



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 15.12.2022 № 27

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению
схемы расположения земельного участка или земельных участков
на кадастровом плане территории по объекту: «Многоквартирный жилой
дом № 137 по улице Измайловская Хостинского внутригородского района
города Сочи»

На основании ст. 11.3, 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации и п. 2 ст. 6 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» с целью образования земельного участка площадью кв.м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 137 по улице Измайловская Хостинского внутригородского района города Сочи с целью образования земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 23:49:0308004.

В соответствии с Генеральным планом городского округа города Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 14 июля 2009 № 89 (в редакции решения Городского Собрания Сочи от 20 марта 2012 № 21) земельный участок расположен в границах с. Измайловка Хостинского района города Сочи.

В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный дом, 1949 года постройки. Количество этажей – 1. Количество квартир – 2.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	-
Местоположение	край Краснодарский, г. Сочи, район Хостинский, ул. Измайловская, д. 137
Номер кадастрового квартала	23:49:0308004
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«Ж-1» - застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 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 № 202 и с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	85

Согласно распоряжению главы администрации Хостинского внутригородского района города Сочи от 28 ноября 2018 года № 309-р многоквартирный жилой дом №137 по улице Измайловская Хостинского района города Сочи признан аварийным и подлежащим сносу.

Специалистами муниципального бюджетного учреждения муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Муниципальный институт генплана» в октябре 2022 года методом тахеометрической съемки определено местоположение многоквартирного жилого дома № 137 по улице Измайловская Хостинского внутригородского района города Сочи.

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 (контур) 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. Площадь участка в указанных границах составляет 85 кв.м.

Доступ (проход и проезд) к образуемому земельному участку осуществляется через земли неразграниченной собственности от территорий общего пользования – улица Измайловская (участок 23:49:0000000:752).

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-1» – застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 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 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 5 декабря 2022 года № 700225 образуемый земельный участок не находится:

- в границах красных линий;
- в границах зоны охраняемых объектов;
- в зоне охраны естественных ландшафтов;
- в охранной зоне стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды;
- в границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;
- в границах водоохраных зон;
- в границах санитарно-защитных зон от техногенных стационарных источников;
- в границах приаэродромных территорий;

– в границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции.

В границах особо охраняемых природных территорий – сведения отсутствуют.

Образуемый земельный участок находится в границах III зоны горно-санитарной охраны курорта (приказ Министерства здравоохранения РСФСР от 21 октября 1969 года № 297).

Границы образуемого земельного участка попадают в следующие зоны:

– территория исторического поселения регионального значения, в соответствии с Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края;

– «ОГП-О» - зона оползневых процессов.

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 Хостинскому району г. Сочи: А-8 баллов, В-9 баллов, С-9 баллов.

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 № 137 по улице Измайловская Хостинского внутригородского района города Сочи» соответствует требованиям ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, 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», 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.

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»

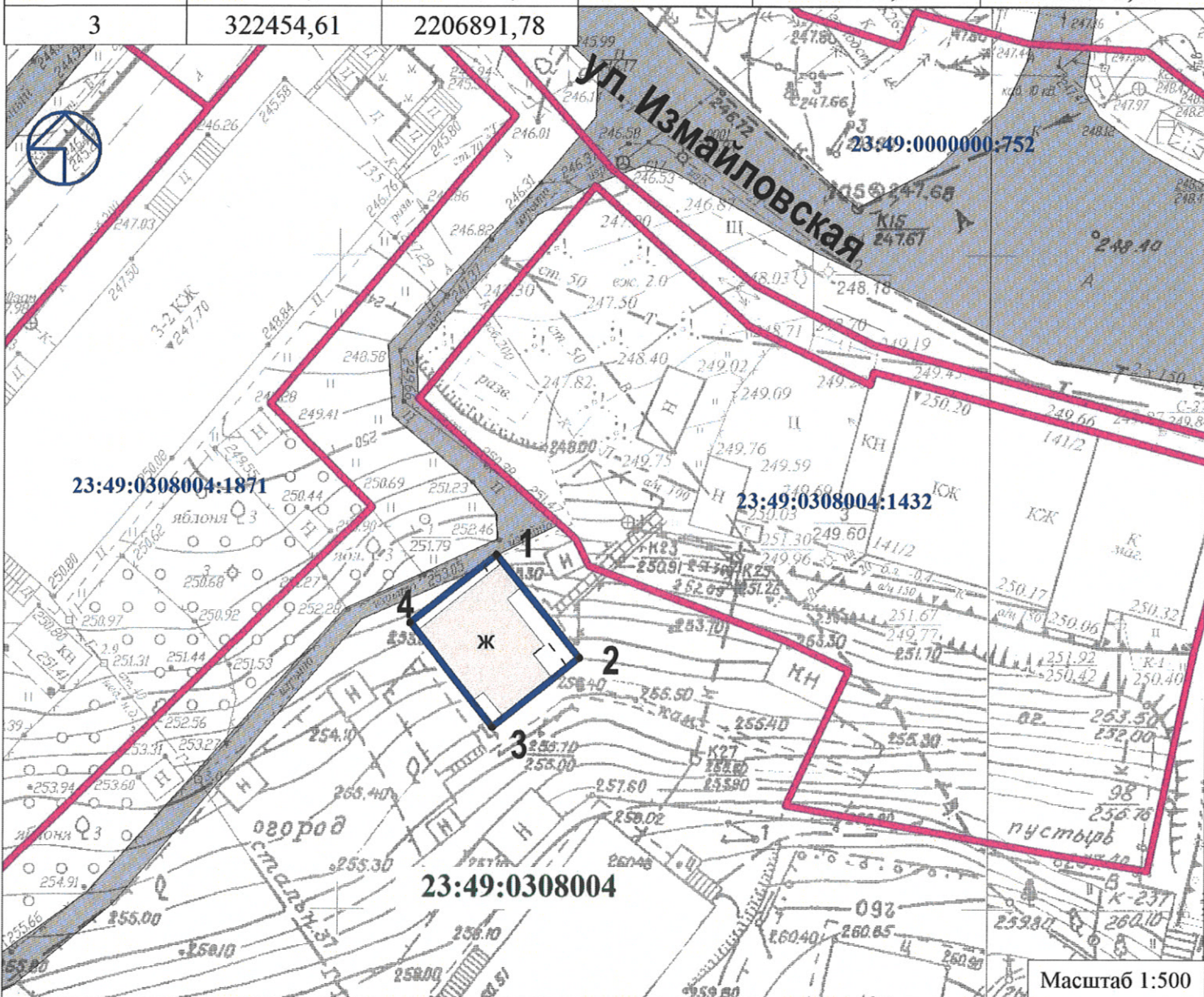


К.В. Старопольская

Условный номер земельного участка: -

Площадь земельного участка 85 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	322441,48	2206891,19	4	322449,61	2206885,06
2	322446,59	2206897,96	1	322441,48	2206891,19
3	322454,61	2206891,78			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница образуемого земельного участка	23:49:0308004:1871	Кадастровый номер участка
	Граница земельного участка учтенного в ЕГРН	23:49:0308004	Кадастровый номер квартала
	Граница кадастрового квартала	• 1	Характерная точка границы образуемого земельного участка
	Доступ к землям общего пользования		Многоквартирный жилой дом