



ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
АДМИНИСТРАЦИИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
Советская ул., д. 26, каб. 46 город Сочи,  
Краснодарский край 354061  
тел.факс (862) 264-23-97

от 15.11.2023 № 262

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный жилой дом № 49 по улице Батумское шоссе города Сочи»

На основании ст. 11.3, 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации и п.2 ст. 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» с целью образования земельного участка площадью 1677 кв.м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 49 по улице Батумское шоссе города Сочи, из земель муниципальной собственности кадастрового квартала 23:49:0125009, выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Технический паспорт, инвентарный номер 12274, предоставленный ГБУ КК «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ», отдел по городу – курорту Сочи, на жилой дом № 49 по улице Батумское шоссе, содержит следующие сведения:

- год постройки – 1982;
- число квартир в доме – 48;
- количество этажей – 12;
- жилые помещения полезная площадь – 2541,4 кв.м.

В июне 2023 года специалистами МБУ г. Сочи «МИГ» методом тахеометрической съемки определено местоположение многоквартирного жилого дома № 49 по улице Батумское шоссе города Сочи, в том числе границы существующих строений, сооружений, проходов и проездов.

Площадь земельного участка в существующих (фактических) границах составляет – 1677 кв.м.

В соответствии с генеральным планом городского округа города Сочи, утверждённым решением Городского Собрания Сочи от 14 июля 2009 года № 89 (в актуальной редакции) земельный участок расположен в границах городской черты.

Расчет нормативной площади земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, произведен в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденным Приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 года № 59, в соответствии с которым нормативная площадь земельного участка рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{к}} \times y_{\text{к}}$$

где  $S_{\text{норм}}$  - нормативный размер земельного участка, кв.м;

$S_{\text{к}}$  - общая площадь жилых помещений, кв.м;

$y_{\text{к}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

В соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» расчетная площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации многоквартирного двенадцатиэтажного жилого дома 1982 года постройки с общей площадью жилых помещений 2541,4 кв.м и удельным показателем земельной доли, приходящейся на 1 кв.м общей площади помещений – 0,94, составляет:  $2541,4 \times 0,94 = 2389$  кв.м.

Принимая во внимание, что фактическая площадь земельного участка при многоквартирном доме в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы земельного участка многоквартирного дома устанавливаются по фактически существующим границам с учётом сложившейся градостроительной ситуации.

Учитывая градостроительную и землеустроительную ситуацию, местоположение внутриквартальных проездов, границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125009:1018, площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 49 по улице Батумское шоссе города Сочи, принята равной 1677 кв.м.

#### Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	--
Местоположение	край Краснодарский, город Сочи, улица Батумское шоссе, 49
Номер кадастрового квартала	23:49:0125009
Категория земель	Земли населенных пунктов

Территориальная зона	Ж-4 - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров
Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с «Правилами землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи», утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202 и с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м.)	1677

Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202, образуемый земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-4» - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров, вид разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в сложившейся застройке в любой территориальной зоне допускается образование земельного участка под существующим объектом капитального строительства «Многоквартирный жилой дом» с видом разрешенного использования вид разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) без соблюдения предельных параметров в случае, если местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии в Едином государственном реестре недвижимости), естественных границ земельного участка, существующих на местности и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка, а также на основе документов, содержащих сведения о границах и площади земельного участка, изданных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 31 июля 2023 года № 885780 образуемый земельный участок не находится:

- в границах красных линий;
- в зоне охраны естественных ландшафтов;
- в охранной зоне стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды;
- в границах приаэродромных территорий;
- в границах зон охраны памятников истории и культуры;
- в границах водоохраных зон;
- в санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных



источников;

- в границах особо охраняемых природных территорий;
- в границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции.

Образуемый земельный участок находится в границах II зоны округа горно-санитарной охраны курорта (приказ Министерства здравоохранения РСФСР от 21 октября 1969 года № 297).

Границы образуемого земельного участка попадают:

- в зоны охраняемых объектов Необходимо согласовать со Службой охраны на Кавказе ФСО России в соответствии с постановлением администрации города Сочи от 6 октября 2016 года № 2400;
- в границы территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. «ОГП-О» - оползневых процессов. Зона затопления территории п. Дагомыс городского округа Сочи Краснодарского края при половодьях и паводках р. Западный Дагомыс, р. Восточный Дагомыс и р. Дагомыс 1% обеспеченности.

Сведения отсутствуют:

- об утвержденной ДПТ;
- о резервировании земель и изъятии земельных участков;
- о границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан;
- о проектируемых инженерных коммуникациях;
- о комплексном развитии и освоении территории.

