



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 21.12.2023 № 311

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный жилой дом № 7/1 по улице Сибирская 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 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» с целью образования земельного участка площадью 492 кв.м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 7/1 по улице Сибирская Лазаревского внутригородского района города Сочи из земель неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 23:49:0104002, выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Технический паспорт на жилой дом, выданный филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по городу Сочи, инвентарный номер 35238, содержит следующие сведения:

- год постройки – 1936 ;
- число квартир в доме – 3;
- количество этажей – 1;
- жилая площадь – 65,7 кв.м.

Доступ (проход и проезд) к образуемому земельному участку осуществляется со стороны проезда, являющегося территорией общего пользования (земли неразграниченной государственной собственности) и выходящего на улицу Сибирская.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	--
Местоположение	край Краснодарский, город Сочи, Лазаревский внутригородской район, улица Сибирская, 7/1
Номер кадастрового квартала	23:49:0104002
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«РК» - зона лечебно-оздоровительных учреждений
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.)	492

Специалистами МБУ г. Сочи «МИГ» в сентябре 2023 года методом тахеометрической съемки произведено уточнение местоположения многоквартирного жилого дома № 7/1 по улице Сибирская Лазаревского внутригородского района города Сочи.

Согласно материалам натурного обследования и геодезических измерений здания многоквартирного жилого дома, хозяйственных строений многоквартирного жилого № 7/1 по улице Сибирская Лазаревского внутригородского района города Сочи на придомовой территории расположены дровяники и другие строения, необходимые для хозяйственных нужд.

Согласно эксплуатационным показателям технического паспорта здания, многоквартирный жилой дом № 7/1 по улице Сибирская Лазаревского внутригородского района города Сочи не соответствует типологическим признакам (категориям) жилых домов, по которым в таблице 42 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (в актуальной редакции), предусмотрены нормативы образования земельных участков в городских округах.

В связи с чем, вышеуказанные нормативные акты не применяются.

В соответствии с примечанием 1 к таблице 9 Правил 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 видами разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) 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 вышеизложенное, границы земельного участка и его минимальная площадь, необходимые для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 7/1 по улице Сибирская Лазаревского внутригородского района города Сочи, определены с учетом фактического землепользования и границ территорий общего пользования (проезды, тротуары, береговая полоса общего пользования ручья (ширина - 5м).

При определении границ земельного участка к сведению принят ситуационный план технического паспорта и указанные в техническом паспорте хозяйственные постройки необходимые для эксплуатации жилого дома с печным отоплением.

Учитывая градостроительную и землеустроительную ситуацию, местоположение тротуаров и автомобильных проездов, границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:49:0104002:1060, границы береговой полосы общего пользования ручья, площадь земельного участка необходимая для эксплуатации многоквартирного жилого № 7/1 по улице Сибирская Лазаревского внутригородского района города Сочи принимается равной 492 кв.м.

Согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 2 ноября 2023 года № 948751 об образуемом земельном участке предоставлена следующая информация:

Раздел III «Документы территориального планирования муниципальных образований». В соответствии с генеральным планом городского округа города Сочи, утвержденном решением Городского Собрания Сочи от 14 июля 2009 года № 89 (в редакции решение Городского Собрания Сочи от 20 марта 2012 года № 21) земельный участок расположен в границах городской черты.

Раздел V «Градостроительное зонирование». В соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202 (с последующими изменениями) земельный участок расположен в территориальной зоне «РК» - зона лечебно-оздоровительных учреждений.

Раздел VII «Планировка территории» .

1. Документация по планировке территории. Сведения об утвержденной ДПТ отсутствуют.

2. В границах красных линий: не находится в границах красных линий.

Раздел X «Зоны с особыми условиями использования территории»:

1. В зоне округа горно-санитарной охраны курорта (утв. пр. Минздрава РСФСР от 21 октября 1969 года № 297): вторая.

2. В санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников: нет.

3. В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: зона «СИ-9» - сейсмической интенсивности 9 баллов.

4. В границах водоохраных зон: «ВД» - водоохранная зона Черного моря.

5. В границах зон охраны памятников истории и культуры. Рассматриваемый земельный участок частично расположен в границах защитной зоны памятника истории регионального значения Здание, где в годы войны находился госпиталь № 2136 1941 - 1945 гг. – 200 м.

6. Зоны охраны естественных ландшафтов: нет.

7. Приаэродромные территории: нет.

8. Зоны охраняемых объектов: нет.

9. Охранная зона стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды: нет.

Раздел XII «Резервирование земель и изъятие земельных участков»: сведения об изъятии и резервировании отсутствуют.

Раздел XIII «Дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках»:

1. Информация адресного плана: сведения отсутствуют.

2. В границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: сведения отсутствуют.

Раздел XV «Особо охраняемые природные территории». В границах особо охраняемых природных территорий: нет.

Раздел XVIII «Иные сведения, документы, материалы»:

1. Инженерные коммуникации проектируемые: сведения отсутствуют.

2. В границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции - за пределами территорий.

3. Комплексное развитие и освоение территории: сведения 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 № 7/1 по улице Сибирская Лазаревского внутригородского района города Сочи» соответствует требованиям ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, приказа Росреестра от 21 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 2 л. в 1 экз.

