



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 30.01.2024 № 24

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный жилой дом № 103 по улице Пионерская Центрального внутригородского района 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 1120 кв.м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 103 по улице Пионерская Центрального внутригородского района города Сочи из земель муниципальной собственности кадастрового квартала 23:49:0205030, 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 2013 год содержит следующие сведения:

- год постройки – 1949;
- число квартир в доме – 8;
- количество этажей – 1.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости рассматриваемое здание состоит на кадастровом учете с кадастровым номером 23:49:0205030:1191.

Кадастровый номер	Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
23:49:0205030:1191	Здание	
	Дата присвоения кадастрового номера:	17 октября 2012 года
	Наименование:	Многоквартирный дом
	Местоположение:	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Пионерская, дом № 103
	Площадь:	173,2 кв.м
	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
	Год завершения строительства:	1949
	Кадастровые номера помещений, машиномест, расположенных в здании или сооружении:	23:49:0205030:1192, 23:49:0205030:1196, 23:49:0205030:1360, 23:49:0205030:1385, 23:49:0205030:1386, 23:49:0205030:1456, 23:49:0205033:1295

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» удельные показатели земельной доли для одноэтажных многоквартирных жилых домов не установлены.

Согласно эксплуатационным показателям технического паспорта жилого дома, многоквартирный жилой дом № 103 по улице Пионерская Центрального внутригородского района города Сочи не соответствует типологическим признакам (категориям) жилых домов, по которым в таблице 42 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденным приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года №78 (в актуальной редакции), предусмотрены нормативы образования земельных участков.

В связи с чем, вышеуказанные нормативные акты не применяются.

Согласно «Правилам землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи», утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202 (в актуальной редакции), образование земельного участка под существующим многоквартирным жилым домом, расположенным в сложившейся застройке, допускается без соблюдения предельных параметров в случае, если его площадь и местоположение границ 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.

Учитывая градостроительную и землеустроительную ситуацию территории, организацию автомобильных проездов и прохода, местоположение хозяйственных строений и сооружений, площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 103 по улице Пионерская Центрального внутригородского района города Сочи, принята равной - 1120 кв.м.

### Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	--
Местоположение	край Краснодарский, город Сочи, Центральный внутригородской район, улица Пионерская, 103
Номер кадастрового квартала	23:49:0205030
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 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	«Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код. 2.1.1)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	1120



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-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров, вид разрешенного использования – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1).

В соответствии с примечанием 1 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.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 12 января 2024 года № 986350 образуемый земельный участок не находится:

- в границах красных линий;
- в охранной зоне стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды;
- в границах водоохраных зон;
- в зоне охраны естественных ландшафтов;
- в границах зон охраны памятников истории и культуры;
- в границах особо охраняемых природных территорий;
- в границах санитарно-защитных зон от техногенных стационарных источников;
- в границах приаэродромных территорий;
- в границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан (сведения отсутствуют);
- в границах территорий, на которых не допускается розничная продажа

алкогольной продукции (за пределами территорий).

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 границы территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Зона сейсмической интенсивности 9 баллов. Зона «ОГП-О» - оползневых процессов.

Сведения о резервировании земель и изъятии земельных участков, об утвержденной ДПТ, инженерных коммуникациях проектируемых, комплексном развитии и освоении территории 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 № 103 по улице Пионерская Центрального внутригородского района 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.

