

**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 Хостинского района
(Курортный проспект, д. 106а)

№ 10ИПЗЗ-Х

30 марта 2015 года

10-00 час.

Председатель президиума

Директор департамента архитектуры,
градостроительства и благоустройства
администрации города Сочи

А.А. Зачитайлов

Секретарь президиума

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

А.В. Разина

Члены комиссии

Представитель управления по обеспечению
градостроительной деятельности в
муниципальном образовании город-курорт
Сочи департамента по архитектуре и
градостроительству Краснодарского края

И.М. Шведов

Присутствовали:

Участники публичных слушаний

список прилагается

Публичные слушания 30 марта 2015 года в Хостинском районе города
Сочи объявляются открытыми.

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).

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.

Предлагается следующий регламент публичных слушаний:

- доклад - 30 мин.
- для вопросов участников публичных слушаний – 3-5 мин.
- для ответов на вопросы – 3-5 мин.
- для высказывания в прениях – до 10 мин.

Слово для доклада предоставляется директору департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи Зачитайлову Александру Анатольевичу.

Зачитайлов А.А.	<p>Я предлагаю ознакомиться с 1 частью проекта - внесение изменений в графическую часть Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части установления границ территориального зонирования. Предлагаю сразу обсуждать каждое предложение.</p> <p>1. Перевести из зон ОД-1, Ж-4 и Ж-5 в зону Ж-5 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301015:226 площадью 13000 кв.м., расположенный в районе ул. Кленовая Хостинского района города Сочи. Разрешенный вид использования земельного участка «Для строительства и эксплуатации закрытой автостоянки на 212 машино-мест». В соответствии с Генеральным планом – участок</p>
-----------------	---

	находится в зоне коммунально-инженерного назначения. Принадлежит на праве постоянного бессрочного пользования ПГЖСК «Октябрьский» № 33. Вопросы, предложения?
Свиридова Н.Л.	Есть предложение поддержать данный вопрос.
Зачитайлов А.А.	2. Перевести из зон Р-2 и РК в зону Р-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304006:105 площадью 5150 кв.м., расположенный в районе ул. Кипарисовая, 3 Хостинского района города Сочи. Вид разрешенного использования з/у «Парк». Фактическое использование з/у – парк. Муниципальная собственность. Большая часть земельного участка расположена в территориальной зоне Р2.
Козинская О.В.	Необходимо поддержать данное предложение.
Зачитайлов А.А.	3. Перевести из зон Ж-3 и РК в зону Ж-3 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304020:1264 площадью 1146 кв.м., расположенный в районе ул. Сухумское шоссе Хостинского района города Сочи. Участок предназначен в соответствии с видом разрешенного использования «Для строительства многоквартирного жилого дома». Вопросы, предложения?
Козинская О.В.	Когда я знакомилась с опубликованными материалами – карты у меня не было. Сейчас на графике видно, что соседнюю зону Ж4 окольцовывает узкой полоской зона РК. К чему я это говорю. Для перевода зон из одной категории в другую необходимо, хотя бы, какое-то градостроительное обоснование. Тогда не пришлось бы это делать по частям, а сразу комплексно решать зонирование территорий. Проект планировки хотя бы группы территориальных зон необходимо разрабатывать. А сейчас наглядно видно, что этот нонсенс будет как-то решаться. Это лишние хлопоты для всех граждан и администрации.
Зачитайлов А.А.	В данном случае мы переводим земельный участок из двух зон в одну. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, земельный участок должен располагаться в одной территориальной зоне. Вид использования данного земельного участка установлен как многоквартирный жилой дом. Мы приводим в соответствие с видом разрешенного использования и устраняем, тем самым, причину не постановки на кадастровый учет Правил землепользования и застройки.
Козинская О.В.	Это понятно. Но Ваше обоснование чисто техническое, а градостроительного обоснования явно не хватает.
Марчук Е.Г.	Можно вопрос? Там строительство жилья осуществляется сейчас?

