

**КОМИССИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ**

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

ПРОТОКОЛ

ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСУ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ
ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ 9-ОП/2017/Х

город Сочи

2 августа 2017 года

Курортный проспект, 106 А Хостинского района города
Сочи

10-00 час.

Председатель президиума:

Председатель комиссии, заместитель Главы города Сочи, директор
департамента строительства администрации города Сочи

И.И. Бомбергер

Члены комиссии:

Заместитель директора департамента архитектуры,
градостроительства и благоустройства администрации города Сочи

Н.Н. Клейменова

Секретарь президиума

Заместитель директора МБУ г. Сочи «Центр геоинформационных
технологий»

А.В. Разина

Повестка публичных слушаний и регламент:

Н.Н. Клейменова	<p>На текущие публичные слушания вынесен вопрос по предоставлению ООО «Метрополис Инвест» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302007:49 площадью 3360 кв. м по улице Депутатская Хостинского района города Сочи, в части увеличения максимального коэффициента застройки - до 34,5%, в части увеличения коэффициента использования территории с 2,4 до 4,7.</p> <p>По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «Ж-6» - многоэтажная жилая застройка высотой до 76 метров.</p> <p>Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «многоквартирный дом».</p> <p>Информационное сообщение о назначении и проведении</p>	вопрос по предоставлению ООО «Метрополис Инвест» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302007:49 площадью 3360 кв. м по улице Депутатская Хостинского района города Сочи, в части увеличения максимального коэффициента застройки - до 34,5%, в части увеличения коэффициента использования территории с 2,4 до 4,7.
-----------------	--	--

публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 19 июля 2017 года № 111 (2895), и в адрес смежных землепользователей и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с вышеуказанным земельным участком, направлены информационные сообщения о проведении публичных слушаний.

Демонстрационные и обосновывающие материалы были доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц с 20 июля 2017 года по 1 августа 2017 года в здании администрации Хостинского района у архитектора района.

Вопросы по повестке есть? Если вопросов по повестке нет, предлагается следующий регламент для выступлений:

- докладчик – 5-10 мин.

- для высказываний в прениях участниками слушаний – 3-5 мин.

До начала слушаний предлагаем ознакомиться с поступившими в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи (далее – Комиссия) обращениями от общественного советника Главы города Сочи Шестак Л.Н. от 01.08.2017 года, от общественного советника Главы города Сочи по градостроительству, председателя ОУ «Градостроительный совет города-курорта Сочи» Козинской О.В. от 02.08.2017 года. Если возражений нет, зачитывается резолютивная часть.

Шестак Л.Н.: «Учитывая изложенное (на 3-х листах), руководствуясь нормами закона, в интересах жителей и гостей город-курорта Сочи, предлагаю отказать ООО «Метрополис Инвест» в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302007:49 площадью 3360 кв. м по улице Депутатская Хостинского района города Сочи, в части увеличения максимального коэффициента застройки - до 34,5%, в части увеличения коэффициента использования территории с 2,4 до 4,7». Данное обращение передается в Комиссию.

Козинская О.В.: «Из представленных документов ООО «Метрополис Инвест» следует, что земельный участок с кадастровым номером 23:49:0302007:49, на котором планируется строительство объекта – многоквартирный дом, расположен между улицей Депутатской и верхней частью парка «Дендрарий» по Курортному проспекту, 74, занимает площадь 3360 кв.м и полностью находится в защитной, охранной зоне объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм». Таким образом, вопрос предоставления ООО «Метрополис Инвест» в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302007:49 площадью 3360 кв. м по улице Депутатская Хостинского района города Сочи, в части увеличения максимального коэффициента застройки - до 34,5%, в части увеличения коэффициента использования территории с 2,4 до 4,7,

