



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 27.10.2022 № 6

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту: «Многоквартирный жилой дом № 42 по улице Репина Лазаревского внутригородского района города Сочи»

На основании ст. 11.3, 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации и п. 2 ст. 6 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» с целью образования земельного участка площадью 276 кв.м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 42 по улице Репина Лазаревского внутригородского района города Сочи из земель неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 23:49:0107002 выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный дом до 1900 года постройки. Количество этажей – 1. Количество квартир – 4. Общая площадь жилых помещений – 146,5 кв.м.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	-----
Местоположение	край Краснодарский, город Сочи, район Лазаревский, улица Репина, 42
Номер кадастрового квартала	23:49:0107002
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)

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 года № П/0412	
Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	276 кв.м

Согласно распоряжению главы администрации Лазаревского внутригородского района города Сочи от 4 февраля 2013 года № 59-р многоквартирный жилой дом № 42 по улице Репина Лазаревского 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 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.

Доступ (проход и проезд) к образуемому земельному участку осуществляется от территорий общего пользования (земли неразграниченной государственной собственности) с улицы Репина.

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-2» – малоэтажная жилая застройка высотой до 15 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.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края образуемый земельный участок не находится:

- в границах красных линий;
- в границах особо охраняемых природных территорий;
- в зоне охраны естественных ландшафтов;
- в границах санитарно-защитных зон от техногенных стационарных источников;
- в зоне охраняемых объектов;
- в границах водоохраных зон;
- в охранной зоне стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды;
- в границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;
- в границах приаэродромных территорий;
- в границах комплексного развития и освоения территории;
- 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 подтопления территории п. Мухортова Поляна, п. Тихоновка, п. Аше г. Сочи (мкр. Шхафит) Лазаревского района городского округа Сочи Краснодарского края при половодьях и паводках р. Аше 1% обеспечения;
- территория исторического поселения регионального значения.

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 № 42 по улице Репина Лазаревского 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 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
МБУ г. Сочи «МИГ»

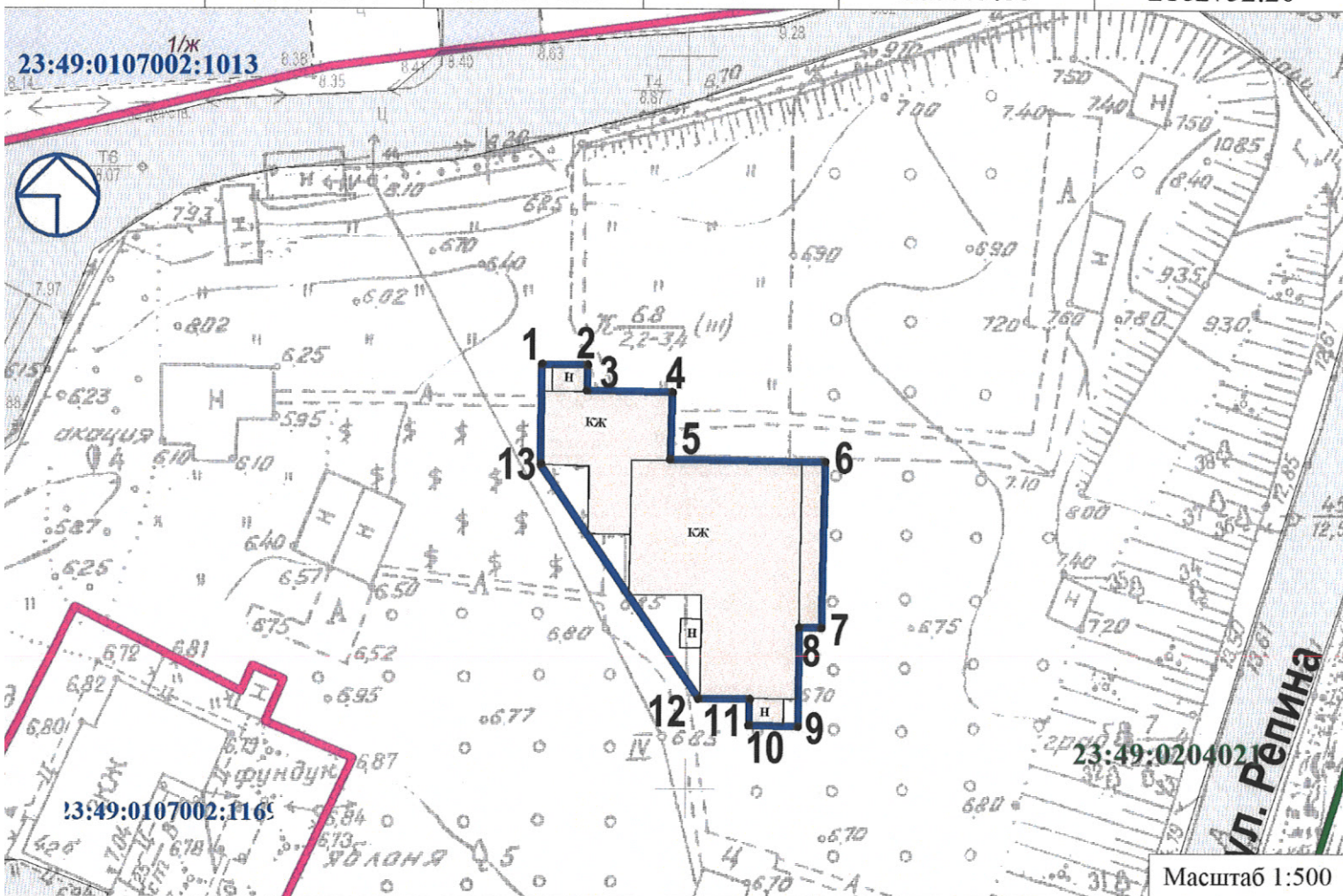


К.В. Старопольская

Условный номер земельного участка: -

Площадь земельного участка 276 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	360079.86	2162752.20	8	360061.50	2162769.54
2	360079.73	2162755.34	9	360054.74	2162769.28
3	360077.99	2162755.25	10	360054.90	2162765.89
4	360077.73	2162761.15	11	360056.67	2162766.00
5	360073.17	2162760.89	12	360056.79	2162762.49
6	360072.74	2162771.54	13	360072.99	2162751.92
7	360061.44	2162771.05	1	360079.86	2162752.20



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница образуемого з.у.	23:49:0107002:1013	Кадастровый номер участка
	Граница учтенного земельного участка по ЕГРН	23:49:0107002	Кадастровый номер квартала
	Граница кадастрового квартала по ЕГРН	• 1	Характерная точка границы образуемого земельного участка
	Доступ к землям общего пользования (проезд)		Многоквартирный жилой дом