



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 № 271

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный жилой дом № 82а по улице Армавирская 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 1671 кв.м под многоквартирным жилым домом № 82а по улице Армавирская города Сочи из земель муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0125007, выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Технический паспорт, выданный ГБУ КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» отдел по городу-курорту Сочи, инвентарный номер 9368, содержит следующие сведения:

- число квартир в доме – 60;
- количество этажей – 5;
- общая площадь жилых помещений – 1765,6 кв.м.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 23:49:0125007:1048 от 21 марта 2023 года, содержит следующие сведения:

- год ввода в эксплуатацию по завершении строительства – 1975.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	--
Местоположение	край Краснодарский, город Сочи, улица Армавирская, 82а
Номер кадастрового квартала	23:49:0125007
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 10.11.2020 № П/0412	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	1671

Доступ (проход и проезд) к образуемому земельному участку осуществляется от территорий общего пользования (с внутриквартального проезда, расположенного в границах земель неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 23:49:0125007, с возможностью выезда на улицу Армавирская города Сочи).

В марте 2023 года специалистами МБУ города Сочи «МИГ» методом тахеометрической съемки определено местоположение многоквартирного жилого дома № 82а по улице Армавирская города Сочи, в том числе границы существующих строений, сооружений, проходов и проездов.

Площадь земельного участка в существующих (фактических) границах составляет – 1671 кв.м.

В соответствии с генеральным планом городского округа города Сочи, утверждённым решением Городского Собрания Сочи от 14 июля 2009 года № 89 (в актуальной редакции), земельный участок расположен в границах городской черты.

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», утверждённым Приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 года № 59, в соответствии с которым 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.

В соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» расчетная площадь земельного участка необходимая для эксплуатации многоквартирного пятиэтажного жилого дома с общей площадью жилых помещений 1765,6 кв.м и удельным показателем земельной доли, приходящейся на 1 кв.м общей площади помещений – 1,36, составляет: $1765,6 \times 1,36 = 2401$ кв.м.

Принимая во внимание, что фактическая площадь земельного участка при многоквартирном доме в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы земельного участка многоквартирного дома устанавливаются по фактически существующим границам с учётом сложившейся градостроительной ситуации.

Учитывая градостроительную и землеустроительную ситуацию, границы смежных земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0000000:776, 23:49:0125007:12, площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 82а по улице Армавирская города Сочи принята равной – 1671 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 – «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5).

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 – «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.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 24 августа 2023 года № 901058 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 водоохраных 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. Зона «СИ-9» – сейсмической интенсивности 9 баллов (категории А и В). «ОГП-О» – оползневых процессов.

Согласно сведениям пункта 1 «Документация по планировке территории» раздела VII «Планировка территории»: «Внешние подводящие сети газоснабжения к олимп. объектам спортивного, туристического и курортного назначения в городе Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)». Приказ Минрегионразвития РФ Об утверждении документации по планировке территории от 29.12.2012 № 233-ОИ (охранная зона).

Сведения о резервировании земель и изъятии земельных участков, 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 № 82а по улице Армавирская 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