При подготовке схемы расположения земельного участка учитывались материалы и сведения:

- утвержденных документов территориального планирования;
- правил землепользования и застройки;
- проектов планировки территории;
- землеустроительной документации;
- положения об особо охраняемой природной территории;
- о зонах с особыми условиями использования территории;
- о земельных участках общего пользования и территориях общего пользования, красных линиях;
- о местоположении границ земельных участков;
- о местоположении зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

### **ВЫВОД:**

Представленная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный жилой дом № 49 по улице Батумское шоссе города Сочи» соответствует требованиям ст. 11.10

Земельного кодекса Российской Федерации, приказа Росреестра от 21 апреля 2022 года № П/0148 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе», Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Исполняющий обязанности  
директора департамента архитектуры  
и градостроительства администрации  
муниципального образования городской  
округ город-курорт Сочи  
Краснодарского края

П.В. Обергинский

Заместитель директора муниципального  
бюджетного учреждения муниципального  
образования городской округ город-  
курорт Сочи Краснодарского края  
«Муниципальный институт генплана»

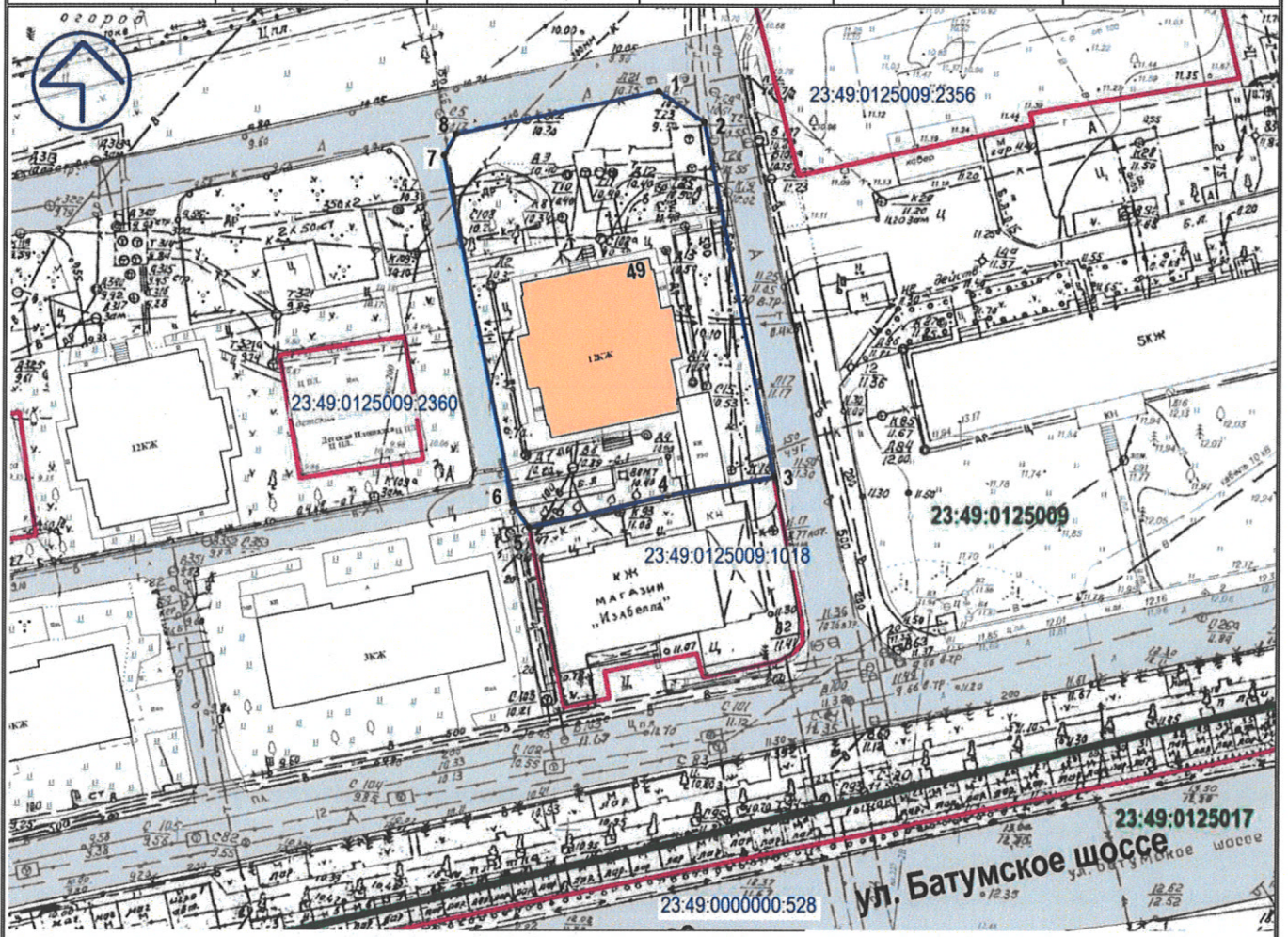
С.М. Вергунова



от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Схема расположения земельного участка или земельных участков  
на кадастровом плане территории**

Условный номер земельного участка: —					
Площадь земельного участка <u>1677 м<sup>2</sup></u>					
Обозначение характерных точек границы	Координаты, система МСК-23, зона 2, м		Обозначение характерных точек границы	Координаты, система МСК-23, зона 2, м	
	X	Y		X	Y
1	326143,66	2193611,05	6	326091,37	2193592,73
2	326139,75	2193617,03	7	326135,55	2193583,73
3	326094,73	2193626,1	8	326138,22	2193585,3
4	326092,39	2193612,52	1	326143,66	2193611,05
5	326088,28	2193594,92			



Масштаб 1: 900

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Граница образуемого земельного участка	23:49:0125009:1018	Кадастровый номер земельного участка
	Граница учтенного земельного участка по ЕГРН	23:49:0125009	Кадастровый номер квартала
	Граница кадастрового квартала	● 1	Характерная точка границы образуемого земельного участка
	Доступ к землям общего пользования (улицы, проезды)		Многоквартирный жилой дом