

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

№ 5-ОП/2016/Ц

город Сочи

24 августа 2016 года

ул. Навагинская, 18 Центрального района города Сочи

10-00 час.

Председатель президиума:

Директор департамента архитектуры, градостроительства и
благоустройства администрации города Сочи

А.А. Зачитайлов

Секретарь президиума

Главный специалист МБУ г. Сочи «Центр геоинформационных
технологий»

М.Э. Воропина

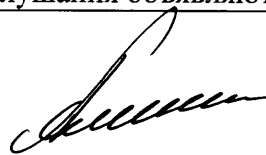
Повестка публичных слушаний и регламент:

А.А. Зачитайлов	<p>На текущие публичные слушания вынесен вопрос о предоставлении ООО «Сочистрой-АРД» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201017:1308 площадью 4244 кв. м по улице Виноградная Центрального района города Сочи, в части увеличения максимального коэффициента застройки – до 43%, в части увеличения КИТа – до 4,4.</p> <p>По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «Ж-5» - многоэтажная жилая застройка до 56 метров.</p> <p>Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «многоквартирный жилой дом».</p> <p>Демонстрационные и обосновывающие материалы доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц с 12 августа 2016 года по 23 августа 2016 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья) в здании администрации Центрального района у архитектора района.</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 11 августа 2016 года № 135 (2708) - № 136 (2709).</p> <p>Предлагается следующий регламент для выступлений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - докладчик – 5-10 мин. - для высказываний в прениях участниками слушаний – 3-5 мин. <p>Слово предоставляется представителю заявителю – Тихоновой Н.Н.</p>
Тихонова Н.Н.	<p>Добрый день. Я являюсь представителем ООО «Сочистрой-АРД», правообладателя земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201017:1308 площадью 4244 кв. м по улице Виноградная Центрального района города Сочи.</p> <p>В установленном законом порядке мы обратились за получением разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса на это имеет право правообладатели земельных участков в случае, если размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки.</p> <p>В нашем случае именно геология позволяет нам просить увеличить коэффициент использования территории, в связи с тем, что затратная часть комплекса, согласно сметным расчетам 320 млн. рублей – это только противооползневые мероприятия, которые мы успешно выполнили путем возведения подпорной стены и укрепления фундамента нашего комплекса.</p> <p>На объекте в данный момент уже вбито 90 свай, глубина которых от 20 м до 38 м, диаметр – 1 м, соответственно их количество – это существенная затратная часть возведения объекта.</p> <p>В сентябре 2015 года были введены КИТы, которые ограничили общую площадь нашего объекта – коэффициент 2,1. То есть, согласно новым регламентам мы можем построить всего 9800 кв. м.</p> <p>С учетом имеющегося разрешения на строительство от 27.04.2016 года, участок успешно осваивается, разрешение получено на 13 этажей и на 3 этажа, общей площадью 9800 кв. м.</p> <p>В случае, если мы проведем все мероприятия и построим комплекс согласно выданному разрешению на строительство, наша затратная часть составит сумму, при реализации которой стоимость метра выйдет 91 тысячу – это себестоимость строительства. В такой ситуации невозможно реализовывать проект, это экономически невыгодно и не совсем рационально.</p> <p>Кроме того есть заключение по техническому отчету об инженерно-геологических изысканиях о том, что грунты у нас сложные, перепад высот 88 м – 103 м, уклон участка 15%. Согласно каталогу Черноморской оползневой станции, на участке у нас древний оползень № 123, сложные грунты 3 категории, подземные воды.</p> <p>Для того, чтобы привести все это в состояние безопасной деятельности будущего нашего объекта, безопасности жизнедеятельности граждан, просим разрешить нам увеличить коэффициент использования территории с 2,1 до 4,4, а также</p>

	увеличить коэффициент застройки до 43%.	
А.А. Зачитайлов	Проектной документацией предусмотрено размещение детской и спортивной площадки, зоны отдыха, комплексное благоустройство территории, а также предусмотрена автопарковка на 54 машино-места.	
Тихонова Н.Н.	Да. Увеличение вместимости закрытой автостоянки с 12 машино-мест, согласно выданному ранее разрешению, до 54 машино-мест позволит выполнить нормативные требования СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» по необходимому количеству машино-мест с учетом возросшего уровня автомобилизации населения.	
А.А. Зачитайлов	Вопросы? Предложения?	
Штирц О.В.	Мы проживаем по улице Клубничной, не возражаем против реализации данного проекта.	
Остапук В.И.	Я являюсь председателем экологического совета в п. Сочи. Ниже данного участка располагается Мамайский лесопарк, вверху были совхозные поляны. Там была извечная проблема - оползневая. Оползень ремонтировали и дорожники, и ставили опорные стенки, но получалось только временно приостанавливать его. На сегодняшний день возможности, чтобы остановить окончательно оползень, нет. То, что там сейчас делают, это радует, потому что при строительстве этого комплекса необходимо вложить сумму денег, чтобы закрепить оползень, который очень глубокий. Я изучал ситуацию еще с геологами. Стенка, что там необходима, хорошо укрепит этот оползень. А то, что планируется 17 и 13 этажей, мое предложение как проектировщика – сделать там достаточное количество паркинга. И так как вы занимаетесь социальными проблемами города, от имени Совета Ветеранов, хочу пожелать вам успеха.	
А.А. Зачитайлов	Вопросы, предложения, замечания? Если вопросов больше нет, всем спасибо за участие. Слушания объявляются состоявшимися.	

Председатель президиума



А.А. Зачитайлов

Секретарь президиума



М.Э. Воропина