

**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 Центрального района  
(ул. Навагинская, 18)

**№ 10ИПЗЗ-Ц**

31 марта 2015 года

10-00 час.

**Председатель президиума**

Заместитель директора департамента  
архитектуры, градостроительства и  
благоустройства администрации города Сочи

Н.Н. Клейменова

**Секретарь президиума**

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

А.В. Разина

**Члены комиссии**

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

И.М. Шведов

**Присутствовали:**

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 постановления администрации города Сочи от 17.11.2014 № 2307 «О подготовке проекта внесения изменений 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 17.11.2014 № 2307 опубликовано в газете «Новости Сочи» от 22 ноября 2014 года № 198 (2337) и размещено на официальном сайте администрации города Сочи в сети Интернет.

Постановлением администрации города Сочи от 21.01.2015 № 76 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» назначено проведение публичных слушаний по проекту 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 в срок с 26 января 2015 года по 26 марта 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.

Постановление администрации города Сочи от 21.01.2015 № 76 опубликовано в газете Новости Сочи от 24 января 2015 года № 7 (2373), и размещено на официальном сайте администрации города Сочи в сети Интернет.

Информационное сообщение об окончании ознакомления заинтересованных юридических и физических лиц с содержанием проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи опубликовано в газете Новости Сочи от 21 марта 2015 года № 37(2403).

На повестке дня 3 вопроса:

- внесение изменений в графическую часть Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в

части установления границ территориального зонирования в соответствии с обращениями физических и юридических лиц.

- Внесение изменений в карту «Санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов» и в таблицу 4 «Перечень производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов с указанием размеров санитарно-защитных зон» изменения, в связи с ликвидацией производства.

- Внесение изменений в карту «Зоны охраны объектов исторического и культурного наследия» в части уточнения месторасположения объекта.

**Докладчик: Клейменова Наталья Николаевна** – заместитель директора департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи.

Предлагается следующий регламент публичных слушаний:

- доклад - 30 мин.
- для вопросов участников публичных слушаний – 3-5 мин.
- для ответов на вопросы – 3-5 мин.
- для высказывания в прениях – до 10 мин.

Клейменова Н.Н.	<p>1. Перевести из зоны Р-2 в зону Ж-2 земельные участки, расположенные в районе ул. Пластунская, ЖСК «Березка», уч.№ 10,11,12,13 Центрального района города Сочи, с кадастровыми номерами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 23:49:0205009:169 площадью 682 кв.м;</li> <li>- 23:49:0205009:171 площадью 630 кв.м;</li> <li>- 23:49:0205009:170 площадью 649 кв.м;</li> <li>- 23:49:0205009:0173 площадью 648 кв.м.</li> </ul> <p>Разрешенный вид использования земельного участка «Для ИЖС». В соответствии с Генеральным планом – зона усадебной застройки. Земельные участки находятся в собственности. На графике видно, что эти предложения по четырем земельным участкам, которые предложены перевести из зоны Р-2 в зону Ж-2.</p> <p>2. Следующий вопрос. Участок попал в две зоны. Из зоны Ж-3 и РК перевести в зону РК в связи с тем, что по градостроительному кодексу один земельный участок не может формировать зону и один земельный участок не может находиться в двух зонах, поэтому здесь исправляем техническую ошибку: перевести из зоны Ж-3 и РК в зону РК земельный участок с кадастровым номером 23:49:0203004:153 площадью 12015 кв.м., расположенный в районе ул. Политехническая Центрального</p>
--------------------	---

	района города Сочи. Вид разрешенного использования – база отдыха. По Генеральному плану – курортно-гостиничное учреждение. В настоящее время земельный участок находится в аренде у ООО «Теона».
Шестак Л.Н.	По первому вопросу не успела сориентироваться.
Клейменова Н.Н.	Сейчас участки находятся в зоне Р-2, перевести в зону Ж-2.
Шестак Л.Н.	Какая общая площадь?
Клейменова Н.Н.	В среднем площадь 650 кв.м. умножаем на 4 - это 26 соток, по генплану – усадебная застройка, заявители хотят привести в соответствие с тем, что у них на земельных участках находятся ИЖСы.
Шестак Л.Н.	В настоящее время там зеленая зона или уже застройка?
Клейменова Н.Н.	Нет. Существующая застройка.
Шестак Л.Н.	Там свидетельство?
Клейменова Н.Н.	Свидетельство на собственность. Подошла Козинская О.В. – общественный градостроительный совет. У нас ведется запись. В настоящее время Шестак Л.Н. также подошла и производит фотофиксацию наших слушаний. К сожалению, население сегодня не активно, хотя все информационные сообщения выполнены. Все были предупреждены. Тем более слушания уже идут два дня. Прошли в Адлерском районе и Хостинском районе прошли.
Шестак Л.Н.	В Хостинском районе было значительно больше народу.
Клейменова Н.Н.	Людмила Николаевна, ну где электорат?
Шестак Л.Н.	Электората нету.
Козинская О.В.	Как и членов комиссии.
Клейменова Н.Н.	Форс-мажорные обстоятельства предусмотрены.
Шестак Л.Н.	Это вторая подробность. Народ берет пример с администрации.
Клейменова Н.Н.	Людмила Николаевна, я с Вами всегда
Козинская О.В.	Об этом я говорила вчера на слушаниях. О том, что только в Лазаревском районе одно обращение было подкреплено градостроительным обоснованием. Был сделан комплексный проект, квартал. По остальным участкам никакого обоснования, кроме технического о том, что там находится...
Клейменова Н.Н.	Я сразу буду пояснять. Проблема только в том, что в 2009 году институт строительных проектов сделал работу по правилам землепользования и застройки не на актуальной топосъемке.

