

Российская Федерация  
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ  
ГОРОД СОЧИ

**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 ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

**№ 5-ОП/2017/Ц**

город Сочи

23 марта 2017 года

Центральный район, ул. Воровского, д. 58, 1 этаж,  
общественная организация «Союз архитекторов России»

10-00 час.

**Председатель президиума:**

Постоянный представитель общественной организации ветеранов  
города Сочи, представитель Общественной палаты города Сочи

В.И. Максимов

**Секретарь президиума**

Заместитель директора МБУ г. Сочи «Центр геоинформационных  
технологий»

А.В. Разина

**Присутствовали:**

Председатель комитета по местному самоуправлению Городского  
Собрания Сочи

Т.Б. Черновалова

Депутат Законодательного Собрания Краснодарского края

А.А. Звягин

Главный специалист МБУ г. Сочи «Центр геоинформационных  
технологий»

М.Э. Воропина

**Повестка публичных слушаний и регламент:**

В.И. Максимов	На текущие публичные слушания вынесен вопрос о предоставлении Вахрушеву Ивану Евгеньевичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205029:4102 площадью 2199 кв. м по улице Чапаева, на земельном участке расположены жилые дома № 8а и № 8 литер Б Центрального района города Сочи, в части увеличения коэффициента использования территории с 0,7 до 1,8. По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «Ж-2» - малоэтажная жилая
---------------	---

	<p>застройка высотой до 15 метров.</p> <p>Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом)».</p> <p>Основание для проведения публичных слушаний: решение комиссии по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи от 12 мая 2016 года.</p> <p>Информационное сообщение о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 11 марта 2017 года № 32 (2816) - № 33 (2817), и в адрес смежных землепользователей и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с вышеуказанными земельными участками направлены информационные сообщения о проведении публичных слушаний.</p> <p>Демонстрационные и обосновывающие материалы были доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц с 13 марта 2017 года по 22 марта 2017 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья) в здании администрации Центрального района у архитектора района.</p> <p>Предлагается следующий регламент для выступлений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- докладчик – 5-10 мин.</li> <li>- для высказываний в прениях участниками слушаний – 3-5 мин.</li> </ul> <p>Слово предоставляется заявителю: Вахрушеву И.Е.</p>
Вахрушев И.Е.	<p>Добрый день, уважаемые участники слушаний. Прошу Вас рассмотреть вопрос о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства планируемого жилого дома на земельном участке в Завокзальном районе города Сочи по улице Чапаева, площадью земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205029:4102 - 2199 кв. м. в части увеличения коэффициента использования территории с 0,7 до 1,8.</p> <p>Данный земельный участок расположен в зоне «Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров, с видом разрешенного использования земельного участка – «Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом)», предназначен для проживания нескольких семей, в связи с чем мы подготовили проект жилого дома в рамках действующих Правил землепользования и застройки города Сочи и Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>С учетом требований зоны «Ж-2», проектируемый дом имеет 3 этажа и не превышает 15 метров в высоту. Также, в этой зоне коэффициент застройки составляет 50%, отступы от границ участка – 3 метра.</p> <p>Планируемое размещение дома будет находиться в допустимых параметрах. В связи с этим на данном земельном участке</p>

появляется возможность разместить полноценную детскую площадку, организованные проезды, в том числе пожарные проезды, проезды для автомобилей скорой помощи, газовой службы и т.д.

Планируемый дом будет выполнен каскадом. Благодаря этому, на каждом уровне, не нарушается инсоляция близлежащих домов. При этом соблюдаются требования по коэффициенту озеленения территории - не менее 30%, тогда как мы оставляем более 38% озеленения, преимущественно субтропическими растениями, для того, чтоб подчеркнуть принадлежность придомовой территории к курортному городу.

Дом обустроен с учетом потребностей маломобильных групп; беспрепятственно смогут передвигаться по территории инвалиды, беременные женщины, люди с колясками, пенсионеры, так как соблюдены все уклоны, высота бордюров и перил, ширина тротуаров и проемов, пандусы и цветографическая разметка.

Территория будет неогороженной и доступна для пользователей данного микрорайона, предусмотрен сквозной проход.

В части соблюдения коэффициента использования территории мы руководствуемся ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ: правообладатель земельного участка имеет право обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки.

