



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 № 267

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности проведения общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по объекту «Многоквартирный жилой дом № 13 по улице Славы, село Сергей-Поле 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 734 кв.м, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 13 по улице Славы, село Сергей-Поле Лазаревского внутригородского района города Сочи из земель муниципальной собственности кадастрового квартала 23:49:0136009, выполнена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный жилой дом. Технический паспорт, выданный ГБУ Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация - Краевое БТИ» отдел по городу-курорту Сочи, инвентарный номер 13323, содержит следующие сведения:

- год постройки – 1968;
- число квартир в доме – 4;
- количество этажей – 1 (один);
- общая площадь жилых помещений – 152,90 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 2 декабря 2022 года № 99/2022/510016287 в сведениях о характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 23:49:0136009:4739, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи,

Лазаревский район, село Сергей-Поле, улица Славы, д.13, содержится следующая информация:

- год завершения строительства – данные отсутствуют;
- количество этажей – 1 (один);
- общая площадь – 168,90 кв.м.

Для расчета нормативной площади земельного участка, необходимого для обеспечения эксплуатации многоквартирного жилого дома, приложение А свода правил от 26 августа 1998 года № 30-101-98 СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» удельные показатели земельной доли для одноэтажных многоквартирных жилых домов не установлены.

Согласно архитектурно-планировочным и эксплуатационным показателям технического паспорта здания, инвентарный номер 13323, многоквартирный жилой дом № 13 по улице Славы, село Сергей-Поле Лазаревского внутригородского района города Сочи не соответствует типологическим признакам (категориям) жилых домов, по которым в таблице 42 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденным приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 (в актуальной редакции), предусмотрены нормативы образования земельных участков в сельских населенных пунктах.

В связи с чем, вышеуказанные нормативные акты не применяются.

При определении границ и минимальной расчетной площади земельного участка, необходимых для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 13 по улице Славы, село Сергей-Поле Лазаревского внутригородского района города Сочи, к сведению принят ситуационный план технического паспорта здания (строения) выданный ГБУ Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация - Краевое БТИ» отдел по городу-курорту Сочи, инвентарный номер 13323, а также натурные обследования и геодезические измерения, выполненные специалистами МБУ г. Сочи «МИГ» с учетом фактического землепользования территории и границ смежных земельных участков учтенных в ЕГРН.

Согласно «Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202 (в актуальной редакции), образование земельного участка под существующим многоквартирным жилым домом, расположенным в сложившейся застройке, допускается без соблюдения предельных параметров в случае, если его площадь и местоположение границ 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.

Учитывая градостроительную и землеустроительную ситуацию территории, организацию автомобильных проездов и прохода, границы смежных землепользователей, местоположение хозяйственных строений и сооружений, площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 13 по улице Славы, село Сергей-Поле Лазаревского внутригородского района города Сочи, принята равной - 734 кв.м.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер образуемого земельного участка	--
Местоположение	край Краснодарский, г. Сочи, Лазаревский внутригородской район, село Сергей-Поле, улица Славы, д.13
Номер кадастрового квартала	23:49:0136009
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	«Ж-1» - застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 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» (код. 2.1.1)
Площадь образуемого земельного участка (кв.м.)	734

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-1» - застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 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 вид 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 31 июля 2023 года № 884772 образуемый земельный участок не находится:

- в границах красных линий;
- в зоне охраны естественных ландшафтов;
- в охранной зоне стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды;
- в границах зон охраны памятников истории и культуры;
- в границах приаэродромных территорий;
- в границах водоохранных зон;
- в зонах охраняемых объектов;
- в санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников;
- в границах особо охраняемых природных территорий;
- в границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции.

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 территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. «ОГП-О» - оползневых процессов.

Сведения отсутствуют:

- об утвержденной ДПТ;
- о резервировании земель и изъятии земельных участков;
- о границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан;
- о проектируемых инженерных коммуникациях;
- о комплексном развитии и освоении территории.

