



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 № 270

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный жилой дом № 3 по улице Славы, село Сергей-Поле Лазаревского 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 658 кв.м под многоквартирным жилым домом № 3 по улице Славы, село Сергей-Поле Лазаревского внутригородского района города Сочи из земель муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0136009, выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный дом. Технический паспорт, выданный филиалом ГУП Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация - Краевое БТИ» по городу Сочи, инвентарный номер 13327 содержит следующие сведения:

- год постройки – 1968;
- число квартир в доме – 3;
- количество этажей – 1.

### Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	--
Местоположение	край Краснодарский, город Сочи, Лазаревский внутригородской район, село Сергей-Поле, улица Славы, 3
Номер кадастрового квартала	23:49:0136009
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«Ж-1» – застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 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 10.11.2020 № П/0412	«Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код. 2.1.1)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	658

Доступ (проход и проезд) к образуемому земельному участку осуществляется через внутриквартальный проезд (территории) общего пользования (земли неразграниченной государственной собственности) от автодороги по улице Славы (земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:10600, разрешенное использование – (территории) общего пользования автомобильная дорога «Мамайский Перевал - село Разбитый котел» Лазаревского внутригородского района города Сочи.

В соответствии с генеральным планом городского округа города Сочи, утверждённом решением Городского Собрания Сочи от 14 июля 2009 года № 89 (в редакции решения ГСС от 20 марта 2012 года № 21) земельный участок

расположен: за пределами городской черты, в границах села Сергей-Поле Лазаревского внутригородского района города Сочи.

В марте 2023 года специалистами МБУ города Сочи «МИГ» выполнены натурные обследования и геодезические измерения методом тахеометрической съемки, определено местоположение здания многоквартирного жилого дома, фактических границ земельного участка, а также объектов необходимых для обеспечения эксплуатации многоквартирного жилого дома № 3 по улице Славы, село Сергей-Поле Лазаревского района города Сочи.

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 здания, инвентарный номер 13327, многоквартирный жилой дом № 3 по улице Славы, село Сергей-Поле Лазаревского 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 сельских населенных пунктах.

В связи с чем, вышеуказанные нормативные акты не применяются.

В виду отсутствия в техническом паспорте, инвентарный номер 13327, ситуационного плана на земельный участок занятый зданиями и сооружениями многоквартирного жилого дома, при определении границ и минимальной площади земельного участка необходимых для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 3 по улице Славы, село Сергей-Поле Лазаревского внутригородского района города Сочи, за основу приняты натурные обследования и геодезические измерения выполненные специалистами МБУ города Сочи «МИГ» с учетом фактического землепользования территории.

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, организацию автомобильных проездов и прохода, границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:10600, местоположение хозяйственных строений и сооружений, площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 3 по улице Славы, село Сергей-Поле Лазаревского внутригородского района города Сочи принята равной – 658 кв.м.

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 – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1) 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 9 августа 2023 года № 892581 образуемый земельный участок не находится:

- в границах красных линий;
- в санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников;
- в зоне охраны естественных ландшафтов;
- в границах охранной зоны стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды;
- в границах зоны охраняемых объектов;
- в границах водоохранных зон;
- в границах зон охраны памятников истории и культуры;
- 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);
- в границах приаэродромных территорий;
- в границах особо охраняемых природных 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. «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 № 3 по улице Славы, село Сергей-Поле Лазаревского 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