К неблагоприятным характеристикам мы относим инженерно-геологические и иные характеристики. Согласно инженерно-геологическому заключению, на основании выполненных исследований, участок относится ко второй категории сложности и находится на теле древнего оползня, глубиной от 5 м до 12,5 м. Грунтовые воды встречаются на глубине от 2,6 м до 9,0 м. Также, к неблагоприятным физико-геологическим процессам можно отнести плоскостной смыв грунта на незадернованной поверхности. Основанием под фундаменты проектируемых противооползневых сооружений рекомендуются коренные грунты – аргиллиты. Тип фундамента – буронабивные сваи с заземлением концов свай в коренные грунты не менее чем на 2,0 м – 3,0 м.

Согласно этих и других более подробных данных, проектной организации были выданы рекомендации по расположению свай дома, которые также будут служить сваями как часть противооползневых мероприятий. Совокупность с разработанной системой сбора и отвода дождевых вод в организованные водостоки способны уменьшить риск оползня, в том числе и на близлежащих участках.

Таким образом, с учетом геологических особенностей рельефа

	<p>земельного участка, для его наиболее рационального использования, необходима полноценная застройка всего допустимого пятна – 50%. Но нами выбрана оптимальная площадь застройки – 43 %, которая меньше допустимой и в то же время способной обеспечить необходимые инженерно-геологические улучшения на земельном участке и социально-экономические на районе - для того, чтобы было комфортно жить и внутри дома и соседствовать с ним.</p> <p>Проектируемые параметры застройки под каждый жилой блок, состоящий из всех необходимых для проживания помещений, составляет 395 кв. м. Под один блок отводится 200 кв. м земельного участка. Таким образом, при площади земельного участка 2199 кв. м – получается 10 блоков, и общестроительный объем – 3950 кв. м. В связи с чем необходимо увеличение коэффициента использования территории до 1,8.</p> <p>Вместе с тем, при изменении технико-экономических показателей земельного участка, на нем возможно размещение благоустроенного района малоэтажной застройки, с парковочными местами, проездами, с детской площадкой и озеленением.</p> <p>Прошу также принять во внимание и отнести к прочим неблагоприятным характеристикам – экономическую составляющую освоения данного земельного участка.</p> <p>Ранее, на участке располагались ветхие бараки и скопление мусора в нижней части участка. В связи с чем были значительные затраты по расселению и, еще предстоят и ведутся затраты, по очистке участка от многолетней свалки. Все это, в совокупности с набором необходимых дорогостоящих противооползневых мероприятий, при существующем коэффициенте использования территории – 0,7, приводит к нерентабельности строительства, нецелесообразности благоустройства на данном земельном участке. Поэтому увеличение коэффициента использования территории является единственной возможностью выйти из застойной ситуации на этом участке, и улучшить социально-экономическую, инженерно-геологическую ситуацию на районе.</p> <p>Опыт подобных проектов у меня имеется. Свой личный вклад в развитие города могу подтвердить благодарственным письмом от мэра нашего города – А.Н. Пахомова.</p> <p>Спасибо за внимание, готов ответить на вопросы.</p>
Т.Б. Черновалова	Сколько семей в расселенных Вами бараках жило?
Вахрушев И.Е.	Порядка трех семей. Данные бараки принадлежали бабушкам, дедушкам, а фактически больше семей было.
Куликова Н.И.	Я считаю, что надо разрешить. Строят сочинцы для сочинцев. Это малоэтажное строительство. И если мы не разрешим это, придут какие-нибудь москвичи и построят высотку. И как нам тогда там жить, как пользоваться?

