

**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 УСЛОВНО
РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 5-ОП-6-УР-2015/Ц

город Сочи

30 июня 2015 года

Ул. Навагинская, 18
актовый зал администрации Центрального района

10-00 час.

Председатель президиума

Заместитель директора департамента архитектуры,
градостроительства и благоустройства администрации города Сочи

Н.Н. Клейменова

Секретарь президиума

Ведущий специалист МБУ г. Сочи «Центр геоинформационных
технологий»

Ю.М. Лариошина

Повестка публичных слушаний и регламент:

На текущие публичные слушания вынесено 2 вопроса:

1. Предоставление Бикмееву Роману Мидехатовичу разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203012:7 площадью 1546 кв.м по улице Пирогова, 30-а Центрального района города Сочи – «индивидуальное жилищное строительство».

По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «Ж-6» – многоэтажная жилая застройка до 76 м.

Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «занимаемый административным зданием».

2. Предоставление Фельдману Леониду Борисовичу, Девятовой Наталье Александровне разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204032:20 площадью 414 кв.м по ул. Кубанская при жилом доме № 21 Центрального района города Сочи, в части уменьшения минимального отступа: от стороны земельного участка с точками 1 (42697,0723; 59188,5600) – 3 (42686,3678; 59199,0384) – 3,5 м; от стороны земельного участка с точками 3 (42686,3678; 59199,0384) – 5 (42681,7165; 59198,6461) – 1,0 м; от стороны земельного участка с точками 5 (42681,7165; 59198,6461) – 8

(42671,0865; 59208,4710) – 1,0 м; от стороны земельного участка с точками 10 (42660,9856; 59206,0965) – 17 (42685,0553; 59182,6091) (со стороны земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204032:18) – 1,5 м; от стороны земельного участка с точками 17 (42685,0553; 59182,6091) – 21 (42692,6376; 59184,2516) (со стороны земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204032:21) – 2,0м.

Координаты точек земельного участка представлены в местной системе координат города Сочи в формате (X;Y).

Номера точек взяты из Градостроительного плана земельного участка № RU233090000-000000000007483.

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

Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «для индивидуального жилищного строительства».

Основание для проведения публичных слушаний - решение комиссии по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи от 11 июня 2015 года.

Информационное сообщение о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 16 июня 2015 года № 79 (2445) - № 80 (2446), от 18 июня 2015 года № 81 (2447) - № 82 (2448).

Демонстрационные и обосновывающие материалы были доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц с 19 июня 2015 года по 29 июня 2015 года в здании администрации Центрального 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:
Герасимова Е.Л.

1. В 1998 г. ООО «Медихаткомпани» представлен земельный участок по договору аренды площадью 1546 кв.м для эксплуатации административного здания. В мае 2004 года переуступку прав и обязанностей по договору аренды приобрела Бикмеева Г.А. и обратилась в администрацию города Сочи с просьбой изменить вид разрешенного использования здания, земельного участка на индивидуальное жилищное строительство. 05.11.2004 вышло постановление администрации города Сочи № 2330 «Об утверждении п.1 решения межведомственной комиссии при администрации города Сочи по переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые от 29.10.2004 года (протокол № 21) и переводе нежилого здания № 30а по ул. Пирогова общей площадью 325,1 кв.м в Центральном районе города Сочи в разряд жилого здания». О виде разрешенного использования земельного участка в постановлении не было указано. Произошла техническая ошибка. 18.05.2012 жилой дом по ул. Пирогова, 30-а зарегистрирован на праве собственности за Бикмеевым Р.М. В настоящее время собственник обратился в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи с просьбой устранить техническую ошибку в изменении вида разрешенного использования земельного участка с «занимаемый административным зданием» на «индивидуальное жилищное строительство».

