

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 15.12.2022 № 26

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту: «Многоквартирный жилой дом № 6/5 по улице Володарского 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 629 кв.м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 6/5 по улице Володарского Хостинского внутригородского района города Сочи с целью образования земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 23:49:0304016.

В соответствии с Генеральным планом городского округа города Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 14 июля 2009 № 89 (в редакции решение Городского Собрания Сочи от 20 марта 2012 № 21) земельный участок расположен в границах городской черты.

В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный дом, 1935 года постройки. Количество этажей – 1. Количество квартир – 3.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	-
Местоположение	край Краснодарский, г. Сочи, район Хостинский, ул. Володарского, д. 6/5
Номер кадастрового квартала	23:49:0304016
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«Ж-2» - малоэтажная жилая застройка

	высотой до 15 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	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	629

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) от 26 июля 2022 года № 99/2022/483328199 рассматриваемый многоквартирный жилой дом стоит на кадастровом учете с кадастровым номером 23:49:0304016:1500:

№	Кадастровый номер объекта	Информация
1	23:49:0304016:1500	Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Володарского, д. 6/5. Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 868. Назначение: Многоквартирный дом. Наименование: данные отсутствуют. Площадь: 89,7 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных: 1. Год завершения строительства: данные отсутствуют.

Расчет нормативной площади земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом выполнен на основании таблицы 42 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 (с изменениями на 12 сентября 2022 года), в соответствии с которыми площадь приквартирного участка на территории городских округов, выделяемого для трехквартирного дома коттеджного типа (этажностью 1), составит: не менее 200 кв.м – не более 400 кв.м (с учетом площади застройки).

Следовательно расчетная площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации 3х- квартирного жилого дома при площади земельного участка, выделяемого на квартиру:

минимально - 200 кв.м, составляет: $200 \times 3 = 600$ кв.м,

максимально - 400 кв.м, составляет: $400 \times 3 = 1200$ кв.м.

Границы образованного земельного определены с учетом ситуационного плана технического паспорта и указанных в техническом паспорте хозяйственных построек необходимых для эксплуатации жилого дома (печное отопление), а так же градостроительной и землеустроительной ситуации, фактического использования земель, границ смежных земельных участков

с кадастровыми номерами 23:49:0304016:1248, 23:49:0304016:1899, 23:49:0304016:1133 для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 6/5 по ул. Володарского Хостинского внутригородского города Сочи.

Доступ (проход и проезд) к образуемому земельному участку осуществляется со стороны проезда, являющегося территорией общего пользования (земли неразграниченной государственной собственности) и выходящего на ул. Володарского Хостинского внутригородского города Сочи.

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 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 19 сентября 2022 года № 637549 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 водоохраных зон;
- в границах санитарно-защитных зон от техногенных стационарных источников;
- в границах зон охраняемых объектов;

– в границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции.

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

Границы образуемого земельного участка попадают в следующие зоны:

– сейсмической интенсивности 8,9 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.

– территория 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»;

– 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», с изменениями, утвержденными Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 10 августа 2022 года № 554-П.

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 № 6/5 по улице Володарского Хостинского внутригородского района

города Сочи» соответствует требованиям ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 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
муниципального бюджетного учреждения
муниципального образования городской
округ город-курорт Сочи Краснодарского края
«Муниципальный институт генплана»

