

**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ**

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

**ПРОТОКОЛ  
ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ**

по рассмотрению документации по планировке территории  
(проект межевания территории) по объекту «Многоквартирный жилой дом  
№ 1 по переулку Заводскому Центрального района города Сочи»

**№ ДПТ-5**

**31.08.2020**

**Организатор общественных обсуждений:**

Департамент архитектуры и градостроительства администрации города Сочи.

Общественные обсуждения по Документации проводятся в порядке, предусмотренном Положением о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений в муниципальном образовании город-курорт Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 25 июля 2006 года № 234 «Об утверждении Положения о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений в муниципальном образовании город-курорт Сочи».

**Председатель президиума:**

**Н.Н. Клейменова**

Заместитель директора департамента  
архитектуры и градостроительства  
администрации города Сочи

**Секретарь президиума:**

**Ю.М. Лариошина**

Заместитель начальника отдела под  
подготовке документации и  
проведении публичных и  
общественных слушаний

**Оповещение о начале общественных обсуждений от 25.07.2020**  
опубликовано в газете «Новости Сочи» от 25 июля 2020 года № 93 – 94  
(3479 – 3480) и размещены на официальном сайте администрации города  
Сочи в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Срок проведения общественных обсуждений:** с 25 июля 2020 года  
по 8 сентября 2020 года.

**Срок проведения экспозиции проекта:** с 31 июля 2020 года по  
28 августа 2020 года.

**Срок приема обращений участников общественных обсуждений:**  
с 31 июля 2020 года по 28 августа 2020 года.

**Место проведения экспозиции:**

- город Сочи, улица Советская, 40, кабинет № 313, с 10-00 до 17-00 часов, перерыв с 13-00 до 14-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, улица Навагинская, 18, в здании администрации Центрального района города Сочи, с 10-00 до 17-00 часов, перерыв с 13-00 до 14-00 часов (кроме субботы и воскресенья)..

**Вопрос выносимый на общественные обсуждения:** рассмотрение документации по планировке территории (проект межевания территории) по объекту «Многоквартирный жилой дом № 1 по переулку Заводскому Центрального района города Сочи».

Проект межевания территории разработан на основании постановления администрации города Сочи «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) по объекту «Многоквартирный жилой дом №1 по переулку Заводскому Центрального района города Сочи» № 1361 от 23.08.2019.

В соответствии с вышеназванным постановлением следует образовать земельный участок, занимаемый многоквартирным жилым домом.

Согласно пункту 3.1 статьи 41.1 Градостроительного кодекса РФ проект межевания подготовлен в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости МСК 23, а также приведены координаты в местной системе координат г. Сочи.

Проект межевания выполнен в соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса РФ.

Для подготовки проекта межевания использована топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная МУП г. Сочи «Муниципальный институт генплана в 2013 г.

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (актуальная редакция);
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (актуальная редакция);
- Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон № 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса РФ»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»;

- Закон Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края»
- Закон Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78;
- Приказ Минстроя России от 07.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 742/пр «О порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- «Правила землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи», утвержденные решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 N 202 (актуальная редакция).

В административном отношении участок проектирования расположен в Центральном внутригородском районе города Сочи в границах городской черты.

Территория проектирования расположена в районе пер. Заводской Центрального района г. Сочи и ограничена на севере и западе существующим проходом, на юге земельными участками 23:49:0205022:1258 и 23:49:0205022:1262, на востоке – земельным участком 23:49:0205022:1265.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 0,20 га.

Категория земель - земли населенных пунктов.

По данным технической инвентаризации в границах рассматриваемой территории расположен шестиквартирный жилой дом, площадь застройки земельного участка составляет 539,5 кв. м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория в границах проекта межевания расположена на территории муниципального образования город-курорт Сочи, в территориальной зоне "ОД-1" - многофункциональная общественно-деловая застройка и частично в территориальной зоне "ОД-2" - общественно-деловой центр.