Т.Б. Черновалова	Вы соседи?
Куликова Н.И.	Да.
Козинская О.В.	Вам известно, что идет разработка проекта планировки территории жилого микрорайона по улице Тоннельной, Севастопольская, площадью от 20 до 30 гектар?
Вахрушев И.Е.	Наш проект также ведется и разрабатывается в рамках действующего законодательства. Ваш проект также ведется, в рамках действующего законодательства?
Козинская О.В.	По постановлению Главы города. Этот проект уже разрабатывается с прошлого года, и, согласно законодательству, любые другие документы, разрешительные документы в этот период до окончания согласования проекта планировки не выдаются.
Т.Б. Черновалова	На каком основании? Законом запрещено не выдавать разрешения. На каком основании администрация не выдает разрешения? Это будет поводом обращения депутатского корпуса в прокуратуру. Это совершенно незаконное действие, потому что есть закон Российской Федерации, любые движения администрации должны согласовываться с требованиями Федерального закона. Никто не мешает администрации вести разработки, а выдавать разрешения, если это в русле законодательства, обязаны.
Козинская О.В.	Речь идет о комплексном развитии территории. Комплексное развитие территории, проект планировки нацелен на решение социальных вопросов этой территории. Там нет детского сада, нет школ. С учетом потребностей существующих жителей и тех, которые там возможно появятся, изыскиваются те земельные ресурсы, где можно это разместить. И на этой площадке предполагается строительство школы.
А.А. Звягин	Земельный участок в собственности?
Вахрушев И.Е.	Да. А рельеф там не позволяет расположить школу или садик, которые должны быть расположены как минимум на пологих участках.
Рогачева Н.Е.	Я ознакомилась с материалами. В материалах нет, почему Вы хотите отклониться. Есть только заключение, которое никак не свидетельствует о необходимости отклонения. Там есть рекомендации, и нигде не написано, что Вам надо территорию использовать максимально.
Котенко Г.Э.	Это не объяснение.
Козинская О.В.	Уважаемые граждане, речь о том, что пора прекратить точечную застройку, бесконечные отклонения от регламентов, которая идет уже не первый год. Каждый раз, вводя новые регламенты и отклоняясь от них тут же, мы сами себе противоречим. Поэтому администрация города и заказала проект комплексной реконструкции этой территории, изыскивая возможности. Если

	это частная земля, значит, администрация будет решать вопрос с Вами с учетом Ваших интересов, но и учитывая интересы всего микрорайона. Но там, Вы сами понимаете, дефицит территории для социальной инфраструктуры, поэтому только зоны барачков позволяют предполагать, что можно строить школу или детский сад. И мы нашли такую возможность. Поэтому преждевременно рассматривать вопрос о размещении здесь жилого комплекса, тем более с отклонением от разрешенных параметров. Это увеличивает количество жителей на этой территории, вместо того, чтобы обеспечить существующих жителей теми необходимыми объектами, которых очень не хватает. Поэтому моя позиция – рассматривать вопрос о жилой застройке здесь преждевременно.
Вахрушев И.Е.	По поводу заселения и перенаселения. У нас в рамках закона на 1 блок, то есть на одну семью, приходится 2 сотки земли. Это в рамках допустимого и в рамках нормы. Рельеф и инженерно-геологические условия не позволяют там разместить школу или садик - он будет или на половину в земле, или окружен бетоном. Потому что его площадь должна располагаться в одном уровне.
Козинская О.В.	В условиях сложного рельефа, этот вопрос с архитектором решаем.
Вахрушев И.Е.	Потом, это касается только нашего участка, который уже очищен. А Ваше предложение, вполне действующее для остальной части территории, потому что барачков для расселения там еще много.
Житель	Вы говорили про улучшение ситуации на районе путем укрепительных работ, благоустройства территории и технико-экономическое обоснование, а также то, что необходимо запросить новые коэффициенты. А ознакомиться можно, схема планировочной организации земельного участка есть, чтоб наглядно увидеть где, что расположено, как будет?
Вахрушев И.Е.	Это все присутствует в материалах дела. Была возможность ознакомиться со всеми материалами в администрации. Нами были разосланы информационные сообщения. Сейчас я могу Вам предоставить только свой экземпляр.
Разина А.В.	Папка с документами есть. Можете сейчас посмотреть материалы.
Черных О.В.	Я хочу задать вопрос Ольге Викторовне. Она говорила по поводу Альпийской, Севастопольской и еще какой-то улицы, но этот участок находится по улице Чапаева.
Козинская О.В.	Да. Но он входит в границы проектирования. Название микрорайона ограничено этими улицами, но границы шире.
А.А. Звягин	Еще мнения, замечания?
Мирзонов А.Е.	Сквозной проход будет на улицу Параллельная, к школе № 14? Дети смогут ходить или нет? Раньше мы там пешком ходили. Сейчас свалка, мы ходим в обход.

