

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

№ 14-ОП/2017/Ц

город Сочи

10 января 2018 года

ул. Навагинская, 18 Центрального района города Сочи

10-00 час.

Председатель президиума:

Заместитель директора департамента архитектуры,
градостроительства и благоустройства администрации города Сочи

Н.Н. Клейменова

Секретарь президиума

Главный специалист МБУ г. Сочи «Центр геоинформационных
технологий»

М.Э. Воропина

Повестка публичных слушаний и регламент:

Н.Н. Клейменова	<p>На текущие публичные слушания вынесен вопрос о предоставлении ООО «СТК+» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205009:1785 площадью 3498 кв. м по улице Пластунская Центрального района города Сочи, в части увеличения коэффициента использования территории с 1,8 до 2,15.</p> <p>По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «Ж-4» - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров.</p> <p>Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «многоквартирный жилой дом».</p> <p>Информационное сообщение о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 27 декабря 2017 года № 198 (2982) - № 199 (2983), 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</p>
-----------------	---

	<p>слушаний.</p> <p>Демонстрационные и обосновывающие материалы доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц с 28 декабря 2017 года по 9 января 2018 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"> - докладчик – 5-10 мин. - для высказываний в прениях участниками слушаний – 3-5 мин. <p>Слово предоставляется заявителю – Радченко Е.В.</p>
Радченко Е.В.	<p>Добрый день. Я являюсь проектировщиком фирмы «Земельно-архитектурная мастерская», которая разработала данный проект.</p> <p>Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для строительства жилого многоквартирного дома на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205009:1785 по улице Пластунская в Центральном районе города Сочи.</p> <p>Администрацией города Сочи выдано разрешение на строительство № RU-23-309-6694-2017 от 28.11.2017 года 11-этажного многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205009:1785 по улице Пластунская в Центральном районе города Сочи.</p> <p>До начала выполнения строительно-монтажных работ по объекту «многоквартирный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205009:1785 по улице Пластунская в Центральном районе города Сочи были выполнены работы по ремонту подъездных дорог, общей протяженностью 700 п.м, общей площадью 1400 кв.м.</p> <p>В ходе подготовительного периода выполнены перенос с территории застройки за границы земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205009:1785 газовой трубы высокого давления протяженностью 170 п.м, труб водоснабжения диаметром 100 мм, общей протяженностью 320 п.м.</p> <p>Перенос всех сетей инженерно-технического обеспечения согласован и выполнен под надзором обслуживающих организаций.</p> <p>Выполнены строительно-монтажные работы по противооползневым мероприятиям.</p> <p>Проектируемые сооружения инженерной защиты выполнены в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»: здания и сооружения на территории, на которой возможно проявление опасных природных процессов, явлений и техногенных воздействий, должны быть спроектированы и построены таким образом, чтобы в процессе строительства и эксплуатации зданий и сооружений опасные природные процессы не вызывали последствий указанных в статье 7 вышеуказанного Федерального закона.</p> <p>Учитывая, что инженерно-геологические характеристики неблагоприятны для застройки, проектной документацией также предусмотрены противооползневые мероприятия для защиты и</p>

организации рельефа под площадки для игр детей, для отдыха взрослого населения и хозяйственно-бытовых нужд.

Для обеспечения комфортного проживания будущих жильцов, строящегося многоквартирного жилого дома и жителей микрорайона Макаренко, ООО «СТК+» для благоустройства парка «К 80-летию Краснодарского края» приобретены материалы и выполнены следующие строительные-монтажные работы:

- по устройству тропы здоровья «Терренкур» с устройством ливневых лотков (общая протяженность тропы 400 п.м, ширина 1,2 м, протяженность ливневых лотков 400 п.м);

- по монтажу вентилируемого фасада на подпорную стену протяженностью 400 п.м, с переменной высот от 1,5 м до 8 м.

В соответствии с частью 1 статьи 40 ГрК РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Обладает ли рассматриваемый земельный участок хотя бы одной из четырех перечисленных ГрК РФ характеристик?

