

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

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

ПРОТОКОЛ

**ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ПРОЕКТУ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ.**

город Сочи
Здание администрации Адлерского района
(ул. Кирова, д. 53)

№ 10ИПЗЗ-А

27 марта 2015 года

10-00 час.

Председатель президиума

Директор департамента архитектуры,
градостроительства и благоустройства
администрации города Сочи

А.А.Зачитайлов

Секретарь комиссии

Главный специалист отдела по подготовке
документации по проведению публичных и
общественных слушаний МБУ города Сочи
«Центр геоинформационных технологий»

А.В. Разина

Члены президиума

Представитель управления по обеспечению
градостроительной деятельности в
муниципальном образовании город-курорт
Сочи департамента по архитектуре и
градостроительству Краснодарского края
Представитель отдела архитектуры Адлерского
района города Сочи

И.М. Шведов

И.В. Ионов

Участники публичных слушаний

список прилагается

На текущие публичные слушания вынесено рассмотрение вопроса
о внесении изменения в Правила землепользования и застройки
на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

Публичные слушания по проекту внесения изменения в Правила
землепользования и застройки на территории муниципального образования
город-курорт Сочи проводятся:

- в соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса РФ,

- в соответствии с положением о проведении публичных слушаний и о комиссии по проведению публичных слушаний в муниципальном образовании город-курорт Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 25 июля 2006 года № 234,
- в соответствии статьей 16 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,
- в соответствии с Уставом муниципального образования город-курорт Сочи от 29 июля 2010 года № 92,
- во исполнение постановления администрации города Сочи от 17.11.2014 № 2307 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи подготовлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

Постановление администрации города Сочи от 17.11.2014 № 2307 опубликовано в газете «Новости Сочи» от 22 ноября 2014 года № 198 (2337) и размещено на официальном сайте администрации города Сочи в сети Интернет.

Постановлением администрации города Сочи от 21.01.2015 № 76 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» назначено проведение публичных слушаний по проекту внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи в срок с 26 января 2015 года по 26 марта 2015 года было обеспечено ознакомление заинтересованных юридических и физических лиц с содержанием проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

Постановление администрации города Сочи от 21.01.2015 № 76 опубликовано в газете Новости Сочи от 24 января 2015 года № 7 (2373), и размещено на официальном сайте администрации города Сочи в сети Интернет.

Информационное сообщение об окончании ознакомления заинтересованных юридических и физических лиц с содержанием проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи опубликовано в газете Новости Сочи от 21 марта 2015 года № 37(2403).

Состав Комиссии присутствующий сегодня на слушаниях:

А.А. Зачитайлов – Председатель комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, директор департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи.

А.В. Разина – Секретарь комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

И.М. Шведов – представитель управления по обеспечению градостроительной деятельности в муниципальном образовании город-курорт Сочи департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края

И.В. Ионов – представитель отдела архитектуры Адлерского района города Сочи.

На повестке дня 3 вопроса:

- внесение изменений в графическую часть Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части установления границ территориального зонирования в соответствии с обращениями физических и юридических лиц.

- Внесение изменений в карту «Санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов» и в таблицу 4 «Перечень производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов с указанием размеров санитарно-защитных зон» изменения, в связи с ликвидацией производства.

- Внесение изменений в карту «Зоны охраны объектов исторического и культурного наследия» в части уточнения месторасположения объекта.

Докладчик: Зачитайлов Александр Анатольевич – директор департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи.

Предлагается следующий регламент публичных слушаний:

- доклад - 50 мин.
- для вопросов участников публичных слушаний – 3-5 мин.
- для ответов на вопросы – 3-5 мин.
- для высказывания в прениях – до 10 мин.

Зачитайлов А.А.	1. Перевести из зоны Ж-2 и ЖК в зону ЖК земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420012:133 площадью 19900 кв.м., расположенный в районе пос. Красная Поляна,
--------------------	---

