



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 07.11.2022 № 9

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный жилой дом № 3/1 по улице Шоссейная 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 422 кв.м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 3/1 по улице Шоссейная Хостинского внутригородского района города Сочи из земель неразграниченной государственной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0304007, выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный дом 1934 года постройки. Количество этажей – 1. Количество квартир – 6.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	--
Местоположение	край Краснодарский, г. Сочи, район Хостинский, ул. Шоссейная, 3/1
Номер кадастрового квартала	23:49:0304007
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«Ж-3» - среднеэтажная жилая застройка высотой до 22 метров

<p>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 г. № 202 и с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412</p>	<p>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)</p>
<p>Площадь образуемого земельного участка (кв.м.)</p>	<p>422</p>

Согласно распоряжению главы администрации Хостинского внутригородского района города Сочи от 25 декабря 2020 года № 343-р многоквартирный жилой дом № 3/1 по улице Шоссейная 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 «Ж-3» – среднеэтажная жилая застройка высотой до 22 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.

Формируемый земельный участок находится в границах проекта планировки территории Хостинского района города-курорта Сочи, утвержденного постановлением администрации г. Сочи от 16 сентября 2014 года № 1880.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 19 сентября 2022 года № 637988 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 границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;
- в границах водоохранных зон;
- в границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции.

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 следующие зоны:

- зона СЗЗ-II – санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов – АЗС № 23132 ООО «Лукойл-Югнефтепродукт»;
- территория исторического поселения регионального значения;
- зона сейсмической интенсивности 9 баллов.

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;

– подзоны № 3, 4, 5, 6, утвержденные Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 3 сентября 2021 года № 649-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи».

Границы полос воздушных подходов аэродрома Сочи утверждены Приказом 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 № 3/1 по улице Шоссейная 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 _____ л. в 1 экз.

Директор департамента архитектуры
и градостроительства администрации
муниципального образования городской
округ город-курорт Сочи
Краснодарского края

Д.В. Литвинец

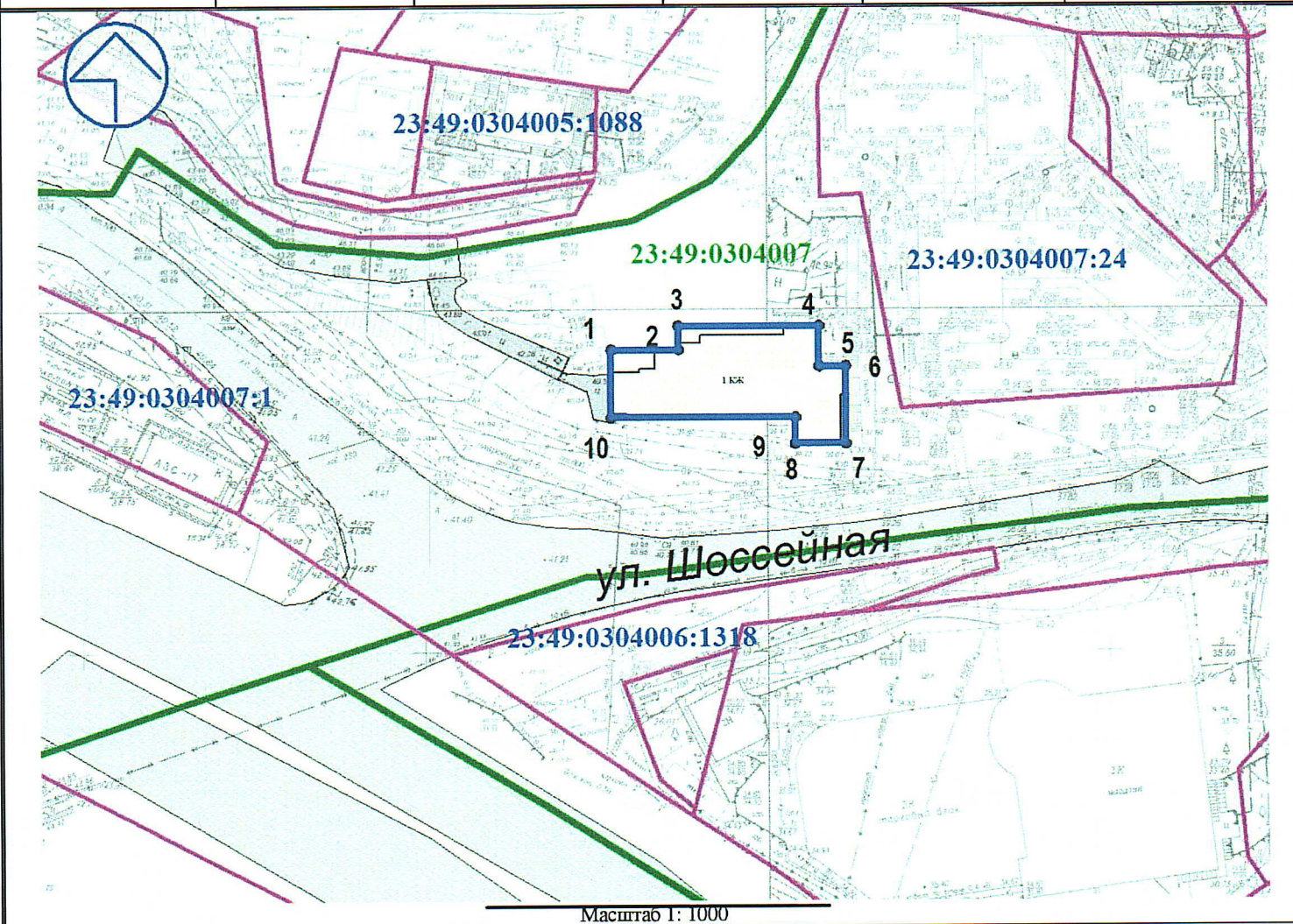
Начальник общего отдела
муниципального бюджетного учреждения
муниципального образования городской округ
город-курорт Сочи Краснодарского края
«Муниципальный институт генплана»

К.В. Старопольская

Условный номер земельного участка: –

Площадь земельного участка 422 м²

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	310020,55	2208860,91	7	310006,28	2208894,83
2	310020,32	2208870,76	8	310006,35	2208887,44
3	310023,76	2208870,81	9	310010,19	2208887,54
4	310023,29	2208891,29	10	310010,85	2208860,66
5	310017,42	2208891,16	1	310020,55	2208860,91
6	310017,30	2208895,04			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница образуемого земельного участка		23:49:0304007:24	Кадастровый номер земельного участка
	Граница учтенного земельного участка по ЕГРН		23:49:0304007	Кадастровый номер квартала
	Граница кадастрового квартала по ЕГРН		1	Характерная точка границы образуемого земельного участка
	Доступ к землям общего пользования (проезд, проход)			Многоквартирный жилой дом