

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 УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

город Сочи

26 марта 2018 года

ул. Воровского, 58, Сочинская городская организация
«Союз архитекторов России»

10-00 час.

Председатель президиума:

Заместитель директора департамента архитектуры,
градостроительства и благоустройства администрации города Сочи

Н.Н. Клейменова

Секретарь президиума

Главный специалист МБУ г. Сочи «Центр геоинформационных
технологий»

Л.С.Шрамкова

Повестка публичных слушаний и регламент:

Клейменова Н.Н.	<p>На текущие публичные слушания вынесено 2 вопроса:</p> <p>1. Вопрос о предоставлении Линник Светлане Ивановне разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204012:48, площадью 645 кв.м по улице Горького, при жилом доме №21, в части увеличения площади застройки подземной части до 90%. По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «ОД-1 - многофункциональная общественно-деловая застройка». Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «бизнес-центр, магазин, ресторан, кафе, гостиница, клиника общего профиля, аптека, банк, юридическая консультация, паркинг, агентство недвижимости, парикмахерская».</p> <p>2. Вопрос о предоставлении Департаменту имущественных отношений Краснодарского края разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205025:1110, площадью 2704 кв.м по улице Дагомьсская, в Центральном районе - «объект религиозного культа».</p> <p>По информации о градостроительном регламенте земельного</p>
-----------------	---

	<p>участка: территориальная зона «РК» - зона лечебно-оздоровительных учреждений.Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «для размещения объектов здравоохранения».</p> <p>Все необходимые информационные сообщения были сделаны,публикация была в газете «Новости Сочи» от 13 марта 2018 года.Демонстрационные и обосновывающие материалы были доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц в комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи (г.Сочи, ул. Советская, д.40, каб. 301).</p> <p>Если вопросов по повестке нет, то предлагается следующий регламент для выступлений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - докладчик – 5-10 мин. - участие в прениях участниками слушаний – 3-5 мин. <p>Если вопросов по регламенту нет, то переходим к рассмотрению 1 вопроса: Линник С.И. - разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.Кто докладчик?</p>
Петров Андрей Валентинович (представитель заявителя по доверенности)	<p>Я докладчик, Петров Андрей Валентинович - представитель заявителя по доверенности.</p> <p>Суть вопроса - мы просим, для эффективного использования данного участка, разрешить построить подземную автопарковку, площадь которой занимает 90% площади участка.Согласно полученному нам градостроительному плану, данный земельный участок находится в оползневой зоне и, чтобы провести противоползневые мероприятия, специалисты нам разработали проект – необходимо оттуда произвести выемку грунта и создать объемную конструкцию, которая будет разгружать давление грунтов т.е. такими будут противоползневые мероприятия.Кроме всего прочего, из положительных моментов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мы выдерживаем предписанные нормы, отступая от границ участка по 5 метров.Тем самым, территория надземной части застройки, пятно застройки будет составлять всего 28%. - озеленение и благоустройство будет составлять 70%. - мы убираем существующее ветхое строение с пешеходного тротуара(в настоящий момент данное здание заходит на пешеходный тротуар). - мы открываем доступ с остановки, находящейся на ул.Горького, к проходу к администрации города т.е. это будет все без заборов, будет улучшена инфраструктура, будет удобно и жителям и гостям города. Мы придерживаемся нормам и по высотности, и по пятну застройки.
Клейменова Н.Н.	Что сейчас в здании размещается?
Петров А.В.	Это жилой дом, находящийся в ветхом состоянии.
Клейменова Н.Н.	На сколько семей?
Петров А.В.	Он принадлежит одному собственнику.
Клейменова Н.Н.	У вас по смежеству есть землепользователи,вы приглашали их на слушания?Потому что ваше увеличение подземной части может повлиять на них.
Петров А.В.	Да, конечно.Мы, как положено по нормативам, сделали публикацию в газете и послали заказные письма смежникам.
Клейменова Н.Н.	Заказные письма с уведомлением?