	<p>может быть вынесен на публичные слушания только после утверждения зон охраны объекта культурного наследия Дендрологический парк «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм». Данное обращение также передается в Комиссию.</p> <p>Еще есть возражения, предложения по повестке, регламенту работы?</p> <p>Если нет, слово предоставляется представителю заявителя – Каракегян Г.С.</p>
Каракегян Г.С.	<p>Добрый день. Я являюсь представителем ООО «Метрополис Инвест». Расскажу об объекте капитального строительства. Планируется на земельном участке с разрешенным использованием «многоквартирный жилой дом» строительство 18-этажного многоквартирного жилого дома, 2 этажа из которых – это подземные этажи. Количество квартир - около 140, 108 машиномест. На первом этаже планируется разместить аптеку, детский развивающий центр, магазин и помещение управляющей компании.</p> <p>При исследовании земельного участка, установлено, что имеются неблагоприятные инженерно-геологические характеристики, что приводит к необходимости проведения гидротехнических и противооползневых мероприятий по защите участка и прилегающей к нему уже застроенной территории. Именно, необходимо закрепить участки склона противооползневыми стенками, а также провести мероприятия по стоку подземных вод.</p> <p>Стоимость строительства комплекса противооползневых мероприятий по локально сметному расчету, выполненному ООО «Сочиархпроект», составляет около 141 миллионов рублей.</p> <p>Без этих работ строительство любого объекта капитального строительства на данном земельном участке не возможно. Необходимо защитить объект и прилегающую застроенную территорию от оползня.</p> <p>Вернусь к грунту земельного участка. Грунт сложный. Первый слой лежит в выемке и замещении. Второй, третий слой – это глина, которая непрочная, там нельзя выполнять фундаментные работы. Четвертый слой – непрочный аргиллит. То есть необходимо вложить денежные средства для того, чтобы построить объект капитального строительства.</p> <p>Компания «Метрополис Инвест» берет на себя ответственность и обязанность по строительству социальной инфраструктуры – это детский садик в районе Светланы или в районе «Золотого Колоса». В связи с тем, что не хватает детских дошкольных учреждений, компания берет на себя обязанность за свой счет построить этот садик от 200 до 300 мест, в зависимости от того, какую площадку выделит нам администрация, на сколько мест можно будет построить детское дошкольное учреждение.</p> <p>Детское дошкольное учреждение будет стоить около 100 миллионов рублей.</p> <p>Садик будет строиться и вводиться в эксплуатацию одновременно с домом.</p> <p>Также хотелось отметить, что себестоимость многоквартирного дома составляет от 400 миллионов рублей.</p> <p>То есть застройщику необходимо вложить денежные средства</p>

	<p>по противооползневым работам, по строительству детского дошкольного учреждения и по дому более 600 миллионов рублей.</p> <p>Земельный участок предоставлялся под многоквартирный жилой дом. Ранее на данном земельном участке располагались бараки. Примерно в 2007 году они сгорели. Компания инвестор «Профальянс» расселила бараки; жителям, проживающих в бараках, купили квартиры; и стала собственником земельного участка, у которой в дальнейшем мы приобрели участок на торгах.</p> <p>Объект предполагаемого строительства будет 18 этажный, чтобы не выходить из панорамного восприятия территории в целом. Мы вправе строить объект высотой до 76 метров. Но для того, чтобы панорамное восприятие в целом было гармонично, планируется построить объект высотой до 56 метров. В том числе у нас 2 подземных этажа на кровле которых будет благоустроенная территория, где могут быть размещены спортивные площадки, площадки для взрослого и детского отдыха.</p> <p>Так как у нас очень большие расходы на строительство, в том числе мы берем на себя обязанность по строительству детского сада, кроме того предполагается проведение комплекса мероприятий по противооползневым работам, техническим работам, запрашиваются следующие параметры: увеличение площади застройки – до 34,5%, увеличение КИТа с 2,4 до 4,7,</p>	
Н.Н. Клейменова	Вопросы к докладчику?	
Пушкарев А.А.	На каком земельном участке будет строиться детский сад?	
Каракегян Г.С.	Земельный участок будет предоставлен администрацией города Сочи в районе Светланы или в районе «Золотого Колоса». Пока мы не знаем параметры, характеристики земельного участка. Но когда предоставят, мы поймем, сколько мест будет в детском саду, примерно от 200 до 300 мест.	
Пушкарев А.А.	Если я правильно понял, срок сдачи детского сада будет такой же?	
Каракегян Г.С.	Сад будет строиться одновременно с домом.	
Кержховская Т.В.	Нормативный срок строительства хотелось бы узнать.	
Каракегян Г.С.	Срок не определен, пока мы рассматриваем это, все будет происходить одновременно.	
И.И. Бомбергер	К сентябрю следующего года должны открыть.	
Каракегян Г.С.	Возможно садик откроется ранее, чем объект капитального строительства.	
Житель	Более конкретно местоположение садика?	
И.И. Бомбергер	Два земельных участка рассматриваются под строительство детского дошкольного учреждения в районе «Золотого Колоса» и возле пансионата «Москва». Проектируется 2 детских садика. Примерно 220 мест.	
Ярыжко Е.А.	Председатель ТОС м-на «Светлана». Хотелось сказать, садик мы хотели бы не на «Золотом Колосе», а желательно бы возле пансионата «Москва». Школы у нас переполнены, часть школы	

