

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

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА О НАЛИЧИИ У ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, А ТАКЖЕ ПРЯМОЙ ЗАВИСИМОСТИ ТАКИХ ХАРАКТЕРИСТИК С ИСПРАШИВАЕМЫМИ ОТКЛОНЕНИЯМИ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Заказчик: Потложа А. А.

ОБЪЕКТ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Кадастровый номер земельного участка 23:49:0306004:9050

Местоположение: Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, Хостинский район, с. Верхний Юрт, пер. Южный

Договор № 0000332/157

Директор С. А. Граблевский

Исполнитель И. Н. Кузьма

г. Сочи 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

№	Наименование	Номера страниц
	Содержание	
1	Пояснительная записка	
2	Приложения Выписка из реестра членов саморегулируемой организации Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц от 19.03.2010 № И-001-002366033273-1228	

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 Введение

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Согласно части 2 статьи 40 ГрК РФ отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Цель работы – подтвердить факт наличия неблагоприятных характеристик земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, Хостинский район, с. Верхний Юрт, пер. Южный, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.2 Заказчик подготовки заключения

Потложа Алина Александровна, имеющая в собственности земельный участок с кадастровым номером 23:49:0306004:9050, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, Хостинский район, с. Верхний Юрт, пер. Южный.

1.3 Сведения об экспертной организации

Муниципальное бюджетное учреждение муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Муниципальный институт генплана»:

- зарегистрировано в качестве юридического лица 25.01.2022, ОГРН: 1222300002760;
- поставлено на учет в налоговом органе 25.01.2022, ИНН: 2366033273;
- местонахождение по адресу: 354000, Россия, Краснодарский край, Сочи, ул. Советская, дом 40, офис.20;

МБУ г. Сочи «МИГ» является членом саморегулируемой организации

- Ассоциация "Архитекторы Черноморья" (СРО-П-101-23122009) (членство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 07.05.2010 № П-101-002366033273-0054),
- Ассоциация «Инженерные изыскания в строительстве» - Общероссийское отраслевое объединение работодателей (СРО-И-001-28042009) (членство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 19.03.2010 № И-001-002366033273-1228).

1.4 Нормативно-правовые документы

Разработка заключения 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*;
11. СП 55.13330.2016*. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. СНиП 31-02-2001;
12. СП 116.13330.2012. Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003
13. СП14.13330.2018 Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*.

Заключение разработано 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 от 27.12.2023 № 180;
2. Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденные решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202.

1.5 Исходные данные, предоставленные Заказчиком

- выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0306004:9050;
- градостроительный план земельного участка № РФ-23-2-49-1-03-2026-0072 от 10.01.2026, с кадастровым номером 23:49:0306004:9050;
- заключение об инженерно-геологических условиях земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050, выполненное ООО «ГЕОЛОГ «GEOLOGY, Ltd. » в 2026 году;

- схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 (графическая часть дог. №0000332/157 выполнена в 2026 МБУ г. Сочи);
- рабочий проект индивидуального жилого дома (графическая часть РД-ГП-0.01; РД-АР-1.01 выполненная в 2026 «HAVVA GROUP»).

1.6 Исследование земельного участка на предмет наличия неблагоприятных характеристик для размещения на нем объекта капитального строительства

Специалистом были изучены представленные Заказчиком документы по исследуемому земельному участку с кадастровым номером 23:49:0306004:9050.

Сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

Кадастровый номер земельного участка	23:49:0306004:9050
Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, Хостинский район, с. Верхний Юрт, пер. Южный
Площадь	400 +/- 7.0 кв. м
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	-
Категория земель	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Правообладатель	Потложа Алина Александровна
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 23:49:0306004:9050-23/238/2026-3, 13.02.2026

Согласно информации градостроительного плана № РФ-23-2-49-1-03-2026-0072 от 10.01.2026 в отношении земельного участка кадастровый номер 23:49:0306004:9050 участок расположен:

- категория земель – земли населенных пунктов;
- территориальная зона – Ж2 - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров, согласно «Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи»

-функциональная зона в соответствии с генеральным планом - Зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Земельный участок с расположен в квартале со сложившейся индивидуальной жилой застройкой малой этажности, представленной преимущественно жилыми домами, ориентированными в сторону улиц с сохранением внутриквартального озеленения. Квартал активно развивается.

Территория участка имеет один подъезд со стороны переулка Южный.

Размещение проектируемого объекта не нарушает существующего транспортного и пешеходного движения и не противоречит функциональному назначению территории.

Конфигурация земельного участка имеет сложную форму близкую к трапеции.

Согласно сведениям ЕГРН вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 - Для индивидуального жилищного строительства.

Функциональное назначение планируемого к строительству на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 объекта капитального строительства: объект индивидуального жилищного строительства.

Согласно проектной документации жилой дом запроектирован двухэтажным.

Уровень ответственности здания – II.

Степень огнестойкости – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – С1.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.4.