	<p>ул.Защитников Кавказа, 77 Адлерского района города Сочи. Вид использования земельного участка «Для эксплуатации гостиницы и коттеджей». ГП – курортно-рекреационного назначения. В данном случае мы исправляем техническую ошибку. Как вы видите, маленький земельный участок затрагивает зону Ж2. Эту часть мы корректируем в зону ЖК.</p> <p>Предлагаю сразу обсуждать каждый участок. Есть ли возражения по данному вопросу? Нет.</p> <p>2. Перевести из зоны Ж-2 и Р-3 в зону Ж-2 земельный участок, который находится в двух территориальных зонах, что противоречит законодательству, с кадастровым номером 23:49:0404006:1457 площадью 663 кв.м., расположенный в районе с. Молдовка, ул.Тимашевская, с/т «Искра» уч.1 Адлерского района города Сочи. Вид разрешенного использования земельного участка «Для садоводства». Практически весь участок находится в зоне Ж2 – малоэтажной застройки домами коттеджного и блокированного типа. Предложение – откорректировать часть земельного участка и перевести из зоны Р3 – природных территорий ограниченного пользования в зону Ж2, тем самым устранить техническую ошибку.</p> <p>Замечания или предложения есть у присутствующих? Нет.</p> <p>3. Перевести из зоны Р-3 в зону Ж-1 земельные участки, расположенные в районе с. Казачий Брод, Адлерского района города Сочи с кадастровыми номерами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 23:49:0404004:1323 площадью 296 кв.м.; - 23:49:0404004:1324 площадью 189 кв.м. <p>Данные земельные участки заняты существующим гаражным кооперативом «Золотник». Вид использования земельных участков «Совмещенная (автомобильная и железная) дорога Адлер - горноклиматический курорт "Альпика-Сервис" (проектные и изыскательские работы)». По ГП – зона зеленых насаждений общего пользования. В рамках сложившейся застройки гаражный кооператив, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, оказался в зоне Р3 - природных территорий ограниченного пользования, в которой размещение гаражных кооперативов запрещено. По смежеству с данными земельными участками, располагается зона Ж1, которой предусмотрено размещение гаражей. Поэтому собственник</p>
--	--

вышел с инициативой перевести земли кооператива в зону Ж1.

Вопросы? Замечания? Нет.

4. Перевести из зон Ж-2 и Ж-4 в зону Ж-2 формируемый земельный участок, расположенный в кадастровом квартале 23:49:0402034 площадью 242 кв.м., расположенный в районе ул. Тюльпанов, 39 Адлерского района города Сочи. На з/у расположен магазин - оформлено право собственности. При подготовке схемы выяснилось, что границы территориальной зоны Ж4 режут существующий объект недвижимости. Нарушаются права собственника.

Есть возражения по данному вопросу? Нет.

5. Перевести из зоны Р-3 в зону П-2 формируемый земельный участок, расположенный в кадастровом квартале 23:49:0404008 площадью 620 кв.м, расположенный в районе ул. Дачная, 12, с. Орел-Изумруд Адлерского района города Сочи. в данном случае также исторически сложившийся гаражный кооператив ГПК «Запас ВС». В территориальной зоне Р3 – зеленых насаждений ограниченного пользования размещение гаражей не предусмотрено, а в зоне П2 – промышленного производства это разрешенный вид использования. Земельный участок прилегает к существующей зоне П2.

Замечания? Предложения? Нет.

6. Перевести из зон ИТ и Ж-2 в зону ИТ формируемый земельный участок, расположенный в кадастровом квартале 23:49:0402023 площадью 33247 кв.м., расположенный в районе ул. Костромская Адлерского района города Сочи. Вид использования земельного участка «аэродромно-технический комплекс». По ГП – зона коммунально-инженерного назначения. В данном случае также исправление технической ошибки, в целях дальнейшего его использования и развития.

Вопросы? Предложения? Нет.

7. Перевести из зон Ж-4 и Р-3 в зону Р-3 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0404008:4360 площадью 2500 кв.м., расположенный в районе ул. Петрозаводская, с. Орел-Изумруд Адлерского района города Сочи. В данном случае - это объект религиозного культа. В соответствии с генеральным планом – зона усадебной застройки. Земельный участок сформирован под строительство Православного Прихода храма преподобного Серафима Саровского.