Вахрушев И.Е.	Смогут. Там действительно были ступеньки, но сейчас это заваленная предыдущими сособственниками территория. Мы ее освободим, и после завершения строительства будет беспрепятственный доступ на улицу Севастопольская через улицу Чапаева, через наш участок.
Котенко Г.Э.	Такой организацией крайне недоволен. Обычно всегда есть информация, можно подойти познакомиться.
А.А. Звягин	Вы можете сейчас посмотреть документы.
Рогачева Н.Е.	<p>Я поясню, как у нас были оповещены смежные землепользователи. Заинтересованное лицо пришел к домкому и сказал, что будут слушания, чтоб расписались. Ни материалов, ничего не представив.</p> <p>Смежный землепользователь должен быть оповещен об этом за 10 дней как минимум. Их оповестили максимум за 5 дней. То есть сроки, по которым смежные землепользователи должны были быть оповещены, но не были уведомлены, это как раз делает данные слушания не легитимными.</p> <p>Я выступаю в защиту смежных землепользователей, которых обманули, которым не предоставили никаких документов. Люди в силу незнания, непонимания стали звонить Козинской Ольге Викторовне и интересоваться о слушаниях.</p> <p>У Вас стоит дата, когда Вы оповестили смежных землепользователей? Покажите, кого и как Вы оповещали?</p>
Рысина Е.М.	Я отправляла информационное сообщение каждому собственнику почтой заказным письмом.
Т.Б. Черновалова	В материалах дела имеются квитанции.
Вахрушев И.Е.	Были отправлены письма и в Комиссию представлены квитанции, подтверждающие отправку.
Рогачева Н.Е.	Письма были получены? У Вас есть эти уведомления? Когда были получены?
А.А. Звягин	Я хочу понимать, собственники или их представители смежных землепользователей здесь присутствуют?
Каберник Н.И.	Проживаю в доме № 8 по переулку Севастопольскому. Наш дом сейчас будет находиться в каменном мешке, потому что у нас строится дом выше, многоэтажный дом построен, хотя по проекту должен быть трехэтажный. Сейчас здесь на оползневом участке собираются строить. Вы от нашего дома сколько метров отступаете?
Вахрушев И.Е.	По проекту более 7-8 метров.
Каберник Н.И.	15 метров надо по СанПину. Что за необходимость строить на оползневом участке в центре города. Ну, постройте где-нибудь в другом месте. Зачем хаотичная застройка в центре города?
Вахрушев И.Е.	Это не является хаотичной застройкой.
Каберник Н.И.	Вы понимаете, что это оползневой участок? А у нас в доме

	крыша поползла из-за предыдущей стройки, течет теперь. Что нам делать? Теперь Вы будите бить сваи. Сколько можно? Зачем? Жители города все равно никогда ничего не купят, не приобретут, они живут в трущобах. Будет опять доходный дом. Вы затратите 20 тысяч на квадратный метр – это доходный дом.
Калейчиди Т.С.	У меня вопрос. Барак стоит 85 лет. Люди измучились. Все ползет, рядом строятся. Есть ряд таких домов, площадь позволяет выстроить хотя бы 3-4 этажа, и расселить эти бараки.
Житель	Администрация не расселяет эти дома, чтобы построить садик. Обещали на «Острове Мечты». И что?
Козинская О.В.	Мы нашли место для садиков.
Житель	Вы не нашли. Я живу в этом районе. Я заинтересована, чтобы нормальные люди строили нормальные дома, чтобы были парковочные места, чтобы было, где с коляской погулять. У Вас свои интересы, а у нас, как у обычных жителей, свои интересы.
Козинская О.В.	Я хочу пояснить гражданам, что я не являюсь представителем администрации. Я – общественная организация – Градостроительный Совет города-курорта Сочи. Мы вынудили администрацию заказать комплексный проект застройки и реконструкции этой территории. Этот проект заканчивается. У меня дети и внуки, поэтому я также как и Вы страдаю от отсутствия социальной инфраструктуры в городе. Поэтому сейчас, уже на выходе, скоро будет представлен жителям проект комплексной реконструкции этой территории.
Житель	Это пустой разговор, теория, ни о чем.
Козинская О.В.	Это проектная документация, она комплексно решает эти вопросы. Она не предлагает застроить локально один участок, а предлагает разрешить вопросы, связанный с социальной инфраструктурой на этой территории, в том числе и с учетом этого участка. Интересы собственника должны быть учтены. Мы для этого приглашали специальную группу социальных проектировщиков, которые в декабре-январе работали с жителями. Были оповещены все, всех приглашали, собственников, застройщиков. Вот когда Вам понадобилось, Вы к жителям обратились. Когда мы просили прийти, помочь, рассказать, что планируется, для того, чтобы мы учли это в проекте, мы никого не увидели. Поэтому, граждане, не торопитесь принимать решение.
Мирзонов А.Е.	А можно вопрос по этому поводу к заявителю? Вам приходили какие-нибудь уведомления? Вам администрация предлагала выкупить Ваш участок?
Вахрушев И.Е.	Нет.
Мирзонов А.Е.	Ольга Викторовна, Вы сказали, что администрация занимается комплексным развитием, она помогает, учитывает частные интересы, собственность, то есть должна ее выкупить.