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 № 13 по улице Славы, село Сергей-Поле Лазаревского 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 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»

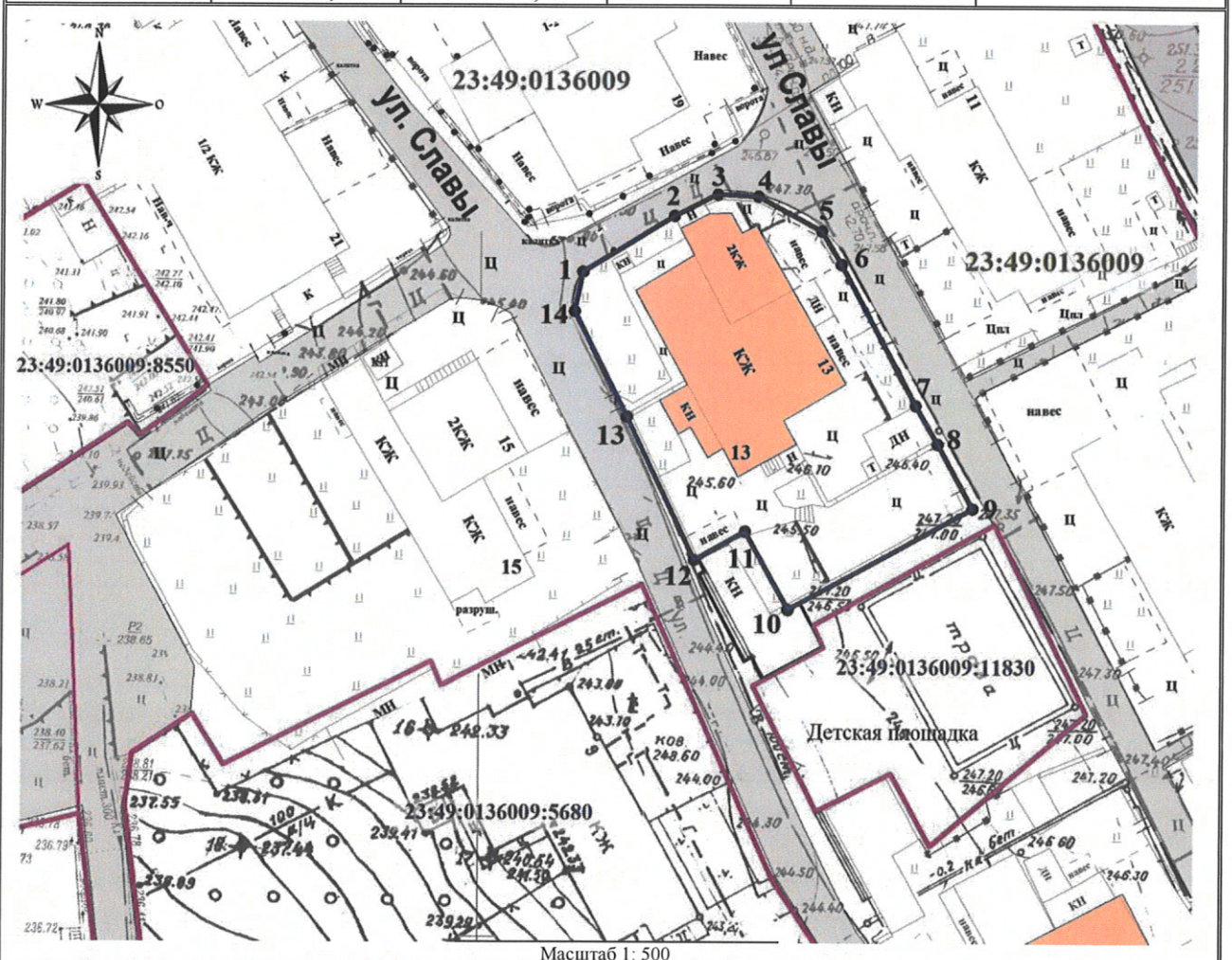


С.М. Вергунова

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка:
Площадь земельного участка: 734 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	2	3	1	2	3
1	326207,82	2196258,90	9	326187,30	2196293,08
2	326212,69	2196266,84	10	326178,48	2196276,96
3	326214,55	2196270,67	11	326185,25	2196273,21
4	326214,39	2196274,20	12	326182,78	2196268,71
5	326211,38	2196279,71	13	326195,24	2196262,73
6	326208,50	2196281,43	14	326204,39	2196258,17
7	326196,24	2196288,05	1	326207,82	2196258,90
8	326192,90	2196289,98	-	-	-



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница образуемого земельного участка		23:49:0136009:5680	Кадастровый номер земельного участка Кадастровый номер квартала Характерная точка границы образуемого земельного участка Многоквартирный жилой дом
	Граница земельного участка по ЕГРН		23:49:0136009	
	Граница кадастрового квартала по ЕГРН		1	
	Доступ к землям (территории) общего пользования (проезд)			