

**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

№ 3-ОП-2015/А

город Сочи

7 мая 2015 года

Ул. Кирова, 53

актовый зал администрации Адлерского района

10-00 час.

Председатель президиума

А.А. Зачитайлов

Секретарь президиума

А.А. Хамалов

Начальник управления по обеспечению градостроительной
деятельности в муниципальном образовании город-курорт Сочи
департамента по архитектуре и градостроительству
Краснодарского края

Присутствовали:

Заместитель начальника отдела архитектуры и градостроительства
администрации Адлерского района

И.В. Ионов

Представитель управления по обеспечению градостроительной
деятельности в муниципальном образовании город-курорт Сочи
департамента по архитектуре и градостроительству
Краснодарского края

И.В. Шведов

Повестка публичных слушаний и регламент:

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402025:29 площадью 166 кв.м, по пер. Ереванский, 8, в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка с северо-запада – до 1,0 м; с северо-востока – до 1,0 м; с юго-востока – до 2,5 м; с юго-запада – до 1 м; в части увеличения максимального коэффициента застройки до 58,7%.

По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «Ж-3» – среднетажная жилая застройка до 22 метров.

Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «занятым зданием магазина».

Основание для проведения публичных слушаний - решение комиссии по подготовке

правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи от 16 апреля 2015 года.

Информационное сообщение о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 22 апреля 2015 года № 56 (2422) - № 57 (2423).

Демонстрационные и обосновывающие материалы были доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц с 27 апреля 2015 года по 6 мая 2015 года в здании администрации Адлерского района у архитектора района.

Продолжительность выступлений:

для основного доклада

не более 10-15 минут

для высказываний в прениях участниками слушаний

не более 3-5 минут

Докладчик: Представитель по доверенности Хренников А.В.	На данном участке находится действующий магазин, который работает уже более 20 лет. И возникла необходимость, так как сама постройка устарела чисто визуально, материалы, которые применялись, при его строительстве, не соответствуют нынешнему облику нашего посталимпийского города, поэтому возникла необходимость в изменении внешнего вида с применением того, что необходимо увеличить площадь торгового зала. Исходя из социальной направленности магазина, более современного оборудования, которое будет предусматривать увеличенные проходы для людей малоподвижных, так как в окружающих домах есть люди и пенсионного возраста. Хочется еще раз остановиться на том, что магазин действующий, людям нравится, единственное, надо его оосовременить, и для этого возникла необходимость этой реконструкции, в целях модернизации.
Зачитайлов А.А.	Какова существующая площадь вашего магазина?
Хренников А.В.	51,2 кв.м
Зачитайлов А.А.	Предполагаемая площадь застройки?
Хренников А.В.	Около 100 м.
Зачитайлов А.А.	У вас одноэтажное здание?
Хренников А.В.	На данный момент одноэтажное. В этом же здании размещены и подсобные помещения, и кабинет директора, бухгалтера, и ванная с туалетом. Все это в дальнейшем предусматривается разместить на втором этаже, а первый этаж отдать полностью под торговый зал. Также предусматриваются машиноместа, которых на данный момент на этом участке нет, а часть участка отдается под машиноместа и озеленение. Плюс существующий формат магазина – это обслуживание через продавца, через прилавок, а в будущем предусматривается самообслуживание, т.е. формат минимаркета, что самим покупателям намного удобнее.
Зачитайлов А.А.	Согласно акту муниципального земельного контроля на данном земельном участке расположен объект площадью 120 кв.м, в свидетельстве о праве пользования на ваш объект указано 51,2 кв.м.?

Хренников А.В.	Там по факту 51,2 кв.м, есть фотографии.
Ионов И.В.	Откуда взялись 120 кв.м?
Хренников А.	Визуально так определили. На самом деле там 51,2 кв.м
Шведов И.В.	По вашей схеме планировочной организации земельного участка – 2 машиноместа?
Хренников А.	Да.
Шведов И.В.	Почему они показаны на газоне?
Хренников А.	Это не газон, эта такая плитка будет.
Шведов И.В.	Это плитка или предполагаемое озеленение в вашей схеме?
Хренников А.	Там не более 15 метров, и даже если сделать асфальт, то озеленение все равно будет 19%. Но там есть плитка, которая прошла экспертизу на других объектах, именно газонная, такая квадратная, на которой трава растет.
Ионов И.В.	Чем обосновано увеличение вашего магазина? Рядом расположен большой супермаркет, буквально в шаговой доступности от вашего магазина. Какая необходимость увеличивать, реконструировать ваш объект с увеличением площади, если рядом есть большой супермаркет?
Хренников А.	Он как бы для других групп населения. По дороге просто удобнее ходить. Людям, которые идут с пер.Ереванский – ближе идти туда, плюс ценовая политика. Так как магазин находится в собственности. Также мы работаем с местными поставщиками, даже как бы Магнит не может конкурировать по цене, потому что у него очень большая аренда, плюс он централизованно берет очень много товара.
Ионов И.В.	Это не обоснование. Из представленных материалов не видно, что есть необходимость выполнить реконструкцию с целью расширения данного магазина, например, поскольку рядом отсутствует полностью инфраструктура, которая может обеспечить граждан там продуктами питания и так далее.
Шведов И.В.	Возможно, на ваш взгляд реконструкция необходима, хорошо. Но с отступлениями от предельных параметров – это другой вопрос. Я тоже считаю, что сейчас недостаточно оснований для отступления от предельных параметров, так как мы понимаем, что озеленение на таком маленьком участке с учетом машиномест сделать практически невозможно, тем более что это будет использоваться под коммерческую деятельность.
Ионов И.В.	Тем более, что реконструкцию вы можете провести с надстройкой, как вы говорите, второго этажа без увеличения общей площади имеющейся застройки. Это законом предусмотрено. Для этого вам не надо проходить слушания, получать дополнительное разрешение. Потому что есть поправка в Правилах п.4.1, которая разрешает выполнять реконструкцию объекта с надстройкой последующих этажей без увеличения площади застройки. Вы не представили достаточного обоснования увеличения площади застройки. Тем более, что у вас уменьшается свободная площадь, а раз это магазин, у