	Правильно? Вот заявителю были посланы какие-нибудь уведомления?
Козинская О.В.	Мы через сети обращались к гражданам.
Мирзонов А.Е.	Какие сети?
Козинская О.В.	Социальные. Мы действуем теми методами, которые нам доступны.
А.А. Звягин	У нас вопрос сегодня предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров. Давайте по существу.
Житель	Ольга Викторовна правильно затронула вопрос о программе администрации. Но надо разделять то, что входит в компетенцию администрации и то, что необходимо нам в данном случае от частного лица услышать. Все-таки, все ли меры предприняты, заложены в проектировании для максимального благоустройства и комфорта граждан близлежащих районов?
Вахрушев И.Е.	Да. Все меры приняты. Времени потрачено много на проектирование. На мой взгляд, собраны лучшие варианты. У нас на 22 сотки, мы с архитекторами посчитали, 10 семей. В любом рядом стоящем доме на 7 сотках – более 12 семей. У кого лучше условия?
А.А. Звягин	Вы о каких домах?
Вахрушев И.Е.	Рядом стоящих, трехэтажных «сталинках». У них плотность населения выше, чем предполагаем мы. Поэтому - у нас условия лучше. Если рассматривать вопрос о передаче земли для садилов, почему бы не рассмотреть весь переулок Севастопольский? Там более ровное место. А у нас будет свежий красивый дом для 10 семей.
Козинская О.В.	Не конкретно Ваш участок, а территория необходима для школы. И когда тот ресурс территории, который необходим для того, чтобы разместить школу на 450 мест, уменьшается под застройку, а у Вас 20 соток, это сразу уменьшает емкость школы. Мы не можем разместить школу на меньшем участке на 450 мест.
А.А. Звягин	Мы учтем Ваше мнение. Вы считаете, что до разработки проекта детальной планировки территории, любая застройка этой территории не соответствует интересам города?
Козинская О.В.	Да.
А.А. Звягин	Вы по правилам землепользования и застройки не превышаете площадь застройки, более того она меньше на 7% допустимой?
Вахрушев И.Е.	Да.
А.А. Звягин	Почему Вы запрашиваете коэффициент использования территории с 0,7 именно до 1,8? Это экономические расчеты?
Вахрушев И.Е.	Это и экономические расчет, и социальные условия для тех людей, которые будут проживать в каждом блоке. Мы

	посчитали весь комплекс необходимых помещений для одной семьи: гараж на 2 машиноместа, зал, кухня, спальня и т.д.
А.А. Звягин	То есть коэффициент использования территории 1,8 учитывает именно это?
Вахрушев И.Е.	Да. Площадь участка позволяет разместить 10 сблокированных домов, не более, с учетом 200 кв. м на один дом. Дальше мы посмотрим, что для одной семьи мы можем разместить, создать наилучшие условия, когда есть все. То есть 395 кв. м разделить на площадь участка – это то соотношение. Для комфортного проживания.
А.А. Звягин	Рядом расположен жилой фонд, ходят люди, мамы с колясками, Вы как-то учитываете, чтобы люди могли проходить, проезжать?
Вахрушев И.Е.	Все проходы и подъезды созданы для того, чтобы маломобильные группы населения могли проехать и на колясках, и с детьми через нашу территорию, все предусмотрено, предусмотрено отсутствие ограждения. При этом предусмотрено наличие перил, там высота от 0,9 м до 1,10 м, для того, чтобы могли придержаться в случае необходимости, а также пандусы.
А.А. Звягин	Еще вопросы, мнения?
Рогачева Н.Е.	У меня вопрос. Вы разрешение на строительство получали и когда?
Вахрушев И.Е.	Сначала идут слушания, а только потом по процедуре разрешение. Мы ж не можем раньше его получить.
Рогачева Н.Е.	У Вас разрешения на строительство нет?
Вахрушев И.Е.	Нет.
Рогачева Н.Е.	А стройка какая-то идет?
Вахрушев И.Е.	Стройка сейчас не идет.
Рогачева Н.Е.	А была?
Вахрушев И.Е.	Стройки с нашей стороны на участке не было. Я как собственник не строил и с моей команды строительство не велось.
Рогачева Н.Е.	Я слушаю и понимаю, что основная часть аудитории не понимает, зачем мы здесь собрались. Речь идет о том, что у нас принят генеральный план застройки, у нас приняты Правила землепользования, установлены градостроительные регламенты: где, в какой зоне и что можно. У Вас зона «Ж-2», определенные регламенты и в части коэффициента использования территории. Вы очень хитро выходите на слушания, ссылаясь на геологию и сложность участка. Здесь Вам задали хороший вопрос. В связи с чем, почему 1,8? Вы говорите, это социальная и экономическая составляющая. В комиссию Вы обращаетесь с одним вопросом,