Разина А.В.	Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи предусмотрено размещение объектов религиозного культа в зоне РЗ. Устраняем техническую ошибку.
Зачитайлов А.А.	<p>Вопросы? Замечания? Нет. Следующий вопрос.</p> <p>8. Перевести из зон Ж-1 и Р-3 в зону Ж-1 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0401010:91 площадью 600 кв.м., расположенный в районе с. Бестужевское Адлерского района города Сочи. Приводим зонирование земельного участка в соответствие с видом разрешенного использования «Земли под домами индивидуальной жилой застройки». Предложение соответствует генплану – зона усадебной застройки. Собственность. Устраняем техническую ошибку, чтобы не ограничивать права собственника в использовании, распоряжении своим имуществом.</p> <p>Если нет вопросов, то переходим к следующему предложению.</p> <p>9. Перевести из зоны Р-3 в зону Ж-2 земельные участки, расположенные в с. Нижняя Шиловка Адлерского района города Сочи, с кадастровыми номерами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 23:49:0407006:3848 площадью 800 кв.м - 23:49:0407006:3846 площадью 800 кв.м. <p>Участки предназначены для ведения личного подсобного хозяйства. По генплану - существующая усадебная застройка. Собственность.</p>
Разина А.В.	<p>На данной территории существующая застройка индивидуальными жилыми домами. В прошлом проекте мы пытались откорректировать всю эту территорию и перевести ее в зону Ж2. Однако Городским Собранием Сочи нам было отказано в данной корректировке на основании того, что земельные участки находятся в собственности у физических лиц. Один участок был переведен в зону Ж2 по заявлению собственника. На данном этапе к нам обратились ещё 2 заявителя с инициативой перевода своих участков в зону Ж2, так как зоной РЗ не предусмотрено размещение объектов жилищного строительства.</p>
Зачитайлов А.А.	<p>Есть замечания по данному вопросу? Нет. Спасибо.</p> <p>10. Перевести из зон РК и Р-3 в зону С-2- производственных объектов сельскохозяйственного назначения, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0407004:2994 площадью</p>

168848 кв.м., расположенный в Адлерском районе города Сочи. Вид разрешенного использования земельного участка – «для сельхозиспользования». Принадлежит ОАО «Совхоз Восход». Заявители вышли с предложением устранить техническую ошибку и изменить зонирование в соответствии с видом использования и хозяйственной деятельностью предприятия.

Вопросы, предложения есть? Нет.

11. Перевести из зоны Р-3 в зону Ж-1 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0404006:2645 площадью 2495 кв.м., и земельный участок с кадастровым номером 23:49:0404006:541 площадью 1462 кв.м. из зон Р-3 и Ж-1 в зону Ж-1, расположенный в с. Высокое, ул. Ивановская Адлерского района города Сочи. Вид использования з/у «для ведения личного подсобного хозяйства», «Земли под домами индивидуальной жилой застройки». Земельные участки находятся в собственности.

Вопросы? Предложения?

12. Перевести из зон Ж-2 и Р-3 в зону Ж-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0404005:1476 площадью 864 кв.м., расположенный в с. Высокое, ул. Некрасова, с/т «Луч-2» д.37 Адлерского района города Сочи. Вид использования земельного участка «Садоводство». По генплану - зона усадебной застройки. Собственность. Устранение технической ошибки.

Замечания? Предложения?

13. Перевести из зон РК, Ж-3 и Р-3 в зону РК земельный участок с кадастровым номером 23:49:0407007:54 площадью 839504 кв.м., расположенный в с. Веселое Адлерского района города Сочи. Вид использования земельного участка «питомник по разведению и выращиванию обезьян и жилые дома для сотрудников предприятия». По генплану – земельный участок для размещения медицинских учреждений. Обратился ФГБНУ «НИИ Медицинской Приматологии». Принадлежит на праве постоянного бессрочного пользования. В данном случае это также исправление технической ошибки. Земельный участок не может располагаться в двух территориальных зонах.

Предложения? Вопросы? Нет.

14. Перевести из зон Ж-2 и ОД-2 в зону Ж-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0407006:1496 площадью 550 кв.м., расположенный в с/т «Золотой гребешок», бригада № 6,

