



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 17.01.2023 № 8

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту: «Многоквартирный жилой дом № 4 по улице Амбровая 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 380 кв.м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 4 по улице Амбровая Хостинского внутригородского района города Сочи из земель неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 23:49:0301015, выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный дом, 1971 года постройки. Количество этажей – 1. Количество квартир – 3. Площадь застройки – 128,8 кв.м.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	-----
Местоположение	край Краснодарский, г. Сочи, район Хостинский, ул. Амбровая, 4
Номер кадастрового квартала	23:49:0301015
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«Ж-4» – многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров
Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с Правилами	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)

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	
Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	380

Расчет нормативной площади земельного участка под указанным 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 многоквартирных домов этажностью 1-3, составит: не менее 60 – не более 100 кв.м (без учета площади застройки).

Следовательно, расчетная площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации 3х-квартирного жилого дома с учетом площади застройки 128,8 кв.м при площади земельного участка, выделяемого на квартиру, составляет минимально - 60 кв.м, составляет: $60 \times 3 + 128,8 = 309$ кв.м.
максимально - 100 кв.м, составляет: $100 \times 3 + 128,8 = 429$ кв.м

Учитывая сложившуюся градостроительную ситуацию, местоположение тротуаров и автомобильных проездов в границах фактически используемой придомовой территории, для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 4 по ул. Амбровая Хостинского внутригородского района города Сочи настоящей схемой образован земельный участок площадью 380 кв.м.

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-4» - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 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 от 31 августа 2022 года № 622589 образуемый земельный участок не находится:

- в границах красных линий;
- в границах особо охраняемых природных территорий;
- в границах санитарно-защитных зон от техногенных стационарных источников;
- в зоне охраны естественных ландшафтов;
- в охранной зоне стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды;
- в границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан (сведения отсутствуют);
- в границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции – за пределами территорий;
- в границах водоохраных зон;
- в границах приаэродромных территорий.

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 границы территории 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;
- в границы охранной зоны объекта культурного наследия Селище «Бытха» Управление по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 14 апреля 2010 года Приказ № 37 – 500 м;
- в зону «ОГП-О» – оползневых процессов.

Сведения об утвержденной ДПТ, об изъятии и резервировании, комплексном развитии и освоении территории, инженерных коммуникациях 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 № 4 по улице Амбровая Хостинского внутригородского района города Сочи» соответствует требованиям ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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: графический материал на 1 л. в 1 экз.

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

Д.В. Литвинец

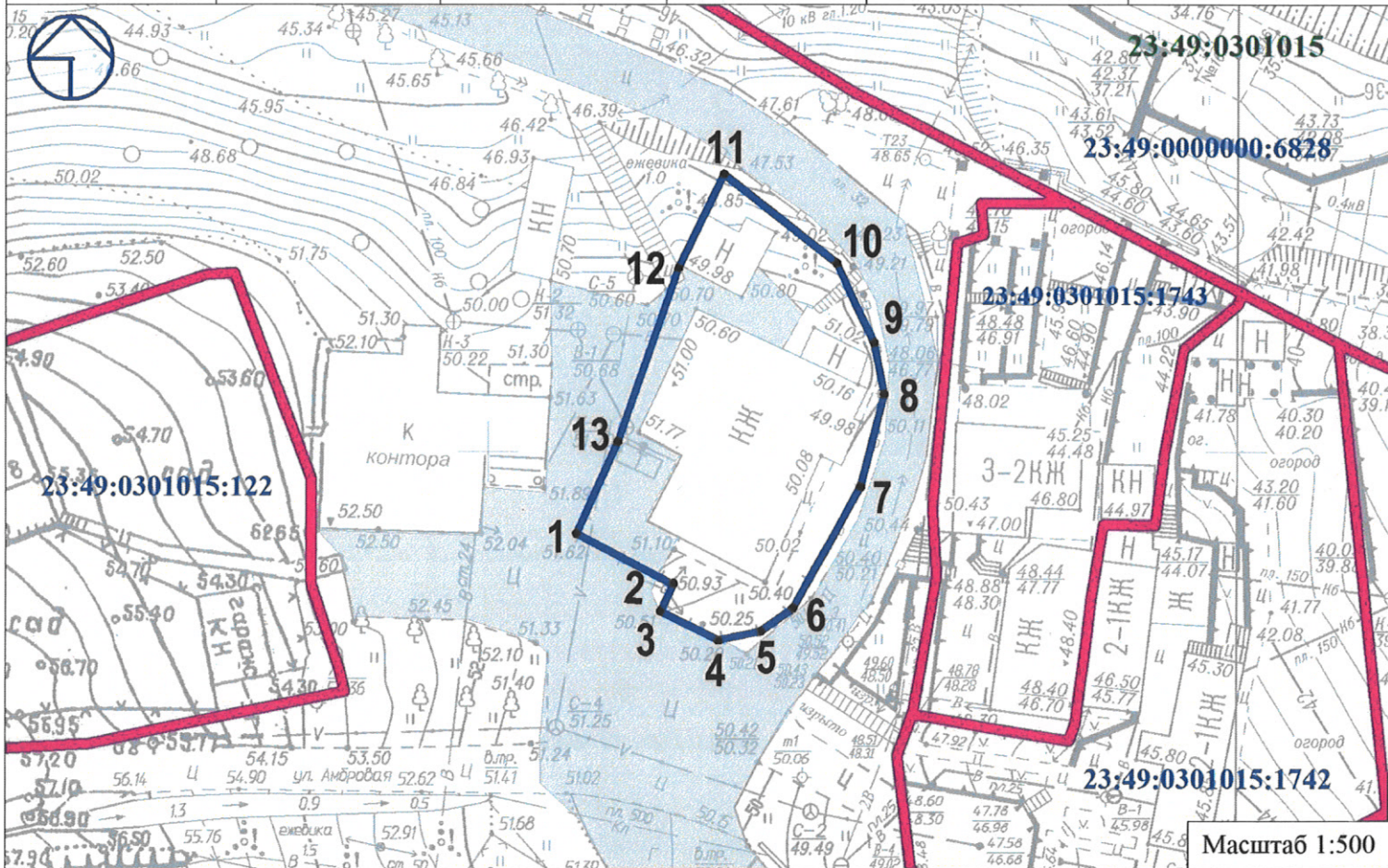
Начальник общего отдела муниципального
бюджетного учреждения муниципального
образования городской округ город-курорт Сочи
Краснодарского края
«Муниципальный институт генплана»

К.В. Старопольская





Условный номер земельного участка: -

Площадь земельного участка 380 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	316293,05	2201736,70	8	316301,84	2201757,44
2	316289,49	2201743,10	9	316305,26	2201756,88
3	316287,76	2201742,20	10	316310,62	2201754,48
4	316285,72	2201746,03	11	316316,70	2201747,05
5	316286,27	2201748,88	12	316310,54	2201743,91
6	316287,75	2201751,07	13	316299,07	2201739,60
7	316295,70	2201755,79			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	граница образуемого з.у.	23:49:0205027:21	Кадастровый номер участка
	Граница учтенного земельного участка по ЕГРН	23:49:0301015	Кадастровый номер квартала
	Характерная точка границы образуемого земельного участка		Доступ к землям общего пользования (проезд)