Согласно части 2 статьи 40 ГрК РФ отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 расположен вне границ предмета охраны исторического поселения регионального значения.

Инженерно-геологические изыскания территории земельного участка с кадастровым номером с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 проводились специалистами ООО «ГЕОЛОГ «GEOLOGY, Ltd. » в 2026 году. Характеристика района строительства согласно заключению об инженерно-геологических изысканиях:

– Расчетная сейсмичность грунтового комплекса по карте ОСР-2015 А – 8 баллов;
– Категория сложности по комплексу природных условий площадки изысканий - II (вторая);
– Климатический район строительства – IVБ.

Неблагоприятные процессы и явления, осложняющие инженерно-геологические условия исследуемой территории, связаны также с высокой сейсмичностью, нарушением естественного стока поверхностных вод.

На момент обследования опасных для строительства физико-геологических процессов и явлений не наблюдалось. Оползневые процессы отсутствуют. Все конструкции сооружений и фундаменты должны быть рассчитаны и запроектированы на сейсмическую активность в 8 баллов.

Инженерную защиту территории необходимо выполнять в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов».

Изменения инженерно-геологических и гидрогеологических условий района изысканий не повлияют на устойчивость зданий и сооружений при условии выполнения мероприятий по инженерной защите территории.

По совокупности перечисленных природных факторов инженерно-геологические условия исследованной территории, в соответствии с приложением «Г» СП 47.13330.2016 район изысканий относится ко II категории сложности.

Проектирование и строительство на участке вести с учётом требований СП 116.13330.2012 (СНиП22-02-2003). Комплекс мероприятий, обеспечивающий инженерную

Инженерная подготовка и застройка участка должны осуществляться по проекту в увязке с существующими подземными и надземными коммуникациями.

Участок с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 при соблюдении указанных требований пригоден для строительства индивидуального жилого дома.

1.7 Заключение о прямой зависимости неблагоприятных характеристик земельного участка с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Неблагоприятные инженерно-геологические характеристики, сложный рельеф и сложная неблагоприятная для строительства конфигурация земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 препятствуют строительству и безопасной эксплуатации индивидуального жилого дома в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными для зоны «Ж-2».

В целях создания для будущих жильцов дома более комфортных условий для их постоянного проживания Правообладателем земельного участка было принято решение:

Уменьшение минимально допустимых отступов от границ земельного участка, принять их в соответствии с Графической частью обоснования для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства дог. №0000332/157 (схемой планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 выполненной МБУ «МИГ» в 2026):

1. до границ земельного участка между поворотными точками 5-6: 2,56 м; 2,75 м;
2. до границ земельного участка между поворотными точками 7-1: 1,31 м; 1,56 м.

В отношении остальных линий границ земельного участка минимальные отступы не нарушены.

Уменьшение минимально допустимых отступов от границ земельного участка обусловлено наличием у земельного участка неблагоприятных характеристик: сложной конфигурации участка, сложного рельефа, сложных инженерно-геологических характеристик в связи с тем, что размещение проектируемого жилого дома, необходимого для проживания одной семьи без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не представляется возможным.

Кроме того, данное проектное решение благоприятно для эргономики дома, функционального назначения.

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 является необходимой мерой для преодоления имеющихся неблагоприятных характеристик земельного участка, которые препятствуют строительству и безопасной эксплуатации индивидуального жилого дома, в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными для территориальной зоны «Ж-2».

ВЫВОД

В отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 имеются неблагоприятные характеристики земельного участка для строительства, предусмотренные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- инженерно-геологические условия;
- сложный рельеф;
- конфигурация земельного участка.

Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта строительства земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 является единственной мерой для преодоления имеющихся неблагоприятных характеристик земельного участка.

Главный специалист_____/Кузьма И.Н./

НОПРИЗ

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

2366033273-20260505-0858
(регистрационный номер выписки)

05.05.2026
(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА
из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), выполняющем инженерные изыскания:

Муниципальное бюджетное учреждение муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Муниципальный институт генплана»

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1222300002760

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2366033273
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Муниципальное бюджетное учреждение муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Муниципальный институт генплана»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	МБУ г. Сочи «МИГ»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	354000, Россия, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, г. Сочи, ул. Советская, д. 40, офис 20
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Инженерные изыскания в строительстве» - Общероссийское отраслевое объединение работодателей (СРО-И-001-28042009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	И-001-002366033273-1228
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	19.03.2010
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнять инженерные изыскания:		
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 19.03.2010	Да, 19.03.2010	Нет

3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	**Второй уровень ответственности (не превышает пятьдесят миллионов рублей)**
3.2	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания объектов капитального строительства	
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств		
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	**17.07.2017**
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	**Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)**
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	**Нет**
4.4	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

НОПРИЗ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

129090, г. Москва, пр-т Мира, 3, стр.3

СЕРТИФИКАТ 02 A9 64 C2 00 16 B3 DD A0 42 4E 1C 7B 48 A1 7E 77

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 10.07.2025 по 10.10.2026