	<p>мотивируя сложными характеристиками участка, здесь Вы рассказываете совсем другое. То, что у Вас социальная, экономическая составляющая – ст. 40 Градостроительного кодекса РФ это не принимает во внимание. Там четко и ясно прописано, и Вы в заявлении на это указываете. И все-таки объясните людям основной мотив, почему Вы хотите 1,8?</p> <p>Я хожу на слушания с 2007 года и знаю, как меняют вид с «ИЖС» на «Многоквартирный жилой дом» на 6 сотках, и строилось. У нас все застроено, не хватает мест для садиков, школ. Я помню эти благие намерения, когда говорили, что сейчас переведем «ИЖС» на «Многоквартирный жилой дом», и там будет помещение для садика. Потом оказывалось, что нет места.</p>
А.А. Звягин	Давайте по существу.
Рогачева Н.Е.	Мы поднимаем общегородские проблемы.
А.А. Звягин	Это слушания по отдельному земельному участку.
Рогачева Н.Е.	Вот я и задаю вопрос. Почему 1,8?
Вахрушев И.Е.	<p>Я как собственник земельного участка имею право обратиться за отклонением. Я обращаюсь. Соответственно, в обосновании я включил это в документы, которые сдал на рассмотрение, с которыми могли ознакомиться жители. Сейчас то, что я сказал, это отчасти сказано своими словами, отчасти то, что расписано в обосновании - на основании инженерно-геологических изысканий по этому участку. Соответственно, чтобы каждый смог понять, я не смогу донести. Принцип восприятия у каждого человека свой: кто-то понял из присутствующих здесь, почему 395 кв. м, кто-то не понял, почему именно такая площадь одного блока. Но я не могу сделать так, чтобы все жители микрорайона поняли, почему именно так. Все равно, кто-то будет не понимать или будет не согласен. Самое главное, что я хочу донести, что есть большой участок, плотность застройки получается довольно низкая, хоть я и прошу увеличение коэффициента использования территории, потому что я хочу сделать достойное жилье.</p>
Житель	Ну, да, дополнительные трущобы нам не нужны.
Косенков М.А.	<p>Я хочу пояснить, я буду работать прорабом на этой стройке, почему именно такая площадь. Дело в том, что участок имеет перепад высот 9 метров. Представляете? Это 3 этажа уходит просто под землю. Вот сейчас говорили по поводу строительства там школы. У этой школы окна будут в опорные стены смотреть? Участок имеет перепад высот 9 метров. Дома будут стоять каскадом, то есть каждый блок ниже другого, половина площади уходит под землю. То есть, идет склон и вот так стоят дома, и в них находятся подсобные помещения, которые не</p>

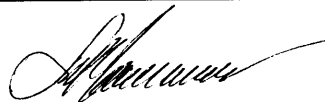
	имеют окон.
А.А. Звягин	Вы хотите сказать, что на этом месте, с таким перепадом высот, социальный объект - общеобразовательная школа, детский садик, построить невозможно по существующим нормам?
Косенков М.А.	Абсолютно верно. Абсолютно невозможно, потому что по санитарным, техническим нормам просто не будет инсоляции в помещениях. Половина объектов будет находиться под землей.
В.И. Максимов	Сколько Вы расселили семей? Убрали бараков? Мусора?
Вахрушев И.Е.	На сегодняшний день убрали более 75 кубов мусора, там еще около 200 остается на участке. Там свалка. Расселили 3 семейства.
Вахрушев А.Е.	Хотел дополнить, что там обстановка с мусором на самом деле очень серьезная. Я лично там был, руководил вывозом этого мусора. Буквально вчера вечером уже было 150 кубов мусора вывезено. Визуально мусор не уменьшился. Где-то порядка 60 КАМАЗов точно будет еще, это 600 кубов. Очень много мусора, крыс очень много.
Федотова Л.В.	<p>Домком дома № 8 по переулку Севастопольскому. Мы самый заинтересованный дом. Спасибо Ивану только за то, что, хотя бы в ускоренном режиме нас поставили в известность о стройке и о слушаниях, что надо было делать раньше, о чем я согласна с госпожой Рогачевой. Предыдущая стройка, выше нас, которая примыкает к улице Севастопольская, напротив дома № 8А, вообще не ставит в известность, хотя поднимался вопрос, дом № 6 судился. То есть мы получаемся в колодце.</p> <p>Договор о вывозе мусора через нашу территорию – это понятно. Но, мы не видели проекта, к сожалению. И сказать «за» или «против» мы тоже не можем. Мы должны его увидеть, оценить. Хотелось бы этот каскад и высотность визуально увидеть. Оценить инсоляцию. Мы в колодце, первые этажи вообще ничего видеть не будут. Возможно, этот дом будет не так сильно на нас напирать, но визуально, когда ты в колодце, не понятно. Проветриваемость уже нарушилась в нашем переулке. В нижестоящих домах, тоже новостройка, полдома уже жалуются. Участок оползневой. У нас ползет опорная стена. Там опять эта стройка. Уровень земли поднят на целый этаж. Это как называется? Это уже получается не 3 этажа.</p>
А.А. Звягин	О какой стене речь?
Федотова Л.В.	О существующей.
А.А. Звягин	Это не эта стройка?
Федотова Л.В.	Не эта. Хочу сказать по поводу садика. Зачем надо было закрывать садик в нашем доме? Это был самый элитный садик. Где ранее была площадка детского садика, там – пływун. И что мы будем делать? Поползем когда-нибудь?