Козинская О.В	Это все понятно. Но работа по анализу изменений должна постоянно происходить. Если эта зона числилась в Р2 и как-то участвовала в статистике, что на душу населения в городе общественного озеленения приходится столько-то, то когда происходит этот перевод - необходимо обосновывать, что, да, это необходимо сделать, потому что техническая ошибка была такая, но в зоне Р2 пребывает там-то столько-то, чтобы вот этот баланс территориальному зонированию он постоянно отслеживался и наблюдался. Т.е. необходимо комплексные работы выполнять по подготовке.
Клейменова Н.Н.	Сейчас нам ООО «Теона» пояснят. У вас есть обоснование?
Представитель ООО «Теона»	Участок попал в две зоны. Земля в аренде.
Клейменова Н.Н.	С какого года? Как раз это второй вопрос. С 2009 года как раз утвердили ПЗЗ. Никто конечно актуальную кадастровую базу не использовал, у разработчиков не было времени, потому что это была заявочная книга международного олимпийского комитета. Т.е. настолько далеко идущие последствия, о которых в тот момент, когда утверждали, видимо даже, не подумали.
Козинская О.В	В 2000 г.? С какого месяца?
Представитель ООО «Теона»	2009 год.
Клейменова Н.Н.	Т.е. уже участок был в аренде, а в Правилах не нашел отражения.
Козинская О.В.	Скажите, пожалуйста, у вас проект развития вашей территории существует?
Представитель ООО «Теона»	Да. У нас находится там база отдыха. Есть план ее реконструировать. Есть право собственности на эту базу.
Клейменова Н.Н.	Сейчас уже эта база есть. Существующая.
Козинская О.В.	Регламент застройки для ЖЗ и для РК. Вот, на сколько он существенно влияет на ваши намерения? По этажности застройки, по проценту застройки. Какую этажность вы предполагаете там достичь?
Представитель ООО «Теона»	Там не больше 9 этажей. Регламент различается, да. Дело не в регламенте, а в том, что участок находится в двух зонах. Мы не можем получить ни градплан, ничего.
Козинская О.В.	Это все понятно. Технические моменты нам понятны. Нас как жителей города и профессиональных жителей города интересует именно планы развития и насколько урбанизироваться будет эта территория, и что вам дает это изменение, кроме технических

	этих улаживаний ваших вопросов.
Клейменова Н.Н.	Но это база отдыха
Козинская О.В.	Так если там этажность 22 этажа вдруг возникнет.
Клейменова Н.Н.	22 метра.
Шестак Л.Н.	Ну, если там существующая база отдыха, то она подходит под зону РК. А Ж-3 – это уже иной вид
Клейменова Н.Н.	Застройщикам говорить об этом? Это за них внесли в правила землепользования разработчики. Пришли, посмотрели, видимо, визуально
Шестак Л.Н.	Так что на что менять?
Клейменова Н.Н.	ЖЗ на РК
Козинская О.В.	На РК? Мы за это ратуем, чтобы в городе санаторно-оздоровительные учреждения не уменьшались по площади, по функциям.
Клейменова Н.Н.	Переходим к следующему вопросу. Перевести из зон Ж-2 и Ж-5 в зону Ж-5 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205002:1597 площадью 1489 кв.м., расположенный в районе ул. Пластунская, ПК «Застройщик» Центрального района города Сочи. В ПЗЗ 2009 года земельный участок располагался в зоне Ж-5. Данное предложение соответствует Генеральному плану – многоэтажная жилая застройка. Устранение технической ошибки. Участок находится в собственности у ПК «Застройщик».
Козинская О.В.	Можно по-точнее границы участка. (Рассматривают графику)
Разина А.А.	В 2011 году обращались собственники соседнего участка для перевода в Ж-2. Когда проходила корректировка правил землепользования, откорректировали не только тот участок, но и захватили участок ПК «Застройщик». Они обратились в комиссию с целью устранить данную ошибку, потому что в 2011 году они не обращались как собственники на изменение зонирования. Их участок попал в две зоны.
Козинская О.В.	Ну, вот опять, кроме желания заказчика, для меня, например, здесь нет обоснования, никаких документов, не обозначены. Потому что по конфигурации этого участка можно сказать...
Клейменова Н.Н.	По конфигурации понятно, что инородное тело... зона Ж-2 откуда она взялась и почему это такая конфигурация? Здесь бы было логично тогда все пятно в Ж-5
Козинская О.В.	А может быть здесь нужна зона Р2. Мы не знаем, потому что нет обоснования.
Клейменова Н.Н.	Р2 точно не может быть, потому что там ИЖС

