и образование (код 3.7.2)	*У*
3.18. Государственное управление (код 3.8.1)	*Р*
3.21. Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)	*У*
3.22. Приюты для животных (код 3.10.2)	*У*
4. Предпринимательство (код 4.0)	

4.0. Предпринимательство (код 4.0)	*Р*
4.1. Деловое управление (код 4.1)	*У*
4.4. Магазины (код 4.4)	*Р*
4.5. Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	*У*
4.6. Общественное питание (код 4.6)	*Р*
4.7. Гостиничное обслуживание (код 4.7)	*Р*
4.10. Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1)	*Р*
4.11. Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)	*У*
4.12. Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)	*У*
5. Отдых (рекреация) (код 5.0)	
5.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)	*Р*
5.3. Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)	*Р*
6. Производственная деятельность (код 6.0)	
6.6. Связь (код 6.8)	*У*
7. Транспорт (код 7.0)	
7.1. Железнодорожные пути (код 7.1.1)	*Р*
7.7. Трубопроводный транспорт (код 7.5)	*Р*
8. Обеспечение обороны и безопасности (код 8.0)	
8.1. Охрана Государственной границы Российской Федерации (код 8.2)	*Р*
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	*Р*
9. Деятельность по особой охране и изучению природы (код 9.0)	
9.3. Историко-культурная деятельность (код 9.3)	*У*
10. Использование лесов (код 10.0)	*--*
11. Водные объекты (код 11.0)	
11.1. Общее пользование водными объектами (код 11.1)	*Р*
11.2. Специальное пользование водными объектами (код 11.2)	*Р*
11.3. Гидротехнические сооружения (код 11.3)	*Р*
12. Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	
12.1. Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	*Р*
12.2. Благоустройство территории (код 12.0.2)	*Р*
12.5. Запас (код 12.3)	*Р*
13. Земельные участки общего назначения (код 13.0)	
13.2. Ведение садоводства (код 13.2)	*У*

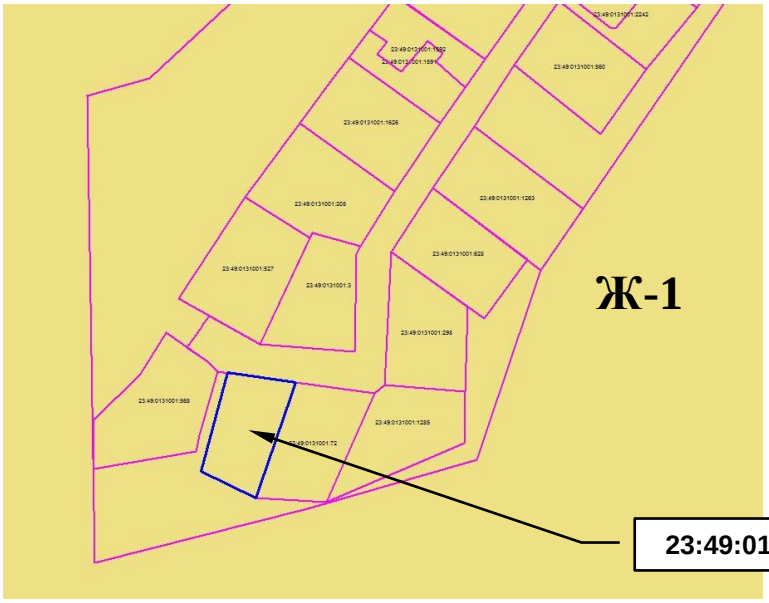
Условные обозначения к таблице:
Р - основной вид разрешенного использования (разрешен автоматически, «по праву» (при условии соблюдения требований технических регламентов безопасности;
У - условно разрешенный вид использования (предоставляется заинтересованному лицу на основании решения администрации города Сочи с учетом результатов публичных слушаний);
-- запрещенный вид использования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0131001:2353 расположен в территориальной зоне «Ж-1» - застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров.