Зачитайлов А.А.	Сейчас нет.
Житель	Ставлю вас всех в известность. Что для города с количеством населения 250 тыс.человек зеленых насаждений должно быть 1200 Га. До перестройки было 160 Га. После этого ещё рубят. По Генеральному плану 67 года население должно составлять 250 тыс. человек. Сейчас 475 тысяч. Нарушена статья 42 Конституции СССР. Все кто это нарушил должны нести ответственность. Если это для строительства квартир, то никто не имеет права строить! По генеральному плану 67 года должно быть 250 тыс.человек.
Зачитайлов А.А.	Можно предложения по конкретному вопросу?
Житель	По конкретному вопросу у меня предложений нет. Если это для строительства квартир, то никто не имеет права строить! По генеральному плану 67 года должно быть 250 тыс.человек. Но всё нарушено. И город превращен не в курорт, а в душегубку.
Зачитайлов А.А.	В данном конкретном случае есть предложения?
Козинская О.В.	Предложение внести изменения. Но желательно обосновать комплексно, рассмотрев зонирование территории затрагивающей РК, Ж4 и ЖЗ.
Кривчунова Л.В.	У меня тоже вопрос. Почему вы показываете только гаражи и дома? Почему срубают кедры? Заповедник рубят. Это тоже вопрос землепользования. Надо смотреть шире.
Зачитайлов А.А.	Данный проект касается территориального зонирования земельных участков. Вопросы рубки деревьев, экологии сегодня не являются предметом публичных слушаний. По данному конкретному предложению перевода земельного участка из двух территориальных зон есть еще вопросы? Именно этот вопрос обсуждался на Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки и направлен на обсуждение жителей в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. 4. Перевести из зон Ж-4 и ОД-1 в зону Ж-4 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0302029:16 площадью 4099 кв.м., расположенный в районе ул. Возрождения, 21 Хостинского района города Сочи. Фактически разрешенный вид использования «Занимаемый многоквартирным жилым домом». По ГП – зона малоэтажной жилой застройки до 5 этажей. С данным предложением выступили собственники помещений многоквартирного дома.
Козинская О.В.	Опять же то же самое. Если посмотреть на графику, то, как говорил один из наших бывших президентов, «загогулина получилась». По Генеральному плану производятся измерения о потребности в строительстве объектов

	данного назначения. Центр большого района. Здесь обоснованно должна быть общественно деловая застройка. Дальше. Если объем зоны ОД здесь уменьшается, то где-то в другом месте это пятно должно прирасти.
Зачитайлов А.А.	Ольга Викторовна! Здесь сформирован земельный участок. Многоквартирный жилой дом построен. Он стоит здесь не первый день. Собственники обратились в Комиссию с предложением устранить нарушение прав и законных интересов физических лиц в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Границы зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Это наша прямая обязанность устранять эти нарушения. Никто не мешает делать сейчас проект планировки данной территории при наличии финансирования.
Козинская О.В.	Это администрация должна направлять интересы инвесторов на подготовку документации по планировке территорий.
Зачитайлов А.А.	К нам не инвесторы обращаются.
Козинская О.В.	Ваши аргументы мне понятны. Я имею профессиональный стаж работы в этом направлении. Но градостроительные обоснования здесь отсутствуют.
Зачитайлов А.А.	Поэтапно. Сначала идет Генплан, затем Правила, и только потом проект планировки. И как сделать проект планировки территории, которая находится в двух зонах? Необходимо исправить технические ошибки в Правилах.
Козинская О.В.	Для того чтобы сделать проект планировки надо уточнить в Правилах зонирование территории.
Зачитайлов А.А.	Если бы мы рассматривали вопрос о переводе всего земельного участка из одной зоны в другую – можно бы было дискутировать.
Козинская О.В.	Локальное рассмотрение объектов приводит к тому, что мы входим в положение каждого отдельного землепользователя, а в целом ситуацию над городом теряем. Вот так вот сокращается как шагреновая кожа все, что городу нужно.
Зачитайлов А.А.	Участок - фактически занимаемый многоквартирным жилым домом. Это не строительные намерения, это уже сложившаяся застройка. Я не понимаю причины возмущения.
Козинская О.В.	Я не возмущаюсь переводом. Я считаю необходимым рассчитать и добавить где-то зону ОД. Этот жилой дом нуждается в обслуживании. В доступности должны быть детские сады, школы, больницы и т.д. Население территории все прибывает и прибывает.