Козинская О.В.	А может быть ОД-1
Шестак Л.Н.	Сквер для них же.
Козинская О.В.	Абсолютно нет никаких оснований. Т.е мы не можем сказать хорошо это или плохо, хотя Ж-5 для Сочи – это уже давно перегруз.
Клейменова Н.Н.	<p>Чисто архитектурное мнение вообще не логично, когда нормальная застройка какая-то будет комплексная, а в середине 5 ИЖС, которым сверху смотрят во двор кто-то. Это еще не логичнее.</p> <p>Четвертый вопрос.</p> <p>Перевести из зон П-1 и ИТ в зону П-1 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0201008:1032 площадью 8400 кв.м., расположенный в районе правого берега р. Псахе Центрального района города Сочи. Вид разрешенного использования земельного участка – склад. По Генеральному плану – это зона коммунально- инженерного назначения. В настоящее время – муниципальная собственность. Также устранение технической ошибки.</p>
Козинская О.В.	Что с водоохранной зоной р. Псахе.
Разина А.В.	В водоохранную зону земельный участок не попадает.
Клейменова Н.Н.	<p>Пятый вопрос.</p> <p>Перевести из зон ОД-1 и Р-2 в зону Р-2 земельные участки, расположенные в районе ул. Навагинская от Курортного проспекта до ул. К. Либкнехта Центрального района города Сочи. Пешеходная зона. Земли неразграниченной собственности. По генеральному плану – зона зеленых насаждений.</p>
Козинская О.В.	Возражений нет. Хочу отметить, что в данном случае, это по документам - ул. Навагинская, и она как бы числится, т.е. нет правового документа регламентировать это улицей.
Клейменова Н.Н.	Мы сегодня говорим о том, что это будет пешеходная зона.
Разина А.В.	Было решение об исключении из перечня дорог города Сочи ул.Навагинской. В прошлом году она снята с реестра муниципальных дорог.
Клейменова Н.Н.	<p>Шестой вопрос.</p> <p>Перевести из зоны Ж-2 в зону Ж-3 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0201020:110 площадью 10000 кв.м., расположенный в районе ул. Плеханова Центрального района города Сочи. Земельный участок находится в аренде. В настоящее время по Генеральному плану – зона усадебной застройки.</p>
Разина А.В.	Участок сформирован до ПЗЗ.
Козинская	Если это один участок, как он может сформировать зону?

О.В.	
Клейменова Н.Н.	Мы запишем вопрос для протокола, для комиссии.
Козинская О.В.	Здесь не уменьшается зона Р4, остается прежней. Но вопросы когда происходят изменения зон зеленых насаждений, а это у нас 4 зоны, хотелось бы, чтобы представители лесопаркового хозяйства присутствовали и информировали о состоянии участка, о возможности добавить, о наличии зеленых насаждений. Потому что аргументов даже этих не хватает, не говоря о градостроительстве. Но по этой ситуации, я считаю, что один участок не может формировать зону.
Клейменова Н.Н.	Седьмой вопрос. Перевести из зоны ОД-1 в зону Р-2 земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0204034:22 площадью 935 кв.м, 23:49:0204034:21 площадью 935 кв.м, 23:49:0204034:13 площадью 367 кв.м, 23:49:0204034:1018 площадью 2015 кв.м, расположенные в районе ул. Черноморской и ул.Театральная Центрального района города Сочи. Виды разрешенного использования – для размещения предприятий и общественного питания, и еще один вид – для размещения и эксплуатации зданий и сооружений Зимнего театра. По Генеральному плану – зона общественного назначения. Комиссия была единодушна в том, чтобы запросить документы в кадастровой палате, в Росреестре, в связи с тем, что уже найден договор аренды с ООО «Дента Сервис», и как бы так с кондачка этот вопрос мы решить не можем.
Шестак Л.Н.	Хочу дать пояснения. В целях сохранения зеленых насаждений общего пользования, произрастающих возле существующего нашего театра, почему я попросила перевести из зоны ОД-1 в Р2? На самом деле там этот сквер существует. В правилах землепользования он зафиксирован в таблице, и хочу довести до вашего сведения, что полученные мною документы, я предлагала представить копии в комиссию, но почему то они не захотели, договор аренды от 29.07.2009 с ООО «ЮгСтройСистема» для размещения предприятия общественного питания, срок действия окончился 27.07.2014 г. Это земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204034:22. Аналогичная ситуация с этим же ООО для размещения предприятия общественного питания. Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204034:21, тоже срок договора для размещения предприятия с ООО «ЮгСтройСистема» закончился 27.07.2014 г. Площадью 57 кв.м, малосенький земельный участок с ООО «Реванш» срок договора до 01.01.2010 г. Так что там все истекло. То, что



	касается того, что вы говорите, на счет земельного участка с ООО «Дента Сервис» для эксплуатации стоматологического центра, никакого стоматологического центра там нет и быть не может в силу того, что приняты правила землепользования. Хочу отметить, что это охранный зона объекта культурного наследия. Кто дал земельный участок неизвестно. Договор аренды не заключался, я получила такие сведения из ДИО. Бывший Глава города, господин Карпов, который издал постановление и в котором четко написано: постановление от 23.05.1996 № 382/2, в п.2.4 написано: принять к сведению, что в случае не освоения земельного участка нормативные сроки строительства или использования его не по назначению, участок подлежит изъятию в установленном порядке. Таким образом, строения нет, постановление есть.
Клейменова Н.Н.	Мы сделаем запросы, Людмила Николаевна.
Шестак Л.Н.	Поэтому, я так полагаю, что вы должны были эти запросы сделать до проведения публичных слушаний.
Клейменова Н.Н.	Людмила Николаевна, когда вы подали заявление?
Шестак Л.Н.	25.03. 2015. Но почему то не взяли те документы, которые я спросила.
Клейменова Н.Н.	У нас положено в рамках межотраслевого взаимодействия запрашивать департаменту архитектуры конкретно самому. Мы все это приобщим.
Шестак Л.Н.	Комиссии поскольку я понимаю, что комиссия была не в полном составе и на нее было произведено давление со стороны Зачитайлова. Он очень долго и нудно объяснял всем, что это не должно быть и так далее. Поэтому я считаю, что в любом случае, чем бы дело не закончилось, там два кусочка уже переведено в Р2, это еще по предыдущим публичным слушаниям. Там есть памятник природы, ОПТ, называется уголок фитофантазии. Более того, что там не хватает зеленых насаждений, в данном случае надо сохранить все то, что существует. Фотографии приложила, что апарта не существует.
Козинская О.В.	Я бы хотела дополнить, поддержать предложение Шестак Л.Н., депутата Городского Собрания, и поскольку графику я не видела, когда готовилась к слушаниям, сейчас вот я вижу, что опять-таки градостроительного обоснования по вот такому зонированию нет, его не представлено. И вот эти маленькие полосочки зоны ОД-1, которые остаются между ул. Черноморской, почему они остаются в ОД-1? Во-первых, красные линии ул. Черноморской, потом, что там можно строить в этой зоне?
Клейменова	Ольга Викторовна, так кадастры сложились. Что мы должны