	занимает детский сад. Если бы это предложение Вы рассмотрели положительно, то я считаю, что жители микрорайона «Светлана», поддержали бы эту стройку.	рассмотрели «Светлана»,
И.И. Бомбергер	Мы из школы убираем детский сад, проводим некоторую работу, добавляются одновременно места в школе, 200 мест в детском саду.	
Ярыжко Е.А.	Хочу добавить. Я более 25 лет проживаю в этом районе. Эта площадка самая нормальная в микрорайоне «Светлана», на которой можно строить. Мнение общее, жители микрорайона меня поддержат.	
Жители	Конечно, да.	
Ярыжко Е.А.	<p>Участок строительства находится в стороне, в принципе, самому микрорайону дискомфорта не создаст. Более того, лет 20 назад до этой площадки, в данном месте, было двухстороннее движение. Если бы Вы рассмотрели, чтоб до этой площадки было предусмотрено двухстороннее движение, как раньше, именно от остановки Депутатская 15/10.</p> <p>По поводу оврага, его надо укреплять. А по поводу того, что там «Дендрарий», так он в стороне.</p> <p>Те застройщики, которые сейчас на «Светлане» настроили высоток, через суды узаконили, никакой социальной инфраструктуры не предоставили.</p> <p>Я от жителей микрорайона «Светлана», так как мы предварительно переговорили, хочу сказать, что мы поддерживаем данных застройщиков.</p>	
Куртыжова В.А.	Я хотела бы тоже уточнить. Я тоже более 20 лет там живу. Хотелось бы узнать, когда откроют проход по улице Депутатской. «Подмосковье» закрыло вход людям по прямой по улице Депутатской. Почему там закрыли? Сначала просто закрыли, затем написали «частная собственность». Там лестница.	
Н.Н. Клейменова	Если Вы напишете обращение, то город может установить сервитут для прохода.	
Куртыжова В.А.	Выше находится турбаза МВД. Все отдыхающие идут по проезжей части, в том числе и с колясками, с детьми. Ездить не возможно. А улица закрыта.	
И.И. Бомбергер	Мы Вас услышали. Давайте сделаем таким образом. Напишите обращение, мы рассмотрим возможность установления сервитута. Приложите к обращению схему. Приходите на прием к директору департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи.	
Куртыжова В.А.	Хорошо. Спасибо.	
Н.Н. Клейменова	Еще вопросы?	
Мезин А.А.	У нас вот такая проблема. Парковки. Сколько парковочным мест планируется?	
Каракегян Г.С.	108 машиномест.	
Мезин А.А.	Сколько квартир?	
Каракегян Г.С.	140.	

