



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 20.03.2023 № 45

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению
схемы расположения земельного участка или земельных участков
на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный
жилой дом № 43 по улице Тоннельная 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 285 кв.м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 43 по улице Тоннельная Центрального внутригородского района города Сочи из земель неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 23:49:0205032, выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный дом 1953 года постройки. Количество этажей – 1. Количество квартир – 10.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	--
Местоположение	край Краснодарский, г. Сочи, район Центральный внутригородской, ул. Тоннельная, 43
Номер кадастрового квартала	23:49:0205032
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 29.12.2009 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.)	285

Согласно распоряжению главы администрации Центрального внутригородского района города Сочи от 21 декабря 2020 года № 348-р многоквартирный жилой дом № 43 по улице Тоннельная Центрального внутригородского района города Сочи признан аварийным и подлежащим сносу.

Границы образуемого земельного участка определены на основании п. 9 приказа Минстроя России от 7 марта 2019 года № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома», согласно которому образование земельных участков под многоквартирными домами, включенными в региональные и (или) муниципальные программы, направленные на переселение граждан из признанных аварийными многоквартирных домов, рекомендуется осуществлять по границе (контуру) признанного аварийным многоквартирного дома и ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

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 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 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1) 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 Краснодарского края от 14 февраля 2023 года № 745655 образуемый земельный участок не находится:

- в границах красных линий;
- в границах водоохранных зон;
- в границах приаэродромных территорий;
- в охранной зоне стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды;
- в границах особо охраняемых природных территорий;
- в границах зоны охраны естественных ландшафтов;
- в границах санитарно-защитных зон от техногенных стационарных источников;
- в границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции (за пределами территории).

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 границы территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: зону «ОГП-О» - оползневых процессов; зону сейсмической интенсивности 9 баллов.

Характеристика по сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности: 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;

- в границы территории 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».

Сведения отсутствуют:

- об утвержденной ДПТ;
- о резервировании земель и изъятии земельных участков;
- о границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан;
- о проектируемых инженерных коммуникациях;
- о комплексном развитии и освоении территории.

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.

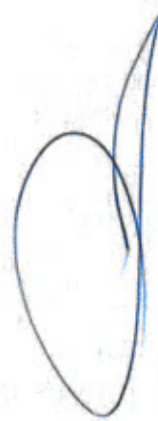
ВЫВОД:

Представленная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный жилой дом № 43 по улице Тоннельная Центрального внутригородского района города Сочи» соответствует требованиям ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, приказа Минстроя России от 7 апреля 2019 года № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома», 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», Правил

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



Д.В. Литвинец

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



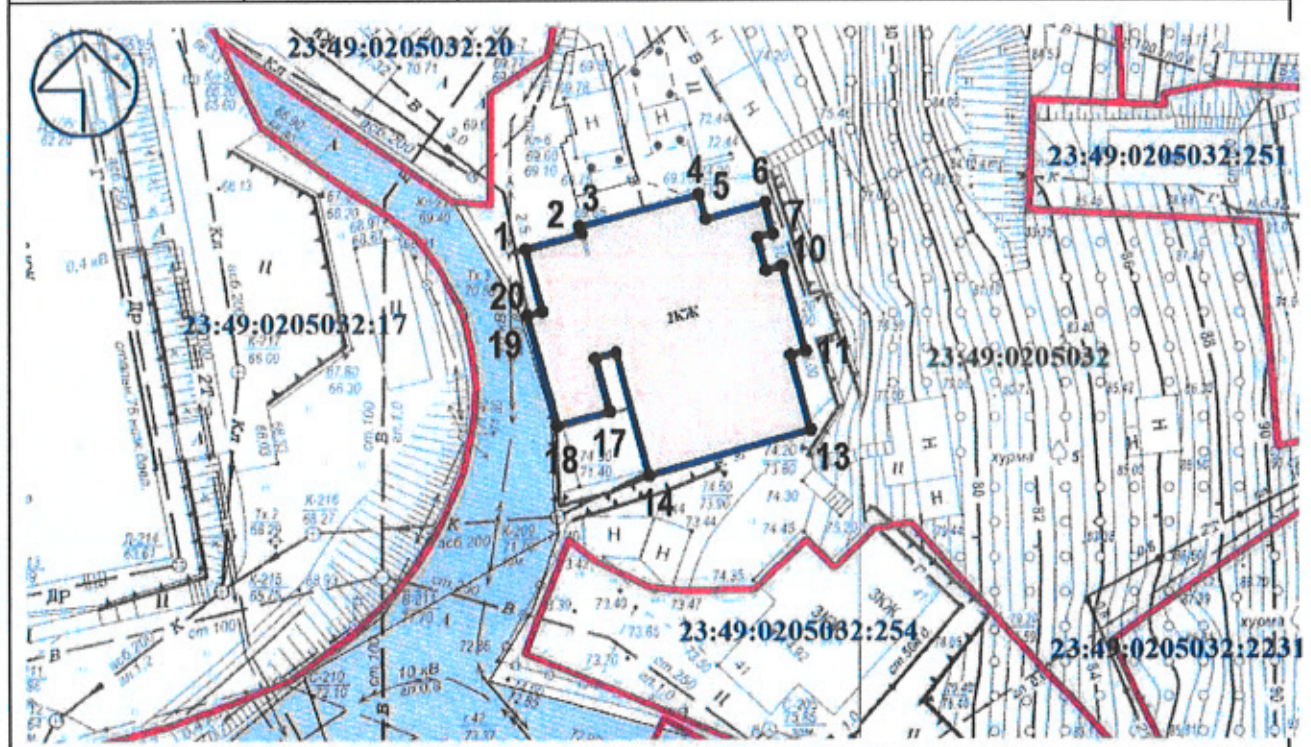
К.В. Старопольская

ПРИЛОЖЕНИЕ
Утверждена

от _____ № _____

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка: –					
Площадь земельного участка 285 м ²					
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	317603,00	2199037,17	12	317594,95	2199056,02
2	317604,00	2199041,18	13	317589,53	2199057,33
3	317604,54	2199041,05	14	317586,56	2199045,62
4	317606,63	2199049,68	15	317595,43	2199043,39
5	317604,84	2199050,16	16	317595,07	2199041,92
6	317605,92	2199054,49	17	317591,21	2199042,86
7	317603,65	2199054,99	18	317590,31	2199039,12
8	317603,39	2199053,89	19	317598,26	2199037,19
9	317601,06	2199054,45	20	317598,52	2199038,26
10	317601,34	2199055,60	1	317603,00	2199037,17
11	317595,21	2199057,08			



Масштаб 1:500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница образуемого земельного участка	23:49:0205032:20	Кадастровый номер земельного участка
	Граница учтеного земельного участка по ЕГРН	23:49:0205032	Кадастровый номер квартала
	Граница квартала		Многоквартирный жилой дом
	Доступ к землям общего пользования (проход, проезд)	● 1	Характерная точка границы образуемого земельного участка