Н.Н.	сейчас сделать?
Козинская О.В.	Мы предлагаем рассмотреть вопрос об изменении зонирования в целом. Т.е. сделать полностью комплексный анализ в целях изменения зонирования в пользу Р2.
Шестак Л.Н.	Графику я могу предоставить, поскольку тут очень хорошо видно. Я могу показать, что это склон, на котором расположены зеленые насаждения. Он не кадастрирован. Это входит в квартал, таким образом, что вот эта муниципальная земля не имеет кадастра. Необходимо тоже в зону Р2 перевести.
Клейменова Н.Н.	Предложение записано.
Рогачева И.Е.	Сейчас Людмила Николаевна рассказывала про участки, сказала, что там договор уже расторгнут, а вот товарищ сидит и говорит, что нет, там еще договор действует, т.е.
Клейменова Н.Н.	Мы сделаем запросы, получим официальные ответы.
Шестак Л.Н.	У меня есть ответ. Договор вообще не заключался, кроме тех, которые истекли.
Клейменова Н.Н.	Сделаем запросы, получим ответы и будет понятно.
Шестак Л.Н.	Вот написано, договор не состоялся. Договор о предоставлении земельного участка в пользовании на условиях аренды. Это было в 2005 г. № 4900003719.
Клейменова Н.Н.	Что это за документ? Это письменный запрос, ответ за подписью директора?
Шестак Л.Н.	Отразите это в протоколе.
Клейменова Н.Н.	Хорошо. Восьмой вопрос. Перевести из зоны Р-3 в зону Р-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0202003:1690 площадью 8850 кв.м., расположенный в районе ул. Клубничной Центрального района города Сочи. Вид разрешенного использования - кладбище. В комиссию обратился общественный градостроительный совет, председатель – Козинская О.В. с предложением в перспективе предусмотреть возможность размещения мемориального сквера. На земельном участке расположена братская могила 45-ти воинов, скончавшихся от ран в Сочинских госпиталях во время ВОВ. С 1962 года захоронения не производятся.
Козинская О.В.	Я хочу сказать, что зона Р3, конечно, не противоречит экологическим целям, но она, к сожалению, очевидно и не дает возможности администрации города благоустраивать, выделять средства на благоустройство этой зоны как общедоступного места. Потому что на этом кладбище с 1962 года уже нет захоронений. Буквально позавчера пришла информация о том, что Минстрой принял решение о перезахоронении, кремации брошенных останков, потому что там не только 45 воинов

	захоронено, это священо и незыблемо, но и я конечно с почтением огромным отношусь к кладбищу.
Клейменова Н.Н.	А кто сейчас поддерживает территорию?
Козинская О.В.	Она абсолютно заброшенная, это бомжовое место, там собаки, мы, поскольку живем рядом, собаки бездомные постоянно плодятся. Это нам вообще очень большие проблемы создает. Но это не по личным как бы соображениям.
Шестак Л.Н.	Там только по праздникам собираются, возлагают венки, приходят на могилы, а так постоянного ухода нет.
Козинская О.В.	Там на этой территории, она за последние 20 лет настолько плотно застроилась, что зеленые насаждения практически там исчезли. Есть на приусадебных участках, а зоны общедоступной, где можно погулять, ее нет. Мы в 2012 г. давали тему дипломникам о благоустройстве этого кладбища и в этом году тоже вот сейчас 4 апреля будет защита - благоустройство с созданием именно мемориального парка, с созданием микрополя захоронений сочинцев не воинов, но тех, кто на этом кладбище захоронен, и с благоустройством, созданием дорожек, велосипедной дорожки там, входов обустроенных, автостоянки. Тема дипломного проекта требует еще и более большого объема, там даже Музей славы – предложение небольшое – такое сооружение открытое для размещения экспозиций от истории захороненных здесь воинов сочинцев.
Клейменова Н.Н.	Хорошо. Мемориальный сквер – есть такой вид разрешенного использования? Мы сами себя не загоним в тупик?
Козинская О.В.	Мы посмотрим. Но название можно поменять.
Шестак Л.Н.	Я поддерживаю предложение Ольги Викторовны. И такое предложение – снимет напряженность в Центральном районе - обустраивать из Комсомольского сквера в сквер памяти.
Козинская О.В.	Вот название – сквер памяти.
Клейменова Н.Н.	Дело не в этом, не в названии, а в разрешенном виде использования. Если вы не против, на решении комиссии предложите название земельному участку в соответствии с Классификатором.
Козинская О.В.	Сквер в классификаторе есть. Парк и сквер есть.
Клейменова Н.Н.	Сейчас нам в правилах землепользования не столько название важно, сколько функционал.
Козинская О.В.	Кстати, границы этого сформированного земельного участка, в нашем предложении, предлагается довести до улицы Клубничная. Она окольцовывает. И тогда это будет одна зона общая для этой территории.