Мезин А.А.	Хорошо. Следующий вопрос касается коммуникаций. Куда Вы собираетесь подключаться? Не раз говорит «Кубаньэнерго», что «Верещагинка» на пределе своих возможностей. Куда Вы будете подключаться к канализации, водопроводу.	
Каракегян Г.С.	Все будет централизовано.	
Мезин А.А.	К каким объектам? Где те точки подключения, куда Вы будете врезаться?	
И.И. Бомбергер	Я изучал досконально все по данному объекту, поэтому поясню. «Верещагинка» на 2018 год стоит в планах на реконструкцию. 2018-2019 года они должны увеличить мощность на 40% на этот район. «Кубаньэнерго» делает это за счет своих инвестиций, соответственно, за счет подключений, в том числе, вновь строящихся объектов. Они оплачивают, так называемые технические условия, для развития сетей приличную сумму. Соответственно проблемы в 2018-2019 годах по этой ТП должны быть решены. Работы должны быть завершены там в 2019 году.	
Мезин А.А.	А по канализации?	
И.И. Бомбергер	По воде, по канализации по этому району проблем нет. Единственно, есть частично кусок замены, идет увеличение диаметра коллектора канализационного 200-ку меняют на 350, где-то часть меняют 300 на 400. А по объему принимать есть куда.	
Мезин А.А.	То есть «Сочиводоканал» гарантирует, что у жителей микрорайона «Светлана» проблем не возникнет?	
И.И. Бомбергер	Абсолютно.	
Н.Н. Клейменова	Еще вопросы?	
Бургаева Т.П.	Желательно увеличить число мест в детском саду, потому что 300 мест – это только те, которые уйдут из школы, в которой учатся в 3 смены. На углу улицы Лермонтова и улице Депутатской был сад-ясли, ничего не построено. Садик по улице Грибоедова, это не садик, дети спят на трёхъярусных кроватях и кушают в две смены. Поэтому 300 мест для «Светланы» не решит проблем.	
И.И. Бомбергер	Мы знаем, что это не решит проблему в общем. Есть еще участок по улице Я.Фабрициуса, площадью 4,2 гектара, на которых проектируется школа на 800 мест и детский сад на 250 мест. К сожалению, нет муниципальной земли. Мы уже выбрали все земельные участки. Планируется закладывать в бюджет средства и рассматривать возможность выкупа земли для размещения социальных объектов.	
Пушкарев А.А.	Хочу обратиться к только что выступающей. У меня 3 детей, 2 из которых приходится отдавать в частный сад. Если мы будем давать возможность людям, которые занимаются строительством жилых домов, начать делать социальные программы по садам, тогда у нас, чем больше будет таких программ, тем, естественно, будет меньше проблем. Поэтому я прошу одобрить пожелание застройщика, если будет выполнена такая социальная программа.	
Мезин А.А.	Почему-то упускается другой немало важный аспект. Детский садик – это хорошо. Но. Еще один дом, еще фактически 400 человек прибавляется. А в микрорайоне «Светлана» как не было	

	поликлиники, так и нет.	
Ярыжко Е.А.	У нас есть место для поликлиники. Если бы кто-нибудь поспособствовал бы. По улице Дмитриева, 34 была станция переливания крови. Находились в цокольном этаже. Для размещения поликлиники великолепное место. Все есть, только требуется ремонт. Полностью первый этаж пятиэтажного дома. Причем принадлежит Минздраву края. Они не против.	
И.И. Бомбергер	Не против передать муниципалитету?	
Ярыжко Е.А.	Да. Только ремонт требует капитальных вложений.	
Мезин А.А.	На сходе граждан говорилось, что микрорайон «Светлана» по численности не проходит для обустройства поликлиники.	
Ярыжко Е.А.	Потому что неправильно были посчитаны жители.	
Мезин А.А.	Вот в этом вся проблема. У нас высотка «Москва», ее должны запустить до конца года, еще одна высотка. Представляете, какое количество населения прибавляется? У нас с транспортом плохо. Один № 92 маршрут ходит, который битком забит. То есть несколько вопросов нужно реально решить. Да, участок замечательный, да, дом вполне можно построить, но решить эти проблемы необходимо. Может застройщик не против будет вложить денег для реконструкции поликлиники.	
Гульбангян С.М.	Вы все правильно говорите. Но так портятся все хорошие проекты. Если на одного застройщика, одного предпринимателя повесить весь этот объем, он просто уйдет. 100 миллионов рублей он вкладывает в социальный объект. Это его личные деньги. Но человек понимает, что нужно помогать городу и делает садик. Давайте поэтапно решать. Иначе происходит, что хорошие проекты ломаются, когда одного предпринимателя пытаются нагрузить максимум проблемами целого микрорайона, которые годами формировались. Давайте не будем этого делать. Садик – это хорошо, это отлично.	
Халадаш А.Г.	Ранее там было неблагополучно, а сейчас какой дом там будет. Хочется, чтобы дом был престижный.	
Каракегян Г.С.	Все будет соответствовать комфортному проживанию людей.	
Мезин А.А.	Я хотел бы ответить предыдущему выступающему. Никто не говорит про застройщика. Здесь высказывают мнения, в том числе, к администрации города, которая здесь присутствует.	
Н.Н. Клейменова	Мы сегодня проводим публичные слушания в соответствии со ст.40 Градостроительного кодекса РФ.	
Житель	Мы говорим об отдельном участке, а не о проблемах всего района.	
Н.Н. Клейменова	Кто еще хотел бы высказаться?	
Житель	Я хочу поддержать строительство, думаю, что и жители микрорайона «Светлана», которые тут присутствуют, со мной согласны. А пожелания по социальным вопросам очень просим Вас передать социальным службам.	
Н.Н. Клейменова	Спасибо. Кто еще хочет выступить?	

