



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 15.11.2023 № 269

## 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 Центральная 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 1383 кв.м под многоквартирным жилым домом № 42 по улице Центральная Лазаревского внутригородского района города Сочи из земель неразграниченной государственной собственности в границах кадастрового квартала 23:49:0117002, выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный дом. Технический паспорт на жилой дом, выданный филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» по городу Сочи, инвентарный номер 38998, содержит следующие сведения:

- год постройки – 1961;
- число квартир в доме – 2;
- количество этажей – 1;
- площадь квартир – 52,7 кв.м.

### Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	--
---	----

Местоположение	край Краснодарский, город Сочи, Лазаревский внутригородской район, улица Центральная, 42
Номер кадастрового квартала	23:49:0117002
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 29.12.2009 № 202 и с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	1383

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

Специалистами МБУ города Сочи «МИГ» в марте 2023 года методом тахеометрической съемки произведено уточнение местоположения многоквартирного жилого дома № 42 по улице Центральная Лазаревского внутригородского района 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-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.

Согласно эксплуатационным показателям технического паспорта здания, инвентарный номер 38998, многоквартирный жилой дом № 42 по улице Центральная Лазаревского внутригородского района города Сочи не соответствует типологическим признакам (категориям) жилых домов, по которым в таблице 42 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года №78 (в актуальной редакции), предусмотрены нормативы образования земельных участков в городских округах.

В связи с чем, вышеуказанные нормативные акты не применяются.

Учитывая вышеизложенное, границы земельного участка и его минимальная площадь, необходимые для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 42 по улице Центральная Лазаревского внутригородского района города Сочи, определены с учетом фактического землепользования и границ территорий общего пользования (проезды, тротуары).

При определении границ земельного участка к сведению принят ситуационный план технического паспорта и указанные в техническом паспорте хозяйственные постройки необходимые для эксплуатации жилого дома (печное отопление).

Учитывая градостроительную и землеустроительную ситуацию, местоположение тротуаров и автомобильных проездов, границы смежных земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0117002:5, 23:49:0117002:10, площадь земельного участка необходимая для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 42 по улице Центральная Лазаревского внутригородского района города Сочи принимается равной 1383 кв.м, что соответствует требованиям нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 8 августа 2023 года № 890685 образуемый земельный участок не находится:

- в границах красных линий;
- в санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников;
- в зоне охраны естественных ландшафтов;
- в границах зон охраны памятников истории и культуры;
- в границах охранной зоны стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды;

- в границах зоны охраняемых объектов;
- 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 приаэродромных территорий;
- в границах особо охраняемых природных 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 водоохранных зон. «ВД» – водоохранная зона реки Шахе;
- «ПР» – прибрежная защитная полоса реки Шахе;
- в границы территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. КС 1 группы (эрозия, оползни). Зона сейсмической интенсивности 9 баллов. Зона подтопления территории п. Большой Кичмай, п. Малый Кичмай, п. Шахе, п. Головинка городского округа Сочи Краснодарского края при половодьях и паводках р. Шахе 1% обеспеченности.

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 № 42 по улице Центральная Лазаревского внутригородского района города Сочи» соответствует требованиям статьи 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 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



