



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 30.01.2024 № 25

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению
схемы расположения земельного участка или земельных участков
на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный
жилой дом № 8 по улице Московская 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 233 кв.м под многоквартирным жилым домом № 8 по улице Московская Центрального внутригородского района города Сочи из земель муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0204004, выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный дом. Технический паспорт, выданный филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по городу Сочи, инвентарный номер 4357, содержит следующие сведения:

- год постройки – до 1937;
- число квартир в доме – 5;
- количество этажей – 1;
- общая площадь жилых помещений – 167,9 кв.м.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	--
Местоположение	край Краснодарский, город Сочи, Центральный внутригородской район, улица Московская, 8
Номер кадастрового квартала	23:49:0204004
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«ОД-1» – многофункциональная общественно-деловая застройка
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	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	233

Доступ (проход и проезд) к образуемому земельному участку осуществляется от территории общего пользования (земли неразграниченной государственной собственности) с улицы Московской Центрального внутригородского района города Сочи.

Согласно распоряжению главы администрации Центрального внутригородского района города Сочи от 30 июля 2020 года № 211-р многоквартирный жилой дом № 8 по улице Московская 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 статьи 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 «ОД-1» – многофункциональная общественно-деловая застройка, 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.

Учитывая изложенное, площадь земельного участка, образуемого под многоквартирным жилым домом № 8 по улице Московская Центрального внутригородского района города Сочи, признанным аварийным и подлежащим сносу в соответствии с распоряжением главы администрации Центрального внутригородского района города Сочи от 30 июля 2020 года № 211-р, принята равной – 233 кв.м.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 12 января 2024 года № 986353 земельный участок не находится:

- в границах красных линий;
- в границах приаэродромных территорий;
- в зоне охраны естественных ландшафтов;
- в охранной зоне стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды;
- в границах водоохранных зон;
- в границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан (сведения отсутствуют);

- в границах особо охраняемых природных территорий;
- в границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции (за пределами территорий);
- в границах санитарно-защитных зон от техногенных стационарных источников;

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 территории исторического поселения регионального значения в соответствии с Приказом администрации Краснодарского края от 14.07.2023 № 500-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Сочи» (Смешанная общественно-деловая и жилая застройка);

- в границы территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Зона «СИ-9» – сейсмической интенсивности 9 баллов. Район массового и активного развития оползней.

Согласно сведениям пункта 1 «Документация по планировке территории» раздела VII «Планировка территории»: – Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство). Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Сочинского РРЭС (район от ПС 110 кВ «Верещагинская» до площадки новой ПС 110 кВ «Бочаров Ручей»)). Второй этап. Утверждена Приказ Минстрой 185-пр от 30.03.2016 (охранная зона).

Согласно сведениям пункта 1 «Инженерные коммуникации проектируемые» раздела XVIII «Иные сведения, документы, материалы»: Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), застроенной многоквартирными жилыми домами в границах улиц Роз, Московская и Горького в Центральном районе города Сочи. О подготовке ДПТ от 26.01.2017 № 104.

Сведения о резервировании земель и изъятии земельных участков, 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 «Многokвартирный жилой дом № 8 по улице Московская Центрального внутригородского района города Сочи» соответствует требованиям статьи 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», 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.

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»