ПРИЛОЖЕНИЕ
Утверждена

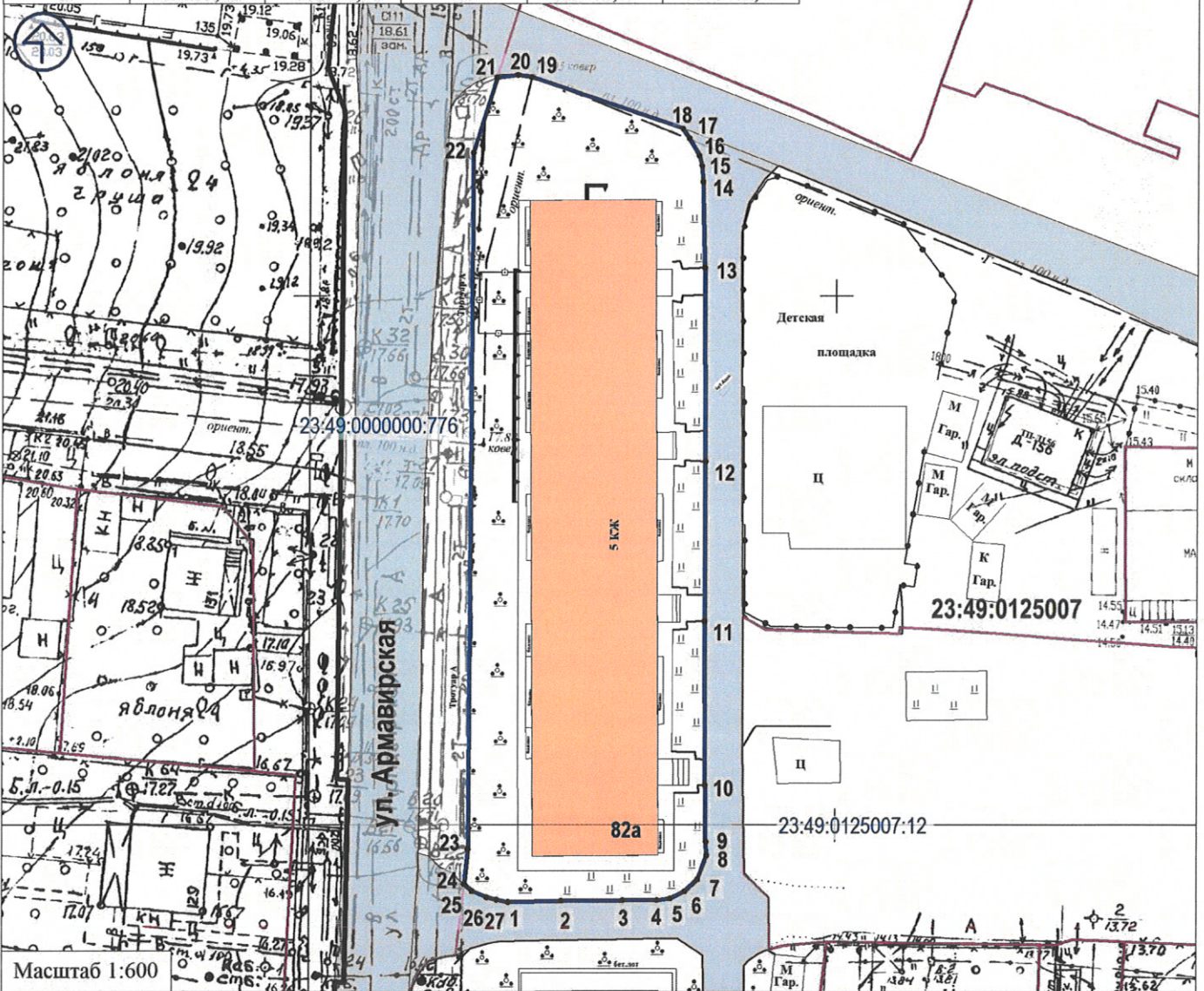
от _____ № _____

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

Условный номер земельного участка: -

Площадь земельного участка 1671 м²

Обозначение характерных точек границ	Координаты, система МСК-23, зона 2, м		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		X	Y
1	326242,72	2192518,97	11	326269,25	2192537,58	21	326320,69	2192517,73
2	326242,85	2192523,98	12	326284,36	2192537,66	22	326313,57	2192515,52
3	326242,89	2192529,85	13	326302,68	2192537,53	23	326247,74	2192515,15
4	326242,91	2192533,10	14	326310,83	2192537,33	24	326244,43	2192514,77
5	326243,05	2192534,37	15	326312,32	2192537,22	25	326243,76	2192515,55
6	326243,72	2192535,73	16	326313,29	2192536,97	26	326243,17	2192516,95
7	326244,89	2192536,98	17	326314,94	2192536,02	27	326242,93	2192517,89
8	326247,14	2192537,85	18	326315,88	2192535,38	1	326242,72	2192518,97
9	326248,43	2192537,77	19	326320,70	2192521,04			
10	326253,78	2192537,68	20	326320,92	2192519,71			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница образуемого земельного участка	23:49:0125007:12	Кадастровый номер участка
	Граница учтенного земельного участка по ЕГРН	23:49:0125007	Кадастровый номер квартала
	Граница кадастрового квартала по ЕГРН		Многоквартирный жилой дом
	Доступ к землям (территориям) общего пользования	.1	Характерная точка границы образуемого земельного участка