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 16.09.2026 № 52

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный жилой дом № 34 по улице Параллельная 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 1072 кв. м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 34 по улице Параллельная Центрального внутригородского района города Сочи, из земель неразграниченной государственной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0205029, 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 городу Сочи, инвентарный номер 4748, по состоянию на 2 июля 2001 года содержит следующие сведения:

- год постройки – 1958;
- количество этажей – 2, кроме того имеется цокольный этаж;
- количество квартир – 10;
- общая площадь – 667 кв. м.

Сведения Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 23:49:0205029:1018:

- Дата присвоения кадастрового номера: 17.11.2010;
- Адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, г. Сочи, ул. Параллельная, д. 34;
- Площадь: 667 кв. м.;
- Назначение: Многоквартирный дом;
- Наименование: Жилой дом;
- Количество этажей: 3, в том числе подземных этажей: 0;
- Материал наружных стен: Бетонные;
- Год завершения строительства: 1958.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	--
Местоположение	Краснодарский край, город Сочи, Центральный внутригородской район, улица Параллельная, дом 34
Номер кадастрового квартала	23:49:0205029
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	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код. 2.1.1)
Площадь образуемого земельного участка (кв. м)	1072

Доступ (проход и проезд) к образуемому земельному участку осуществляется от территории общего пользования (земель неразграниченной государственной собственности) кадастрового квартала 23:49:0308002 с ул. Параллельная.

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;

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

В соответствии с требованиями СП 30-101-98 расчетная площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации многоквартирного трехэтажного жилого дома с общей площадью 667 кв. м и удельным показателем земельной доли, приходящейся на 1 кв. м общей площади помещений – 2,00, составляет: 667 кв. м. х 2,0 = 1334 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 – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1).

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 июле 2026 года проведены геодезические работы (измерения) в части координирования контуров жилого дома, строений, проездов, расположенных на рассматриваемой территории многоквартирного жилого дома № 34 по улице Параллельная Центрального внутригородского района города Сочи.

В связи с вышеизложенным границы земельного участка и его минимальная площадь необходимые для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 34 по улице Параллельная, Центрального внутригородского района города Сочи определены с учетом следующих факторов:

– границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205029:86;

– минимального отступа от границ земельного участка до жилого дома 5 метров для территориальной зоны «Ж-4»;

– границы существующих проездов.

С учетом вышеуказанных факторов определен минимально необходимый земельный участок для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 34 по улице Параллельная Центрального внутригородского района города Сочи площадью 1072 кв. м.

Учитывая сложившуюся градостроительную ситуацию, для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 34 по улице Параллельная Центрального внутригородского района города Сочи настоящей схемой образован земельный участок площадью – 1072 кв. м.

Согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 19 августа 2026 года № 1630953 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 городского населенного пункта город Сочи 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, 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 сейсмической интенсивности 9 баллов. «ОГП-О» – оползневых процессов. Район массового и активного развития оползней.

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 XVI «Лесничества»:

В границах лесничества: нет.

Раздел XVIII «Иные сведения, документы, материалы»:

1. Инженерные коммуникации проектируемые: нет.

2. ЗОУИТ по сведениям ЕГРН: Охранная зона кабельной линии электропередачи КЛ 0.4 КВ ОТ ТП-161.

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 № 34 по улице Параллельная 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.