Клейменова Н.Н.	<p>Хорошо. Следующий у нас блок вопросов по внесению изменений в карту «Санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов» и в таблицу 4 Правил «Перечень производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов с указанием размеров санитарно-защитных зон». Изменения связаны с ликвидацией производств.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Сувенирная фабрика. У нас в ПЗЗ охранный зона 50 м, ул. Северная, 12 Центрального района. Что происходит сейчас. Мы накладываем обременение охранной зоны предприятие на земельные участки, предприятия не существующие, прокуратура каждый раз поправляет, что мы из Правил землепользования и застройки не убрали вот эти вот охранные зоны, которые сейчас не существуют. В декабре 2014 г. были сделаны соответствующие запросы в налоговую инспекцию, есть ли на самом деле эти предприятия или нет. По 13 объектам получены ответы, что эти предприятия ликвидированы:</li> <li>2. ЗАО «Сочимолоко» - охранный зона 100 м по ул. Горького, 89 Центрального района города Сочи;</li> <li>3. ОАО «Сочинский рыбокомбинат» - охранный зона 300 м по ул. Просвещения, 122 Адлерского района города Сочи;</li> <li>4. «Промбаза» его охранный зоны (100 м) по ул. Нижнеимеретинская Адлерского района города Сочи;</li> <li>5. «ПАТП-1» его охранный зоны (100 м) по ул. Северная, 6 Центрального района города Сочи;</li> <li>6. «Завод безалкогольных напитков» его охранный зоны (100 м) по ул. Гагарина, 63 и ул. Гагарина, 61/2 Центрального района города Сочи;</li> <li>7. ЗАО «Сочинский завод ЖБИ» (домостроительный комбинат) его охранный зоны (300 м) по ул. Новая заря, 7 Центрального района города Сочи;</li> <li>8. ЗАО «Сочинский деревообрабатывающий завод» его охранный зоны (300 м) по пер. Виноградный, 2 Центрального района города Сочи;</li> <li>9. «Фотофабрика» его охранный зоны (100 м) по ул. Северная, 10 Центрального района города Сочи;</li> <li>10. «Грузовые и пассажирские автопредприятия» его охранный зоны (100 м) в районе ул. Виноградная – Донская - Тимирязева Центрального района города Сочи;</li> <li>11. МУП ВК "Адлерские ОСК" его охранный зоны (300 м) в районе ул. Голубая Адлерского района города Сочи;</li> <li>12. «Чайная фабрика» его охранный зоны (50 м) по ул. Кирпичная, д. 2, кор. 2 Адлерского района города Сочи;</li> <li>13. «Хладокомбинат» его охранный зоны (50 м) по ул. Горького Центрального района города Сочи.</li> </ol> <p>13 объектов, по которым предприятия ликвидированы, и в связи</p>
--------------------	---

	с чем мы вносим изменения в наши охранные зоны в ПЗЗ.
Шестак Л.Н.	Вообще-то у меня вопрос. Существование охранных зон, мы в этих охранных зонах настроили объекты, которые, которые, как это получилось? Мы давали разрешение на строительство, например, на территории Молкомбината, целый жилой комплекс.
Клейменова Н.Н.	Есть уполномоченное Министерство промышленности. У нас это управление сельского хозяйства и промышленности, которые дают заключения. Т.е. мы ликвидируем дополнительно вот это вот согласование. Они нам ответы писали, что, да, предприятия ликвидированы,
Шестак Л.Н.	Они по факту ликвидированы?
Козинская О.В.	Людмила Николаевна. В Генеральном плане города эти производственные объекты предполагались к выносу.
Шестак Л.Н.	Вот в том-то и дело, что предполагались по Генеральному плану к выносу и в результате в городе Сочи как таковых этих объектов нет, т.е. масса рабочих мест ликвидировалась, а вынос, для того, чтобы существовать городу Сочи, соблюдать этот Генеральный план развития города-курорта, обеспечивать их рабочими местами, обеспечивать их продуктами, такими как Молкомбинат, мы теперь не в состоянии делать мороженное, различные виды молока, ряженки, творог, и все-таки надо вернуться к тому вопросу, чтобы восстановить, хотя бы частично, я не говорю там какие-то необходимые, т.е. производство.
Клейменова Н.Н.	Скорее всего, это появятся другие места, другие земельные участки, а с этих мы предлагаем снять охранную зону.
Шестак Л.Н.	Я понимаю, но параллельно надо осмотреть другие, ведь надо было уже предусмотреть, чтоб их не застраивать, не изменять зонирование. Если изменить, то с учетом того, что на перспективу должны существовать данные мероприятия. Иначе город просто умирает. В принципе умирает.
Козинская О.В.	Очень важный вопрос – это вопрос Генерального плана и соответствие правил землепользования Генеральному плану.
Шестак Л.Н.	Т.е. мы должны когда, списывая эти охранные зоны отразить, что необходимость по Генеральному плану отыскать эти места и вернуть прежнее производство, которое обеспечивало жителей города Сочи и постоянными рабочими местами, и продуктами питания.
Клейменова Н.Н.	Людмила Николаевна. Я немножечко здесь поправлю. Я с вами совершенно согласна, но мы знаем, что документы территориального планирования, которыми является Генеральный план, схема терпланирования, они напрямую зависят от социально-экономической ситуации в стране, в регионе и в городе. Тот вопрос, который вы задаете мне, во-первых, я не уполномочена на него отвечать. Да, мы запишем в

