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 28.07.2026 № 39

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный жилой дом № 108 по улице Армавирская, поселок городского типа Дагомыс 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 3676 кв. м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 108 по улице Армавирская, поселок городского типа Дагомыс города Сочи, из земель неразграниченной государственной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0125007, выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный жилой дом. Технический паспорт на жилой дом, выданный филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по г. Сочи, по состоянию на 27 марта 1998 года содержит следующие сведения:

- год постройки – 1983;
- количество этажей – 5;
- общая площадь – 4191,9 кв. м.

В сведениях Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 23:49:0125007:1101, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи,

пгт. Дагомыс, ул. Армавирская, д. 108, содержится следующая информация:

- назначение – многоквартирный дом;
- количество этажей – 6, в том числе подземных 1;
- год завершения строительства – 1983.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	--
Местоположение	Краснодарский край, город Сочи, поселок городского типа Дагомыс, улица Армавирская, дом 108
Номер кадастрового квартала	23:49:0125007
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	Среднеэтажная жилая застройка (код. 2.5)
Площадь образуемого земельного участка (кв. м)	3676

Доступ (проход и проезд) к образуемому земельному участку осуществляется от территории общего пользования (земель неразграниченной государственной собственности) кадастрового квартала 23:49:0125007 с ул. Армавирская.

Для расчета нормативной площади земельного участка, необходимого для обеспечения эксплуатации многоквартирного жилого дома, приложение А свода правил от 26 августа 1998 года № 30-101-98 СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» используем данные по зданию Единого государственного реестра недвижимости.

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

$S_{норм} = s_к \times y_к$,где

$S_{норм}$ – нормативный размер земельного участка, кв. м:

$s_к$ – общая площадь жилых помещений, кв. м;

$у_к$ – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

В соответствии с требованиями СП 30-101-98 расчетная площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации многоквартирного шестиэтажного жилого дома с общей площадью 4191,9 кв. м и удельным показателем земельной доли, приходящейся на 1 кв. м общей площади помещений – 1,21, составляет: 4191,9 кв. м. х 1,21 = 5072 кв. м.

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 – «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5).

В соответствии с примечанием I к таблице 9 Правил 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 видами разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «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.

Специалистами МБУ г. Сочи «МИГ» в декабре 2025 года проведены геодезические работы (измерения) в части координирования контуров жилого дома, строений, проездов, расположенных на рассматриваемой территории многоквартирного жилого дома № 108 по улице Армавирская, поселок городского типа Дагомыс города Сочи.

В связи с вышеизложенным границы земельного участка и его минимальная площадь необходимые для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 108 по улице Армавирская, поселок городского типа Дагомыс города Сочи определены с учетом следующих факторов:

– границы детской площадки многоквартирного жилого дома № 110 по улице Армавирская;

– границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125007:15;

– границы существующего проезда.

С учетом вышеуказанных факторов определен минимально необходимый земельный участок для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 108 по улице Армавирская, поселок городского типа Дагомыс города Сочи площадью 3676 кв. м, меньше нормативных размеров. Увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным.

Учитывая сложившуюся градостроительную ситуацию, для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 108 по улице Армавирская, поселок городского типа Дагомыс города Сочи настоящей схемой образован земельный участок площадью – 3676 кв. м.

Согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 14 июля 2026 года № 1606906 об образуемом земельном участке предоставлена следующая информация:

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 декабря 2023 года № 180 земельный участок расположен в границах пгт Дагомыс муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

Раздел V «Градостроительное зонирование».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202 (с последующими изменениями) земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-4» – многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров.

Раздел VII «Планировка территории»

1. Документация по планировке территории: сведения об утвержденной ДПТ отсутствуют.

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

Раздел X «Зоны с особыми условиями использования территории»:

1. В зоне округа горно-санитарной и санитарной охраны:

Границы округа санитарной охраны лечебного климата курорта федерального значения Сочи. Приказ Министерства здравоохранения РФ от 22 декабря 2025 года № 753н «Об установлении округа санитарной охраны в отношении лечебного климата, расположенного в границах курорта федерального значения Сочи».

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

3. В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: Зона «ОГП-О» – оползневых процессов. Зона подтопления, затопления территории п. Дагомыс городского округа Сочи Краснодарского края при половодьях и паводках р. Западный Дагомыс, р. Восточный Дагомыс и р. Дагомыс 1% обеспеченности. Зона сейсмической интенсивности > 9 баллов.

4. В границах водоохранных зон: нет.

5. В границах зон охраны памятников истории и культуры: нет.

6. Зоны охраны естественных ландшафтов: нет.

7. Приаэродромные территории: нет.

8. Зоны охраняемых объектов: нет.

9. Охранная зона стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды: нет.

Раздел XII «Резервирование земель и изъятие земельных участков». Сведения об изъятии и резервировании отсутствуют.

Раздел XIII «Дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках»:

1. Информация адресного плана: сведения отсутствуют.

2. В границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: сведения отсутствуют.

Раздел XV «Особо охраняемые природные территории»

В границах особо охраняемых природных территорий: нет.

Раздел XVIII «Иные сведения, документы, материалы»:

1. Инженерные коммуникации проектируемые: сведения отсутствуют.

2. ЗОУИТ по сведениям ЕГРН: Охранная зона КЛ 10 КВ ОТ П/СТ 220-РП-55.

Границ охранной зоны КЛ 10 КВ от ТП Д-210-Д-221.

Охранная зона Здания ТП Д-210.

Публичный сервитут в целях размещения объекта электросетевого хозяйства, необходимого для организации электроснабжения населения, «ЗДАНИЕ ТП Д-210» (инв. № 00011327).