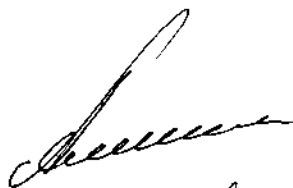
	<p>участок № 99 Адлерского района города Сочи. Вид использования «Садоводство». По генплану – зона малоэтажной застройки до 5 этажей. Участок в собственности. В зоне ОД2 – общественно деловой центр, не предусмотрено размещение садоводческих товариществ. В соответствии с этим, заявитель инициировал перевод участка в зону Ж2.</p> <p>Предложения? Замечания? Нет. Спасибо.</p> <p>15. Градостроительная концепция обустройства имеретинской набережной, разработанная администрацией Краснодарского края в рамках поручения Правительства Российской Федерации. Олимпийский парк и прилегающая к нему территория в Имеретинской низменности.</p>
Разина А.В.	<p>Изменения зонирования направлены на понижение высотности застройки, ограничению нового строительства. В существующей редакции Правил на территории, прилегающей к Олимпийскому парку, предусмотрена зона Ж5 – многоэтажная застройка до 56 метров. В предлагаемом варианте зонирования этой зоны нет. В рамках данной концепции устраняются технические ошибки в зонировании, например «Орнитопарк» - земельные участки располагаются в двух территориальных зонах ИТ и Р2, переводятся в Р2 – зону зеленых насаждений общего пользования. Индивидуальные жилые дома попавшие в зону общественно деловой застройки, переводятся в зону Ж2. Корректируется береговая зона – Р1. На период строительства олимпийских объектов в Правилах была предусмотрено зона СО, в новой редакции предлагается перевести эту территорию в зону Р4 – объектов спорта, туризма и активного отдыха.</p>
Зачитайлов А.А.	<p>Есть ли возражения по данному вопросу? Предложения? Возражения? Нет. Мы рассмотрели вопрос о внесении изменений в графическую часть Правил касающийся зонирования территорий. Переходим к Следующее предложение - Внести в карту «Санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов» и в таблицу 4 «Перечень производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов с указанием размеров санитарно-защитных зон» изменения, в связи с ликвидацией производства:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. «Сувенирная фабрика» его охранный зоны (50 м) по ул. Северная, 12 Центрального района. 2. ЗАО «Сочимолоко» его охранный зоны (100 м) по ул. Горького, 89 Центрального района города Сочи.

	<p>3. ОАО «Сочинский рыбокомбинат» его охранной зоны (300 м) по ул. Просвещения, 122 Адлерского района города Сочи.</p> <p>4. «Промбаза» его охранной зоны (100 м) по ул. Нижнеимеретинская Адлерского района города Сочи.</p> <p>5. «ПАТП-1» его охранной зоны (100 м) по ул. Северная, 6 Центрального района города Сочи.</p> <p>6. «Завод безалкогольных напитков» его охранной зоны (100 м) по ул. Гагарина, 63 и ул. Гагарина, 61/2 Центрального района города Сочи.</p> <p>7. ЗАО «Сочинский завод ЖБИ» (домостроительный комбинат) его охранной зоны (300 м) по ул. Новая заря, 7 Центрального района города Сочи.</p> <p>8. ЗАО «Сочинский деревообрабатывающий завод» его охранной зоны (300 м) по пер. Виноградный, 2 Центрального района города Сочи.</p> <p>9. «Фотофабрика» его охранной зоны (100 м) по ул. Северная, 10 Центрального района города Сочи.</p> <p>10. «Грузовые и пассажирские автопредприятия» его охранной зоны (100 м) в районе ул. Виноградная – Донская - Тимирязева Центрального района города Сочи.</p> <p>11. МУП ВК "Адлерские ОСК" его охранной зоны (300 м) в районе ул. Голубая Адлерского района города Сочи.</p> <p>12. «Чайная фабрика» его охранной зоны (50 м) по ул. Кирпичная, д. 2, кор. 2 Адлерского района города Сочи.</p> <p>13. «Хладокомбинат» его охранной зоны (50 м) по ул. Горького Центрального района города Сочи.</p> <p>Возражения по данному предложению? Замечания? Нет.</p>
Зачитайлов А.А.	<p>Последний вопрос.</p> <p>Департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи предлагает внести в карту «Зоны охраны объектов исторического и культурного наследия» изменение, в части уточнения месторасположения памятника истории «Здание, где в войну размещался госпиталь № 4475» и его охранной зоны, расположенного по адресу: Л-215, пос. Вишневка, ул. Свободы, 13 Лазаревского района г.</p>

	Сочи.
Разина А.В.	При разработке Правил землепользования и застройки была совершена техническая ошибка. В Лазаревском районе расположены 2 здания, имеющие адрес улица Свободы 13. В одном здании располагается барак, а в другом – памятник истории – госпиталь. В итоге, охранный зона была нанесена на здание барака.
Зачитайлов А.А.	Есть еще вопросы, предложения, замечания? Нет. Объявляю слушания состоявшимися. Всем спасибо.

Председатель президиума

Секретарь президиума



А.А. Зачитайлов



А.В. Разина