	вас должна быть погрузочно-разгрузочная площадь, а увеличивая площадь застройки, вы увеличиваете торговые площади и уменьшаете площадь для обслуживания вашего магазина.
Хренников А.	Там площадь застройки 57%, при норме 50 %, т.е. от 160 кв.м там остается 70 метров, которые мы как раз и отдаем, там есть зона обременения кабелем, вот мы наоборот за счет стены отступаем, чтобы дать машиноместа на своем участке. До этого там мест на этом участке нет, т.е. он просто огорожен, и машины там не стоят, и эта часть не используется.
Ионов И.В.	Зона обременения кабелем где у вас проходит?
Хренников А..	По стенке магазина.
Ионов И.В.	Как туда машины заезжать будут?
Хренников А.	За магазином там проезд, а мы наоборот отступаем 2,5 м, туда спокойно заедет машина, откроет двери.
Ионов И.В.	За магазином там какие-то предусмотрены соответственно подсобные помещения для хранения товаров, машина подъедет, куда подъедет разгрузочная машина?
Хренников А.	Там с другой стороны можно спокойно подъехать. Он проездной с двух сторон, дорога, можно сзади проезжать. Основная направленность – формат самообслуживания населения, потому что вот в данном формате люди полностью не могут совершать покупки.
Ионов И.В.	На втором этаже разместите подсобные помещения, для того же кассира, бухгалтера, в тех же размерах существующего здания.
Хренников А.	Дело в том, что второй этаж строить – стены не выдержат. Изначально не предусматривалось, что будет второй этаж.
Ионов И.В.	Можно сделать реконструкцию без увеличения общей площади застройки.
Хренников А.	Просто площадь 51 кв.м не позволит.
Ионов И.В.	У вас и участок маленький. Вы можете обратиться за реконструкцией вашего магазина без увеличения площади застройки, потому что, во-первых, магазин ваш расположен в густо населенном районе, рядом расположен еще магазин, если бы это был объект социально значимый, рядом ничего не было бы, возникли бы вопросы поддержать.
Хренников А.	Тот магазин как бы рядом, но туда людям идти неудобно. Чтобы дойти до Магнита им надо обходить через соседнюю улицу.
Шведов И.В.	Магазин действующий, будет ли он реконструирован в рамках 50% застройки, либо с отступлением, он все равно останется, планов закрывать магазин у вас нет?
Хренников А.	Нет, он работает.
Шведов И.В.	У вас есть планы по развитию?
Хренников А.	Да.
Шведов И.В.	Но развивать вам сейчас можно только в рамках того пятна застройки, которого у вас сейчас есть. Позиция департамента архитектуры Краснодарского края, что смысла увеличивать площадь застройки нет.
Хренников А.	А если в пределах нормы 50%?

Шведов И.В.	В пределах реконструкции вы сможете это сделать. Вам просто нужно изменить проект. Тогда вам не нужно будет выходить на слушания, и позже по эксплуатации к вам вопросов никаких не будет. Есть определенные правила. Мы отступаем от предельных параметров, когда это реально необходимо. Реально необходимо в крайне редких случаях.
Ионов И.В.	Целесообразно провести модернизацию, внутреннюю перепланировку сделать, фасады изменить. Сделать проект модернизации с учетом всех нормативов.
Зачитайлов А.А.	Вопросы, предложения, замечания?
Ионов И.В.	Рекомендуем модернизировать либо реконструировать объект в своих параметрах без увеличения площади застройки.
Зачитайлов А.А.	Всем спасибо за участие. Слушания объявляются закрытыми.

Председатель президиума

А.А. Зачитайлов

Секретарь президиума

А.В. Разина