А.А. Звягин	Давайте вернемся к нашему вопросу. Спасибо. Еще мнения, вопросы?
Котенко Г.Э.	Хочу сказать, что социальную напряженность в этом районе Ваша стройка не уменьшает. Вы расселили 3 семьи, а ущемить хотите несколько десятков. Люди, живущие там, именно об этом говорят. Остальные – поприезжали с разных районов. Давайте обойдем каждую семью. Социальная напряженность увеличивается в этом районе.
А.А. Звягин	Предложения?
Котенко Г.Э.	Никаких предложений. А застройщику нельзя.
В.И. Максимов	Вы с какого района?
Котенко Г.Э.	Я там бываю, улицу Севастопольскую очень люблю. Я живу в таком же районе, у меня такое же творится. Я с Заречного района.
Забелина В.Ю.	Мужчина, что сейчас выступал, там не живет. Там часто собираются подростки, на этой свалке, курят, дерутся. Если там будет дом, там будет намного лучше. Эта свалка сильно мешает. Если эту свалку уберут, построят нормальный дом, детскую площадку, будет парковка – это намного лучше, чем сейчас. Просто напрягает, что высказывается человек, который там не проживает.
Борисова Ю.К.	Вопрос к застройщику. Соседка Ваша сказала, что там все оползневое, все ползет, переживает, что ее дом тоже поползет. Из Ваших слов, я так поняла, что там большой склон, перепад. То есть, Ваш дом, который планируете построить, как бы будет служить сразу и опорной стенкой, и будет поддерживать этот склон?
Вахрушев А.Е.	Проектируется пробурить равномерно существующий пливун, вероятность оползня уменьшится.
Козинская О.В.	Так как я единственный архитектор, хочу пояснить гражданам технические вопросы. Вопросы инженерной защиты – это вопросы очень серьезные. В прежние времена на всю территорию, на которой предполагалась застройка, сначала делали систему подпорных стен. Технология требует такого исполнения, начиная снизу, потому что, если верхнюю часть оползня только закрепить, она и будет держать некоторое время только верхнюю часть. Все остальное как ползло, так и будет ползти. Здесь речь идет о строительстве выше тех домов, о которых говорят граждане, беспокоятся, где живут. Поэтому, с точки зрения технологии инженерной защиты, это не обеспечит безопасность.
А.А. Звягин	Спасибо. Еще мнения, вопросы?
Бардик Д.Ю.	Я живу по переулку Севастопольский, 8, прям рядом со свалкой, где вывозится мусор. Я вот слушаю ребят, я «за», чтобы у них все получилось. Но у меня вопрос. Откуда будет происходить