Каплаух Х.А.	Общественное гражданское движение «Привет Сочи». Из представленных документов ООО «Метрополис Инвст» следует, что земельный участок с кадастровым номером 23:49:0302007:49, на котором планируется строительство объекта (многоквартирный жилой дом) расположен между улицей Депутатской и верхней частью парка «Дендрарий», расположенного по Курортному проспекту, 74. На основании приказа администрации Краснодарского края от 12.05.2017 № 15 К/Н «Об утверждении предмета охраны, границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм, 1892 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 74, «Парк «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм», является предметом охраны объекта культурного наследия федерального значения.	
Н.Н. Клейменова	Извините, мы же зачитали поступившее обращение от Шестак Л.Н. У Вас один в один текст.	обращение
Каплаух Х.А.	Нет. Текст другой.	
Н.Н. Клейменова	Я предлагаю Ваше обращение не зачитывать, а передать в Комиссию, потому что текст совершенно идентичен с Шестак Л.Н. Еще вопросы, предложения?	
Пазин А.В.	Сочинский Нацпарк, правовое управление. Что касается территорий, прилегаемых к «Дендрарию». Есть отчет ООО «Гео-Центра, который я прошу приобщить к протоколу. Касаемо 100 метровых зон, примыкания к «Дендрарию». Единственно, что мы просим, что это нарушает закон об ООПТ землях. Мы категорически, естественно, противники того, чтобы вблизи границ застраивали земли. Отчет прилагается.	
Н.Н. Клейменова	Сочинский национальный парк против.	
Житель	Вы против, а нам нужен детский сад на «Светлане».	
Н.Н. Клейменова	У меня вопрос. Вы нам предлагаете ознакомиться с отчетом, соответствует ли конфигурация и площадь земельного участка фактическим границам земельного участка с кадастровым номером 23:49:0302006:43 по Курортному проспекту, 74? Допущена ли реестровая ошибка? Для чего нам этот отчет? Мы рассматриваем конкретный вопрос в соответствии со ст.40 Градостроительного кодекса РФ, возможность отклонения от параметров разрешенного строительства на земельном участке, с видом разрешенного использования – «многоквартирный жилой дом». Вы сейчас нам предлагаете что-то другое?	
Пазин А.В.	Нет, не предлагаю. Вы ознакомьтесь с материалом. Я Вас просто прошу приобщить к протоколу.	
Н.Н. Клейменова	По сути вопроса?	
Пазин А.В.	По сути вопроса: не соблюдение 100 метровой зоны по федеральному закону, все нарушения.	
Н.Н. Клейменова	Конкретно по данному земельному участку?	

	Рассматривается графика, отображающая границы территории ООПТ, утвержденные приказом Минприроды РФ от 25.04.2016 № 261, границы территории памятника в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 12.05.2017 № 15 К/Н.	
Пазин А.В.	А Вы соблюли 100 метровую зону?	
Н.Н. Клейменова	Вот графика с границами территории памятника, данный участок также не затрагивается. Участок не затрагивает ни границы территории ООПТ, ни границы территории памятника.	
Пазин А.В.	Вы приобщили отчет к протоколу?	
Н.Н. Клейменова	Да, конечно.	
Пазин А.В.	Все. Вопросов нет.	
Н.Н. Клейменова	Еще вопросы, предложения, замечания?	
Жители	Поддержать.	
Н.Н. Клейменова	Если вопросов больше нет, всем спасибо за участие. Слушания объявляются состоявшимися.	

Председатель президиума



И.И. Бомбергер

Секретарь президиума



А.В. Разина