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 25.06.2026 № 36

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный жилой дом № 9/10 по улице Туристская 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 1796 кв. м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 9/10 по улице Туристская Лазаревского внутригородского района города Сочи, из земель неразграниченной государственной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0108003, выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный жилой дом. Технический паспорт, выданный ГБУ КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» отдел по городу-курорту Сочи, инвентарный номер 38798, содержит следующие сведения:

- год постройки – 1950;
- число квартир в доме – 6;
- количество этажей – 1;
- общая площадь жилых помещений – 133,8 кв. м.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	--
Местоположение	Краснодарский край, город Сочи, Лазаревский внутригородской район, улица Туристская, дом 9/10
Номер кадастрового квартала	23:49:0108003
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«РК» - зона лечебно-оздоровительных учреждений
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)	1796

Доступ (проход и проезд) к образуемому земельному участку осуществляется от территорий общего пользования с улицы Хризантем через земельный участок с кадастровым номером 23:49:0108003:40.

В марте 2026 года специалистами МБУ г. Сочи «МИГ» методом тахеометрической съемки определено местоположение многоквартирного жилого дома № 9/10 по улице Туристская Лазаревского внутригородского района города Сочи, в том числе границы существующих строений, сооружений и проездов.

Площадь земельного участка в существующих (фактических) границах составляет – 2040 кв. м.

В соответствии с эксплуатационными показателями технического паспорта (этажность – 1, год постройки здания – 1950) и нормативными показателями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденными Приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 года № 59, расчётные нормативы для указанного года постройки отсутствуют.

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 «РК» – зона лечебно-оздоровительных учреждений, 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.

В связи с вышеизложенным, границы земельного участка и его минимальная площадь, необходимые для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 9/10 по улице Туристская Лазаревского внутригородского района города Сочи, определены с учетом фактического землепользования, местоположения границ смежных земельных участков учтённых в ЕГРН, границ территорий общего пользования (проезды тротуары) и с учётом отсутствия в многоквартирном жилом доме центрального отопления (согласно технического паспорта, отопление в жилом доме печное).

Учитывая градостроительную и землеустроительную ситуацию, границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:49:0108003:40 площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 9/10 по улице Туристская Лазаревского внутригородского района города Сочи, принята равной – 1796 кв. м.

Согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 24 июня 2026 года № 1595095 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 «РК» – зона лечебно-оздоровительных учреждений.

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.

4. В границах водоохранных зон: «ВД» – водоохранная зона Черного моря.

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 XVIII «Иные сведения, документы, материалы»:

1. Инженерные коммуникации проектируемые: сведения отсутствуют.

2. ЗОУИТ по сведениям ЕГРН: нет.

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 № 9/10 по улице Туристская 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.

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

_____

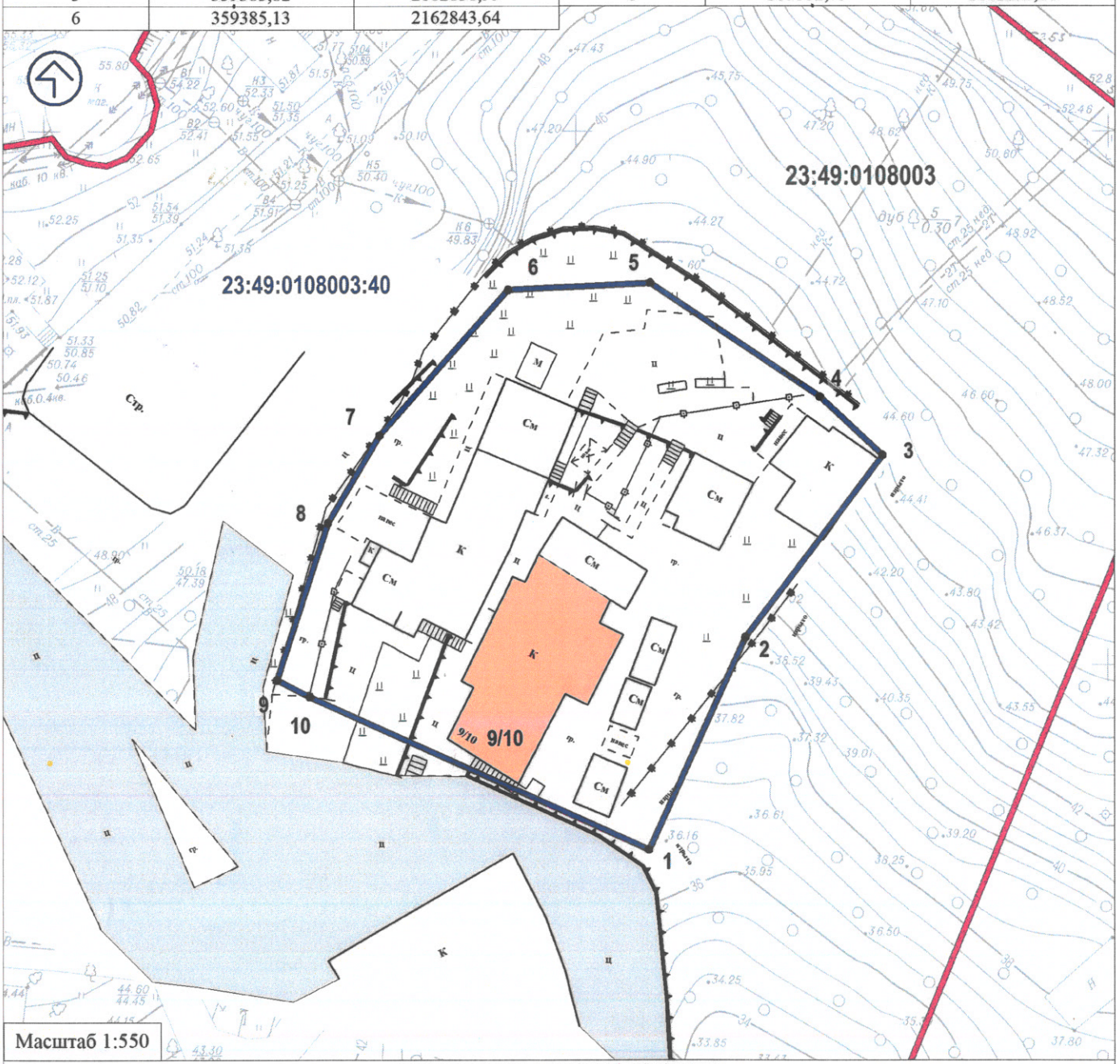
от _____ № _____

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка: -

Площадь земельного участка 1796 м2

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	359332,73	2162856,86	7	359371,50	2162831,61
2	359352,58	2162865,92	8	359363,30	2162826,74
3	359369,66	2162878,80	9	359348,58	2162821,97
4	359375,12	2162872,92	10	359347,02	2162825,09
5	359385,82	2162856,99	1	359332,73	2162856,86
6	359385,13	2162843,64			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница образуемого земельного участка		23:49:0108003:40	Кадастровый номер участка
Граница учтенного земельного участка по ЕГРН		23:49:0108003	Кадастровый номер квартала
Многоквартирный жилой дом		.1	Характерная точка границы образуемого земельного участка
Доступ к землям (территориям) общего пользования			