ВРИ «Ведение садоводства (код 13.2)» для территориальной зоны «Ж-1» является условно разрешенным видом использования.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года №П/0412 (в актуальной редакции), на земельном участке с ВРИ «Ведение садоводства (код 13.2)», допускается осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд, размещение для собственных нужд жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 – «Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости».

Фрагмент карты градостроительного зонирования
Правил землепользования и застройки



Разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункт 9 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Предельные параметры разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства
для зоны «Ж-1» - застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров
в соответствии с Правилами землепользования и застройки таблица 11

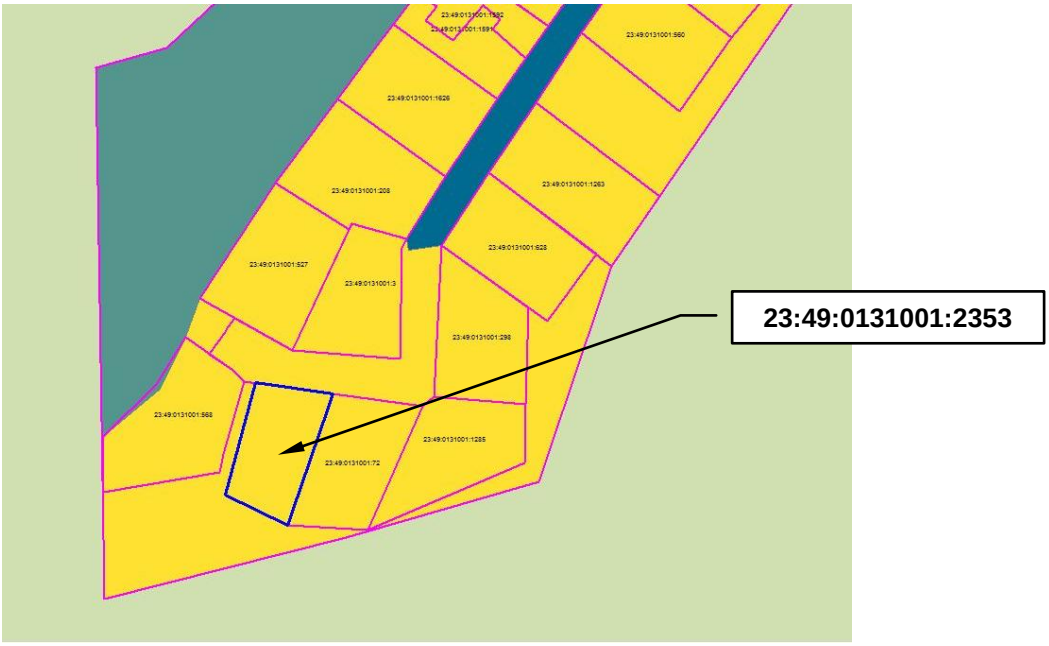
Таблица 4

№	Наименование	Параметры
1	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м	10
2	Минимальная ширина/глубина, м	30
3	Максимальный процент застройки, % **<7>**	50
4	Минимальный процент озеленения, % **<9>**	30
5	Максимальная высота здания до конька крыши, м **<3>**	12
6	Максимальная высота оград, м **<1>**	2,0
7	Минимальный отступ от границ земельного участка, м	3
8	Коэффициент использования территории (КИТ) **<7>**	0,6

<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 метра.
<3>	Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 300 кв. м. Строительный объем объекта капитального строительства жилого назначения на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства, составляет не более 1200 куб. м. Максимальная общая площадь зданий (сооружений) вспомогательного назначения, расположенных в границах земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) или ведения садоводства, не может превышать 250 кв. м с количеством надземных этажей не более чем два.
<7>	Данный параметр применяется для надземных частей зданий, строений и сооружений. В надземную часть зданий, строений и сооружений включаются все этажи, за исключением подземных и подвальных этажей, а также цокольных, если верх их перекрытий находится выше средней планировочной отметки земли не более чем на 2 метра.
<9>	Данный параметр включает в себя поверхность земли (надземную территорию) над подземным сооружением, используемую под озеленение.