Зачитайлов А.А.	По поводу детских садов могу сказать, что до 2018 года, в соответствии с утвержденным графиком строительства детских садов и расчетов в необходимости их количества, потребность в детских садах будет обеспечена. Есть перечень земельных участков, есть проектные решения.
Разина А.В.	Вопрос немножко не в этом. У нас сейчас идет корректировка Правил по обращению граждан и юридических лиц. Корректировки Правил, в соответствии с необходимыми расчетами, в масштабе города сейчас нет. Это обусловлено отсутствием финансирования. Вы же понимаете, что такая работа должна выполняться проектными институтами в рамках муниципального заказа. Стоимость таких работ велика. Бюджет города в настоящее время не располагает такими средствами. Администрация города обращалась и в Городское Собрание Сочи, и в Правительство РФ по вопросам финансирования работ по внесению изменений в Генеральный план города Сочи и в Правила землепользования и застройки.
Житель.	А какое целевое использования этого земельного участка и его площадь?
Разина А.В.	Площадь 4000 кв.м. с видом разрешенного использования и фактическим использованием «Занимаемый многоквартирным жилым домом». В настоящее время Правилами землепользования и застройки не предусмотрено размещение жилого фонда в зоне общественно-деловой застройки-ОД1.
Лавринович И.Ю.	А какая им разница жить в зоне ОД или Ж4?
Герасимова Е.В.	А налоги платить как?
Зачитайлов А.А.	Дело в том, что у них возникают проблемы с эксплуатацией данного здания, с оформлением различной документации, налогообложением и т.д.
Козинская О.В.	Предложение Градсовета будет включено в протокол?
Зачитайлов А.А.	Конечно. 5. Перевести из зон Ж-2 и Р-2 в зону Ж-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0303016:114 площадью 442 кв.м., расположенный в районе с/т «Учитель», участок № 119 Хостинского района города Сочи. Вид разрешенного использования – «Для садоводства». Обратился собственник.
Разина А.В.	Земельный участок небольшой. Собственник обратился с предложением об устранении нарушения его прав, переводе участка из двух зон. Его законное право перевести участок в зону Ж2, которой предусмотрено строительство индивидуального жилого дома,

	разрешенного законодательством на участке с видом «Садоводство». Собственник не просит увеличить высотность его участка. Зона Р2–зеленых насаждений общего пользования не предусматривает возможность размещения на ее территории земельного участка с видом разрешенного использования «садоводство».
Зачитайлов А.А.	Вопросы, замечания?
Жители.	Поддерживаем это предложение.
Зачитайлов А.А.	6. Перевести из зон Ж-2 и П1 в зону Ж-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304015:86 площадью 760 кв.м., расположенный в районе ул. Глазунова, домовладение № 9 Хостинского района города Сочи. По ГП - зона усадебной застройки. Собственность.
Разина А.В.	Собственник обращается за исправлением технической ошибки. На земельном участке располагается существующий жилой дом. Жилой дом не может располагаться в зоне промышленного производства. Соседний участок тоже расположен в двух зонах и необходимо корректировать его зонирование. Но к сожалению, собственник соседнего участка не обращался в Комиссию с данным предложением.
Житель.	Необходимо поддержать данный вопрос.
Козинская О.В.	А какая там зона санитарного разрыва? Возможно ли там размещение жилого дома? Забота о здоровье граждан должна быть? Если они добровольно согласны существовать в таких условиях, то конечно это их выбор.
Свиридова Н.А.	Там была старая овощная база. Сейчас её уже нет.
Козинская О.В.	Насколько я помню от базы защитная зона 50 метров.
Разина А.В.	Расстояние от бывшей базы до этого участка не менее километра.
Зачитайлов А.А.	7. Перевести из зон Р-3 и Ж-4 в зону Ж-4 формируемый земельный участок в кадастровых кварталах 23:49:0304022 и 23:49:0401008 площадью 13200 кв.м., расположенный в районе ул. Камо Хостинского района города Сочи. На данном участке расположен существующий ПГСК-27 «Кудепста», гаражный кооператив. Документы о предоставлении земельного участка под строительство гаража для индивидуального транспорта на 200 мест существуют. При формировании схемы выявилась накладка – 2 территориальные зоны пересекают земельный участок.
Свиридова Н.А.	Скажите пожалуйста, будут ли в связи с новым Классификатором в зоне Ж-4 предусмотрены гаражи боксового типа, которые сейчас Правилами землепользования не предусмотрены?
Зачитайлов А.А.	Классификатором предусмотрен вид «обслуживание