- Клейменова Н.Н. Вопросы к докладчику есть?
- Аринцева О.Ю. Что вы там собираетесь строить?
- Герасимова Е.Л. Там здание существующее. Есть свидетельство о праве собственности.
- Аринцева О.Ю. Там у вас чистая площадка.
- Герасимова Е.Л. Там нет чистой площадки. Там существует здание.
- Аринцева О.Ю. Там стоянка.
- Герасимова Е.Л. Нет.
- Аринцева О.Ю. Нас как смежников уведомили о том, что вы начинаете строиться.
- Герасимова Е.Л. Что у вас написано в информационном сообщении? О чем вас уведомили?
- Аринцева О.Ю. Меня уведомили о проведении публичных слушаний.
- Герасимова Е.Л. Какой вопрос?
- Аринцева О.Ю. Вы меняете назначение своего земельного участка.
- Герасимова Е.Л. Естественно. Вот свидетельство – «индивидуальный жилой дом», а земля – «административное здание».
- Аринцева О.Ю. Я понимаю, вы меняете на «индивидуальное жилищное строительство», потом в зоне Ж-6 начинаете строить многоквартирный жилой дом.
- Герасимова Е.Л. Как можно построить многоквартирный жилой дом на ИЖСе?
- Клейменова Н.Н. Минуточку. Цель сегодняшних слушаний рассмотрение вопроса о предоставлении Бикмееву Р.М. разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «индивидуальное жилищное строительство», привести в соответствие здание земле. Здание – жилой дом, земля – административное здание. К рассматриваемому вопросу территориальная зона Ж-6 не имеет никакого отношения. Мы приводим в соответствие здание земле. Разговора про строительство никто не ведет. Это другая тема. Сегодня мы приводим в соответствие документы. Еще есть вопросы?
- Горчакова И.В. Я являюсь юристом санатория «Заполярье». Почему собственник, который получает от нас тепло – и водоснабжение при переводе из нежилого в жилое здание не обратился за переоформлением договоров на коммунальные услуги, так как тарифы разнятся в сторону увеличения? И как собирается решать этот вопрос? Будет это решаться добровольно или взыскиваться через суд?
- Герасимова Е.Л. Это будет решаться в добровольном порядке. Земельный участок будет приводиться в соответствие с домом, и этот вопрос будет решаться добровольно.
- Клейменова Н.Н. Еще вопросы, замечания есть?

- Горчакова И.В. У нас есть точно такие же опасения, как и у предыдущего выступающего по поводу в дальнейшем многоэтажного строительства.
- Герасимова Е.Л. Для того, чтобы начать там строительство, необходимо получить разрешение на строительство для чего необходимо будет согласование смежников. И без вашего согласия нам не дадут разрешение на строительство.
- Клейменова Н.Н. Мы отделились от темы наших слушаний. Сегодня мы рассматриваем приведение в соответствие здания земельному участку путем предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. Других вопросов мы сегодня не рассматриваем. Если больше вопросов нет, переходим ко второму вопросу.
- Докладчик
Кириенко М. **2. Участок по ул. Кубанской, криволинейной формы, площадь участка 414 кв.м.** В соответствии с градпланом на земельном участке мы имеем пятно застройки, отведенное под строительство, и равняется 45 кв.м., и, учитывая криволинейную форму участка, это пятно имеет форму вытянутой капли. Половина этой капли – это полоска шириной в 1 метр, на которой строительство, как вы понимаете, что-либо построить невозможно. Заказчик на этом участке хочет возвести двухэтажный жилой дом на двух хозяев. Т.е. 45 кв.м это очень мало для того, чтобы возвести любое строение, не говоря уже о частном доме. И поэтому, сославшись на ст.40 Градостроительного кодекса РФ внести изменения в регламенты в части изменения минимального отступа от границ земельного участка. И в проекте подробно описываем, что мы хотим получить, и показываем, что на данном участке вполне было бы возможно разместить двухэтажный дом площадью 180 кв.м. При этом мы еще добавляем ряд плюсов к данному объекту, так как на участке в данный момент расположено ветхое строение, которое разваливается на куски, стены там обвалились. Находится оно, поскольку было построено до того как красные линии ул. Кубанской приведены в теперешнее положение, построено это здание было с заступом за красную линию. Наш новый проект выполнен в соответствии с красными линиями ул. Кубанской, здание не заступает за их пределы. Также проектом предусмотрено нормативный пожарный отступ от соседней границы смежного участка, на котором находится жилой дом, восточная граница которого находится практически на границе земельного участка, что не соответствует пожарным нормам, так как нам нужен как минимум 3-х метровый отступ. Наше новое здание, которое мы проектируем, соответствует пожарным нормам. Также стенка, примыкающая к восточной границе, делается полностью глухая
- Клейменова Н.Н. Смежников оповестили?
- Майковский В.С. Всем смежникам были разосланы информационные сообщения, есть квитанции.
- Кириенко М. Я бы хотел еще сказать, что на данном земельном участке мы проектируем двухэтажный частный жилой дом, для возведения которого нам не требуется проходить экспертизу. Также хотел бы

обратить внимание на то, что мы просим внести изменения в градплан только в части минимальных отступов от границ земельного участка, а площадь застройки, площадь озеленения и прочие параметры, которые градплан налагает на данный участок мы соблюдаем в точности, не выходим за их границы и просим внимательно отнестись к тому, что данный земельный участок очень сложную и кривую конфигурацию. И для того, чтобы вообще в принципе на нем что-то строить, в любом случае потребовались бы эти изменения. Поэтому мы и просим их внести.

Клейменова Н.Н.

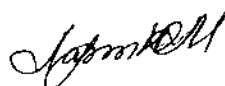
Вопросы, замечания, предложения? Если вопросов больше нет, всем спасибо за участие. Слушания объявляются закрытыми.

Председатель президиума



Н.Н. Клейменова

Секретарь президиума



Ю.М. Лариошина