В соответствии с Генпланом земельный участок с кадастровым номером 23:49:0131001:2353 расположен в функциональной зоне: «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», которая предназначена для размещения индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов.

Фрагмент карты функционального зонирования Генплана



1.3 Проектные предложения

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования городской округ города-курорта Сочи Краснодарского края от 04.09.2026 №2671 «О предварительном согласовании предоставления земельного участка для ведения садоводства в городском округе город-курорт Сочи, аул Большой Кичмай, улица Чаитх, земельный участок 21А» установлено:

1. Утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории площадью 1000 кв.м по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, аул Большой Кичмай, улица Чаитх, земельный участок 21А, образованного из земель муниципальной собственности, в границах кадастрового квартала 23:49:0131001, категория земель - земли населенных пунктов.

2. Условием предоставления земельного участка, указанного в пункте 1 настоящего постановления, является получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка - «Ведение садоводства» (код 13.2).

3. Предварительно согласовать Уси Маджиду Юрьевичу предоставление земельного участка площадью 1000 кв.м по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, аул Большой Кичмай, улица Чаитх, земельный участок 21А, в границах кадастрового квартала 23:49:0131001, в аренду, для целей использования, указанных в пункте 2 настоящего постановления с условием его образования в соответствии со схемой расположения земельного

участка на кадастровом плане территории.

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования городской округ города-курорта Сочи Краснодарского края от 06.10.2026 №3121 «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования городской округ города-курорта Сочи Краснодарского края от 04.09.2026 №2671 «О предварительном согласовании предоставления земельного участка для ведения садоводства в городском округе город-курорт Сочи, аул Большой Кичмай, улица Чаитх, земельный участок 21А» установлено следующее:

Внести в постановление администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 4 сентября 2026 года №2671 «О предварительном согласовании предоставления земельного участка для ведения садоводства в городском округе город-курорт Сочи, аул Большой Кичмай, улица Чаитх, земельный участок 21 А» изменения, дополнив пунктом 1.1 следующего содержания: «1.1. Установить вид разрешенного использования образуемого земельного участка, указанного в пункте 1 настоящего постановления, - «Запас» (код 12.3)».

В соответствии с действующим законодательством выполнены кадастровые работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет, с присвоением кадастрового номера 23:49:0131001:2353.

На испрашиваемом земельном участке в ауле Большой Кичмай, улица Чаитх, отсутствуют объекты недвижимости, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), что подтверждается выпиской из ЕГРН от 14.10.2026г. №КУВИ-001/2026-140761846, полученной с использованием Федеральной государственной информационной системы единого государственного реестра недвижимости.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, земельный участок с видом разрешенного использования - «Ведение садоводства» (код 13.2) предназначен для осуществления отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещения для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд.

На рассматриваемом земельном участке, возможно, разместить объект капитального строительства в соответствии с испрашиваемым видом разрешенного использования - «Ведение садоводства» (код 13.2) с соблюдением технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических норм, экологических требований, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований пожарной безопасности.

Пространственную, планировочную и функциональную организацию объекта проектирования возможно выполнить с соблюдением следующих требований:

1) эргономики - при определении габаритов помещений;

2) пожарной безопасности (предотвращение распространения пожара, обеспечение эвакуации, тушения пожара и спасательных работ);

3) безопасности при пользовании;

4) санитарно-эпидемиологичеких (расчетные параметры воздуха в помещениях, обеспечение допустимых уровней шума в помещениях, продолжительность инсоляции, наличие естественного освещения, предотвращение накопления излишней влаги и её конденсации на внутренних поверхностях конструкций, защита от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды, размещение санузла, применение новых материалов и изделий, меры по снижению концентрации почвенных газов и по устранению возможного их проникновения в здание);

5) долговечности и ремонтопригодности;

6) энергосбережения (при выполнении установленных требований к внутреннему микроклимату помещений обеспечивается эффективное и экономное расходование энергетических ресурсов при эксплуатации здания).

