

Российская Федерация
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
ГОРОД СОЧИ

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

354061, г. Сочи, ул. Советская, д. 26, каб. 46, тел./факс (862) 264-84-54

ПРОТОКОЛ

ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСУ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ 11-ОП-2019/Х

город Сочи	20 сентября 2019 года
Актальный зал администрации Хостинского района	10-30
Председатель президиума:	
Заместитель директора департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи	Н.Н. Клейменова
Секретарь президиума: Главный специалист МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Е.М. Шавонина
Участники публичных слушаний	список прилагается

Клейменова Наталья Николаевна	<p>На текущие публичные слушания вынесен вопрос по предоставлению Трапайдзе Георгию Тамазиевичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303010:2 площадью 4737 кв.м, расположенном по адресу: г. Сочи, Хостинский район, Новая Мацеста, ул. Аллея Челтенхэма, в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка с 5 м: от поворотных точек 8-14 – 1 м; от поворотных точек 14-15 – 4 м; от поворотных точек 15-1 – 2 м.</p> <p>По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «РК» - зона лечебно-оздоровительных учреждений.</p> <p>Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «санаторная деятельность, гостиничное обслуживание».</p> <p>Информационное сообщение о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости</p>
----------------------------------	--

	<p>Сочи» от 6 сентября 2019 года № 133 (3339) - № 134 (3340), размещены в сети Интернет, 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.</p> <p>Демонстрационные и обосновывающие материалы доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц с 6 сентября 2019 года до 19 сентября 2019 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья) в комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи (г. Сочи, ул. Советская, д. 40, каб. 313), а также в администрации Хостинского района города Сочи.</p> <p><u>Предлагается следующий регламент для выступлений:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - докладчик – 5-10 мин.; - для высказываний в прениях участниками слушаний – 3-5 мин. <p>Сегодня слушания проведу я, Клейменова Наталья Николаевна, заместитель директора департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи.</p> <p>Принимается данный регламент?</p>
Участники публичных слушаний	Да.
Н.Н. Клейменова	Тогда слово докладчику. Представьтесь, пожалуйста, для протокола.
Е.В. Радченко, докладчик	<p>Всем добрый день!</p> <p>Я, Радченко Егор Витальевич, ведущий инженер ООО «Земельно-архитектурная мастерская».</p> <p>Прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303010:2 площадью 4737 кв.м в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка для строительства здания гостиницы в территориальной зоне РК.</p> <p>В соответствии с градостроительным планом земельного участка от 19.07.2019 г. № RU233090000-00000000023373</p>

	<p>место допустимого размещения зданий, сооружений, строений на земельном участке с учетом минимального отступа от границ земельного участка, составляющего 5 м, и режима использования территории в границах I-ой зоны округа горно-санитарной охраны курорта (частично 2880 кв.м) представляет собой территорию размерами по ширине от 6,8-28,0 м, по длине 18,3-80,5 м, площадью 1109 кв.м, что составляет 23,4 % от площади земельного участка.</p> <p>В свою очередь, согласно градостроительным регламентам, установленным Правилами землепользования и застройки для территориальной зоны РК, процент застройки для данного земельного участка составляет 40%.</p> <p>При этом место допустимого размещения зданий строений, сооружений имеет неправильную и неблагоприятную конфигурацию для застройки, кроме того, согласно заключению по инженерно-геологическим изысканиям, выполненному ООО «НК Гео» в 2019г., рельеф земельного участка является сложным, абсолютные отметки поверхности рельефа в пределах участка изменяются от 15,0 до 29,0 м.</p> <p>Таким образом, в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса РФ земельный участок имеет неблагоприятные условия для застройки, а именно, неблагоприятными являются инженерно-геологические и иные характеристики (I-ая зона округа горно-санитарной охраны курорта).</p> <p>Поскольку при соблюдении минимальных отступов от границ земельного участка, составляющих 5 метров, на рассматриваемом земельном участке не представляется возможным расположить объект правильной геометрической формы с обеспечением внутренней эргономики помещений, в настоящее время возникла необходимость обращения в орган местного самоуправления за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка.</p> <p>В результате предоставленного разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства процент застройки земельного участка составит 25,8%, что соответствует установленным Правилами землепользования и застройки градостроительным регламентам (40%), кроме того, обеспечит при проектировании и строительстве гостиницы возможность</p>
--	---

