



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 19.01.2023 № 9

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту: «Многоквартирный жилой дом № 25/1 по улице Чайковского 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 3909 кв.м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 25/1 по улице Чайковского Центрального внутригородского района города Сочи с целью образования земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 23:49:0203021.

В соответствии с Генеральным планом городского округа города Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 14 июля 2009 № 89 (в редакции решение Городского Собрания Сочи от 20 марта 2012 № 21) земельный участок расположен в границах городской черты.

В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный дом, 1962 года постройки. Количество этажей – 5. Количество квартир – 64.

#### Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	-
Местоположение	край Краснодарский, г. Сочи, район Центральный, ул. Чайковского, д.25/1
Номер кадастрового квартала	23:49:0203021
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	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	3909

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 Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи сложившейся застройке в любой территориальной зоне допускается образование земельного участка под существующим объектом капитального строительства «Многоквартирный жилой дом» с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) 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.

В соответствии с техническим паспортом, выполненным Сочинским бюро технической инвентаризации (инвентарный номер 5982):

1. Общая площадь жилых помещений – 2854,2 кв.м

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», утвержденному Приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 года № 59 (далее – СП 30-101-98,) в соответствии с которыми нормативная площадь земельного участка рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли по



формуле:

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{к}} \times u_{\text{к}}, \text{ где}$$

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

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

$u_{\text{к}}$  – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

В соответствии с требованиями СП 30-101-98 расчетная площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации многоквартирного 5-ти этажного жилого дома с общей площадью жилых помещений 2854,2 кв.м и удельным показателем земельной доли, приходящейся на 1 кв.м общей площади помещений 1,34, составляет:  $2854,2 \text{ кв.м.} \times 1,34 = 3825 \text{ кв.м.}$

2. Общая площадь нежилых помещений – 151,7 кв.м

В соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202 (в актуальной редакции), коэффициент использования территории для нежилых помещений в территориальной зоне Ж-4 составляет 1,8.

Площадь нежилых помещений – 151,7 кв.м. Исходя из этого, расчетная площадь земельного участка для обслуживания нежилых помещений составляет:  $151,7 : 1,8 = 84 \text{ кв.м.}$

Общая расчетная площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации 64-квартирного 5-ти этажного жилого дома с нежилыми помещениями, расположенного по адресу: ул. Чайковского, д. 25/1 Центрального внутригородского района города Сочи составит:  $3825 + 84 = 3909 \text{ кв.м.}$

Настоящей схемой (прилагается) образован земельный участок для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 25/1 по ул. Чайковского Центрального района города Сочи площадью 3909 кв.м

Доступ (проход и проезд) к образуемому земельному участку осуществляется от территории общего пользования – улица Чайковского Центрального внутригородского района города Сочи.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 12 января 2023 года № 726247 (далее – ИСОГД) образуемый земельный участок не находится:

- в границах красных линий;
- в границах особо охраняемых природных территорий;
- в зоне охраны естественных ландшафтов;
- в охранной зоне стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды;
- в границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан (сведения отсутствуют);
- в границах приаэродромных территорий;
- в границах санитарно-защитных зон от техногенных стационарных источников;
- в границах зон охраняемых объектов.



Сведения об изъятии и резервировании, комплексном развитии и освоении территории отсутствуют.

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

Границы образуемого земельного участка попадают в следующие зоны:

– «ВД» – водоохранная зона и «ПР» – прибрежная защитная полоса реки Сочи;

– зона «ЗП» – затопления паводком редкой обеспеченности;

– сейсмической интенсивности 9 баллов. Расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK - 64 для средних грунтовых условий (вторая категория грунтов по сейсмическим свойствам) и трех степеней сейсмической опасности (А-10%, В-5%, С-1%) в течение 50 лет принимается на основе комплекта карт общего сейсмического районирования территории РФ-ОСР-97, учитывая приложения Б, В СНКК (постановление главы Краснодарского края от 4 апреля 2001 года № 244), соответственно по Центральному району г. Сочи: А-8 баллов, В-9 баллов, С-9 баллов;

– зона «ОПП-О» – оползневых процессов;

– Раздел XVIII «Инженерные коммуникации проектируемые» ИСОГД: «Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по ул. Чайковского, 25/1 Центрального района города Сочи» – постановление администрации г. Сочи о подготовке от 30 апреля 2019 года № 664;

– в границах прилегающих территорий к организациям и объектам, расположенных на территории города Сочи, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции (пункт 199 приложения к постановлению администрации города Сочи от 23 июля 2014 года № 1411 «Стоматологическая поликлиника»);

– территория исторического поселения регионального значения в соответствии с Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 года № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края».

При подготовке схемы расположения образуемого земельного участка были учтены сведения о документации по планировке территории:

Информация раздела VII «Документация по планировке территории» ИСОГД: Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство). Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Сочинского РРЭС (район от ПС 110 кВ «Верещагинская» до площадки новой ПС 110 кВ «Бочаров Ручей»). Первый этап – приказ Минстроя России от 30 марта 2016 года №184/пр. (охранная зона).

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 № 25/1 по улице Чайковского Центрального внутригородского района города Сочи» соответствует требованиям ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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.