1.4 Соответствие требованиям Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

Согласно ст. 32 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» объект капитального строительства - индивидуальный жилой дом - имеет класс функциональной пожарном опасности Ф1.4.

Проектируемый объект индивидуального жилищного строительства должен соответствовать требованиями п. 5.1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям».

При строительстве здания должны учитываться расстояния между жилыми зданиями существующей застройки и проектируемым объектом в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности согласно таблице 2 СП 4.13130.2013.

1.5 Соответствие требованиям Федерального закона от 30.12,2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Размещение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0131001:2353, с видом разрешенного использования - «Ведение садоводства» (код 13.2) - не повлечет нарушения требований технических регламентов, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», устанавливающих

минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:

1) механической безопасности при условии, что:

- строительные конструкции и основание здания будут обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений;

- в расчетах строительных конструкций и основания будут учтены все виды нагрузок, соответствующих функциональному назначению и конструктивному решению здания;

- расчеты, обосновывающие безопасность принятых конструктивных решений зданий или сооружений, будут проведены с учетом уровня ответственности проектируемого здания - нормальный;

- расчетные значения усилий в элементах строительных конструкций и основании здания будут определены с учетом коэффициента надежности по ответственности - не ниже 1,0;

2) пожарной безопасности при условии, что:

- значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения будут приняты II степени огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности будет принят СО;

- противопожарное расстояние между проектируемым и существующими зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости может быть не предусмотрено, т.к. не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники);

- составление плана тушения пожара, если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, будет являться противопожарной 1-го типа (п. 4.11 СП 4.13130-2013). Предусмотреть меры по обеспечению возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения v. очагу пожара;

- ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий должна составлять не менее 3,5 м;

- конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей;

- организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности зданий или сооружений в процессе их строительства и эксплуатации будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями;

- расход воды на наружное пожаротушение зданий надземных автостоянок закрытого и открытого типов принимать по таблице 6 СП 8.13130,2020;

3} безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;

4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях при условии, что будет предусмотрено устройство систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, энергоснабжения, будет обеспечена защита от шума, от влаги;

5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями при условии, что здание будет спроектировано, а территория, необходимая для использования благоустроена таким образом, чтобы в процессе эксплуатации зданий не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва:

6) энергетической эффективности зданий и сооружений при условии, что эффективное использование энергетических ресурсов будет обеспечено, будет предусмотрено оснащение зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

7) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду при условии, что в процессе строительства и эксплуатации зданий будет обеспечено отсутствие угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

1.6 Соответствие требованиям иных нормативно-правовых актов

Объект капитального строительства (садовый дом, жилой дом), предусмотренный ВРИ земельного участка - «Ведение садоводства (код 13.2) не относится к промышленным, ядерным или радиационным объектам.

На рассматриваемой территории отсутствуют памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия,

В период эксплуатации объекта основным видом образования отходов будут твердые коммунальные отходы. В соответствии с действующим законодательством (2 п. 1 ст. 16.1 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды») с 2020 года плательщиком за размещение твердых коммунальных отходов является региональный оператор по обращению с твёрдыми коммунальными отходами, т.е. организация, занимающаяся размещением отходов.

Учитывая вышеизложенное, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0131001:2353 возможно расположить объект капитального строительства, предусмотренный ВРИ земельного участка - «Ведение садоводства (код 13.2)», с соблюдением противопожарных, сейсмических, строительных норм и правил и иных требований, предъявляемых законодательством Российской Федерации

1.7 Заключение

Предоставление условно разрешенного вида использования - «Ведение садоводства» (код 13.2)» - земельному участку с кадастровым номером 23:49:0131001:2353, расположенному по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, аул Большой Кичмай, улица Чаитх, земельный участок 21А, не противоречит действующим Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 №202, генеральному плану муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, утвержденному решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 27.12.2023 №180, соответствует Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412, а также соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», в том числе санитарно-эпидемиологическим нормам и экологическим требованиям.