



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 29.12.2023 № 321

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный жилой дом № 20 по улице Петрозаводская, село Орел-Изумруд Адлерского 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 1116 кв.м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 20 по улице Петрозаводская, село Орел-Изумруд Адлерского внутригородского района города Сочи из земель неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 23:49:0404008, выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Технический паспорт домовладения № 18; 20 (литер А) по улице Петрозаводская, село Орел-Изумруд Адлерского района города Сочи, выданный Сочинским бюро технической инвентаризации, инвентарный номер 25023, содержит следующие сведения:

- год постройки – 1960;
- число квартир в доме – 8;
- этажность – 2;
- по данным РТИ общая площадь квартир – 393,1 кв.м.

Доступ (проход и проезд) к образуемому земельному участку осуществляется от территории общего пользования (земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 23:49:0404008) улицы Петрозаводская.

### Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	--
Местоположение	Краснодарский край, город Сочи, Адлерский внутригородской район, село Орел-Изумруд, улица Петрозаводская, дом №20
Номер кадастрового квартала	23:49:0404008
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	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м.)	1116

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, в соответствии с которыми нормативная площадь земельного участка рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли по формуле:

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

Согласно имеющимся данным общая площадь жилых помещений составляет – 393,1 кв.м, год постройки дома – 1960, число этажей - 2. Удельный показатель земельной доли, приходящейся на 1 кв.м общей площади помещений, для данного здания принимается – 2,84.

Нормативная площадь земельного участка, необходимого для обеспечения функционирования указанного жилого дома, составляет:

$$393,1 \text{ кв.м} \times 2,84 = 1116 \text{ кв.м}$$

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости здание состоит на кадастровом учете с кадастровым номером 23:49:0404008:3129 (без координат границ).

Специалистами МБУ г. Сочи «МИГ» в октябре 2023 года методом тахеометрической съемки произведено уточнение местоположения многоквартирного жилого дома № 20 по улице Петрозаводская, село Орел-

Изумруд Адлерского внутригородского города Сочи.

Площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 20 по улице Петрозаводская, село Орел-Изумруд Адлерского внутригородского района города Сочи, принята равной – 1116 кв.м.

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.

Согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 2 ноября 2023 года № 948360 об образуемом земельном участке предоставлена следующая информация:

Раздел III «Документы территориального планирования муниципальных образований». В соответствии с генеральным планом городского округа города Сочи, утвержденном решением Городского Собрания Сочи от 14 июля 2009 года № 89 (в редакции решение Городского Собрания Сочи от 20 марта 2012 года № 21) земельный участок расположен в границах с. Орел-Изумруд.

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. Об утверждении проекта межевания территории для размещения второго этапа «Газоснабжение низким давлением с. Орел - Изумруд» олимпийского объекта «Газификация сел, поселков и центральной части Адлерского района в части газопроводов низкого давления (проектные и изыскательские работы, строительство)». Приказ Минрегионразвития РФ Об утверждении проекта межевания территории от 28 сентября 2012 года №144-ОИ (охранная зона).

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 охраны курорта (утв. пр. Минздрава РСФСР от 21 октября 1969 года №297): вторая.

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 территории с. Бестужевское, с. Орел-Изумруд, с. Вардане-Верино городского округа г. Сочи Краснодарского края при половодьях и паводках р. Малая Херота 1% обеспеченности. Зона «СИ-9» - сейсмической интенсивности больше 9 баллов.

4. В границах водоохранных зон: «ВД» - водоохранная зона, «ПР» - прибрежная защитная полоса р. Большая Херота.

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

6. Зоны охраны естественных ландшафтов: нет.

7. Приаэродромные территории: нет.

8. Зоны охраняемых объектов: границы полос воздушных подходов аэродрома Сочи утверждены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 15 февраля 2018 года № 123-П.

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: сведения отсутствуют.

Раздел XVIII «Иные сведения, документы, материалы»:

1. Инженерные коммуникации проектируемые: разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома по улице Петрозаводская, д. 22, с. Орел-Изумруд Адлерского района города Сочи. Постановление администрации г. Сочи от 22 июля 2020 года № 1094.

2. В границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции - за пределами территорий.

