



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 № 23

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный жилой дом № 21а по улице Кубанская 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 230 кв.м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 21а по улице Кубанская Центрального внутригородского района города Сочи из земель муниципальной собственности, в границах кадастрового квартала 23:49:0204032, выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Доступ (проход, проезд) к образуемому земельному участку осуществляется от территории общего пользования улицы Кубанская.

В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный жилой дом. Технический паспорт на жилой дом № 21а по улице Кубанская Центрального района города Сочи от 21 октября 1998 года содержит следующие сведения:

- год постройки дома – 1927;
- количество этажей – 1;
- число квартир – 6.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	--
Местоположение	край Краснодарский, город Сочи, Центральный внутригородской район, улица Кубанская, 21а
Номер кадастрового квартала	23:49:0204032
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«Ж-3» - среднеэтажная жилая застройка высотой до 22 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 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	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	230

Согласно распоряжению главы администрации Центрального внутригородского района города Сочи от 30 декабря 2020 года № 363-р многоквартирный жилой дом № 21а по улице Кубанская 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 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.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 12 января 2024 года № 986352 образуемый земельный участок не находится:

- в границах красных линий;
- в охранной зоне стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды;
- в границах зоны охраняемых объектов;
- в границах водоохранных зон;
- в зоне охраны естественных ландшафтов;
- в границах особо охраняемых природных территорий (сведения отсутствуют);
- в границах приаэродромных территорий;
- в границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан (сведения отсутствуют);
- в границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции (за пределами территорий).

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 санитарно-защитных зон от техногенных стационарных источников: частично Зона ограничения застройки ПРТО «РТПС г. Сочи, РС-5 (УКВ)», Н=100 м.;
- в границы территорий, подверженных воздействию чрезвычайных

ситуаций природного и техногенного характера. Зона сейсмической интенсивности 9 баллов. Район массового и активного развития оползней;

- 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» (ИОДЖ-3).

Сведения о резервировании земель и изъятии земельных участков, об утвержденной ДПТ, инженерных коммуникациях проектируемых, 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 «Многоквартирный жилой дом № 21а по улице Кубанская Центрального 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 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 230 м ²					
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	316715,88	2198962,85	11	316696,70	2198962,47
2	316712,27	2198966,26	12	316697,40	2198963,22
3	316711,70	2198965,70	13	316699,51	2198961,23
4	316710,27	2198967,05	14	316695,06	2198956,49
5	316709,40	2198966,12	15	316698,86	2198952,93
6	316701,18	2198973,70	16	316701,13	2198955,36
7	316699,63	2198972,12	17	316703,68	2198952,98
8	316697,01	2198969,46	18	316711,72	2198961,59
9	316694,36	2198966,07	19	316713,28	2198960,10
10	316694,08	2198964,94	1	316715,88	2198962,85

Масштаб 1:500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ			
	Граница образуемого земельного участка	23:49:0204032:26	Кадастровый номер земельного участка
	Граница учтенного земельного участка по ЕГРН	23:49:0204032	Кадастровый номер квартала
	Граница квартала		Многоквартирный жилой дом
	Доступ к землям общего пользования (проход)		Характерная точка границы образуемого земельного участка
		1	