

**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

**№ 12-ОП-2015/Л**

город Сочи

11 января 2016 года

ул. Глинки, 4

актовый зал администрации Лазаревского района

11-00 час.

**Председатель президиума**

Директор департамента архитектуры, градостроительства и  
благоустройства администрации города Сочи

А.А. Зачитайлов

**Секретарь президиума**

Заместитель директора МБУ г. Сочи «Центр геоинформационных  
технологий»

А.В.Разина

**Члены президиума:**

Архитектор Лазаревского района города Сочи

Д.В. Ермолаев

**Повестка публичных слушаний и регламент:**

**А.А. Зачитайлов:**

**На текущие публичные слушания вынесено 2 вопроса:**

1. Предоставление ООО «Мебельщик» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0125014:1003 площадью 52100 кв.м, по улице Старошоссейная, 5, п. Дагомыс Лазаревского района города Сочи, в части увеличения коэффициента использования территории с 1,8 % до 2,5 %.

По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «Ж-4» – многоэтажная жилая застройка до 36 метров.

Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «жилищно-рекреационный комплекс».

2. Предоставление Сумской Анне Григорьевне разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0125005:183 площадью 379 кв. м, по улице Армавирская, дом 148, кв. 2, п. Дагомыс Лазаревского района города Сочи, в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка от поворотных точек 3-4 – 2,0 м; от поворотных точек 4-5 – 2,5 м; от поворотных точек 9-10 – 1,5 м; от поворотных точек 10-1 – 2,0 м.

По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «Ж-2» – малоэтажная жилая застройка до 15 метров.

Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «для

эксплуатации жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства».

**Основание для проведения публичных слушаний:**

Решение комиссии по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи от 22 декабря 2015 года.

**Демонстрационные и обосновывающие материалы** были доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц с **30 декабря 2015 года по 10 января 2016 года** в здании администрации Лазаревского района у архитектора района.

**Информационное сообщение** о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 29 декабря 2015 года № 205 (2571).

Продолжительность выступлений:

для основного доклада

не более 10-15 минут

для высказываний в прениях участниками слушаний

не более 3-5 минут

Зачитайлов А.А.

Здравствуйте, уважаемые участники слушаний. Начнем обсуждение первого вопроса. Слово предоставляется Быченко Алексею Ивановичу

Быченко А.И.

ООО «Мебельщик» на основании договора аренды является правообладателем земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125014:1003 площадью 52100 кв.м, по улице Старошоссейная, 5, п. Дагомыс Лазаревского района города Сочи. Вид использования земельного участка - «жилищно-рекреационный комплекс». Ранее, до утверждения Правил землепользования и застройки в городе Сочи, нами был разработан проект строительства 25-ти этажного жилого комплекса. С введением Правил землепользования и застройки, данная территория предназначена для строительства зданий и сооружений высотой до 36 метров. Соответственно, мы вынуждены были откорректировать данный проект и уменьшить высотность до 13 этажей. Разработанная нами документация прошла госэкспертизу и получила положительное заключение. Жилой комплекс состоит из 10 жилых домов с надземными и подземными парковочными местами на 656 машино-мест. Предполагается замена инженерной инфраструктуры, так как существующая изношена. На первых этажах зданий принято решение разместить учреждения дошкольного образования, реабилитационный центр для детей «аутистов». Предусмотрено строительство взрослого и детского бассейна и детские игровые, спортивные площадки. Вместо положенных 15% озеленения, мы предлагаем озеленить площадь в 27%.

Однако, в ноябре 2015 года, в Правила землепользования и застройки внесены изменения и введено ограничение в виде коэффициента использования территории (КИТ). Для того чтобы сохранить проект в полном объеме, в том числе предусмотренные проектом социальные объекты, мы просим увеличить КИТ с 1.8 до 2.5.

Кадагишвили Н.Р.

Этот проект мы рассматривали на союзе архитекторов. Были замечания по планировке территории. Проговаривалась необходимость открыть территорию для прохода жильцов со стороны ул.Фестивальной к морю. Продумать транспортную схему. Просчитать количество мест для размещения детей в ДДУ.

