

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И БЛАГОУСТРОЙСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ

Сочи 354061, ул. Советская, д. 26, каб. 46, тел./ факс (8622)64-23-97

ПРОТОКОЛ
ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по рассмотрению документации по планировке территории (проект межевания территории) по объекту: «Многоквартирный жилой дом № 105 по улице Пионерская Центрального района города Сочи»

город Сочи
Навагинская, 18

№ ДПТ-5

8 июня 2018 года

здание администрации
Центрального района г. Сочи

10-00 час.

Председатель президиума:

Заместитель директора департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи

М.М. Балабаев

Секретарь президиума

Заместитель начальника отдела по подготовке документации для проведения публичных и общественных слушаний МБУ г. Сочи «Центр геоинформационных технологий»

Ю.М. Лариошина

Участники слушаний (Приложение № 1)

По повестке публичных слушаний и регламенту:

М.М. Балабаев:

На текущие публичные слушания вынесен вопрос по рассмотрению документации по планировке территории (проект межевания территории) по объекту: «Многоквартирный жилой дом № 105 по улице Пионерская Центрального района города Сочи».

Ознакомление с содержанием по документации по планировке территории было обеспечено с 07.05.2018 по 07.06.2018 по адресу:

- г. Сочи, улица Советская, 40, кабинет № 303.

- - город Сочи, ул. Навагинская, 18, кабинет № 60, у архитектора Центрального района города Сочи.

Информационное сообщение о назначении и проведении публичных

слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 7 мая 2018 года № 84 – 85 (3067 – 3068) и размещено на официальном сайте администрации города Сочи в сети Интернет.

Основание для проведения публичных слушаний – Постановление администрации города Сочи от 03.05.2018 № 654.

Продолжительность выступлений участников публичных слушаний:

для основного выступления по вопросу повестки не более 20 минут

для высказываний в прениях участниками слушаний не более 5 минут

М.М. Балабаев Слово для доклада предоставляется – Вороничевой Екатерине Фридриховне.

Е.Ф. Вороничева 1. Основания выполнения проекта межевания
Проект межевания территории разработан на основании постановления администрации города Сочи от 23.10.2017 № 1769 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) по объекту: «Многоквартирный жилой дом № 105 по улице Пионерская Центрального района города Сочи».

2. Используемые материалы и документы
- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи
 - Материалы технической инвентаризации
 - Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 - Кадастровый план территории

3. Цель проекта межевания
В соответствии с техническим заданием целью настоящего проекта является формирование земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом.

4. Анализ существующего состояния и использования территории проектирования
В административном отношении участок проектирования расположен в Центральном внутригородском районе города Сочи в границах городской черты.

С западной, северной и восточной стороны рассматриваемая территория граничит с проезжей частью ул. Пионерская. С южной стороны - с земельным участком с кадастровым номером 23:49:0205033:336.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 0,15 га.

Категория земель - земли населенных пунктов.

В границах рассматриваемой территории расположен двухэтажный четырехквартирный жилой дом, год завершения строительства здания – 1949 г.

5. Анализ градостроительной и проектной документации на территорию проектирования

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи территория в границах проекта межевания расположена в территориальной зоне "Ж2" - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.

Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города – курорта Сочи территория проектирования расположена в границах:

- второй зоны горно-санитарной охраны курорта;
- исторического поселения регионального значения в соответствии с Законом Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ "Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края". В связи с чем получено согласование Управления государственной охраны объектов культурного наследия.
- в зоне "ОГП-О" - зоне оползневых процессов.

На рассматриваемую территорию документация по планировке территории ранее не разрабатывалась.

Согласно порядку установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, действующему с 9 июня 2017 года, утвержденному приказом Минстроя России от 25 апреля 2017 года № 742/пр, красные линии считаются установленными или отмененными со дня утверждения проекта планировки территории или в случае, предусмотренном пунктом 1.9 Порядка, со дня утверждения проекта межевания территории (пункт 1.7 Порядка). Таким образом, красные линии ул. Пионерской не установлены.