	протокол обязательно.
Шестак Л.Н.	Я ставлю перед вами задачу как представителя комиссии, как представителя Градостроительного комитета архитектуры, власти, поставить такой вопрос, необходимость зреет.
Клейменова Н.Н.	Развитие малого среднего предпринимательства?
Шестак Л.Н.	Это не малое среднее предпринимательство
Козинская О.В.	Это градообразующие предприятия.
Клейменова Н.Н.	Пока подобного профиля их не создать, да, за какой-то там период.
Шестак Л.Н.	Понимаете в чем вопрос. Если мы сейчас не будем говорить об этом, и не писать, и не бить тревогу, то в ближайшие 50 лет у нас ничего не изменится. Тогда получается, что должны находится инвесторы, должны город делать программы, подпрограммы, т.е. вот то, что я сказала, это является основанием для того, чтобы как-то город обратил на это внимание серьезное, находил инвесторов, делал программы, подпрограммы, потому что из бюджета города ноль копеек будет выделено и не будет выделено для того, чтобы
Клейменова Н.Н.	Людмила Николаевна. Нужно говорить о том, что город курортный и лучше бы развивать курортные, профильные какие-то, но не деревообрабатывающие заводы.
Шестак Л.Н.	Нет. Вы меня извините. Если курортный город, то не значит, что он не должен кушать, не должен снабжать рабочими местами
Клейменова Н.Н.	Людмила Николаевна. К какому пункту вы это говорите?
Шестак Л.Н.	На счет курортного города я могу вам рассказать, как у нас убили санаторий как таковой курортный город тем более бальнеологический и Мацесту
Клейменова Н.Н.	Людмила Николаевна, мы перейдем к третьему вопросу.
Шестак Л.Н.	На стадии разрушения. Любой курортный город, какой бы вы не взяли
Клейменова Н.Н.	Давайте после слушаний останьтесь и пообсуждаем.
Шестак Л.Н.	Имеет свои предприятия, которыми обеспечивает непосредственно обслуживание тех же приезжих курортников и население. Тем более у нас есть перспектива то, что экологически чистые продукты
Клейменова Н.Н.	Но не завод ЖБИ, не деревообрабатывающие же.
Шестак Л.Н.	Я же и говорю, что, а может быть. ЖБИ существуют, пожалуйста, в Имеретинке. Есть же ЖБИ, только не там где нужно.
Клейменова	Людмила Николаевна, мы перейдем к третьему вопросу, а потом

Н.Н.	пообсуждаем. Третий вопрос. Внести в карту «Зоны охраны объектов исторического и культурного наследия» изменение, в части месторасположения памятника истории «Здание, где в войну размещался госпиталь № 4475» и его охранной зоны, расположенного по адресу: Л-215, пос. Вишневка, ул. Свободы, 13 Лазаревского района г. Сочи. Графика. Мы меняем адрес.
Разина А.В.	В Лазаревском районе теоритически находятся два здания, имеющих адрес: ул. Свободы, 13. При разработке правил землепользования произошла ошибка. Не все даже местные жители знают, что у нас есть два здания, а Питер тем более об этом не знал. Поэтому они установили охранную зону памятника культуры на здание барака, которое тоже имеет адрес ул. Свободы, 13. Сейчас это техническая ошибка просто устраняется. Оттуда убираем, сюда ставим – на здание госпиталя. Т.е. проектная зона как она была, так она и есть, в том же полном объеме как изначально делали разработчики. Просто меняется местами. Кстати по расстоянию здания недалеко друг от друга находятся.
Клейменова Н.Н.	Вопросы, предложения, замечания.
Козинская О.В.	По предыдущему вопросу, я выступала в Хосте на эту тему. Понятно, что зонирование по санитарным разрывам уже по факту приходится изменять, но не все объекты, которые несут какую-то опасность для жителей, отражены в правилах землепользования и застройки. И года 3 назад или четыре запрос отправляли в администрацию о телевышке, и там еще одна есть, ее раньше называли глушилка, сейчас не знаю, какая у нее там функция, но они в правилах землепользования и застройки по санитарным разрывам не отражены.
Клейменова Н.Н.	Вы предлагаете внести изменения и отразить графически вышки сотовой связи и их охранные зоны?
Козинская О.В.	Телевизионные вышки и вышки сотовой связи. Об этом я говорила вчера. И вот по рекомендации, по изменению зонирования, в том числе того, которое влияет на изменение в рабочих местах в городе. Т.е. такая таблица, которую я вам направляла, позволяет отслеживать, сколько изменилось каких зон, и мне кажется, что это как раз работа вот этой комиссии. Она должна комплексно анализировать что, как изменилось, насколько какая зона стала больше или меньше, и что в итоге, какие потребности или нехватки в городе или излишества появляется. И вот я и вчера зачитывала, и сегодня, все-таки, потому что повторение – мать учения. Может быть я не права, но считаю необходимым. Методические рекомендации по анализу тех изменений, которые предлагаются. В заключении, которое готовит комиссия, обязательно должны быть отражены

