



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 21.12.2023 № 312

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный жилой дом № 5 по улице Кичмайская 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 685 кв.м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 5 по улице Кичмайская Лазаревского внутригородского района города Сочи из земель неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 23:49:0117002, выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный дом. Технический паспорт на жилой дом, выданный филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по городу Сочи, инвентарный номер 39534, содержит следующие сведения:

- год постройки – 1979;
- число квартир в доме – 3;
- количество этажей – 1;
- жилая площадь – 108,1 кв.м.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	---
Местоположение	край Краснодарский, город Сочи, Лазаревский внутригородской район, улица Кичмайская, 5
Номер кадастрового квартала	23:49:0117002
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«Ж-3» – среднеэтажная жилая застройка высотой до 22 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	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	685

Доступ (проход и проезд) к образуемому земельному участку осуществляется со стороны проезда, являющегося территорией общего пользования (земли неразграниченной государственной собственности) и выходящего на улицу Кичмайская Лазаревского внутригородского района города Сочи.

Специалистами МБУ г. Сочи «МИГ» в сентябре 2023 года методом тахеометрической съемки произведено уточнение местоположения многоквартирного жилого дома № 5 по улице Кичмайская Лазаревского внутригородского района города Сочи.

Согласно материалам натурного обследования и геодезических измерений здания многоквартирного жилого дома, хозяйственных строений многоквартирного жилого № 5 по улице Кичмайская Лазаревского внутригородского района города Сочи на придомовой территории расположены котельная и другие строения необходимые для хозяйственных нужд.

Согласно эксплуатационным показателям технического паспорта здания, инвентарный номер 39534, многоквартирный жилой дом № 5 по улице Кичмайская Лазаревского внутригородского района города Сочи не соответствует типологическим признакам (категориям) жилых домов, по которым в таблице 42 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 (в актуальной редакции), предусмотрены нормативы образования земельных участков в городских округах.

В связи с чем, вышеуказанные нормативные акты не применяются.

В соответствии с примечанием 1 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.

Учитывая вышеизложенное, границы земельного участка и его минимальная площадь, необходимые для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 5 по улице Кичмайская Лазаревского внутригородского района города Сочи, определены с учетом фактического землепользования и границ территорий общего пользования (проезды, тротуары).

При определении границ земельного участка к сведению принят ситуационный план технического паспорта и указанные в техническом паспорте постройки необходимые для эксплуатации жилого дома (котельная, хозяйственные постройки).

Учитывая градостроительную и землеустроительную ситуацию, местоположение тротуаров и автомобильных проездов, площадь земельного участка необходимая для эксплуатации многоквартирного жилого № 5 по улице Кичмайская Лазаревского внутригородского района города Сочи принимается равной 685 кв.м.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 3 ноября 2023 года № 948909 образуемый земельный участок не находится:

- в границах красных линий;
- в границах санитарно-защитных зон от техногенных стационарных источников;
- в границах зон охраны памятников истории и культуры;
- в зоне охраны естественных ландшафтов;
- в охранной зоне стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды;
- в границах зоны охраняемых объектов;

- 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 (сведения отсутствуют).

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 водоохраных зон. «ВД» – водоохранная зона реки Шахе;
- в границы территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Зона подтопления территории п. Большой Кичмай, п. Малый Кичмай, п. Шахе, п. Головинка городского округа Сочи Краснодарского края при половодьях и паводках р. Шахе 1% обеспеченности. Зона сейсмической интенсивности 9 баллов.

Сведения о резервировании земель и изъятии земельных участков, об утвержденной ДПТ, 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 № 5 по улице Кичмайская Лазаревского 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 685 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	342297,74	2178473,67	8	342267,65	2178481,21
2	342296,84	2178476,44	9	342264,93	2178479,66
3	342291,47	2178484,64	10	342273,17	2178466,76
4	342282,49	2178497,70	11	342274,10	2178464,96
5	342271,85	2178489,55	12	342277,78	2178459,52
6	342265,96	2178486,11	13	342283,34	2178463,35
7	342268,61	2178482,09	1	342297,74	2178473,67

Масштаб 1:500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница образуемого земельного участка	23:49:0117002	Кадастровый номер квартала
	Граница учтенного земельного участка по ЕГРН		Характерная точка границы образуемого земельного участка
	Доступ к землям общего пользования (проход, проезд)		Многоквартирный жилой дом