Границ охранной зоны КЛ 10 КВ от ТП Д-210-Д-147.

3. В границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции – за пределами территории.

4. Комплексное развитие и освоение территории: сведения отсутствуют.

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 № 108 по улице Армавирская, поселок городского типа Дагомыс города Сочи» соответствует требованиям ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, приказа Росреестра от 19 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.

Заместитель директора
департамента архитектуры
и градостроительства администрации
муниципального образования
городской округ город-курорт Сочи
Краснодарского края К.С. Скрипкина

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

ПРИЛОЖЕНИЕ
Утверждена

_____

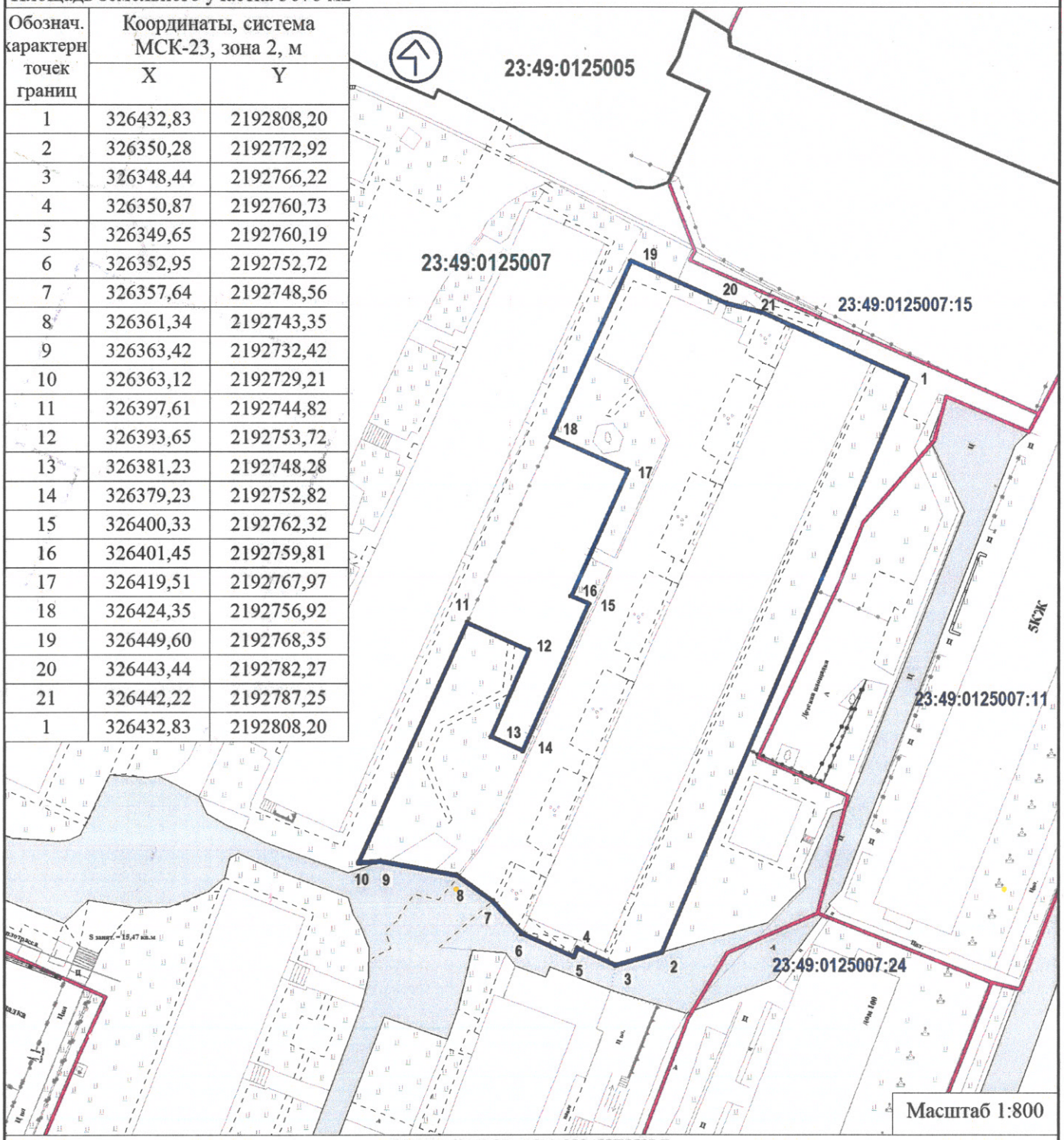
от _____№ _____

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка: -

Площадь земельного участка 3676 м2

Обознач. характерн точек границ	Координаты, система МСК-23, зона 2, м	
	X	Y
1	326432,83	2192808,20
2	326350,28	2192772,92
3	326348,44	2192766,22
4	326350,87	2192760,73
5	326349,65	2192760,19
6	326352,95	2192752,72
7	326357,64	2192748,56
8	326361,34	2192743,35
9	326363,42	2192732,42
10	326363,12	2192729,21
11	326397,61	2192744,82
12	326393,65	2192753,72
13	326381,23	2192748,28
14	326379,23	2192752,82
15	326400,33	2192762,32
16	326401,45	2192759,81
17	326419,51	2192767,97
18	326424,35	2192756,92
19	326449,60	2192768,35
20	326443,44	2192782,27
21	326442,22	2192787,25
1	326432,83	2192808,20



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница образуемого земельного участка	23:49:0125007:15	Кадастровый номер участка
	Граница учтенного земельного участка по ЕГРН	23:49:0125007	Кадастровый номер квартала
	Граница кадастрового квартала по ЕГРН		Многоквартирный жилой дом
	Доступ к землям (территориям) общего пользования	• 1	Характерная точка границы образуемого земельного участка