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

_____

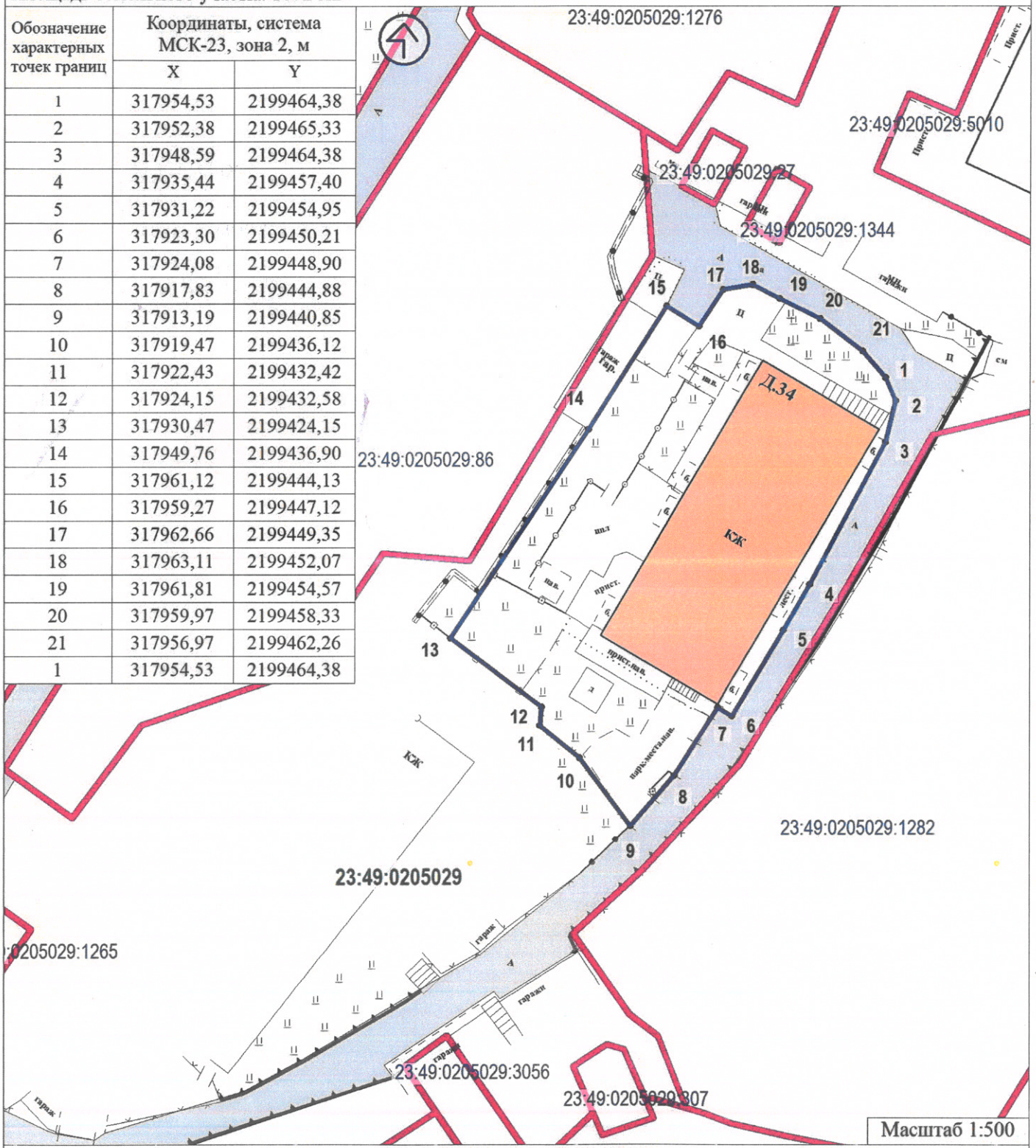
от _____№ _____

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка: -

Площадь земельного участка 1072 м2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, система МСК-23, зона 2, м	
	X	Y
1	317954,53	2199464,38
2	317952,38	2199465,33
3	317948,59	2199464,38
4	317935,44	2199457,40
5	317931,22	2199454,95
6	317923,30	2199450,21
7	317924,08	2199448,90
8	317917,83	2199444,88
9	317913,19	2199440,85
10	317919,47	2199436,12
11	317922,43	2199432,42
12	317924,15	2199432,58
13	317930,47	2199424,15
14	317949,76	2199436,90
15	317961,12	2199444,13
16	317959,27	2199447,12
17	317962,66	2199449,35
18	317963,11	2199452,07
19	317961,81	2199454,57
20	317959,97	2199458,33
21	317956,97	2199462,26
1	317954,53	2199464,38



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница образуемого земельного участка	23:49:0205029:1344	Кадастровый номер участка
	Граница учтенного земельного участка по ЕГРН	23:49:0205029	Кадастровый номер квартала
	Доступ к землям (территориям) общего пользования		Многоквартирный жилой дом
		• 1	Характерная точка границы образуемого земельного участка