	<p>следующие вопросы. Наличие комплексной связи представляемого на общественные слушания проекта с документами территориального планирования. Вы сегодня иногда ссылались на Генплан, но иногда в процессе дискуссии возникала как раз ситуация, что есть расхождения. Обязательно, на основании какого планировочного документа разработан проект внесения изменений по каждому объекту. Я уже говорила, что только по Лазаревскому району один объект имеет такое обоснование. Второе. Соответствует или нет принятым планировочным решениям, потому что может быть документ проект планировки по Хосте, например, утвержден, а, рассматривая внесение изменений, мы не услышали ответа, предусматривает ли проект планировки такое изменение или нет</p>
Клейменова Н.Н.	<p>Ольга Викторовна, здесь немножечко я вас, извините, перебую. Но в понятии Градкодекса вообще у нас теперь проект планировки отражает и закрепляет красные линии. Каких-то перспективных задач как раньше был проект детальной планировки – нет.</p>
Козинская О.В.	<p>Там «и иное». Наталья Николаевна. Надо шире смотреть. Логика нашей жизни говорит о том, что такое формальное отношение, которое и от нас требуют и которое в итоге администрация вынуждена демонстрировать, - оно заводит нас в тупик. А мы же граждане Сочи, мы же должны быть заинтересованы.</p>
Клейменова Н.Н.	<p>Что произошло с проектом планировки Хостинского района. Когда мы предложили земельные участки для развития и не смогли сказать, куда нам деть всех собственников. При разработке граддокументации должны быть предложения, либо мы предоставляем альтернативные участки, либо мы изымаем их. Когда нет средств, и депутаты нам 2,5 миллиона только дали на граддокументацию. О чем здесь говорить?</p>
Шестак Л.Н.	<p>Вот надо искать выходы. Мы с вами агломерацию пытались продвинуть, и там какие-то пилотные проекты, инвестиционные точки роста, это надо на эту тему все время думать, работать, нельзя вот так вот ссылаться на то, что ситуация так складывается, и поэтому мы ничего в будущем хорошего не видим. Дело в том, что мы как бы пытаемся что-то делать, деньги выделяются, но вот по примеру, например, проекты детальной планировки центра. Сделали. Слушания прошли. В Краснодар послали. И тишина, мертвые с косами стоят. Деньги потрачены, а центр по-прежнему застраивают. Посмотрите, что творится.</p>
Клейменова Н.Н.	<p>Мы предложили перенести общественно-деловой центр, административный, в другое место, однако, не предложили варианты развития событий</p>
Шестак Л.Н.	<p>Я просто хочу сказать, что деньги потрачены, проект детальной планировки не утвержден, и продолжается хаотичная застройка</p>



	в центре города Сочи. Далеко ходить не надо. Идемте на набережную реки Сочи и смотрим, как там начинается строительство, замахиваются огромные платаны, и когда администрация города подает в суд на застройщика, то указывают иной земельный участок, на который накладывает арест, который никакого отношения к этому объекту не имеет. Поэтому продолжение следует. Точно также кафе «Калинка». Через суды сделали двухэтажное здание, увеличили площадь застройки с 31 кв.м до 200 с копейками, когда у них земельный участок 291 кв.м. поэтому я и говорю, что вот трата денег и положение документов на полку и где-то на согласовании в Краснодаре, получается деньги тратим, результата нет. И мы допускаем, тем самым, дозволяем убивать город.
Клейменова Н.Н.	Людмила Николаевна. Отсутствие логики, вообще в целом. Если вы уже дали денег, ну давайте доведем эту тему до конца, что было с охранными зонами.
Шестак Л.Н.	Давайте сначала получим согласование с Краснодаром.
Клейменова Н.Н.	Хорошо. Охранные зоны давайте возьмём объектов культурного наследия. На первый этап дали. Все. Со следующего года по нулям. Ну, давайте хоть один вопрос доведем до логического завершения. Просто дали на что-то.
Шестак Л.Н.	Значит, с Центрального района не довели до логического конца.
Клейменова Н.Н.	Что можно было – довели.
Шестак Л.Н.	Или вот по другим районам.
Клейменова Н.Н.	Нет, нет, нет, Людмила Николаевна. Хосту утвердили, Лазаревку утвердили. Центр и Адлер. В Адлере – это глиссада аэропорта, под который застроена техническая часть аэропорта. Там около 2000 строений, куда людей девать? Мы должны сказать, куда мы их денем, куда переселим.
Шестак Л.Н.	Это другая песня. Когда намечалась олимпиада, то на многое... и на Красную Поляну были разработаны ДТП.
Клейменова Н.Н.	Мы взяли другой участок.
Шестак Л.Н.	И утверждены Минрегионразвитием. Через депутатов Городского Собрания продавили все объекты, которые были олимпийские, на увеличение параметров разрешенного строительства. Хотя это должно было быть утверждено Минэкономразвитием.
Клейменова Н.Н.	Нет. Вы два вопроса путаете.
Шестак Л.Н.	Я очень рада, что вот сейчас наши публичные слушания будут проходить еще и там, на просмотр. Может быть, тогда аппетиты местных чиновников уменьшатся.
Козинская О.В.	Не только чиновников, и не в первую очередь чиновников, но застройщиков.