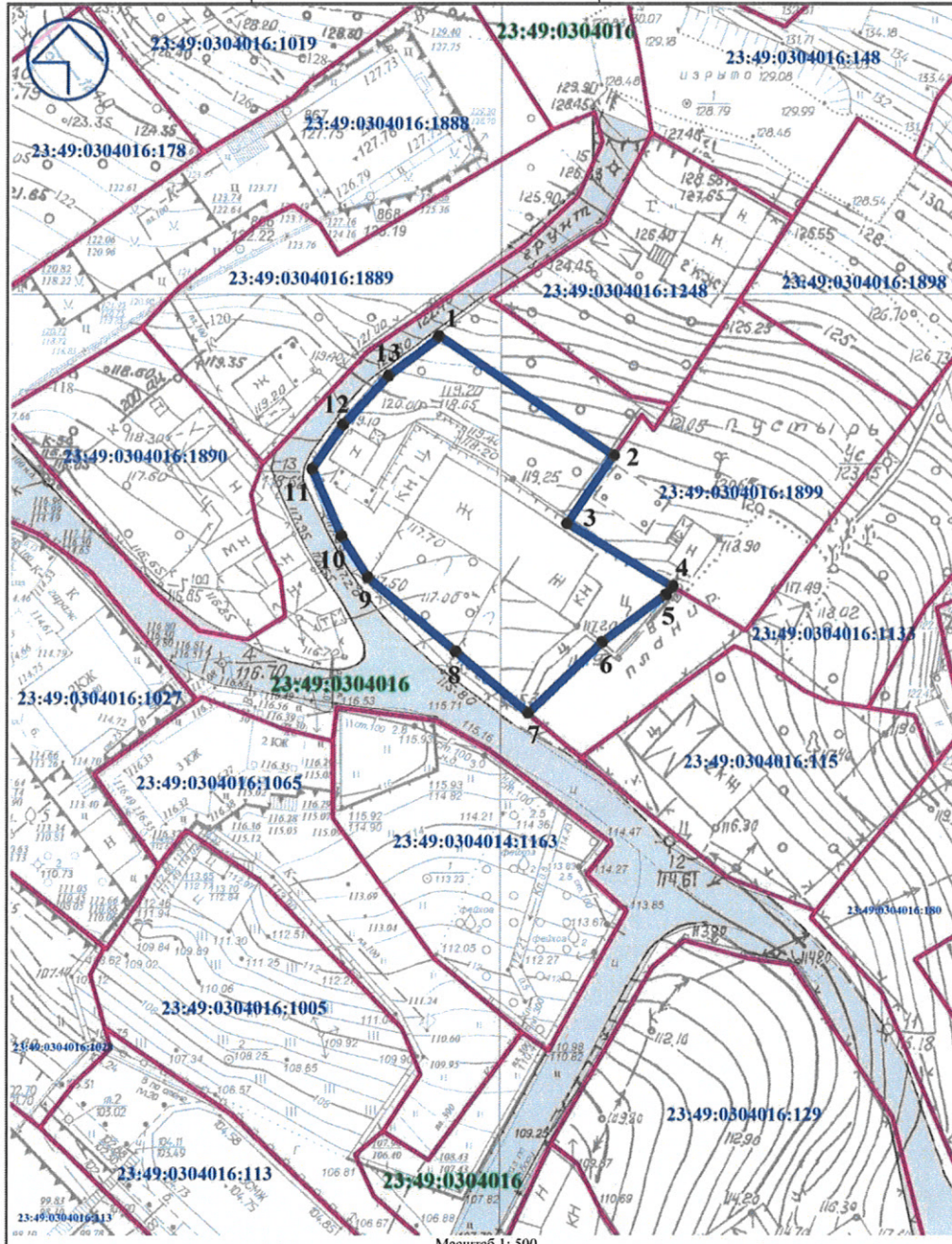


К.В. Старопольская

Условный номер земельного участка: –

Площадь земельного участка 629 м²

Обозначение характерных точек границы	Координаты, система МСК-23, зона 2, м	
	X	Y
1	309980,40	2210627,62
2	309968,88	2210643,67
3	309962,62	2210639,13
4	309956,50	2210648,90
5	309955,74	2210648,28
6	309951,45	2210642,18
7	309945,00	2210635,07
8	309950,91	2210628,38
9	309958,07	2210620,29
10	309961,98	2210617,88
11	309968,31	2210615,24
12	309972,40	2210618,27
13	309976,85	2210622,67
1	309980,40	2210627,62



Масштаб 1: 500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница образуемого земельного участка	23:49:0304016:1899	Кадастровый номер земельного участка
	Граница учтенного земельного участка по ЕГРН	23:49:0304016	Кадастровый номер квартала
	Граница кадастрового квартала по ЕГРН	● 1	Характерная точка границы образуемого земельного участка
	Доступ к землям общего пользования (проезд)		