

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И БЛАГОУСТРОЙСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ

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

ПРОТОКОЛ
ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по рассмотрению документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) на территорию, ограниченную улицей Петрозаводская, межквартальными проездами и рекой Херота в селе Орел-Изумруд Адлерского района города Сочи

город Сочи	№ ДПТ-1	5 марта 2018 года
ул. Кирова, 41 а		
здание администрации		
Адлерского района г. Сочи		10-00 час.
Председатель президиума:		
Заместитель директора департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи		Н.Н. Клейменова
Члены президиума:		
Начальник отдела архитектуры, благоустройства администрации Адлерского района города Сочи		И.В. Ионов
Глава Молдовского сельского округа Адлерского района города Сочи		Б.М. Невзоров
Секретарь президиума		
Ведущий специалист МБУ г. Сочи «Центр геоинформационных технологий»		Ю.М. Лариошина

Участники слушаний (Приложение № 1)

По повестке публичных слушаний и регламенту:

Н.Н. Клейменова:

На текущие публичные слушания вынесен вопрос по рассмотрению документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) на территорию, ограниченную улицей Петрозаводская, межквартальными проездами и рекой Херота в селе Орел-Изумруд Адлерского района города Сочи.

Ознакомление с содержанием по документации по планировке территории

было обеспечено с 03.02.2018 по 03.03.2018 по адресу:

- г. Сочи, улица Советская, 40, кабинет № 303.

- город Сочи, улица Кирова, 41а, у архитектора Адлерского района города Сочи.

Информационное сообщение о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 03.02.2018 № 21-22 (3004-3005) и размещено на официальном сайте администрации города Сочи в сети Интернет.

Основание для проведения публичных слушаний – Постановление администрации города Сочи от 31.01.2018 №110.

Продолжительность выступлений участников публичных слушаний:

для основного выступления по вопросу

повестки

не более 20 минут

для высказываний в прениях участниками

слушаний

не более 5 минут

Н.Н. Клейменова Слово для доклада предоставляется – представителю заказчика Галуцких Тимофею Геннадьевичу.

Т.Г. Галуцких Настоящая документация по планировке территории выполнена на основании постановления администрации города Сочи от 30.07.2017 №s 1279 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) на территорию, ограниченную межквартальными проездами и рекой Херота в селе Орёл-изумруд Адлерского района города Сочи».

Документация по планировке территории разработана с целью:

- Актуализации существующих земельных правоотношений с учетом действующих градостроительных регламентов, определение характеристик планируемого развития территории.

- Определения местоположения границ, образуемых в соответствии с проектом планировки территории земельных участков;

- Установление красных линий.

- Установление соответствия разрешенных видов использования образуемых земельных участков классификатору видов разрешенного использования;

- Приведение параметров земельных участков 23:49:0404008:19, 23:49:0404008:61 в соответствие с градостроительным регламентом;

- Определение территорий общего пользования для

обеспечения эксплуатации образуемых земельных участков.

Межевание осуществляется в целях установления границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, а также в целях установления границ земельных участков, фактически используемых собственниками расположенных на них объектов капитального строительства в соответствии с разрабатываемой документацией.

При разработке проекта межевания территорий в границы земельных участков включаются территории: под зданиями и сооружениями; проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям; открытых площадок для временного хранения автомобилей; придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей; хозяйственных площадок; физкультурных площадок; резервных территорий.

Категория земель территории: земли населенных пунктов. Проектируемая территория относится к территориальной зоне Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами высотой до 12 м.

На проектируемой территории расположены земельные участки из которых образуются земельные участки путем раздела, при этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах.

Размеры образуемых земельных участков зоны застройки индивидуальными жилыми домами определены исходя из предельных размеров земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства в соответствии с п. 12.1 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых из земель муниципальной собственности, составляют:

-для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв.м;

-для ведения личного подсобного хозяйства - до 1200 кв. м.

Проектом межевания образованы земельные участки с порядковыми номерами № 1-32 путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0404008:19. Под земельные участки ИЖС проектируется образование 31 участок общей площадью 25378 кв.м., 1 участок площадью 951 кв.м, с ВРИ Магазины и 1 участок площадью 5084 кв.м, под землями общего пользования.

Земельные участки с порядковыми номерами №9 33-58 образованы путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0404008:61. Исходный участок с кадастровым номером 23:49:0404008:61 сохраняется в изменённых границах с площадью 6666 кв.м., из него также образуется 22 участка общей площадью 21976 кв.м, с ВРИ ЛПХ, 4 участка с ВРИ территория общего пользования площадью 15358 кв.м.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0404008:19 прекращает свое существование с даты государственной регистрации права собственности образуемых проектом межевания земельных участков.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0404008:61 сохраняется в изменённых границах.

Проектом межевания территории утверждаются шесть элементов планировочной структуры (кварталов). Элементы планировочной структуры определены и утверждаются с учётом сложившейся планировки территории и существующего землепользования и планируемой застройки территории.