Директор департамента архитектуры  
и градостроительства администрации  
муниципального образования городской  
округ город-курорт Сочи  
Краснодарского края

Начальник общего отдела  
муниципального бюджетного учреждения  
муниципального образования городской  
округ город-курорт Сочи Краснодарского края  
«Муниципальный институт генплана»

Д.В. Литвинец

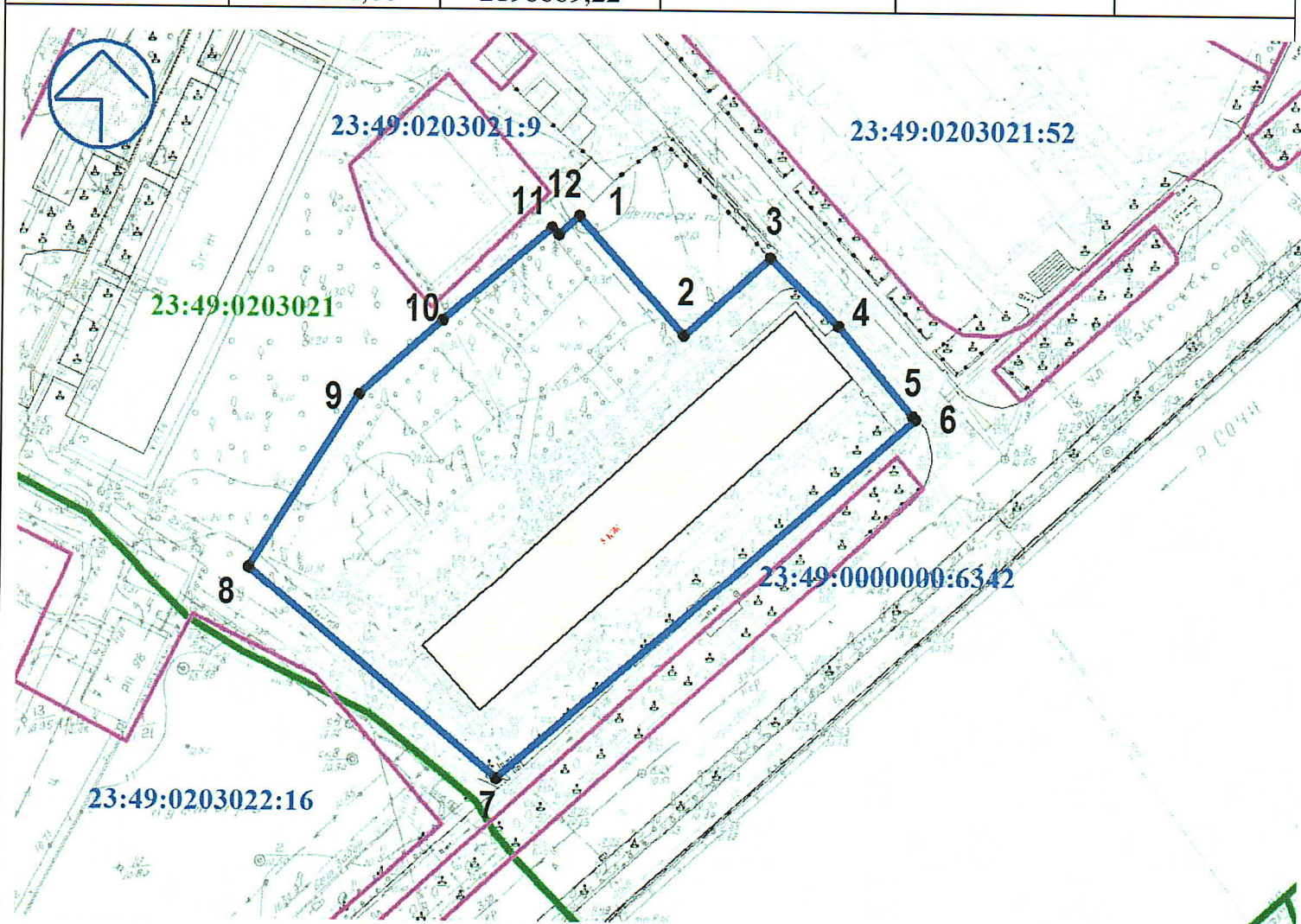
К.В. Старопольская



Условный номер земельного участка: —

Площадь земельного участка 3909 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	319145,58	2198682,25	8	319097,23	2198634,42
2	319128,58	2198696,88	9	319121,14	2198650,53
3	319139,22	2198709,35	10	319131,29	2198662,56
4	319129,57	2198718,90	11	319144,05	2198678,29
5	319116,71	2198729,33	12	319143,00	2198679,25
6	319116,27	2198729,69	1	319145,58	2198682,25
7	319066,66	2198669,22			



Масштаб 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница образуемого земельного участка	23:49:0204033:23	Кадастровый номер земельного участка
	Граница учтенного земельного участка по ЕГРН	23:49:0204033	Кадастровый номер квартала
	Граница квартала		Многоквартирный жилой дом
	Доступ к землям общего пользования (проход, проезд)	● 1	Характерная точка границы образуемого земельного участка