- Быченко А.И. Если вы посмотрите проект, то почти 30 тыс.кв.м. занимает территория общего пользования. Как я уже сказал, обеспеченность надземными и подземными парковочными местами данного жилого комплекса рассчитана на 656 машино-мест. Предполагается, что половина жилого фонда будет использоваться как гостиница и количество машин будет меньше. Транспортная схема разработана с учетом улицы Армавирской, Летней и Фестивальной.
- Жительница А проход от Фестивальной к Летней будет открыт?
- Быченко А.И. Мы планируем открытый проход через территорию жилого комплекса. Однако, как вы знаете, по ул.Летней стоят торговые ларьки, которые закрывают проезд и проход.
- Амиров М.Ш. Я являюсь советником 1 категории, профессором Академии архитектуры. Согласно генеральному плану города 70 года данная территория предназначалась для индивидуального жилищного строительства. И сложившаяся застройка вокруг – это ИЖС. Мое мнение. Необходимо предусмотреть проходы, для реабилитационного центра должна быть разработана доступная среда. Выезды по улице Летней, Фестивальной, Армавирской – не нормативные. Также, существует проблема с ливневкой.
- Быченко А.И. Технические условия нами получены.
- Амиров М.Ш. Для такого количества жильцов появится необходимость в детских дошкольных учреждениях, школах.
- Быченко А.И. Повторюсь, что ДДУ проектом предусмотрено на первых этажах жилого фонда.
- Кадагишвили Н.Р. А Вы просчитывали количество мест для садика и школы? По моим подсчетам необходим садик на 200 мест и школа на 500 мест.
- Зачитайлов А.А. Давайте рассматривать конкретный вопрос – это КИТ. Вопрос тех.условий – это вопрос госэкспертизы. Она пройдена.
- Амиров М.Ш. Участок попадает в санитарно-защитную зону от РЖД.
- Быченко А.И. Нами получено экспертное заключение главного санитарного врача края, могу вам ее представить.
- Слисенко А.Н. Я представляю, что будет во время стройки. Мы пережили Олимпиаду и работу РБУ днем и ночью. Ларьки с улицы Летней Вы не уберете. А если, через Летнюю пойдет строительная техника, то там будет коллапс.
- Быченко А.И. РБУ мы перенесем в середину участка.
- Карибов И.Ю. Я понять не могу. Граждане, неужели вы хотите оставить территорию мебельной фабрики свалкой? Мое мнение – это место должно быть красивым, привлекательным для курорта. Мы не должны жить в 19 веке. А Вы, господин Амиров? Это же Вы проектировали улицы Армавирскую и Летнюю такой?
- Чередникова Г.Д. Здравствуйте, Алексей Иванович! Я представитель ГОС Дагомыс. В настоящее время там свалка. А теперь еще и стройка начнется? А Ваш клуб? Кстати, его сдавали баптистам.
- Быченко А.И. Клуб – не наша собственность.
- Зачитайлов А.А. Вы предлагаете оставить эту территорию такой, какая она есть?
- Чередникова Г.Д. Нет. Мы просим привести ее в порядок. И, кстати, там никогда не было пожарного проезда. Я представляю, что там будет, когда начнут

варить бетон.

