

**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  
Здание администрации Хостинского района  
(Курортный проспект, д. 106а)

**№ 11ИПЗЗ-Х**

06 августа 2015 года

10-00 час.

**Председатель президиума**

Председатель комитета по архитектуре и  
градостроительству Городского Собрания  
Сочи

С.С. Кагосян

**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**

Президент «Института правоприменения и  
мониторинга законности»

В.В. Онопко

Архитектор Хостинского района города Сочи

А.П. Козин

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 статьей 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 Хостинском районе города Сочи на 6 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: **Кагосян Степан Сетракович** - председатель комитета по архитектуре и градостроительству Городского Собрания Сочи.

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.

Кагосян С.С.	Доклад (Приложение № 1)
Коновалов В.А.	<p>Я являюсь руководителем ООО «КВАДРО», который входит в Холдинг «ГРУППА МЕГАПОЛИС». Общество с ограниченной ответственностью «КВАДРО», юридический адрес: город Сочи, Хостинский район, Курортный проспект 95»А», на правах аренды по договору №_ 933 от 20 мая 1998 года, реализует проект - строительство «Гостиничного комплекса по Курортному проспекту в районе Центрального военного санатория в Хостинском районе» под всемирно известным брендом «Шератон».</p> <p>Учитывая современные тенденции развития гостиничного бизнеса, руководство Холдинга «ГРУППА МЕГАПОЛИС» с 2008 года осуществляет сотрудничество с одним из ведущих гостиничных операторов Starwood, владельцем крупнейшего гостиничного бренда Sheraton. В октябре 2008 года между ООО «КВАДРО» и компанией Starwood, заключены: лицензионный договор, договор об оказании услуг управления гостиничным комплексом в городе Сочи и сопровождения данного проекта на всех стадиях разработки и проектирования.</p> <p>Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Сочи разработан и выдан ООО «КВАДРО» «Градостроительный план земельного участка №RU2333090000-000000000004221 от 28 июня 2011 года».</p> <p>Постановлением Администрации города Сочи №1419 от 01.07.2013 г., Обществу с ограниченной ответственностью «КВАДРО» предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302026:16 площадью 6000 кв. м. в территориальной зоне РК - зона лечебно-оздоровительных учреждений, в части увеличения максимальной высоты здания до 43,0 м. и уменьшения отступа от границ земельного участка.</p> <p>В соответствии с Градостроительный планом земельного</p>

	<p>участка и предоставленными разрешениями на отклонение от предельных параметров, ООО «КВАДРО» разработан эскизный проект «Гостиничного комплекса «Шератон» по Курортному проспекту в районе Центрального военного санатория в Хостинском районе» и в ноябре 2014 года заключен Договор на выполнение проектных работ стадии «проект» и «рабочая документация» с ООО «Р-Проект» город Москва.</p> <p>Весь период, работа над проектом сопровождалась значительными финансовыми затратами, в том числе, и при подготовке к проведению Олимпийских игр.</p> <p>Просим Вас, при разработке изменений в Правила землепользования и застройки учитывать ранее принятые решения по землепользованию и градостроительному регулированию в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0302026:16 площадью 6000 кв. м.</p>
Разина А.В.	Скажите, пожалуйста, по каким параметрам Вы получали разрешение на отклонение?
Коновалов В.А.	<p>По высотности и по отступам. Но по отступам незначительное отклонение. Ограничение в основном касалось этого участка (показывает карте). Так как у нас отсутствует круговой пожарный проезд, нам необходимо принимать меры по пожарной безопасности. По поводу отклонений по высоте могу сказать, что у нас очень сложный рельеф. Перед Олимпиадой мы снесли 5 этажей и понесли соответствующие затраты. Конечно, у нас есть задержки по строительству данного объекта, это связано с тем, что в настоящее время мы реализуем большой проект – строительство административного и гостиничного комплекса «Шератон» в г. Ростов-на-Дону для приема гостей чемпионата мира по футболу. Комплекс большой – 46000 кв.м.</p>
Разина А.В.	Администрация г. Сочи может рассматривать какие-то конкретные случаи как Ваш, но по факту корректировки зоны ОЦ мы ничего не можем сделать, в связи с тем, что это зона определена Приказом Минстроя. Ее границы четко определены по координатам.
Козин А.П.	Кто выставлял эти координаты?
Разина А.В.	Минстрой нам предоставил Приказ с наличием 20 страниц точек координат этой зоны. Корректировать границы этой зоны может только Минстрой.
Кагосян С.С.	Застройщик имеет право обратиться в комиссию. С учетом того, что данный застройщик провел ряд мероприятий, понес значительные затраты, получил разрешение на отклонение от предельных параметров, комиссия может

	<p>направить в Минстрой ходатайство, чтоб все-таки им разрешили построить то что они хотят. Получится это или не получится – это второй вопрос. И наш отказ на основании решения Минстроя Вы имеете право опротестовать в Суде.</p> <p>Если будет хоть какая малейшая возможность помочь, учитывая Вашу ситуацию, то мы поможем</p>
Козин А.П.	Позиция администрации поддержать данный проект.
Онопко В.В.	Согласен. Проект конструктивный.
Кагосян С.С.	Всем спасибо за участие.

Председатель президиума



С.С. Кагосян

Секретарь президиума



А.В. Разина