	<p>застройка? Потому что проезда мимо дома № 8, в принципе, нет. Вчера был вывоз мусора, люди не смогли подъехать к дому. Дом у нас тупиковый. Застройка вокруг началась хаотично – один дом построили вместо трех этажей шесть, второй дом. На самом деле дом начал ползти, хотя есть там бомбоубежище, дом крепкий. Ваша стройка ни в коем случае не мешает этому дому. Вопрос – откуда будет подаваться бетон, заезжать КАМАЗы и т.д.</p>
Косенков М.А.	<p>По поводу первого вопроса, что выступал архитектор. Дом будет держать скос, будут опорные мероприятия проведены вокруг участка, но и сам дом спроектирован таким образом, что он идет ступеньками. И каждый блок закреплен в склоне, то есть он накрывает склон ступеньками.</p> <p>По вопросу подъезда. Со стороны переулка Севастопольский, это верхняя улица, площадка узкая. В данный момент там одностороннее движение. Машины выезжают задом. Там располагаются приставы. Я сам туда подъезжал неоднократно и выезжал задом. Мы начинаем с того, что расширяем площадку со стороны улицы. Примерно на 5-7 метров мы уходим вглубь участка. Что касается разгрузки материалов, все будет производиться через верх, с нашей внутренней площадки, которую перед строительством мы оборудуем на уровне переулка Севастопольский. С верхней стороны сверху вниз будем качать бетон, материалы будем подвозить тоже сверху. Мы будем заезжать в участок, и все работы внутри участка будут производиться. Подъезд с улицы Севастопольской через верх.</p>
А.А. Звягин	<p>Я так понимаю, что застройщик нам дал обязательство, что заливка бетона будет производиться сверху. В проектной документации это будет учтено?</p>
Косенков М.А.	<p>Да.</p>
Бардик Д.Ю.	<p>Мы не против стройки, просто сам проезд такой, что зайдет какой-нибудь Штепер, и все, второй этаж снесет, там и балкон выступает.</p>
Косенков М.А.	<p>Мы бурием склон, укрепляем его и там организуем площадку.</p>
А.А. Звягин	<p>Спасибо. Еще вопросы?</p>
Макарова Г.И.	<p>Я не являюсь специалистом в архитектуре. Я школьный учитель. Аргументы, которые были представлены заявителем, лично мне понятны. Мой сын живет в этом районе. Я хочу, чтоб там не было мусора, были проходные дворы. Спасибо, что находятся такие люди, и чистят наш город. Хочу добавить Ольге Викторовне. Я 30 лет работаю на Мамайке. Школа, которая начинала когда-то там проектироваться, до сих пор не построена.</p>
А.А. Звягин	<p>Спасибо. Еще замечания, предложения?</p>

Житель	У меня там живет сын. Я каждый день гуляю с внуком. Меня очень раздражает эта свалка, натуральный бомжатник. Мне будет приятно, если вид изменится.
А.А. Звягин	Спасибо. Еще кто-нибудь хочет высказаться?
Котенко Г.Э.	Последнее замечание. Вот смотрите. Вот стоит наш дом, выше него мы строим. Нагрузка на нижний дом появится, поскольку туда будет завезено тысячи тонн бетона, люди заселятся, то есть появится нагрузка на нижний дом. И дом нижний ровненько поползет.
А.А. Звягин	Спасибо. Еще есть мнения, пожелания, вопросы?
Рогачева Н.Е.	У меня есть. Я ознакомилась с материалами. Заинтересованное лицо обосновало свое обращение в комиссию тем, что инженерно-геологические характеристики земельного участка неблагоприятны для застройки, ст. 40 Градостроительного кодекса РФ. Изучением материалов, представленных застройщиком в Комиссию, показало, что участок расположен на теле древнего оползня № 600 – кадастр Северо-Кавказского Геологического Центра. Оползень глубокий, с глубиной захвата 5,0-12,5 м. Длина оползня 900 м, ширина – 500 м, площадь – 450 тысяч кв. м. Подстилающими породами является аргиллит, в смещении участвуют оползневые глины и палитры аргиллитов. На момент изысканий на участке оползневых процессов не наблюдалось. При подрезке склона возможны оползневые подвижки из-за несвоевременного закрепления его на глубину подрезки. Рекомендовано инженерную защиту территории выполнять в соответствии с требованиями СНиПов и СанПинов. Застройщик не получил рекомендаций увеличить площадь застройки во избежание негативных процессов, то есть вопрос отклонения от КИТов у нас не обоснован ничем. Единственное, что Вы такие благие, не забудьте, 450000 кв. м – оползень, который это строительство может спровоцировать. Поползет все.
Т.Б. Черновалова	А теперь давайте подведем итог. Поднимите руки кто «за» данное строительство?
А.А. Звягин	Подавляющее большинство «За». Спасибо. Если вопросов больше нет, всем спасибо за участие. Слушания объявляются состоявшимися.

Председатель президиум



В.И. Максимов

Секретарь президиума



А.В. Разина