На исходном земельном участке с кадастровым номером 23:49:0404008:19 объекты капитального строительства не располагаются.

Размещение объектов капитального строительства планируется в границах земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом на образуемых земельных участках.

Здания в плане составляют как простые, так и сложные геометрические фигуры - в основе прямоугольник. Главные входы ориентированы на внутриквартальные проектируемые проезды.

При принятии объёмно-пространственных и архитектурно-художественных решений объектов руководствовались градостроительными регламентами территориальной зоны, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а так же сложившейся застройкой.

На земельных участках планируется строительство индивидуальных жилых домов. На земельном участке с условным номером 23:49:0404008:19:ЗУ1 планируется строительство здания с разрешённым видом использования под магазин. Здание будет иметь форму прямоугольника. В самом здании будут располагаться:

-магазины -аптека

-кабинет врача общей практики.

На территории планируется размещение 18 парковочных мест для посетителей.

Посадку каждого индивидуального жилого дома предлагается выполнить с учетом рельефа участка, архитектурно-планировочных решений, с возможностью организации естественного стока поверхностных вод.

В проекте межевания территории учтены интересы третьих лиц, границы существующих земельных участков (кроме участков с кадастровыми номерами 23:49:0404008:19 и 23:49:0404008:61) оставлены без изменений.

В проекте планировки территории проработано архитектурно-планировочное решение проектируемой территории, установлены красные линии, выполнена схема улично-дорожной сети, разработана архитектурно-планировочная структура, проработаны вопросы благоустройства и озеленения территории.

Строительство современных зданий малой этажности сформирует выразительный архитектурно-пространственный силуэт. Размещение парковых мест вдоль основного пешеходного направления, обустроенного ландшафтным дизайном и малыми архитектурными формами, создаст комфортную среду пребывания населения на этой территории.

Формирование характерного архитектурного силуэта с развитой инфраструктурой, соблюдение сомасштабности застройки, соразмерные человеку, всемерное озеленение и благоустройство предусматривает оптимальное размещение объектов современного малого «посёлка».

Фасады застройки предполагается выполнить единым архитектурным ансамблем с разработкой цветового решения с целью создания выразительного облика объекта, что возможно с использованием современных материалов.

Проезды предусмотрены с устройством асфальтобетонного покрытия шириной 5,5 метров.

Благоустройство территории предполагает максимальное озеленение территории застройки предполагается осуществить на свободных участках путем устройства газонов с посевом многолетних трав, посадкой деревьев и кустарников: следует применять местные виды древесно-кустарниковых растений с учетом их санитарно-защитных и декоративных свойств. В пределах нормативных противопожарных расстояний посадка деревьев хвойных пород не допускается.

Автостоянки, площадки для сбора мусора (в том числе крупногабаритного) с последующим централизованным вывозом бытовых отходов на полигон ТБО, оборудовать и заасфальтировать. Повсеместно предусмотреть освещение территории в темное время суток.

Очередность строительства принята в соответствии с наличием существующих транспортных и инженерных инфраструктур. В первую очередь это наличие удобного подъезда к территории и необходимость развития инженерной инфраструктуры - дорог, ливневой канализации, систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

Рассматриваемый участок планируемой застройки имеет тенденцию к понижению и повышению уклонов территории, что необходимо учесть при прокладке инженерных коммуникаций.

Поверхностный водоотвод осуществляется системой уклонов. Проектные решения увязаны с существующим рельефом и конструктивными особенностями проектируемых зданий и сооружений.

Размещение объектов капитального строительства планируется в границах земельных участков, в соответствии с градостроительным регламентом на образуемых земельных участках.

Конструкция дорожной одежды автомобильных дорог, стоянок автомобильных дорог, пешеходных дорожек приняты с асфальтобетонным покрытием.

И. В. Ионов

Вопросы есть к докладчику?

Б.М. Невзоров

Рядом проходит река Херота. У вас есть необходимые согласования, в соответствии с Водным Кодексом РФ? И как проработана документация на основании Водного Кодекса РФ?

Т.Г. Галуцких

Водоохранная зона реки Херота была учтена при разработке документации по планировке территории. Вот здесь (показывает на чертеже) 50 метровая зона, в этом месте 100 метровая охранная зона. Прибрежная полоса 50 метров, на данной графике не обозначена, но в документации она отражена. Береговая полоса общего пользования на территории земельных участков не заходит, то есть территория общего пользования не ограничивается при образовании данных земельных участков.

Б.М. Невзоров

Я так понимаю, в дальнейшей документации это будет более детально отражено?

Т.Г. Галуцких

В документации, да.

