

Российская Федерация
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
ГОРОД СОЧИ

**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

№ 6-ОП/2017/Ц

город Сочи

4 апреля 2017 года

Центральный район, ул. Воровского, д. 58, 1 этаж,
общественная организация «Союз архитекторов России»

10-00 час.

Председатель президиума:

Заместитель директора департамента архитектуры,
градостроительства и благоустройства администрации города Сочи

Н.Н. Клейменова

Секретарь президиума

Главный специалист МБУ г. Сочи «Центр геоинформационных
технологий»

М.Э. Воропина

Повестка публичных слушаний и регламент:

Н.Н. Клейменова	<p>На текущие публичные слушания вынесен вопрос о предоставлении Суглобову Виктору Сергеевичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205022:1223 площадью 339 кв. м по улице Пластунская Центрального района города Сочи, в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка: от поворотных точек 1-6 – от 1,0 м до 2,0 м; от поворотных точек 3-6 – от 1,0 м до 2,0 м; от поворотных точек 2-3 – 1,5 м; от поворотных точек 1-2 – от 2,0 м до 2,5 м.</p> <p>По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «ОД-1» - многофункциональная общественно-деловая застройка.</p> <p>Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «модульная котельная».</p> <p>Основание для проведения публичных слушаний: решение комиссии по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи (далее – Комиссия) от 12 мая 2016 года.</p>
-----------------	--

Информационное сообщение о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 21 марта 2017 года № 40 (2824), и в адрес смежных землепользователей и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с вышеуказанными земельными участками направлены информационные сообщения о проведении публичных слушаний.

Демонстрационные и обосновывающие материалы были доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц с 22 марта 2017 года по 3 апреля 2017 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья) в здании администрации Центрального района у архитектора района.

В Комиссию поступили замечания Прокопчука Е.Н. Зачитываю.

4 апреля 2017 года запланировано проведение публичных слушаний по вопросу предоставления Суглобову Виктору Сергеевичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205022:1223 площадью 339 кв. м по улице Пластунская Центрального района города Сочи, в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка: от поворотных точек 1-6 – от 1,0 м до 2,0 м; от поворотных точек 3-6 – от 1,0 м до 2,0 м; от поворотных точек 2-3 – 1,5 м; от поворотных точек 1-2 – от 2,0 м до 2,5 м.

Считаю недопустимым такое отклонение в виду создания угрозы жизни и здоровью людей, находящихся в здании продуктового магазина, находящегося на смежном участке с кадастровым номером 23:49:0205022:1006, а также угрозы повреждения или уничтожения имущества, вызванной размещением в непосредственной близости взрывопожароопасного объекта – модульной котельной, работающей на природном газе.

В соответствии с ч. 2 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Однако, заключение о соблюдении технических регламентов в демонстрационных и обосновывающих материалах, предоставленных для ознакомления, отсутствует.

Согласно ч. 4 ст. 93 ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» величина индивидуального пожарного риска в результате воздействия опасных факторов пожара на производственном объекте для людей, находящихся в жилой зоне, общественно-деловой зоне

или зоне рекреационного назначения вблизи объекта, не должна превышать одну стомиллионную в год.

В представленных материалах отсутствует оценка пожарных рисков.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», пожарная безопасность объекта защиты считается обеспеченной при выполнении одного из следующих условий:

1) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании», и пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных настоящим Федеральным законом;

2) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании», и нормативными документами по пожарной безопасности.

Согласно ч. 1 ст. 69 ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения.

СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», п. 4.3 устанавливает минимальные противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения при самой высокой степени огнестойкости зданий от 10 до 12 метров.

Кроме того, в соответствии с примечанием № 1 к ст. 7.1.10 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для котельных тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе, размер санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация), а также на основании результатов натурных исследований и измерений.

Сведений о проведении натурных исследований и измерений в материалах нет.

Статьей 4.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» установлено, что для

промышленных объектов и производств III, IV и IV классов опасности размеры санитарно-защитных зон могут быть установлены, изменены на основании решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации или его заместителя.

Таким образом, учитывая, что санитарно-эпидемиологическое заключение выдано Главным государственным санитарным врачом по городу-курорту Сочи, а город Сочи не является отдельным субъектом Российской Федерации, санитарно-защитная зона установлена не уполномоченным лицом. Следовательно, говорить о соблюдении технических регламентов в области защиты окружающей среды и здоровья граждан, нельзя.

Также, в связи с тем, что принадлежащий мне магазин расположен непосредственно на границе земельного участка, в результате отклонения от ПЗЗ строительство подземной части модульной котельной будет осуществляться в непосредственной опасной близости к зданию магазина, что создает дополнительный необоснованный риск повреждения моего имущества.

Учитывая изложенное, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства неминуемо приведет к возникновению угрозы жизни и здоровья сотрудников и посетителей продуктового магазина, угрозе причинения вреда или уничтожения имущества.