Рельеф участка является сложным. Абсолютные отметки поверхности рельефа в пределах участка изменяются от 41,0 м до 56,0 м, что составляет перепад отметок поверхности рельефа 15 м на протяженности 30 м.

Согласно заключению по инженерно-геологическим изысканиям, выполненному ООО «РосГео» в 2016 году, инженерно-геологические характеристики в границах земельного участка кадастровым номером 23:49:0205009:1785 по улице Пластунская в Центральном районе города Сочи неблагоприятны для застройки.

На земельном участке существуют неблагоприятные условия застройки, а именно:

- опасные инженерно-геологические процессы, требующие строительства комплекса противооползневых мероприятий;

- технико-экономическая нецелесообразность реализации строительства объекта с учетом затрат на компенсацию неблагоприятных инженерно-геологических условий данной территории, а также обустройство подъездных дорог, перенос сетей инженерно-технического обеспечения, благоустройство парка в микрорайоне Макаренко.

Затраты на противооползневые мероприятия по защите участка проектирования и прилегающей к нему существующей застройки согласно локальному расчету составляют - 80 млн. руб.

Согласно ведомостям расходов на обустройство подъездной дороги к земельному участку, перенос сетей инженерно-технического обеспечения за границы земельного участка, а также на строительные-монтажные работы по благоустройству парка «К 80-летию Краснодарского края» в микрорайоне Макаренко общая стоимость сырья, материалов и оплата труда составила 7 млн. рублей.

Затраты на возведение многоквартирного жилого дома по разрешению на строительство № RU-23-309-6694-2017 от 28.11.2017

	<p>года на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205009:1785 по улице Пластунская в Центральном районе города Сочи составят – 210 млн. руб.</p> <p>Таким образом, для реализации строительства данного объекта существует необходимость получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, установленных Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202, для территориальной зоны Ж-4, в части увеличения коэффициента использования территории с 1,8 до 2,15, для строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205009:1785 по улице Пластунская в Центральном районе города Сочи.</p> <p>Рассматривая принятые архитектурно-планировочные решения увеличение коэффициента использования территории позволит дополнительно построить один этаж и увеличить в каждой квартире балконы, лоджии.</p> <p>Предлагаемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205009:1785 – коэффициента использования территории – 2,15.</p> <p>Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства решается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.</p> <p>Проектная документация разработана в соответствии с техническим заданием, с учетом действующих технических регламентов, в том числе устанавливающих требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.</p>
Н.Н. Клейменова	Вопросы, замечания?
Плужков А.В.	Я проживаю по улице Абрикосовой. У нас там была лестница, которую на протяжении 20 лет никто не ремонтировал. Благодаря ООО «СТК+» там появилось освещение, лестница полностью отремонтирована, нет грязи, сделаны ливневки. Спокойно можно подниматься на 6 школу, спускаться в институт.
Жители	Они организовали парк; помогли детскому саду № 136; сделали дорогу
Н.Н. Клейменова	Здесь присутствует представитель Сочинского национального парка. Скажите, пожалуйста, рассматриваемый земельный участок является смежным с земельным участком Нацпарка?
Апанасов Г.Г.	В соответствии с постановлением Правительства РФ от 25.06.2013, в редакции от 19.06.2017 № 534 там метров 200. Не граничит с Нацпарком. Он и раньше не граничил. В 2007 году граничил, а в 2013 – уже нет. По данным публичной кадастровой карты рассматриваемый земельный участок смежный с Нацпарком, но по постановлению № 534 – нет.
Н.Н. Клейменова	Спасибо. Еще вопросы?

Трапаидзе Г.Г.	Хочу сказать. У нас была задача дорогу сделать – сделали, освещение сделали, трубы перенесли, сделали подпорную стенку, сделали отвод воды.	
Житель	После выполнения строительных работ реконструкция дороги намечается?	
Трапаидзе Г.Г.	Намечается, будет обязательно асфальт.	
Н.Н. Клейменова	Еще вопросы, замечания, предложения? Если вопросов больше нет, всем спасибо за участие. Слушания объявляются состоявшимися.	

Председатель президиума



Н.Н. Клейменова

Секретарь президиума



М.Э. Воропина