

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, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**№ 7-ОП/2016/X**

город Сочи

14 ноября 2016 года

Курортный проспект, 106 А Хостинского района города  
Сочи

10-00 час.

**Председатель президиума:**

Заместитель председателя комиссии, 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

**Присутствовали:**

Главный архитектор Хостинского района города Сочи

А.П. Козин

**Повестка публичных слушаний и регламент:**

А.А. Зачитайлов	На текущие публичные слушания вынесен вопрос по предоставлению ООО «Империал» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302008:72 площадью 9708 кв. м по улице Курортный проспект, 66 Хостинского района города Сочи, в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка: от поворотных точек 1-2 – 3,0 м, от поворотных точек 2-3 – 2,5 м, от поворотных точек 3-4 – 2,5 м, от поворотных точек 12-13 – 4,3 м, от поворотных точек 13-14 – 1,5 м, от поворотных точек 15-16 – 0 м, от поворотных точек 16-17 – 1,0 м; в части увеличения максимального коэффициента застройки – до 68%; в части уменьшения минимального коэффициента озеленения – до 7%; в части увеличения коэффициента использования территории – до 2,1.
-----------------	--

	<p>По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «ОД-1» - многофункциональная общественно-деловая застройка.</p> <p>Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «торгово-развлекательный комплекс».</p> <p>Основание для проведения публичных слушаний:</p> <p>Решение комиссии по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи от 12 мая 2016 года.</p> <p>Информационное сообщение о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 1 ноября 2016 года № 175 (2748), 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 были доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц со 2 ноября 2016 года до 14 ноября 2016 года в здании администрации Хостинского района у архитектора района.</p> <p>Предлагается следующий регламент для выступлений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- докладчик – 5-10 мин.</li> <li>- для высказываний в прениях участниками слушаний – 3-5 мин.</li> </ul> <p>Слово предоставляется представителю заявителя – Петросянцу А.Ф.</p>
Петросянц А.Ф.	<p>Я являюсь инженером по технадзору ООО «Империал».</p> <p>Руководство ООО «Империал», советуясь с администрацией города Сочи, высказало пожелание сделать зимний аквапарк. В связи с чем было подготовлено предпроектное предложение, был выполнен макет, который получил одобрение в департаменте архитектуры и у Главы города. Объект вышел на экономический форум, также получил одобрение. Был подготовлен и представлен демонстрационный материал.</p> <p>На сегодняшний день подписано соглашение с администрацией города Сочи о намерениях, также было написано письмо в адрес ООО «Империал», подписанное Главой города Сочи, о заинтересованности в строительстве данного объекта.</p> <p>Наш проект предусматривает реконструкцию существующих зданий незавершенного строительства. Существующие объекты принадлежат на праве собственности ООО «Империал». В настоящее время на данном участке расположен фундамент и недостроенные строения, подлежащие реконструкции, а не сносу – шума, грохота не будет. Также выполнены противооползневые мероприятия, выполнены оползнезадерживающие конструкции в виде подпорных стен, выполнялись мероприятия по укреплению склона и т.д.</p> <p>Существующим проектом предусмотрено максимальное использование существующих конструкций с целью уменьшения объемов демонтажа, включая площадь, которую занимает уже существующие строения – 60%. Для нормальной работы многофункционального здания, для обеспечения требования технических регламентов, в том числе, что касается пожарной</p>

	<p>безопасности, площадь застройки увеличивается еще на 8% за счет крылец, входных площадок, опор аттракционов и въездов в подземную автостоянку. Участок для строительства имеет сильный перепад рельефа, вследствие чего благоустройство территории включает подпорные стенки, лестничные марши для соблюдения нормативных требований по проездам, тротуарам – необходимо увеличить их протяженность. Также на участке выполнены довольно серьезные оползневые конструкции, например, со стороны улицы Нагорной достигают до 15 метров высотой, занимающие большую площадь по периметру всех существующих строений. На свободной от существующих строений площади участка, составляющей 40%, необходимо разместить проезды и подходы к зданию, въезд в автостоянку, места загрузки.</p> <p>Все эти мероприятия уменьшают площадь для зеленых насаждений, сказываются на проценте озеленения. Без данных мероприятий объект не будет функционировать.</p> <p>Также необходимо отметить, что ввиду сильного перепада рельефа, большая часть помещений расположена ниже планировочной отметки земли и не имеет, естественно, освещения. Для обеспечения соблюдения санитарных норм и требований пожарной безопасности, помещения с постоянным пребыванием людей, в которых необходимо устройство естественного освещения, должны быть расположены выше уровня земли. Естественно, это влечет за собой увеличение надземной части здания.</p> <p>Кроме того, для возможности устройства дополнительного озеленения на кровли проектом предусмотрены эксплуатируемые кровли и террасы, что тоже увеличивает площадь надземных частей зданий, но параллельно увеличивает площадь озеленения.</p> <p>Консольные выносы плит и перекрытий и часть несущей конструкции, существующей встык к строению, выходит за пределы минимальных отступов от границ земельного участка.</p> <p>В рамках реконструкции эти элементы сохраняются, существующее здание со всеми этими консолями узаконено, поэтому мы поднимаем здание. Часть конструкции аттракционов аквапарка в связи с расчетной геометрией требует больших радиусов поворотов и вращений. Технологически возможно это разместить консольно по отношению к основному объему здания.</p> <p>На основании вышеизложенного ООО «Империял» в рамках развития своего проекта просит согласовать следующие параметры объекта: увеличить максимальный коэффициент застройки – до 68%; уменьшить минимальный коэффициент озеленения – до 7%; увеличить коэффициент использования территории – до 2,1; уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка по поворотным точкам согласно градплану, указанным в заявлении.</p>
А.А. Зачитайлов	<p>Вы забыли сказать об обосновании в части отклонения от коэффициента использования территории. В Вашем обосновании указано, что это происходит по причине того, что для обеспечения безопасности эксплуатации данного строения необходимо выполнить ряд мероприятий, которые очень серьезно приводит к удорожанию строительства и без выполнения этих мероприятий невозможно будет построить это здание. То есть данная причина является причиной для отклонения в части КИТа.</p>

	Вопросы?	
Козин А.П.	Торгово-развлекательный центр или аквапарк? Чего будет больше?	
Монапин В.Г.	Аквапарк. Там будут только сопутствующие товары для аквапарка.	
Козин А.П.	То есть это не торговый центр?	
Монапин В.Г.	Нет. У нас всего порядка 950 кв.м торговой площади, которые будут использоваться именно для сопутствующих товаров.	
Козин А.П.	От лица администрации Хостинского района хочу сказать, что это знаковое место. Мы поддерживаем данный вопрос.	
А.А. Зачитайлов	Еще предложения, замечания? Если вопросов больше нет, всем спасибо за участие. Слушания объявляются состоявшимися.	

Председатель президиума



А.А. Зачитайлов

Секретарь президиума



А.В. Разина