6. Образование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом

Территория, занимаемая многоквартирным жилым домом по ул. Пионерской, 105 расположена в

кадастровом квартале 23:49:0205030 по смежеству с земельным участком кадастровый номер 23:49:0205033:336, образованном в установленном законом порядке для эксплуатации жилого дома ул. Пионерская, 101. С западной, северной и восточной стороны рассматриваемая территория граничит с проезжей частью ул. Пионерская. Таким образом, территория, занимаемая многоквартирным жилым домом по ул. Пионерской, 105, является замкнутой территорией площадью 782 кв. м.

Согласно техническому паспорту домовладения, выданному 20.08.1992 г. ФГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по городу Сочи, инвентарный № 4849:

- год постройки жилого здания литер А - 1949 год;
- этажность здания литер А – два;
- количество квартир – четыре.

На земельном участке находятся здания и сооружения, площадь застройки которыми составила 579,3 кв.м.

Расчет нормативной площади земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом выполнен на основании СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 в соответствии с которыми размеры земельных участков, выделяемых около жилых домов на индивидуальный дом или квартиру, в зависимости от применяемых типов жилых домов, характера формирующейся застройки (среды): 60 – 100 кв.м. (без площади застройки) - при многоквартирных одно-двух-, трехэтажных домах в застройке коттеджного типа на новых периферийных территориях малых, средних и больших городов, на резервных территориях больших городов, при реконструкции существующей индивидуальной усадебной застройки и в новых и развивающихся поселках в пригородной зоне городов любой величины.

В соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Нормативная минимальная площадь земельного

участка необходимая для эксплуатации четырех квартир жилого дома с учетом площади застройки 579,3 кв. м составляет:

$$60 \text{ кв. м} \times 4 \text{ квартиры} + 579 \text{ кв. м} = 819 \text{ кв. м}$$

Нормативная максимальная площадь земельного участка необходимая для эксплуатации четырех квартир жилого дома с учетом площади застройки 579,3 кв. м составляет:

$$100 \text{ м} \times 4 \text{ квартиры} + 579 \text{ кв. м} = 979 \text{ кв. м}$$

Принимая во внимание что рассматриваемая территории расположена в застроенной части города и градостроительная и землеустроительная ситуация территории, не позволяют увеличить его площадь до нормативной величины, а позволяют образовать земельный участок для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 105 по ул. Пионерская площадью равной 782 кв. м, предельная минимальная площадь вышеуказанного земельного участка принимается равной фактической площади – 782 кв.м. Таким образом, образован земельный участок с категорией земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «малозэтажная многоквартирная жилая застройка». Площадь земельного участка 782 кв.м. Учитывая то, что земельный участок расположен в границах исторического поселения, было получено согласование от Управления охраны объектов культурного наследия.

М. М. Балабаев

У меня есть вопрос. Фактическая площадь земельного участка 782 кв.м. А какая нормативная площадь земельного участка?

Е.Ф. Вороничева

Минимальная нормативная площадь земельного участка – 819 кв.м

М. М. Балабаев

На 1 квартиру какая выделяется площадь? Сколько запланировано квартир?

Е.Ф. Вороничева

На 1 квартиру выделяется 60 кв.м. плюс площадь застройки. У нас 4 квартиры, это 240 кв.м плюс 179 кв.м площадь застройки по паспорту БТИ. Итого 819 кв.м

М. М. Балабаев

То есть фактическая площадь у Вас меньше нормативной?

Е.Ф. Вороничева

Да.

М. М. Балабаев

Еще вопрос-каким образом в вашей работе учтены земли общего пользования в виде красных линий?

Е.Ф. Вороничева

В соответствии с законом, красная линия считается установленной в случае проекта планировки или

проекта межевания территории. На данной территории такие проекты не разрабатывались, поэтому утвержденной красной линии там нет. Но при определении границ земельного участка мы учли размеры полосы улицы Пионерской с учетом сооружений, относящихся к автомобильной дороге - лотков и подпорных стен. Эти сооружения находятся за границами земельного участка.

М. М. Балабаев

У меня больше вопросов нет. У присутствующих есть вопросы, добавления? Нет.

Учитывая, что желающих выступить больше нет, публичные слушания по вопросу рассмотрения документации по планировке территории (проект межевания территории) по объекту: «Многоквартирный жилой дом № 105 по улице Пионерская Центрального района города Сочи» считаются состоявшимися и закрытыми.

Председатель президиума



М.М. Балабаев

Секретарь президиума



Ю.М. Лариошина