П.В. Обертинский

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

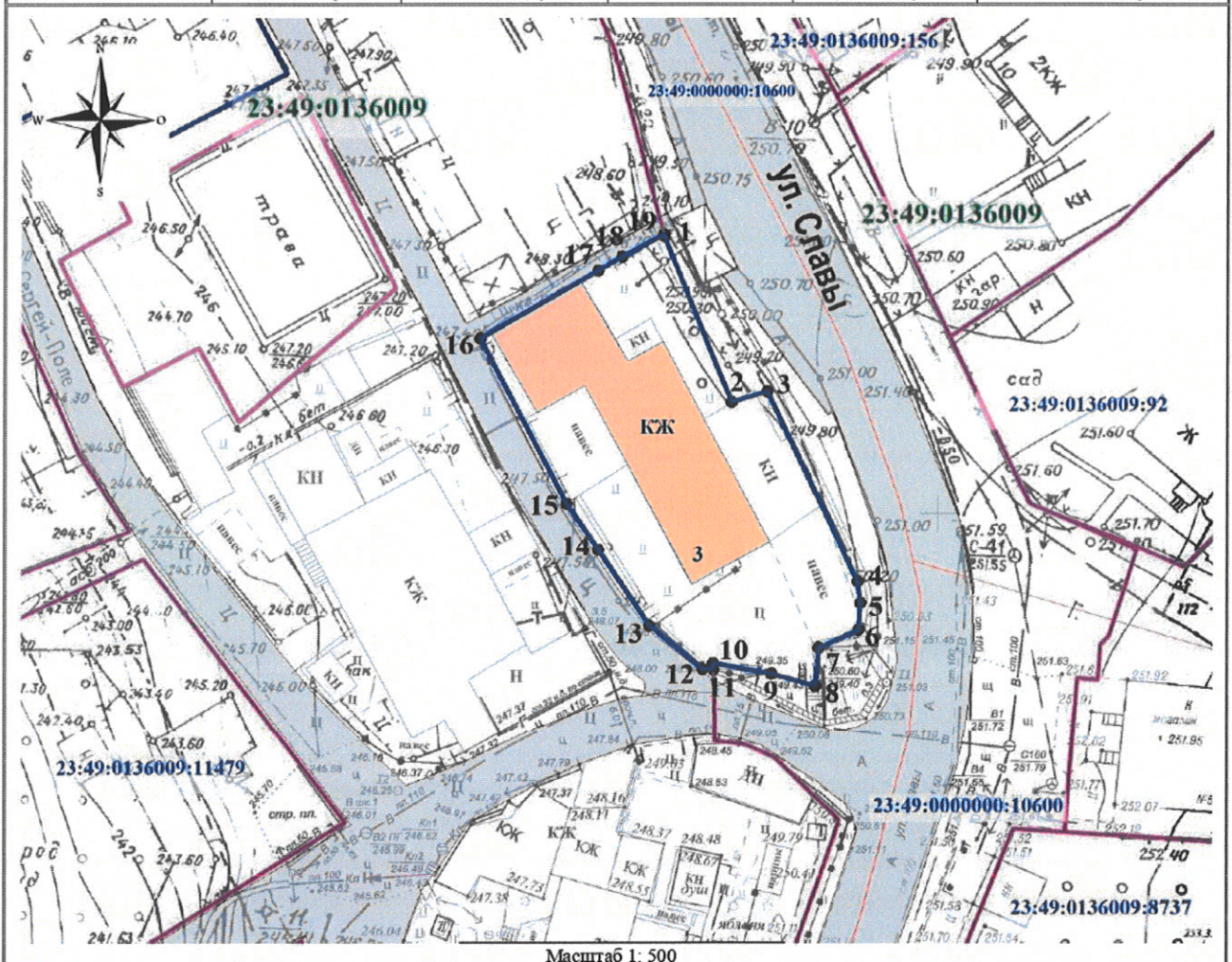


С.М. Вергунова



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

Условный номер земельного участка:					
Площадь земельного участка: 658 м <sup>2</sup>					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, система МСК-23, зона 2, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, система МСК- 23, зона 2, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
1	326173,89	2196326,29	11	326136,61	2196330,65
2	326159,62	2196332,16	12	326136,66	2196329,72
3	326160,54	2196335,22	13	326140,40	2196325,02
4	326144,19	2196343,07	14	326146,91	2196320,57
5	326142,34	2196343,32	15	326150,88	2196317,87
6	326140,04	2196343,13	16	326165,14	2196310,44
7	326138,51	2196339,70	17	326170,94	2196320,55
8	326135,22	2196339,40	18	326172,12	2196322,62
9	326136,28	2196335,63	19	326174,07	2196326,24
10	326137,16	2196330,64	1	326173,89	2196326,29



Масштаб 1: 500

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Граница образуемого земельного участка по пер. Штурманский	<b>23:49:0136009:413</b>	Кадастровый номер земельного участка
	Граница земельного участка по ЕГРН	<b>23:49:0136009</b>	
	Граница кадастрового квартала по ЕГРН	<b>1</b>	Характерная точка границы образуемого земельного участка
	Доступ к землям (территории) общего пользования (проезд)		Многоквартирный жилой дом