Исполняющий обязанности
директора департамента архитектуры
и градостроительства администрации
муниципального образования городской
округ город-курорт Сочи
Краснодарского края

Ю.В. Лариошина

Заместитель директора муниципального
бюджетного учреждения муниципального
образования городской округ город-
курорт Сочи Краснодарского края
«Муниципальный институт генплана»

С.М. Вергунова

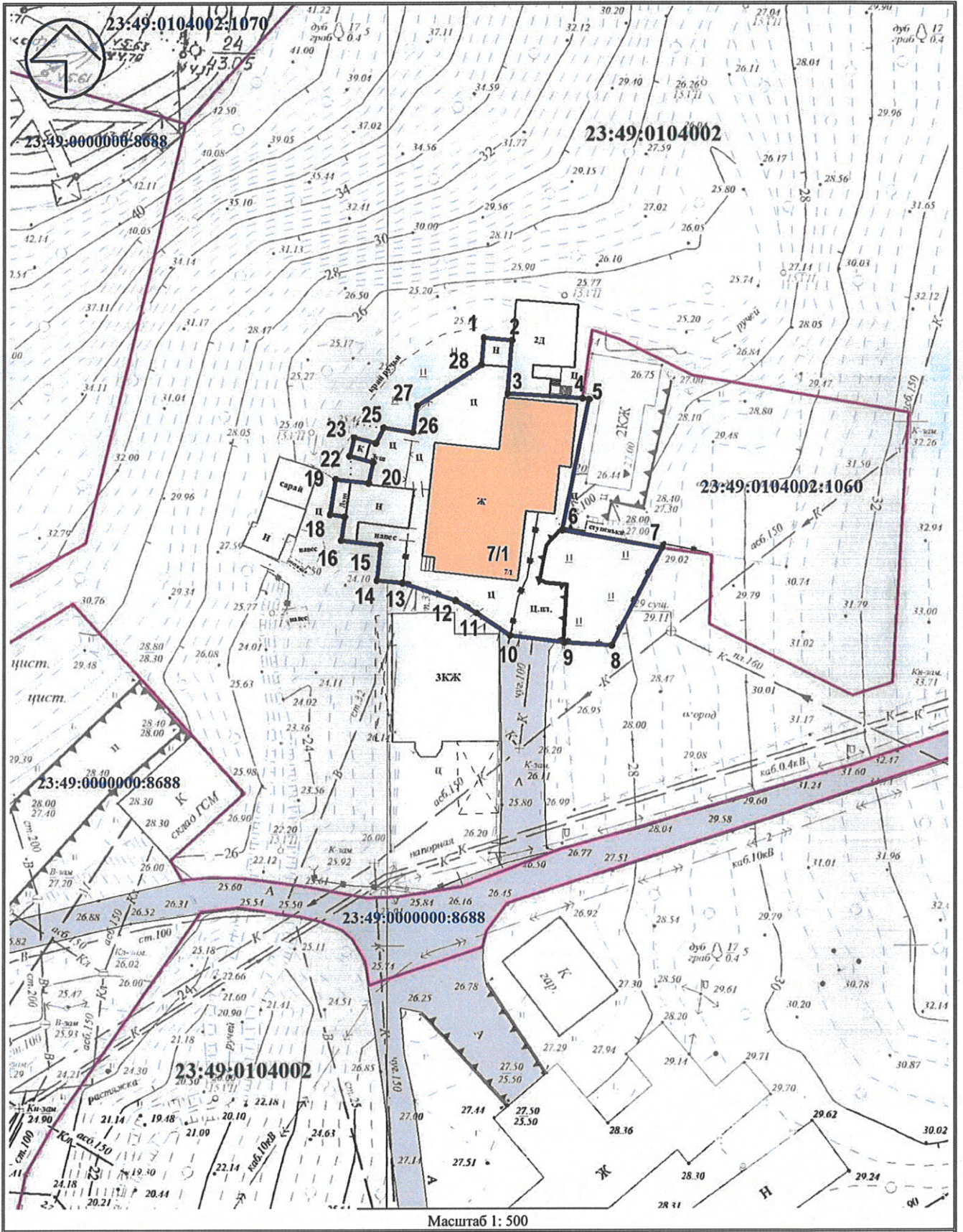
ПРИЛОЖЕНИЕ

Утверждена

от _____ № _____

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

Условный номер земельного участка: –		
Площадь земельного участка 492 м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, система МСК-23, зона 2, м	
	X	Y
1	362358,10	2159509,19
2	362357,85	2159511,88
3	362352,74	2159511,48
4	362352,30	2159518,65
5	362352,19	2159519,29
6	362339,71	2159516,72
7	362338,00	2159526,29
8	362328,68	2159521,47
9	362328,99	2159516,93
10	362329,64	2159511,72
11	362331,79	2159508,49
12	362333,01	2159506,46
13	362334,67	2159501,45
14	362334,92	2159498,99
15	362338,30	2159499,30
16	362338,75	2159495,51
17	362341,02	2159495,85
18	362341,23	2159494,46
19	362344,61	2159494,97
20	362344,22	2159498,16
21	362346,21	2159498,59
22	362346,82	2159496,33
23	362348,58	2159496,80
24	362348,03	2159498,87
25	362349,50	2159499,61
26	362349,06	2159502,41
27	362351,58	2159502,85
28	362355,51	2159508,95
1	362358,10	2159509,19



Масштаб 1: 500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница образуемого земельного участка		Многоквартирный жилой дом
	Граница учтенного земельного участка по ЕГРН	23:49:0104002:1060	Кадастровый номер земельного участка
	Доступ к землям общего пользования (проход, проезд)	23:49:0104002	Кадастровый номер квартала
		● 1	Характерная точка границы образуемого земельного участка