	<p>организации во исполнение требований законодательства необходимых парковочных мест и соответствующего озеленения.</p> <p>Дополнительно сообщаю, что в соответствии с представленным проектным предложением на земельном участке возможно разместить здание гостиницы с количеством этажей 10, общей площадью 11125,3 кв.м., площадью застройки 1223,0 кв.м, состоящее из: номерного фонда в количестве 90 номеров (5-10 эт.); зоны хранения автомобилей, технических помещений (1 эт.); помещений общественного питания, проведения досуга (2-4 эт.), проектируемое количество парковочных мест - 26 шт. (требуемое - 20 шт.).</p> <p>С учетом отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка до места допустимого разрешения зданий, строений, сооружений, согласно схеме планировочной организации земельного участка проектируемый объект не окажет влияния на значимые направления визуального восприятия и зоны видимости объектов культурного наследия и ценных градоформирующих объектов, сохранив своеобразие населенного пункта и планировочной структуры, исторической среды в целом.</p> <p>Более того, в настоящее время большое внимание государством уделяется развитию внутреннего и въездного туризма. Город Сочи является курортом федерального значения. Мацеста, в свою очередь, всегда была крупнейшим бальнеологическим курортом России, привлекавшим в былые времена миллионы туристов. Таким образом, строительство гостиницы отвечает требованиям исторически сложившихся особенностей территории, кроме того, способствует развитию данной территории как курорту, а также возрождению былой славы сероводородных источников, что вновь привлечет значительное количество не только российских, но также зарубежных гостей.</p> <p>В заключении сообщаю, что разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none">- от поворотных точек земельного участка 8-14 – 1 м;- от поворотных точек земельного участка 14-15 – 4 м;- от поворотных точек земельного участка 15-1 – 2 м, <p>для строительства здания гостиницы соответствует</p>
--	---

	<p>требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим нормам, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов курортного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности (в соответствии с требованиями Федеральных законов от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ и от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ).</p> <p>Спасибо за внимание!</p>
Н.Н. Клейменова	<p>Вопросы, пожалуйста, к докладчику кто хотел бы задать? Никто не хочет? Я задам Вам вопрос. Частично земельный участок попадает в I-ую зону округа горно-санитарной охраны курорта. Сколько это примерно в процентах от площади участка?</p>
Е.В. Радченко, докладчик	<p>Площадь I-ой зоны округа горно-санитарной охраны курорта составляет 2880 кв.м, что примерно 72,6 % земельного участка.</p>
Н.Н. Клейменова	<p>То есть вы размещаете объект со сдвижкой от I-ой зоны округа горно-санитарной охраны курорта?</p>
Е.В. Радченко, докладчик	<p>Так точно! Мы не размещаем объект в I-ой зоне округа горно-санитарной охраны курорта согласно схеме планировочной организации земельного участка.</p>
Н.Н. Клейменова	<p>Ограничений достаточно на земельном участке. Каким образом вы учитываете документацию по планировке территории, есть ли заключение, или вы планируете его получить у Управления охраны объектов культурного наследия Краснодарского края?</p>
Е.В. Радченко, докладчик	<p>Да, все верно. При разработке проектной документации будет направлена соответствующая документация для согласования с Управлением охраны объектов культурного наследия Краснодарского края.</p>
Н.Н. Клейменова	<p>Еще вопросы?</p>
Архипов Игорь Викторович, отдел архитектуры администрации Хостинского района г. Сочи	<p>Можно спросить, а как вы учитываете объект, который вы планируете построить, увязать со сквером, который сейчас проектируется.</p>
Е.В. Радченко, докладчик	<p>В едином архитектурном ансамбле предполагается это все выполнить в увязке с исторически сложившейся застройкой города Сочи. Здесь на столе представлена визуализация данного объекта.</p>
Н.Н. Клейменова	<p>Вопрос уместен, на самом деле.</p>
Архипов Игорь Викторович	<p>По границе вашего участка будет проходить терренкур.</p>
Е.В. Радченко,	<p>По границе нашего земельного участка проходит</p>

Докладчик	муниципальная земля, а за ней находится дорога, и только за дорогой предполагается терренкур.
Н.Н. Клейменова	Вы где-то на графике покажите.
Архипов Игорь Викторович	Да, чтобы мы посмотрели, что нужно будет выносить.
Е.В. Радченко, докладчик	Вот схема планировочной организации.
Н.Н. Клейменова	Нет, вы здесь не показали границы проектирования.
Архипов Игорь Викторович	Вы этот вопрос прорабатывали или нет?
Н.Н. Клейменова	Сейчас они не могут это проработать, пока не принято решение.
Архипов Игорь Викторович	Рекомендую тогда проработать этот вопрос
Е.В. Радченко, докладчик	Спасибо! Учтем.
Н.Н. Клейменова	Еще вопросы, предложения? Сегодня у нас участвуют в работе общественные организации?
Представитель ТОС «Мацеста» Обухов С.А.	Да, есть, я представляю ТОС.
Н.Н. Клейменова	Какое мнение у ТОСа?
Представитель ТОС «Мацеста» Обухов С.А.	Местные жители и ТОС против вообще любого строительства на данной территории.
Н.Н. Клейменова	Общественное движение «За Сочи», «ПриветСочи», Градостроительный совет есть кто-то?
Реплика из зала	Нет.
Н.Н. Клейменова	Значит, мы в резолютивной части попросим заказчика доработать в части увязки с границами дизайн-проекта ландшафтного парка и дополнительно представить к заседанию комиссии по ПЗЗ, чтобы понять, что нет накладки у вас, и вы не задеваете муниципальный проект, который реализуется по федеральным программам.
Н.Н. Клейменова	Еще вопросы, замечания, предложения по докладу? Если других вопросов нет, всем спасибо за участие. На этом слушания объявляются оконченными.

Председатель президиума

Н.Н. Клейменова

Секретарь президиума

Е.М. Шавонина