

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

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

ПРОТОКОЛ

**ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ПРОЕКТУ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ.**

город Сочи

№ 11ИПЗЗ-Ц

07 августа 2015 года

Здание администрации Центрального района
(ул. Навагинская, д. 18)

10-00 час.

Председатель президиума

Президент Сочинской городской организации
Союза архитекторов России

Ф.И. Афуксениди

Секретарь комиссии

Главный специалист отдела по подготовке
документации по проведению публичных и
общественных слушаний МБУ города Сочи
«Центр геоинформационных технологий»

А.В. Разина

Члены президиума

Архитектор Центрального района г. Сочи

Ю.И. Куриченко

Участники публичных слушаний

список прилагается

На текущие публичные слушания вынесено рассмотрение вопроса о внесении изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

Публичные слушания по проекту внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи проводятся:

- в соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса РФ,
- в соответствии с положением о проведении публичных слушаний и о комиссии по проведению публичных слушаний в муниципальном образовании город-курорт Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 25 июля 2006 года № 234,
- в соответствии статей 16 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- в соответствии с Уставом муниципального образования город-курорт Сочи от 29 июля 2010 года № 92,
- во исполнение Указа Президента Российской Федерации «Об особенностях регулирования градостроительной деятельности на территориях проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи;
- во исполнение Постановления Правительства Российской Федерации от 23 января 2015 года №38 «О порядке согласования проектов правил землепользования и застройки в отношении территорий проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи, на которых расположены земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение, и изменений, вносимых в эти правила, а также о порядке определения границ таких территорий»;
- в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 апреля 2015 года №243/пр «Об определении границ территорий проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи, на которых расположены земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение»;
- во исполнение постановления администрации города Сочи от 10 апреля 2015 года № 1206 «О подготовке проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи подготовлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи; Постановление администрации города Сочи от 10.04.2015 № 1206 опубликовано в газете «Новости Сочи» от 16 апреля 2015 года № 53(2419)-№54(2420) и размещено на официальном сайте администрации города Сочи в сети Интернет.
- во исполнение постановления администрации города Сочи от 01.06.2015 № 1711 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» проведение публичных слушаний назначено в Центральном районе города Сочи на 7 августа 2015 года. Постановление администрации города Сочи от 01.06.2015 № 1711 опубликовано в газете Новости Сочи от 2 июня 2015 года

№ 72(2438)-№73(2439), и размещено на официальном сайте администрации города Сочи в сети Интернет.

Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи в срок с 5 июня 2015 года по 4 августа 2015 года было обеспечено ознакомление заинтересованных юридических и физических лиц с содержанием проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

На повестке дня вопрос внесения изменений в Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, в части:

- формирования границ территориальной зоны ОЦ - территорий, имеющих особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение;
- дополнение таблицы 9 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам города Сочи» территориальной зоной ОЦ с видами разрешенного использования земельных участков, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540;
- дополнение таблицы 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» коэффициентом использования территории (КИТ) и предельными параметрами территориальной зоны ОЦ.

Докладчик: Афуксениди Федор Иванович – Президент Сочинской городской организации Союза архитекторов России.

Предлагается следующий регламент публичных слушаний:

- доклад - 20 мин.
- для вопросов участников публичных слушаний – 3-5 мин.
- для ответов на вопросы – 3-5 мин.
- для высказывания в прениях – до 10 мин.

Афуксениди Ф.И.	Доклад (Приложение № 1)
Козинская О.В.	А где зона Р2?
Разина А.В.	Она не входит ОЦ. Она остается зоной Р2 – зона зеленых насаждений общего пользования, как она и была.
Шестак Л.Н.	Зона Р2 не входит в зону ОЦ?
Афуксениди Ф.И.	Зона Р2 не входит в зону ОЦ, и все регламенты ее сохраняются.
Козинская О.В.	По этой таблице не видно, что здесь есть Р2.
Разина А.В.	Территориальная зона ОЦ не включает в себя Р2. Существующие на сегодняшний день в Правилах зеленые зоны, будут сохранены. Если перевести зоны парков и скверов в территориальную зону ОЦ, то на данных территориях появится возможность размещения объектов капитального строительства, согласно видам разрешенного использования, предусмотренных данным проектам. Дабы избежать этого, Комиссией было принято решение сохранить зоны Р2, попадающие в границы территорий проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи, на которых расположены земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.
Афуксениди Ф.И.	Зона Р2 не попала в зону ОЦ. Она сохранилась.
Шестак Л.Н.	Зону ОГК нужно сохранить в тех параметрах, которая была. Она была нужна не только в период Олимпиады, она нужна городу и сейчас. Это первое. Второе. В нашем городе есть историко-культурное наследие. Есть районы, где развивался город Сочи, где находятся исторические здания и сооружения, в том числе и памятники природы. Например, интересует Зимний Театр. Он входит в ОЦ?
Разина А.В.	Еще раз поясню. Зона ОЦ распространяется от ул.Санаторной в Центральном районе, захватывая территорию между ул. Виноградной до пляжной территории моря, затем она переходит на Курортный проспект до пляжной территории, и продолжается до Адлера. В Адлере: от границы Хостинского внутригородского района города Сочи по улице Ленина (нечетная сторона от дома №233 до транспортной развязки «Адлерское Кольцо»), от улицы Авиационной (нечетная сторона до моста через реку Мзымта), вся территория в сторону прибрежной полосы моря. От Моста через реку Мзымта по новой дороге до улицы Энергетиков, от улицы Энергетиков до пересечения с улицей Каспийская, от