Петров А.В.	Да, естественно.
Сенцова Е.Г. ОГД «За Сочи»	Вас уведомили о получении писем? У нас бывает так-Вы послали, а никто ничего не получил.
Петров А.В.	Ну как так, почта работает исправно.
Сенцова Е.Г. ОГД «За Сочи»	Ну конечно. У Вас есть уведомления?
Петров А.В.	Мы их предоставим.
Негоруца Е.Е. ОГД «За Сочи»	Вы должны были показать, что они получили. Можно спросить-а грунт вот будете выбирать, там же большой объем грунта, куда этот будет вывозиться?
Петров А.В.	Есть специально определенные места.
Негоруца Е.Е.	Где они?
Петров А.В.	Я не знаком с этим, это строители знают. Так то ве будет выполнено в нормах.
Негоруца Е.Е.	Полигона у нас нет. Наталья Николаевна, это должно быть отражено – куда они будут вывозить грунт?
Клейменова Н.Н.	Конечно.
Петров А.В.	Есть специальные органы, которые будут контролировать.
Негоруца Е.Е.	Мы знаем наши органы, поэтому мы и задаем вопрос тот, который обычно всегда встает.
Сенцова Е.Г.	Скажите, Вы так замечательно рассказали обо всех плюсах, а почему Вы отклоняетесь от параметров в подземной части?
Петров А.В.	По нормам на 100 офисных сотрудников необходимо 50 парковочных мест.
Сенцова Е.Г.	Т.е. у вас там практически жилой дом, по документам, а вы там будете строить офис?
Петров А.В.	Это зона ОД-1, которая предполагает такое, это общественно-деловая зона.
Клейменова Н.Н.	Вы уже поменяли вид разрешенного использования земельного участка?
Петров А.В.	Да.
Клейменова Н.Н.	Я зачитала в начале слушаний вид разрешенного использования данного земельного участка - «бизнес-центр, магазин, ресторан, кафе, гостиница, клиника общего профиля, аптека, банк, юридическая консультация, паркинг, агентство недвижимости, парикмахерская».
Аванесян А.Е. (архитектор)	Я так понял из доклада, что это не их инициатива увеличивать застройку в подземной части, это вынужденная мера?
Участники слушаний	Шум в зале.
Петров А.В.	Да, мы получили градостроительный план земельного участка, в котором отражено, что это оползневая зона и что необходимо сделать сдерживание оползня.
Рогачева Н.Е.	Конкретный вопрос-зачем отклоняться до 90%, зона оползневая. Вы собираетесь строить офис.
Участники слушаний	Шум в зале.
Клейменова Н.Н.	Участники слушаний, давайте говорить по очереди-иначе не получится составить протокол.
Петров А.В.	Вы задали вопрос- я говорю, что ранее нами был получен градплан, выданный архитектурой города, где указано, что это оползневая зона, там нестабильные грунты. Нужно произвести противооползневые мероприятия. Подземная парковка будет являться одновременно и объемным сдерживающим сооружением.