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

Ю.М. Лариошина

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

С.М. Вергунова



ПРИЛОЖЕНИЕ

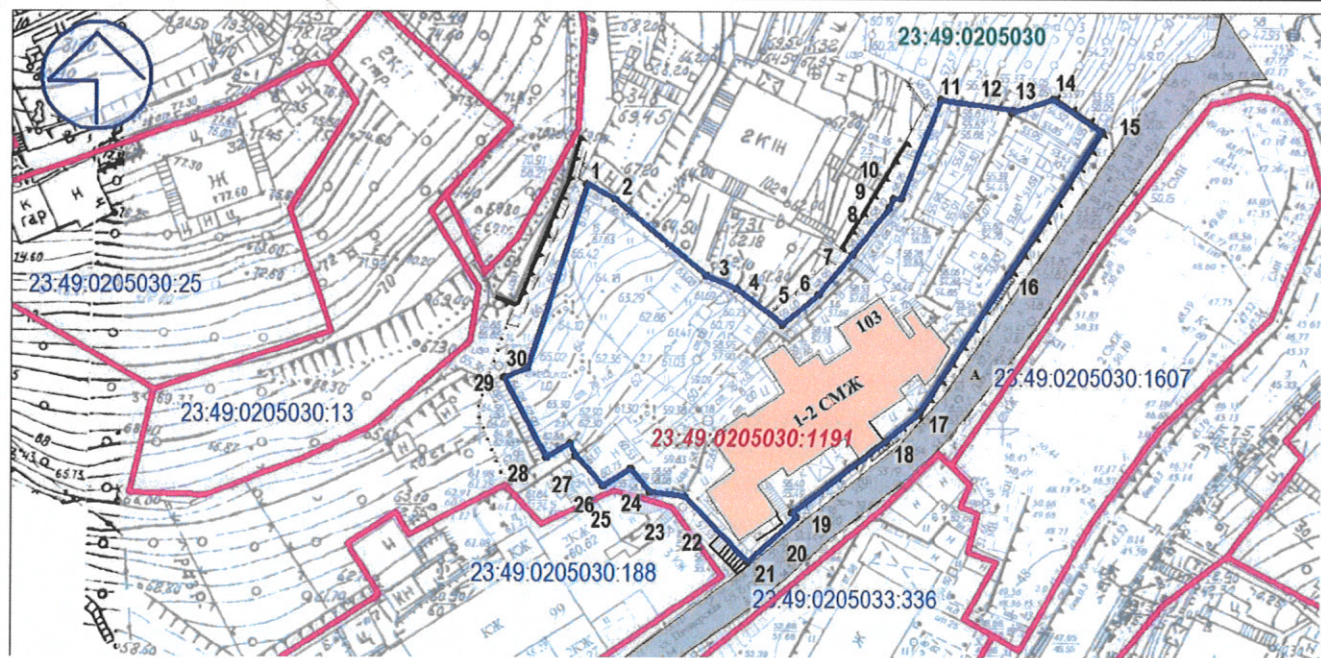
Утверждена

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

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

Условный номер земельного участка: –  
Площадь земельного участка 1120 м<sup>2</sup>

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	317673,81	2199610,10	17	317651,61	2199642,16
2	317672,34	2199612,80	18	317648,66	2199638,82
3	317664,88	2199621,61	19	317641,77	2199629,91
4	317663,55	2199624,51	20	317641,33	2199630,30
5	317660,13	2199628,87	21	317637,04	2199625,59
6	317663,01	2199632,30	22	317643,35	2199619,63
7	317666,99	2199635,61	23	317643,85	2199616,30
8	317671,56	2199639,13	24	317646,02	2199614,43
9	317672,47	2199639,53	25	317644,42	2199611,79
10	317672,47	2199640,23	26	317647,32	2199609,13
11	317682,14	2199644,07	27	317648,54	2199608,58
12	317681,13	2199650,87	28	317647,17	2199606,29
13	317680,89	2199650,80	29	317654,95	2199602,28
14	317682,21	2199654,73	30	317655,90	2199604,54
15	317679,05	2199659,42	1	317673,81	2199610,10
16	317665,01	2199650,54			



Масштаб 1:700

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница образуемого земельного участка	23:49:0205030:13	Кадастровый номер земельного участка
	Граница учтенного земельного участка по ЕГРН	23:49:0205030	Кадастровый номер квартала
	Граница квартала		Многоквартирный жилой дом
	Доступ к землям общего пользования (проход, проезд)	● 1	Характерная точка границы образуемого земельного участка
		23:49:0205030:1191	Кадастровый номер здания МКД