	улицы Каспийская до железнодорожных путей, от железнодорожных путей до КПП Псоу, вся территория в сторону прибрежной полосы моря. Естественно, что в границы территории входят объекты, построенные к Олимпиаде в Имеретинской низменности.
Афуксениди Ф.И.	По площади она стала еще больше, Людмила Николаевна.
Шестак Л.Н.	Именно в центре создавался город Сочи. Судя по графике, исключили из зоны участок возле нашего моста виадука. Он является памятником архитектуры. Я считаю что нужно продолжить зону, за исключением комсомольского сквера, который находится в Р2, участком под бывшим кинотеатром «Спутник».
Афуксениди Ф.И.	Что касается зоны ОГК. Она была гораздо меньше по площади. Начиная от ул. Клубничной в сторону Адлера, все, что по пути со стороны моря, входит в зону ОЦ. Высотность в зоне ОЦ 12 м, а в зоне ОГК эта цифра была 17 м. Требования зоны ОЦ гораздо строже и территория больше площадью. Что касается культурных объектов, то я поддерживаю, надо проверить. Я с Вами согласен в том, что нужно сберечь историю города и архитектурные памятники.
Разина А.В.	Граница зоны ОЦ устанавливает не город, границы установлены Приказом Минстроя. Регулировать самостоятельно, увеличивать или уменьшать, город не может. Это полномочия Минстроя. Ваше предложение, отраженное в протоколе, мы отправим в Минстрой, они его рассмотрят.
Шестак Л.Н.	На графике первый и второй контур разрываются. Нужно до моста, до виадука, с включением Олимпийского объекта, морского порта. Также предлагаю увеличить особо ценную территорию набережной реки Сочи.
Козинская О.В.	Я бы хотела дополнить. Территория центра застроена в 60-е годы. Представляет собой достаточно комплексный микрорайон. Цветной бульвар мы уже давно предлагаем рассматривать как памятник градостроительного наследия, образец советских нормативов. Наше предложение включить в зону ОЦ ул. Цветной бульвар и территорию вдоль набережной, потому что набережная с мостами, это тоже объект наследия.
Разина А.В.	Цветной бульвар в Правилах землепользования и застройки входит в перечень зеленых насаждений общего пользования Таблица 2. Он не подлежит градостроительному изменению и приватизации. Таким образом, нецелесообразно переводить его в зону ОЦ.
Лобжанидзе Т.В.	По вопросу установления Коэффициента использования территории. Есть предложение исключить расположенные

	в нижних этажах зданий социальные объекты и парковки из суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке при определении коэффициента использования территории.
Моляков В.В.	Я полностью поддерживаю данное предложение. Потому что застройщикам экономически не выгодно размещать парковки, учитывая предлагаемые коэффициенты использования территории. А проблема в городе с парковочными местами очень актуальна.
Разина А.В.	<p>Подытожим наш разговор. Предложения поступившие сегодня на публичных слушаниях:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Увеличить зону ОЦ территорией в районе кинотеатра «Спутник», набережной реки Сочи. 2. Включить территорию проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи, на которых расположены земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение в карту зон с особыми условиями использования территории и постараться сохранить требования, ранее распространявшиеся на зону ОГК. 3. Рассмотреть предложение об исключении, расположенных в нижних этажах зданий социальных объектов и парковок, из суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке при определении коэффициента использования территории.
Афуксениди Ф.И.	Все предложения отражены в протоколе. Всем спасибо за участие.

Председатель президиума



Ф. И. Афуксениди

Секретарь президиума



А.В. Разина