Негоруца Е.Е.	Геологические изыскания проводились?
Петров А.В.	Конечно.
Негоруца Е.Е.	И воды там нет?
Петров А.В.	Нет.Мы можем все предоставить-есть изыскания в материалах дела.
Клейменова Н.Н.	В деле есть технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненный ООО «Геоцентр».
Участники слушаний	Ознакамливаются с техническим отчетом.
Сенцова Е.Г.	Там проводилось бурение?И каким образом?
Петров А.В.	Есть переносные установки.Это серьезная организация, с лицензией, они все проработали, бурили.
Участники слушаний	Обсуждение внешнего облика будущего здания, будущего озеленения, шум в зале.
Петров А.В.	Скажите что вас не устраивает в данном проекте?
Смирнова В.М.	Мне не нравится архитектура здания в контексте этой улицы.Мне не нравится высотность здания.
Рогачева Н.Е.	Меня не устраивает следующее – войдите в параметры разрешенного строительства.
Петров А.В.	Надземная часть входит в параметры разрешенного строительства.
Участники слушаний	Шум в зале, несвязное обсуждение деталей предполагаемого строительства, в частности вывоза грунта со стройки.
Рогачева Н.Е.	Ознакамливается с материалами дела.
Клейменова Н.Н.	Уважаемые участники слушаний, можно для протокола задать четко и конкретно вопрос?Или берите паузу, если вы не готовы.
Негоруца Е.Е.	Первый вопрос по поводу уведомления смежных землепользователей. Второе – непонятно насколько целесообразно это углубление.При том, что конечно парковка нужна,но может она стать надземной.
Клейменова Н.Н.	Кто делал геологию?
Петров А.В.	ООО «Геоцентр»
Клейменова Н.Н.	Может пригласить проектировщиков для пояснения?
Белокопытов А.Ю. Житель г.Сочи	Скажите, вы представители общественности-против парковки в принципе?
Негоруца Е.Е.	Как мы можем быть против парковки.
Белокопытов А.Ю.	Тогда вы против увеличения?
Сенцова Е.Г.	Да, против отступления от параметров.
Участники слушаний	Обсуждение экономической целесообразности использования данного земельного участка.
Смирнова В.М.	Когда-то там начиналась застройка очень симпатичными 3-этажными домами, который создали тот самый специфический колорит этой улицы.Военкомат построен в классическом советском стиле. Мы говорим о едином архитектурном стиле, о том, что надо что-то делать с этими неказистыми старыми зданиями.И тут втыкаем чтото совершенно неподходящее и высокое.
Петров А.В.	По нормам там высотность – 22 метра,мы ее не превышаем. Мы сейчас просим изменение параметров в части подземной парковки.высотность мы не просим изменить.
Клейменова Н.Н.	Еще вопросы?
Сенцова Е.Г.	Я считаю,что основания для отклонения от предельных параметров нет.Заявитель не обосновал необходимость этих отклонений.Я считаю,что нужно отказать.

Клейменова Н.Н.	Еще мнения присутствующих?
Белокопытов А.Ю.	Я считаю, как житель г. Сочи, что рационально и разумно разместить там парковку т.к. парковки в нашем городе – это проблема. Машин много, особенно в сезон. Заявитель делает благое дело для всех нас. КИТ они не нарушают, высотность соответствует, площадь застройки соответствует. Я думаю, что надо разрешить отклонение.
Участники слушаний	Обсуждение отсутствия смежных землепользователей на слушаниях.
Клейменова Н.Н.	Необходима комплексная визуализация этой части улицы Горького, чтобы понять-а вписывается ли данный объект в общий облик. Необходимо понимание дальнейшего развития улицы Горького. Пусть архитектор сделает это. Возможно, вы поймете, что нужно сделать этажность меньше или наоборот-больше. (Приводит пример г. Екатеринбурга: выполняется на выбор 3 варианта архитектуры проекта– низкоэтажная (до 3-х этажей); до 7 этажей; 25 этажей).
Смирнова В.М.	Я думаю, в этом месте можно было бы пойти на увеличение площади застройки, но понизив этажность. Я считаю, это было бы логично, для вписания в существующую линию зданий. Иначе создается хаотическая застройка.
Сенцова Е.Г.	Разноуровневость это конечно, ужасно. Не следует вносить диссонанс в облик города.
Рогачева Н.Е.	Я прошу отказать в разрешении на отклонение от параметров ввиду отсутствия на то обоснований. Целесообразность – лишь экономическая, как парковки. (Далее повторные комментарии об отсутствии смежных землепользователей).
Клейменова Н.Н.	Еще предложения или замечания?
Мельников К.Ф. член-эксперт градостроительного совета г. Сочи	Место, о котором идет речь-это центр города. В настоящий момент оно используется крайне неэффективно. Желание заказчика построить там что-то более существенное, чем существующие одноэтажные жилые дома, думаю, город может приветствовать. Другой вопрос-об этажности и площади застройки. Может действительно, понизить этажность, но увеличить площадь застройки. Но это спорный вопрос. Нужно посмотреть всю застройку ул. Горького, она там очень разнородная и говорить о каком-то стройном характере застройки улицы нам не приходится. Поэтому большой вопрос, сколько этажей там будет уместно.
Рогачева Н.Е.	Обсуждался данный объект на градсовете города? Рекомендации доработать документацию и выйти с обсуждением на градсовет.
Клейменова Н.Н.	Нет. Уважаемые участники слушаний! Цель сегодняшних публичных слушаний – не рассмотрение архитектурных решений. Для этого есть специалисты, и это следующий этап. Цель слушаний – возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.
Аванесян А.Е.	Комментарии о плюсах реализации данного проекта.
Клейменова Н.Н.	Еще кто-то хочет добавить предложения?
Смирнова В.М.	Рекомендации о расширении изысканий.
Клейменова Н.Н.	Если вопросов и предложений больше нет, тогда переходим ко 2 вопросу. Вопрос о предоставлении Департаменту имущественных отношений Краснодарского края разрешения на условно разрешенный вид использования земельного