Клейменова Н.Н.	Какие аппетиты чиновников. Вы про кого сейчас? Вот я перед вами чиновник, вот Иван Шведов – представитель краевого департамента по архитектуре.
Шестак Л.Н.	Приходит обыватель, просит, и там уже начинается волокита, суетня, кому чего дать, кому чего не дать, когда дать и за что дать. Вот и все.
Козинская О.В.	Увы, Людмила Николаевна, конечно озвучивает то, что... но к Вам, Наталья Николаевна, это никакого отношения не имеет
Шестак Л.Н.	Это все прописывайте в протокол.
Козинская О.В.	Я закончу быстренько. На основании какого планировочного документа разработан проект и соответствуют ли изменения принятым планировочным решениям? Имеется ли согласование этих изменений с проектировщиками автора утвержденного проекта, потому что они, вникнув в ситуацию, хорошо понимают, может быть, действительно они чего-то не додумали и можно изменить, а может это категорически меняет всю ситуацию градостроительную на территории. Поэтому это очень важно, чтобы курировали разработчики ту территорию, которую они...
Клейменова Н.Н.	Это, скорее всего вопрос авторского надзора. Но куда мы его должны прописать, в какой документ
Козинская О.В.	Да. Давайте думать.
Клейменова Н.Н.	Мы написали в край, мы писали в Правительство, что курортный город не может быть без авторского надзора. Мы вообще во все колокола бьем, но, к сожалению.
Козинская О.В.	А вот давайте повторим, подготовим ответы и будем как бы с этими ответами работать, с этими чиновниками. И анализ достижения целей. Т.е. любая проектная документация имеет цели и задачи. И они обоснованы, они научно просчитаны, и если мы на пожелания застройщиков каждый раз реагируем, то цели теряются и задачи не решаются. Поэтому обязательно нужно отмечать в какой сфере ожидаются улучшения или ухудшения. Имидж и финансовая, деловая предприимчивость заказчика, или же это интересы города – водосбережение, энергоэффективность, курортно-туристская сфера, социально-экологическая и т.д. Т.е. это должно быть в заключении отражено. Для того предполагается улучшение, в первую очередь это интересы инвестора или это все-таки делается в интересах большинства горожан, жителей. И в чем оно заключается. Это решение в пользу транспортного улучшения ситуации, благоустройства, появляются рабочие места, нужные городу, увеличиваются зеленые насаждения, микроклиматические характеристики и т.д. И, конечно, обязательно не только качественные, но и, количественные показатели, т.е. технико-экономические показатели, которые

	<p>при наблюдении, мониторинге, за реализацией этих изменений позволяет четко отслеживать насколько реализованы эти предложения и какими средствами будет достигнуто это улучшение или ухудшение, стоимость, риски, ущербы, страхование, компенсации. Как показал олимпийский проект, что многие вопросы с компенсациями связанные не были учтены. Это вызвало большое социальное напряжение. И поэтому для любого изменения – это существенный момент и гарантия достижения декларировать проектом цели. Город берет на себя такую ответственность, и застройщик говорит, да, я голову на рельсы положу, что я сделаю так, как здесь запроектировано, обещает так и быть. А потом наоборот.</p>
Клейменова Н.Н.	<p>Но это опять вопрос авторского надзора. Если бы от начала до конца.</p>
Козинская О.В.	<p>От мониторинга администрации. Вот программа мониторинга. Да. Перечень условий и организационных мероприятий, административных мер, управленческих решений и со стороны общественности тоже какие-то общественные усилия, чтобы для реализации заявленных намерений была под контролем. И программа мониторинга должна быть. Т.е. это такое серьезное заключение, потому что мы принимает решение о том, чего в городе больше уже не будет никогда. Это наши территории, зеленые насаждения и социальный климат жизни в городе. Если сейчас это все будет меняться к худшему, улучшить это уже будет никогда не возможно. Ожидаемая эффективность, так сказать и так далее, ресурсообеспеченность, целесообразность. И что еще я вчера говорила, на уровне Правительства принимаются решения об энергоэффективности, об экологичности проекта, это принимаются зеленые стандарты, олимпийские проекты пытались, да, сертифицировать. И очень хорошо, это будет большой бонус со стороны застройщика, заявителя, если он как бы будет гарантировать, для города Сочи это важно, что он компенсирует экологические ухудшения, которые несет любой проект практически в городе, застройки. Следующими мероприятиями предусмотрены зеленые стандарты. И объект будет сертифицирован. Значит, там будут определенные улучшения, в которых город должен быть заинтересован. Вот такие рекомендации были направлены.</p>
Шестак Л.Н.	<p>Мы рассмотрели изменения ОД1 в Р2 там где находится по факту сквер у театра согласно правил землепользования и на самом деле есть. У меня было одно заявление по изменению Ж6 в зону Р2 по ул. Горького, которая расположена где остановка напротив гостиница «Москва».</p>
Разина А.В.	<p>Там зона ОД-1. Вы неправильно говорите.</p>
Шестак Л.Н.	<p>ЖК «Москва», там ОД1? Ну, извините. ОД-1 в Р2. На комиссии, все-таки отразите это в протоколе, основания для того, чтобы не</p>

	выносить на публичные слушания данный вопрос, и когда я была на заседании комиссии, помните, я говорила, дать обоснованный, чтобы можно было подать в прокуратуру, выяснить почему данный земельный участок, предоставленный некой гражданке для строительства ИЖС. Два земельных участка.
Клейменова Н.Н.	Но это какой год ИЖС. 2007, наверное.
Разина А.В.	В прошлом проекте, когда Людмила Николаевна обращалась, они уже были в собственности и на этом основании даже Городское Собрание отказало в изменении зонирования.
Шестак Л.Н.	И поэтому я прошу отразить это в протоколе.
Клейменова Н.Н.	Людмила Николаевна, но у вас же все материалы, у вашего Василия Васильевича.
Шестак Л.Н.	Нет. Вот я подала заявление и прошу вас дать обоснованный ответ, чтобы у меня была возможность со всеми прилагаемыми документами, которые вы там спрашивали, направить в прокуратуру для рассмотрения вопроса на основании, законности или незаконности предоставления 2 земельного участка под ИЖС в отводе дороги ул. Горького в границах на склоне возле остановки.....
Разина А.В.	Ответ Вам уже подготовили. Мы можем до бесконечности обсуждать проблемы нашего города. Но, если Вы позволите, то нам необходимо готовиться к следующему мероприятию, на которое вы, наверное, тоже собираетесь.
Клейменова Н.Н.	Если вопросов, касающихся данного проекта больше нет, то объявляю слушания состоявшимися. Всем спасибо за неравнодушие.

Председатель президиума



Н.Н. Клейменова

Секретарь президиума



А.В. Разина