Следующее обращение, поступившее в Комиссию, от Дочия Д.В.

Зачитываю.

Получила информационное сообщение о проведении 4 апреля 2017 года публичных слушаний по вопросу предоставления Суглобову Виктору Сергеевичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205022:1223 площадью 339 кв. м по улице Пластунская Центрального района города Сочи.

Будет построена современная модульная котельная, которая украсит существующий земельный участок, облагородит его, и, самое главное, тепловая энергия модульной котельной понадобится всем, в зависимости от ее мощностных возможностей.

Следующее обращение от ИП Будоян С.А.:

- Я являюсь собственником нежилых помещений, расположенных на смежном земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205022:3, ходатайствую за предоставление 4 апреля 2017 года разрешения Суглобову Виктору Сергеевичу на отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205022:1223 площадью 339 кв. м по улице Пластунская Центрального района города Сочи, в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка от указанных поворотных точек, в противном случае на данном участке с размерами 11 метров на 31 метр, никто и ничего не построи.

Рассмотрев проект архитектурного решения строительства модульной котельной, пришла к выводу, что котельная красиво впишется в архитектурный ландшафт местности, котельная сможет обеспечить тепловой энергией близлежащие предприятия. Не нарушены экологические требования, санитарно-защитные зоны от воздействия вредных веществ определяются границами этого участка.

Следующее поступившее обращение – ЗАО «ЦАРМ»:

ЗАО «ЦАРМ» ознакомилось с демонстрационными и обосновывающими материалами и ходатайствует за предоставление разрешения Суглобову Виктору Сергеевичу на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205022:1223 площадью 339 кв. м по улице Пластунская Центрального района города Сочи, в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка от указанных поворотных точек.

Смотрели архитектурные решения будущего строительства модульной котельной. Современное здание, удачно впишется в захлапленный косогор. Территория будет ухоженной и озеленена.

Представлены проекты по перечню мероприятий по охране окружающей среды, определены расчетные величины пожарного риска, предоставлен проект организации санитарно-защитной зоны. Также представлено экспертное заключение Сочинского филиала ФБУЗ Центра гигиены и эпидемиологии и санитарно-эпидемиологическое заключение территориального отдела Управления Роспотребнадзора города Сочи. Сделаны выводы, что требования, установленные в проектной документации, соответствуют государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам.

Модульная котельная является выработкой тепловой энергии и в будущем сможет обеспечить теплом и горячим водоснабжением близлежащие предприятия и частные домовладения.

Это то, что поступило в Комиссию.

Если вопросов по повестке нет, предлагается следующий регламент для выступлений:

- докладчик – 5-10 мин.

- для высказываний в прениях участниками слушаний – 3-

5 мин.

	<p>Вопросы, замечания, предложения? Слово предоставляете заявителю – Суглобову В.С.</p>
Суглобов В.С.	<p>В сентябре 2015 года в администрации города Сочи в департаменте имущественных отношений проходил аукцион – заключение аренды непосредственно по данному земельному участку, сроком на 10 лет. Я принял, как и многие другие, участие в аукционе, и стал его победителем.</p> <p>Департаментом имущественных отношений администрации города Сочи был заключен договор аренды, сроком на 10 лет.</p> <p>Категория данного участка – земли населенных пунктов, территориальная зона – «ОД-1» - многофункциональная общественно-деловая застройка, площадь земельного участка – 339 кв. м.</p> <p>Данный земельный участок граничит: с севера – территория «ЦАРМ»; с индивидуальным жилищным строительством; муниципальной землей – подъезд к мебельному магазину; граничит с федеральной дорогой; с земельным участком 23:49:0205022:1006, который находится во владении у гражданина Прокопчука Е.Н.</p> <p>Дело в том, что когда я принимал участие в аукционе, то, действительно, изучались все близлежащие постройки, чтобы была возможность строительства в соответствии с видом использования данного участка – строительство модульной котельной.</p> <p>Хочу добавить, что то строение, которым владеет Прокопчук Е.Н., жалуется, что оно погорит, люди пострадают, является самовольной постройкой, его надо будет сносить.</p>
Н.Н. Клейменова	<p>Давайте по существу.</p>
Суглобов В.С.	<p>Данный вопрос должен был рассматриваться на слушаниях еще 5 августа 2016 года. Однако, в Комиссию поступили предложения, замечания от Прокопчука Е.Н., что имеется ряд недостатков, которые мне пришлось устранять.</p> <p>Что было сделано. По вопросу перечня оборудования, которое будет находиться в этой котельной: состоит из трех боксов, 6*6.</p> <p>(Показывается схема).</p> <p>Проект определения расчетных величин пожарных рисков модульной котельной также сделан.</p> <p>Вы пишете, что не соблюден пожарный регламент. Из-за нехватки времени Вы, наверное, не смогли ознакомиться со всеми материалами.</p> <p>Также сделан проект: «Перечень мероприятий по охране окружающей среды». Сделаны выводы: максимальная концентрация всех загрязняющих веществ не превышает гигиенических нормативов. Зона влияния данного объекта ограничивается его территорией, территорией земельного</p>