3. 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 № 20 по улице Петрозаводская, село Орел-Изумруд Адлерского внутригородского района города Сочи» соответствует требованиям ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, приказа Росреестра от 21 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**

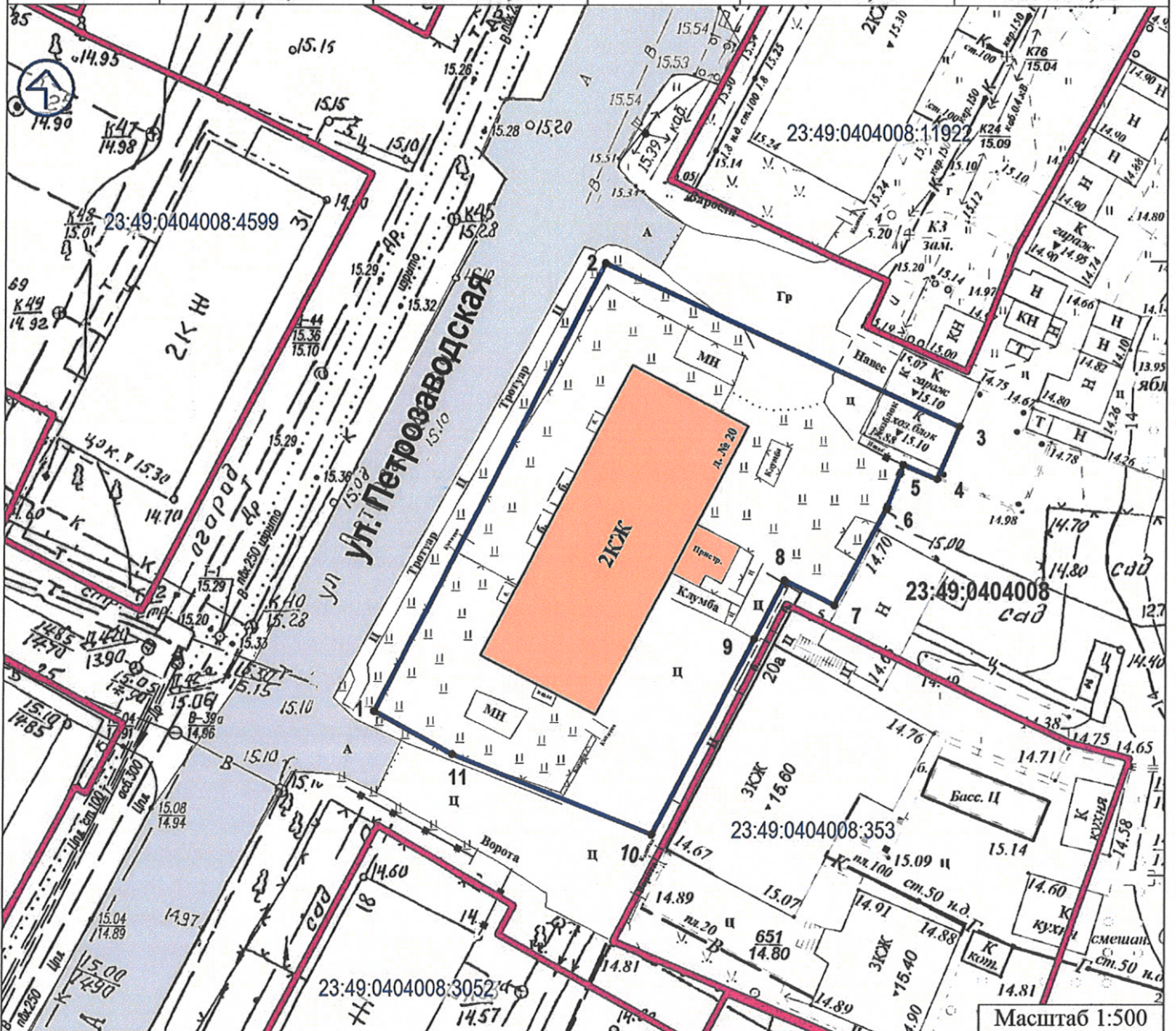
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

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

Условный номер земельного участка: -

Площадь земельного участка 1116 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	303313,28	2214385,22	7	303321,97	2214422,81
2	303349,77	2214403,94	8	303323,98	2214418,74
3	303336,54	2214433,00	9	303319,20	2214416,25
4	303332,28	2214431,19	10	303303,29	2214407,89
5	303333,41	2214428,36	11	303309,81	2214391,60
6	303329,80	2214427,02	1	303313,28	2214385,22



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Граница образуемого земельного участка	23:49:0404008:353	Кадастровый номер участка Кадастровый номер квартала
	Граница учтенного земельного участка по ЕГРН	23:49:0404008	
	Граница кадастрового квартала по ЕГРН		Многоквартирный жилой дом
	Доступ к землям (территориям) общего пользования	• 1	Характерная точка границы образуемого земельного участка