



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 20.02.2023 № 37

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению  
схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом  
плане территории по объекту «Многоквартирный жилой дом № 55  
по улице Самшитовая 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 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» с целью образования земельного участка площадью 154 кв.м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 55 по ул. Самшитовая Хостинского внутригородского района города Сочи из земель неразграниченной государственной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0000000, выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный дом 1930 года постройки. Количество этажей – 1. Количество квартир – 4.

### Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	--
Местоположение	край Краснодарский, г. Сочи, Хостинский внутригородской район, ул. Самшитовая, 55

Номер кадастрового квартала	23:49:0000000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«С-2» - зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения.
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 ноября 2020 года № П/0412*	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м.)	154

Согласно распоряжению администрации Хостинского внутригородского района муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 9 декабря 2020 года № 301-р многоквартирный жилой дом № 55 по ул. Самшитовая Хостинского 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 «С-2» - зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения, 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 10 ноября 2022 года № 673914 образуемый земельный участок не находится:

- в границах красных линий;
- в границах особо охраняемых природных территорий;
- в зоне охраны естественных ландшафтов;
- в охранной зоне стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды;
- в санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников;
- в границах зоны охраняемых объектов;
- в границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции (за пределами территорий);
- в границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- в границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан (сведения отсутствуют);
- в границах водоохраных зон.

Границы полос воздушных подходов аэродрома Сочи утверждены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 15 февраля 2018 года № 123-П.

Сведения об утвержденной ДПТ, изъятии и резервировании, инженерных коммуникациях проектируемых, комплексном развитии и освоении территории отсутствуют.

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

Границы образуемого земельного участка попадают:

- 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»;
- в границах защитной зоны Ансамбля регионального значения «Тиссо-самшитовая роща» 1930 г. -250 м.;
- в границах полос воздушных подходов аэродрома Сочи (приказ Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 15 февраля 2018 года № 123-П).

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 № 55 по ул. Самшитовая Хостинского 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 \_\_\_ 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 154 кв.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
1	310922,58	2210263,87	5	310910,08	2210252,38
2	310910,11	2210267,36	6	310918,71	2210250,00
3	310908,43	2210261,31	1	310922,58	2210263,87
4	310912,28	2210260,23			

  

Масштаб 1:500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ		
	Граница образуемого земельного участка	<b>23:49:0509002:3341</b> Кадастровый номер участка
	Граница земельного участка учтенного в ЕГРН	<b>23:49:0000000</b> Кадастровый номер квартала
	Доступ к землям (территории) общего пользования - улица Самшитовая	<b>• 1</b> Характерная точка границы образуемого земельного участка
		Многоквартирный жилой дом