- Быченко А.И. Давайте поговорим о чистоте. У меня работают 2 дворника. После урагана местная администрация попросила временно разместить на нашей территории спиленные деревья. Вы думаете, кто-то их потом увез? За что мы платим налоги? Из чего получать прибыль? Наша задача привести все в порядок, чтобы продать.
- Костев С.В. Я живу на улице Армавирской 9. Когда шла стройка в Олимпиаду мы чуть с ума не сошли. Можно ли решить вопрос о времени строительства?
- Быченко А.И. Все знают, что в летний период строительство запрещено. Бетон будут готовить в дневное время. У нас есть 2 миксера, которые будут передвигаться по территории строительства. Как я уже сказал, РБУ будет перенесено в другое место. Мы все пережили Олимпиаду. Давайте не будем сравнивать строительство олимпийских объектов и строительство жилых домов.
- Буликану И.И. Стройка всегда несет минусы. Но потом территория будет облагорожена!!!! Посмотрите - каким красивым стал Центр Сочи, Адлер. Если, сейчас не построить, то здесь останется та же свалка. Неужели это более привлекательно?
- Отрошко В.И. А вы хотите, чтобы Дагомыс стал похож на Мамайку?
- Быченко А.И. Нет конечно.
- Богданова С.И. Люди желают, чтобы там был парк или аллея. Мы же город-курорт. Эти дома – это Ваша экономическая выгода. Мы же считаем, что там должно быть место отдыха, детские сады. Кто-то из присутствующих может вспомнить, когда в Дагомысе за последние несколько лет был посажен хоть один цветок?
- Буликану И.И. А давайте каждый из нас отнимет от своего участка кусок и посадит для поселка там цветы? Почему застройщик должен отдать свой участок, за который он платит аренду – под цветы?
- Кадагишвили Н.Р. Конечно, если не будет инвестиций, то ничего не будет хорошо. Давайте поделимся территорией для организации проезда, аллеи. Вопрос в балансе территории, чтобы была рекреация либо с улицы Летней, либо с Армавирской.
- Быченко А.И. Как я уже говорил в самом начале, озеленение территории мы увеличили с 15 до 27 %.
- Зачитайлов А.А. Можно обсуждать вопрос по существу?
- Я при рассмотрении проекта посчитал, что КИТ Вам необходимо увеличить до 2,2. Зачем тогда Вы заявляетесь на 2.5?
- Быченко А.И. Для запаса. Вдруг появится необходимость установить навесы или что-то еще?
- Ермолаев Д.В. А зачем увеличивать КИТ, если можно уменьшить высотность?
- Быченко А.И. Мы пришли за социалкой. Вместо того, чтобы отказаться от неё и построить только жилье, уложившись тогда во все необходимые параметры, мы просим жителей города разрешения построить нормальный жилой комплекс, удобный, с наличием социальных объектов, так необходимых городу. В нашем городе 200 родителей, у которых дети страдают аутизмом. Что для них сделано? Куда их девать?
- Житель Когда-то на этом месте планировали строительство диснэйленда. Я сам давно живу в Дагомысе. Хочется, чтобы было освещение, чтобы

был спортивный комплекс, морской бассейн, школы, детские сады.

- Жительница                      Мост на улице Ленинградской весь в дырах. А он никому не принадлежит. Его тоже надо приводить в порядок.
- Быченко А.И.                    Мы и предлагаем здесь построить спортивные площадки, бассейны – детский и взрослый, детское дошкольное учреждение. И, кстати, этот мост проектировали и строили мы для жителей, когда еще работали в СМУ.
- Жительница                    Почему каждый из вас начинает за свой огород? Мост, узкие проезды, освещение, ларьки, перекрывающие проход к морю? Эти проблемы должна решать администрация, а не застройщик. Он наоборот старается что-то сделать. Я бы там купила квартиру.
- Житель                            Если здесь в Дагомысе появится бассейн, то я своего ребенка лучше поведу сюда, чем куда-то в Сочи ехать.
- Амиров М.Ш.  
Быченко А.И.                    У меня вопрос о возможном затоплении территории.  
Данная проблема нам известна. Для предотвращения природных катаклизмов вынуждены были предусмотреть выполнение дорогостоящих гидротехнических мероприятий по защите участка проектирования и прилегающей к нему существующей застройки.
- Зачитайлов А.А.                Есть ли еще вопросы?  
Мы выслушали ваши вопросы, замечания и предложения. Предлагаю перейти к обсуждению второго вопроса - предоставление Сумской Анне Григорьевне разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0125005:183 площадью 379 кв. м, по улице Армавирская, дом 148, кв. 2, п. Дагомыс Лазаревского района города Сочи, в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка от поворотных точек 3-4 – 2,0 м; от поворотных точек 4-5 – 2,5 м; от поворотных точек 9-10 – 1,5 м; от поворотных точек 10-1 – 2,0 м. Человек хочет на своем участке построить индивидуальный жилой дом.
- Кадагишвили Н.Р.              Какая форма участка?
- Зачитайлов А.А.                Посмотрите градостроительный план. Участок маленький 379 кв.м, форма изогнутая и вытянутая. Заявитель хочет построить небольшой двухэтажный дом на 70 кв.м, общей площадью – 140 кв.м. Данная площадь застройки не превышает установленные для этой зоны КИТы.
- Амиров М.Ш.                    Пожарный проезд соблюден? Если да, то вопросов нет. При такой форме и размерах участка – это отклонение объективно.
- Зачитайлов А.А.                Есть еще вопросы или возражения по данному предложению?
- Жители                            Нет.
- Зачитайлов А.А.                Тогда всем спасибо за участие. Слушания объявляю закрытыми.

Председатель президиума

А.А. Зачитайлов

Секретарь президиума

А.В. Разина