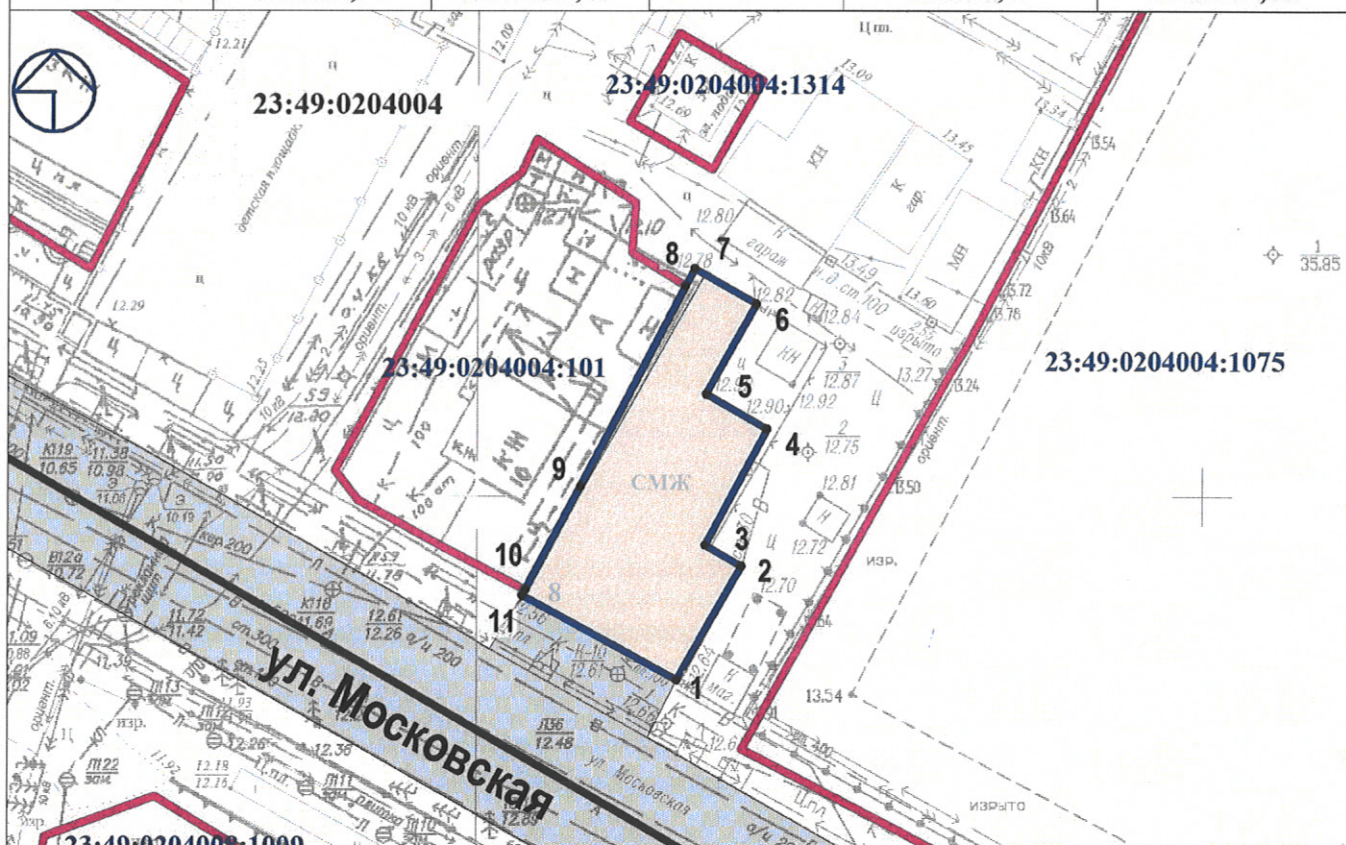
С.М. Вергунова

ПРИЛОЖЕНИЕ
Утверждена

от _____ № _____

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

Условный номер земельного участка: -					
Площадь земельного участка 233 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	318389,83	2198594,69	7	318361,63	2198592,83
2	318387,30	2198598,86	8	318367,68	2198582,27
3	318381,18	2198595,31	9	318368,08	2198582,49
4	318378,70	2198599,41	10	318375,06	2198586,41
5	318370,84	2198595,01	11	318388,63	2198594,02
6	318369,34	2198597,47	1	318389,83	2198594,69



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница образуемого земельного участка	23:49:0204004:101	Кадастровый номер участка
	Граница земельного участка учтенного в ЕГРН	23:49:0204004	Кадастровый номер квартала
	Граница кадастрового квартала	• 1	Характерная точка границы образуемого земельного участка
	Многоквартирный жилой дом		Доступ к землям (территориям) общего пользования