	<p>участка. У Вас ни шума, ни пыли, загрязняющих веществ не будет.</p> <p>Это маломощная котельная, с хорошим оборудованием, всего 0,256 гКал/ч.</p> <p>Чтобы Вы знали, что никаких последствий вредного воздействия на Вас нет, сделан «Проект организации санитарно-защитной зоны». Данный проект прошел проверку в федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Краснодарском крае. Они дали заключение на 5 листах, что все это загрязнение идет в границах данного земельного участка.</p> <p>Есть также заключение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека территориального отдела Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю в городе-курорте Сочи, которое также говорит о соответствии всем нормативным требованиям.</p> <p>Подводя итог, прошу Комиссию предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства – модульной котельной, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205022:1223 площадью 339 кв. м по улице Пластунская Центрального района города Сочи, в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка: от поворотных точек 1-6 – от 1,0 м до 2,0 м; от поворотных точек 3-6 – от 1,0 м до 2,0 м; от поворотных точек 2-3 – 1,5 м; от поворотных точек 1-2 – от 2,0 м до 2,5 м.</p>
Н.Н. Клейменова	Вопросы, предложения, замечания?
Прокопчук Н.Е.	<p>Я представляю интересы своего отца. Он является собственником магазина, расположенного рядом.</p> <p>Начнем с того, что наш земельный участок в результате неправильного межевания находится прямо на границе. Проектируемое здание в результате отступов будет располагаться таким образом, что между зданиями не будет даже 2 метров.</p> <p>Если посмотреть экспертизу, о которой сейчас говорил докладчик, в экспертизе была предоставлена экспертом информация, что расстояние между нашими зданиями составляет 5 метров. Но эксперты делали выводы на основании тех данных, которые предоставили заказчики.</p> <p>Что касается самого проекта. Мне на самом деле не понятно, для чего нужна еще одна котельная в городе. В Сочи находится 2 котельной – одна на улице Дагомысской, другая находится на улице Юных Ленинцев. В городе Сочи и так дышать нечем, Вы летом чувствуете запах со свалки? Вы хотите еще добавить.</p> <p>Кроме того, это взрывопожарный объект. Вы должны понять нас – это необоснованные риски. Тем более,</p>

	<p>обоснования, что котельная действительно необходима нам, мы не слышали. Мы слышали, что там будет хороший пар, но это не доводы.</p> <p>По поводу экологии. Докладчик говорил о том, что они заказали экспертизу, что все хорошо, утверждено Главным санитарным врачом. Но, согласно санитарным правилам, такую экспертизу должен утвердить Главный санитарный врач субъекта Российской Федерации, то есть Главный санитарный врач города Краснодар. А утвердил Главный санитарный врач города Сочи. Поэтому я считаю, что санитарно-защитная зона не установлена, замеры натуральные не производились, то есть мы не знаем на самом деле, каким образом будут распространяться вредные, загрязняющие вещества этой котельной.</p> <p>Мы категорически против.</p>
Н.Н. Клейменова	Спасибо. Еще предложения, замечания?
Иськов И.Ю.	<p>Разработчик проекта санитарно-защитной зоны. Хотел бы пояснить по вопросу экологии.</p> <p>Источником загрязнения у нас является сама котельная, автотранспорт, это шумовое загрязнение, атмосферное.</p> <p>Санитарно-защитная зона устанавливается в несколько этапов. 1 этап – это разработка проекта санитарно-защитной зоны, потом согласование с Роспотребнадзором. 2 этап – натурные измерения, когда производится ввод объекта в эксплуатацию. Все это заложено в проекте санитарно-защитных зон.</p> <p>Еще, категоричности предприятия нет, у данной котельной, потому что она не относится к повышенным источникам опасности. Поэтому ее может утверждать сочинский Роспотребнадзор. У нее нет категории предприятия опасности.</p>
Н.Н. Клейменова	Спасибо. Кто еще хотел бы выступить?
Бондарь Е.А.	<p>Представитель пожарного надзора города Сочи. По поводу противопожарных расстояний. Есть документ – расчеты пожарного риска. Он нам был представлен в августе того года. Изучен. Этот риск был разработан на производственный объект, в связи с тем, что отсутствуют противопожарные расстояния между существующим зданием.</p> <p>В соответствии с данным документом, у нас нет оснований отказывать в данных обстоятельствах, в связи с тем, что индивидуальный пожарный риск соответствует требованиям Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ.</p>
Н.Н. Клейменова	Если бы смежные землепользователи смогли бы договориться, не целесообразней ли бы было вплотную это сделать? Можно пристраивать котельную или нет?
Бондарь Е.А.	Вообще, пристраивать котельные, по-моему, можно только к жилью, к многоквартирным жилым домам. Там должны были быть противопожарные расстояния. Но в связи с тем, что