Б.М. Невзоров

Вопрос связан с тем, что проводится ряд мероприятий по расчистке русла, и так далее. Если там, где-то, будет территория застройки, то это будет усложнять проведение определенных мероприятий. Поэтому я рекомендую Вам учесть это, непосредственно, при конкретной корректировке это все просмотреть. Второй момент. Эта часть находится у нас в особой зоне подтопления. Если вы помните события 2015 года, то именно оттуда все это

- и пошло. На перспективу в период строительства и всего остального вы учитывали данное обстоятельство?
- Т.Г. Галуцких При разработке документации был учтен рельеф местности, и предусмотрено при строительстве создание сети ливневых канализаций, получены технические условия МУП «Водосток», были определены точки сброса.
- Б.М. Невзоров Вы же понимаете, что сети ливневой канализации не помогут при том потоке воды, который уже был, там все потонут. Там необходимо предусмотреть берегоукрепительные работы, габионы, отводные, защитные сооружения.
- Представитель заказчика У нас есть согласованный проект по габионам. Габионы уже закуплены. Все уже рассчитано, только построить нужно. Согласовано с рыбоохраной, с охраной природы. Все есть.
- Б.М. Невзоров Тогда давайте так, мне нужен будет полностью экземпляр документации, потому что в дальнейшем надо будет все просматривать, чтобы мы ничего не упустили.
- Представитель заказчика Мы вам сделаем ксерокопию и Вам представим. Все расчеты, согласования.
- Б.М. Невзоров Территория у нас получается не застроена. А коммуникации?
- Представитель заказчика Коммуникации все городские. Есть проекты на канализацию, водоснабжение, электричество. Получены технические условия. Закуплена своя автономная электростанция. Все согласовано. Канализация городская. Все существует. Поселок уже существует 15 лет.
- Б.М. Невзоров Я к тому, что вы наше население прекрасно знаете. Начнутся работы, пойдут вопросы. Пойдут в первую очередь ко мне. Поэтому необходимо чтобы у нас с вами было взаимодействие.
- Представитель заказчика Мы постоянно чистим наше русло, проект сделали. Просто это финансово затратно. Будут средства, будем проект исполнять, чтобы наводнения пережить без последствий. Все что связано с водоемом, мы исполняем, постоянно расчищаем уже много лет. На габионы есть проект. Мы Вам его предоставим. Водопровод, канализация – все автономное. Врезано в систему города, все работает. Претензий у города нет. Уже работает все 15 лет.
- Б.М. Невзоров То, что существующее, да. Я на перспективу спрашиваю.
- Представитель заказчика Все сделано на перспективу с запасом мощности и предусмотрена 2-ая очередь. ТП на 400 кВт. Мы ее сами построили. Согласовали с городом и взяли с города мощности. Все это предусмотрено.
- Б.М. Невзоров Тогда жду от вас документацию.
- И.В. Ионов Подскажите, пожалуйста, предусмотрено ли проектом

- размещение каких-либо территорий под благоустройство? Я имею ввиду конкретно детские площадки, спортивные площадки.
- Представитель заказчика В первой очереди и во второй очереди все предусмотрено. Даже во второй очереди мы хотим построить детский садик. У нас есть обязательства перед городом построить опорный пункт медицинской помощи.
- Т.Г. Галуцких Предпологается строительство магазина.
- Представитель заказчика Мы взяли на себя официальное обязательство, что все это построим.
- И.В. Ионов Еще такой вопрос. У вас два объекта предусмотрены на левом берегу реки Херота, каким образом водоотведение будет проводиться?
- Представитель заказчика Все дождевые воды выводятся в реку.
- И.В. Ионов Нет, два объекта, если помните где раньше баня была, на левом берегу реки. Там два объекта у вас предусмотрено. Каким образом у вас там водоотведение будет, канализование и тд?
- Представитель заказчика Нам МУП «Водосток» выдавал технические условия полностью на весь это земельный участок, с учетом левого и правого берега.
- И.В. Ионов Предусмотрено ли проектом в будущем реконструкция моста либо возведение нового? Существующий планируете расширять, укреплять?
- Представитель заказчика У нас там есть свой мост, железный, мы его перенесем, поднимем.
- И.В. Ионов Лишь бы он выдержал ту нагрузку на период строительства.
- Представитель заказчика Он все выдержит. Если надо будет, мы согласуем с архитектурой перенос его в другое место, или там его просто поднимем.
- И.В. Ионов Просто подъезд к нему зауженный, как техника будет к нему подходить на период строительства. Расширять будете подъезд?
- Представитель заказчика Если надо будет, будем расширять. Архитекторы предлагают его подвинуть на 20 метров ниже. Там посмотрим.
- Н. Н. Клейменова Есть еще вопросы, замечания или предложения по документации? Если вопросов и предложений нет слушания считаются состоявшимися. Спасибо всем за участие.

Председатель президиума

Н.Н. Клейменова

Секретарь президиума

Ю.М. Лариошина

ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ПРИСУТСТВУЮЩИХ

5 марта 2018 года

№ п/п	ФИО	Должность, организация
1	Обитов С. В.	каменщик
2	Силунов Н. Н.	каменщик.
3	Борисов А. П.	ИП, каменщик
4	Башев А. А.	руководитель и/и
5	Мартин Р. С.	общество инвалидов и ветеран.
6	Гамзуткин Т. Т.	председатель жандарма
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		