П.В. Обертинский

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



С.М. Вергунова

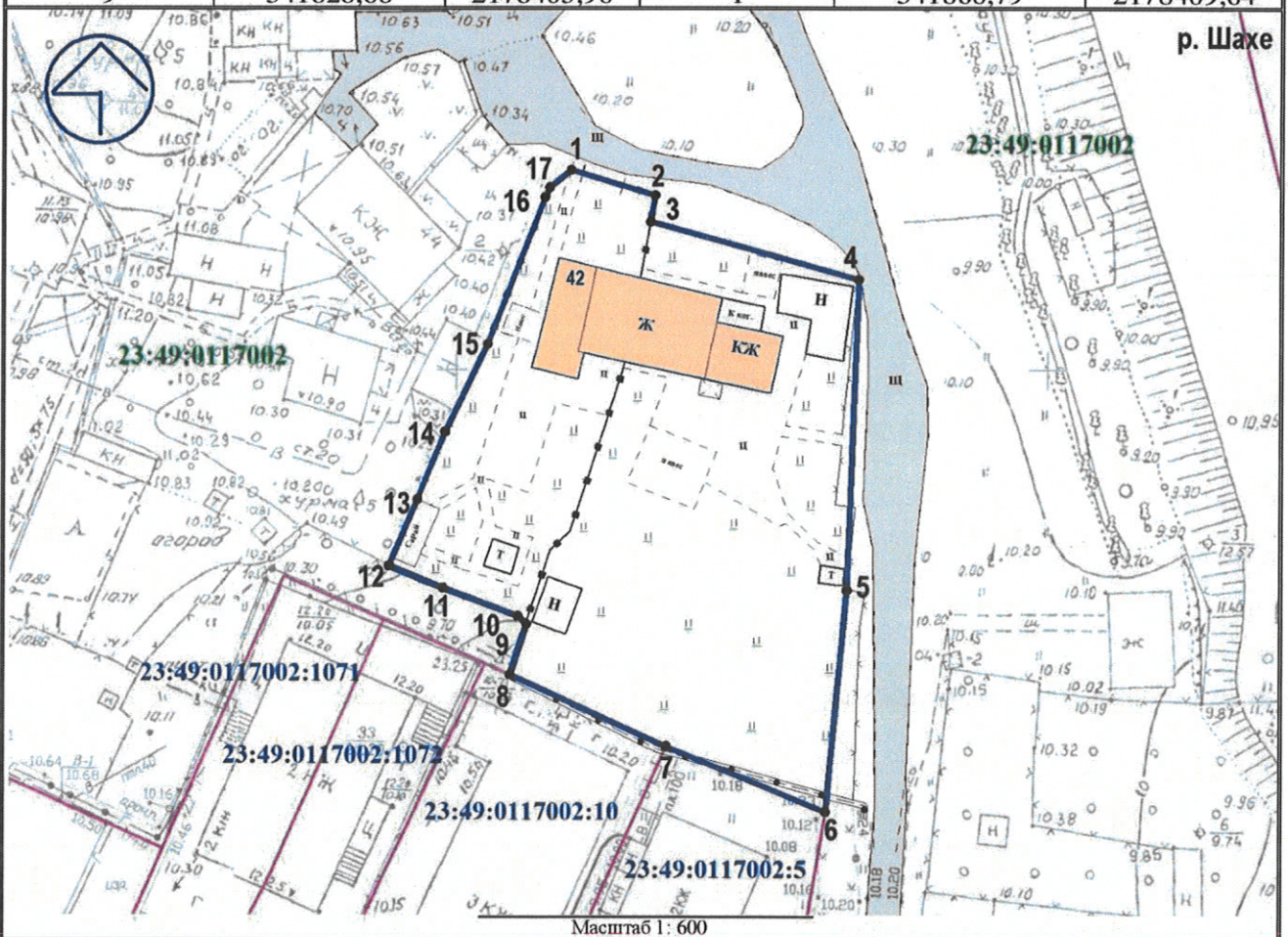
ПРИЛОЖЕНИЕ  
Утверждена

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Схема расположения земельного участка или земельных участков  
на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка: –  
Площадь земельного участка 1383 м<sup>2</sup>

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	341866,79	2178409,64	10	341829,34	2178405,23
2	341864,66	2178416,76	11	341831,70	2178398,92
3	341862,44	2178416,36	12	341833,55	2178394,37
4	341857,60	2178433,96	13	341839,12	2178396,74
5	341831,53	2178433,09	14	341844,81	2178399,05
6	341812,91	2178431,34	15	341852,17	2178402,57
7	341818,42	2178417,84	16	341864,50	2178407,39
8	341824,43	2178404,56	17	341865,32	2178407,77
9	341828,68	2178405,96	1	341866,79	2178409,64



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница образуемого земельного участка	<b>23:49:0117002:10</b>	Кадастровый номер земельного участка
	Граница учтенного земельного участка по ЕГРН	<b>23:49:0117002</b>	Кадастровый номер квартала
	Доступ к землям общего пользования (проход, проезд)		Характерная точка границы образуемого земельного участка
			Многоквартирный жилой дом