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 РФ, расположенных на территории Краснодарского края";
- зоны «ВД» - водоохранная зона р. Сочи (100 м.) (ЗОУИТ 23.49.2.4221);
- Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство). Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Сочинского РРЭС (район от ПС 110 кВ «Верещагинская» до площадки новой ПС 110 кВ «Бочаров Ручей»)). Второй этап. Приказ Минстрой № 185/пр от 30.03.2016 РФ Об утверждении документации по планировке территории;
- «ДПТ (проект планировки и проект межевания территории) в районе земельного участка кад. № 23:49:0205022:2 по ул. Конституции СССР, д. 44 Центрального р-на города Сочи». Постановление № 811 от 16.05.2017.

В границах зон с особыми условиями использования территорий согласно сведениям ЕГРН:

- ЗОУИТ 23.49.2.51 - Охранная зона инженерных коммуникаций Охранная зона электросетевого комплекса «ПС-110 кВ «Сочи» с прилегающими ВЛ (102,37га +/- 708 кв. м.)
- ЗОУИТ 23.49.2.2569 - Охранная зона КЛ 10 кВ ПС Сочи (II) – ТП-63(II)
- ЗОУИТ 23.49.2.2854 - Охранная зона КЛ 10 кВ ПС Сочи (IV) - ТП-63 (IV)

Планируемые к размещению объекты инженерной инфраструктуры согласно сведениям ИСОГД

- Трасса 2-х проектируемых кабелей 10 кВ и 0,4 кв.

Согласно сведениям ИСОГД границы территории проектирования частично затрагивают красные линии, утвержденные приказом Минстроя №185/пр от 30.03.2016 в составе ДПТ линейного объекта: Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство). Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Сочинского РРЭС (район от ПС 110 кВ «Верещагинская» до площадки новой ПС 1 согласно сведениям ИСОГД.

В соответствии с постановлением администрации города Сочи от 23.08.2019 №1361 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) по объекту «Многоквартирный жилой дом № 1 по переулку Заводскому Центрального района города Сочи» следует образовать земельный участок, занимаемый многоквартирным жилым домом.

Согласно техническому паспорту домовладения, выданному 26.08.2013 г. ФГУП КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» по городу Сочи, инвентарный № 3834 на рассматриваемой территории расположен шести квартирный жилой дом.

Согласно разделу II «Экспликация площади земельного участка» вышеназванного технического паспорта фактическая площадь участка составляет 1804 кв. м, застроенная площадь земельного участка составляет 539,5 кв. м.

Расчет нормативной площади земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом выполнен на основании СП 42.13330.2016 «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 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

расчетная площадь земельного участка необходимая для эксплуатации шести квартирного жилого дома с учетом площади застройки 539,5 кв. м. при площади земельного участка, выделяемого на квартиру - 60 кв. м составляет:

$$60 \text{ кв. м.} \times 6 \text{ квартиры} + 539,5 \text{ кв. м.} = 899,5 \text{ кв. м.};$$

расчетная площадь земельного участка необходимая для эксплуатации шести квартирного жилого дома с учетом площади застройки 539,5 кв. м. при площади земельного участка, выделяемого на квартиру - 100 кв. м. составляет:

$$100 \text{ кв. м.} \times 6 \text{ квартир} + 539,5 \text{ кв. м.} = 1139,5 \text{ кв. м.}$$

Постановлением Главы города Сочи №674 от 01.07.2008 «о передаче земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом №1 по переулку Заводскому в Центральном районе города Сочи в общую долевую собственность...» утверждена площадь земельного участка – 550 кв. м.

Согласно постановлению Главы города Сочи №383 от 12.03.2014 «о

внесении изменений в постановление Главы города Сочи №674 от 01.07.2008...» уточненная правомерная площадь земельного участка составляет – 1725 кв. м.

Принимая во внимание, что рассматриваемая территория расположена в застроенной части города, и градостроительная и землеустроительная ситуация территории не позволяют образовать земельный участок площадью – 1725 кв. м., а позволяют образовать земельный участок для эксплуатации многоквартирного жилого дома площадью равной 1600 кв. м. предельная минимальная площадь вышеуказанного земельного участка принимается равной фактической площади – 1600 кв. м.

**Вывод:** Таким образом, предельная минимальная площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома № 1 по переулку Заводскому в Центральном районе города Сочи составляет 1600 кв. м.

**Замечания и предложения по проекту:** не поступали.

Председатель президиума



Н.Н. Клейменова

Секретарь президиума



Ю.М. Лариошина