	автотранспорта».
Свиридова Н.А.	Там только гаражи и автостоянки.
Зачитайлов А.А.	В правила землепользования и застройки будут внесены изменения в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных Минэкономразвития РФ. Многие виды в Классификаторе теперь объединены. Если раньше в Правилах землепользования были предусмотрены такие виды как школа, лицеи, гимназии, детские сады и т.д., то в Классификаторе все эти виды объединены в один вид – образование.
Козинская О.В.	По поводу гаражей. ПЗЗ были приняты в 2009 году. А что границы кооператива с того времени изменились?
Разина А.В.	Кооператив на тот период не оформил свой земельный участок. И четко установленных границ не было. Сейчас они формируют участок под гаражным кооперативом, который существует с середины 90-х годов. Так как на кадастре данный земельный участок не стоял, то разработчики Правил не учли его. Таким образом, зоны РЗ там по факту нет.
Зачитайлов А.А.	<p>Переходим ко второй части проекта.</p> <p>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 охранной зоны (50 м) по ул. Северная, 12 Центрального района. 2. ЗАО «Сочимолоко» его охранной зоны (100 м) по ул. Горького, 89 Центрального района города Сочи. 3. ОАО «Сочинский рыбокомбинат» его охранной зоны (300 м) по ул. Просвещения, 122 Адлерского района города Сочи. 4. «Промбаза» его охранной зоны (100 м) по ул. Нижнеимеретинская Адлерского района города Сочи. 5. «ПАТП-1» его охранной зоны (100 м) по ул. Северная, 6 Центрального района города Сочи. 6. «Завод безалкогольных напитков» его охранной зоны (100 м) по ул. Гагарина, 63 и ул. Гагарина, 61/2 Центрального района города Сочи. 7. ЗАО «Сочинский завод ЖБИ» (домостроительный комбинат) его охранной зоны (300 м) по ул. Новая заря, 7 Центрального района города Сочи. 8. ЗАО «Сочинский деревообрабатывающий завод» его

	<p>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>
Козинская О.В.	С этим все понятно. Но есть вопросы, которые в Правилах землепользования не отражены. Например, телевизионная вышка на Альпийской. Когда Краснодаром был сделан проект планировки, то санитарно-защитная зона была обрисована. Но потом, эти сведения, нигде не были отражены.
Зачитайлов А.А.	И последний вопрос. 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. Сочи.
Разина А.В.	При подготовке Правил землепользования и застройки проектировщиками была допущена техническая ошибка. В Лазаревском районе существуют 2 здания, имеющие один адрес – ул.Свободы, 13. Одно из них – жилой барак, а другое – здание госпиталя. Не зная такой особенности, охранная зона была нанесена на здание барака. Сейчас мы уточняем месторасположение и переносим Зону охраны объектов исторического и культурного наследия собственно на здание госпиталя.
Козинская О.В.	Это временные зоны?
Зачитайлов А.А.	В 2009 году в Правилах были отражены предварительные зоны, пока не будут разработаны детальные проекты зон охраны объектов исторического и культурного наследия
Козинская О.В.	А когда это будет сделано? Первый этап был проработан, уже добавилась новая информация.
Зачитайлов А.А.	Всё упирается в отсутствие финансирования работ, связанных с доработкой Правил землепользования и застройки.

Козинская О.В.	Выступила с экспертным заключением от 24.03.2015 № 4/15, подготовленным ОУ «Градостроительный Совет города-курорта Сочи» (Приложение к протоколу).
Зачитайлов А.А.	Если вопросов больше нет, то слушания объявляю состоявшимися. Всем огромное спасибо за участие в обсуждениях.

Председатель президиума

Секретарь президиума

А.А. Зачитайлов

А.В. Разина