	они разработали риски, представили нам, чтоб мы дали свою оценку. Мы посмотрели. У нас нет оснований.
Прокопчук Н.Е.	Вы вынесли решение? Официальное?
Бондарь Е.А.	Мы решение никакое не выносим.
Прокопчук Н.Е.	То есть ответственности Вы тоже никакой не несете, если вдруг что-то произойдет?
Бондарь Е.А.	Какую ответственность мы можем нести, если у нас стройнадзор принимает. Вот я слушал, Вы говорите, что отсутствует разрыв. Он отсутствует. Поэтому был разработан документ - расчет пожарного риска, который доказывает, что индивидуальный пожарный риск, соответствует, находится в рамках при данных проектных решениях. То есть, по вопросу пожарной безопасности, есть документ, который соответствует, и к которому у нас вопросов нет.
Н.Н. Клейменова	Вопросы к госпожнадзору есть? Если нет, кто еще хотел бы выступить?
Лобжанидзе Т.В.	<p>Этот участок формировался для «ЦАРМа». На торгах выиграл Суглобов В.С. «ЦАРМ» договорился с ним, что то тепло, которое будет вырабатываться на этой территории, будут у него покупать. Вид разрешенного использования – «модульная котельная». Участок конкретно формировался под котельную. «ЦАРМу» не выгодно было покупать землю на торгах, но готовы покупать тепло.</p> <p>Мы изучали эти документы, требования санэпидемстанции, потому что у нас там строиться комплекс, нам это тоже очень важно, чтоб экологическая обстановка на этой территории была благоприятной. А она соответствует. Также мы заинтересованы в противопожарных мероприятиях, так как мы являемся смежными землепользователями.</p> <p>Мы поддерживаем запрашиваемые отклонения, просим их принять.</p>
Прокопчук Н.Е.	Можно реплику. По вопросу экологии. Рядом строится перинатальный центр, буквально через дорогу.
Юшков А.А.	<p>Директор ЗАО «ЦАРМ». Нас эта котельная устраивает. По поводу замечания о перинатальном центре. Они сами строят там котельную, прямо на территории, труба уже стоит.</p> <p>Сегодня мы покупаем тепло на ул. Юных Ленинцев, 3 котельная. Дорого. Здесь будет дешевле. Сами знаете, сколько сегодня стоит тепло. На здоровье это не влияет, все оценки это показали.</p>
Н.Н. Клейменова	Все технологическое оборудование внутри?
Суглобов В.С.	Да.
Н.Н. Клейменова	Спасибо. Еще замечания, предложения?

Прокопчук Е.Н.	Первому человеку, которому должны были предложить, сообщить о торгах – это мне. Никто не сообщал.
Н.Н. Клейменова	Эта земля принадлежит муниципальному образованию. Данный земельный участок был выставлен на торги. Это публичная информация. Никто Вам не мешал участвовать в торгах.
Прокопчук Е.Н.	Денег не было.
Н.Н. Клейменова	Ваш объект расположен по границе участка? Всю территорию земельного участка занимает?
Прокопчук Е.Н.	Здание появилось до того, как разграничили участок. Сначала стоял мебельный склад, потом его переоборудовали в магазин. Запустили документы на оформление. При межевании произошла ошибка.
Н.Н. Клейменова	Какая ошибка? Администрация выставила на торги участок, человек купил, вид разрешенного использования – «котельная». Если Вы своевременно не оформили земельный участок, какие вопросы.
Прокопчук Е.Н.	Пусть строят и делают отступ 5 метров.
Лобжанидзе Д.В.	Вы свою территорию полностью застроили?
Прокопчук Е.Н.	Еще раз говорю. Мы не застраивали территорию, участок размежевали по зданию.
Н.Н. Клейменова	Кто межевал?
Прокопчук Е.Н.	Кадастровый инженер.
Лобжанидзе Д.В.	У Вас рядом со зданием также пристроены незаконно сооружения. Вы со своим зданием разберитесь, что законно, а что нет. Я считаю надо поддержать заявителя, хорошее дело. Кроме того, эту территорию убирает данный арендатор, почистил, вычистил. Что там творилось, мешками вывозили мусор.
Н.Н. Клейменова	Спасибо. Еще вопросы, предложения? Ваши мнения на Комиссии будут учтены. Если вопросов больше нет, всем спасибо за участие. Слушания объявляются состоявшимися.

Председатель президиум



Н.Н. Клейменова

Секретарь президиума



М.Э. Воропина