	<p>участка с кадастровым номером 23:49:0205025:1110, площадью 2704 кв.м по улице Дагомысская, в Центральном районе - «объект религиозного культа». По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «РК» - зона лечебно-оздоровительных учреждений.Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «для размещения объектов здравоохранения».</p> <p>Все необходимые информационные сообщения были сделаны,публикация была в газете «Новости Сочи» от 13 марта 2018 года.Демонстрационные и обосновывающие материалы были доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц в комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи (г.Сочи, ул. Советская, д.40, каб. 301).</p> <p>(зачитывает акт осмотра земельного участка от 21.03.2018, демонстрирует фотоматериалы; далее зачитывает письмо Департамента имущественных отношений Краснодарского Края, послужившее основанием для исполнения услуги).</p>
Участники слушаний	Ознакамливаются с материалами дела.Обсуждение представленных материалов.
Негоруца Е.Е.	<p>Первый вопрос – касательно обоснования изменения вида разрешенного использования в данной территориальной зоне.</p> <p>Второй вопрос – законность установления на территории участка забора.</p> <p>Третий вопрос – в деле приложены документы и на другие участки, располагающиеся рядом.</p>
Клейменова Н.Н.	Поясняет, что в деле приложены документы на смежные земельные участки, а также поясняет, что по документам это не зеленая зона,как утверждает Негоруца Е.Е.
Сенцова Е.Г.	У нас есть необходимость в церкви?Чем они обосновывают свою просьбу?
Золотарева Л.А. Начальник отдела ГКУ КК «Кубаньземконтроль»	<p>Добрый день!Подняв материалы по данному вопросу за последние 5 лет,согласно актам обследования территории, фактически диспансер не использует эту территорию.Это было зафиксировано, и Департамент имущественных отношений Краснодарского Края соответственно всю эту информацию в актах обследования принимает во внимание.</p> <p>Религиозная организация же эту территорию, прилегающую к их участку по смежеству, содержит в надлежащем санитарном состоянии.Они обратились в Департамент имущественных отношений Краснодарского края за предоставлением данного земельного участка.</p>
Негоруца Е.Е.	По факту они им владеют?
Золотарева Л.А.	Нет, они им не владеют.Они поддерживают его в надлежащем санитарном состоянии,проводят уборку и т.д.
Сенцова Е.Г.	Они его просят под застройку?
Золотарева Л.А.	На данном этапе мне это неизвестно.Учитывая рельеф участка, строительство под вопросом.Но это будет рассматриваться при следующем их обращении, сейчас мы это не рассматриваем.
Сенцова Е.Г.	У них нет никакого обоснования для изменения условного разрешенного вида.

Клейменова Н.Н.	Их обоснование - желание благоустроить данный земельный участок, а ограждение поставлено, чтобы закрыть участок от бомжей.
Участники слушаний	Комментарии по поводу целесообразности выделения земель под объекты религиозного культа.
Сенцова Е.Г.	Я считаю, что данный вопрос рассматривать преждевременно. Нет оснований для выделения им участка.
Клейменова Н.Н.	Почему?
Золотарева Л.А.	Здесь ведь речь не идет о строительстве какого-либо объекта.
Клейменова Н.Н.	Департамент имущественных отношений Краснодарского края 5 лет ведя мониторинг использования земельного участка, принял решение, что Русская Православная Церковь будет эффективнее благоустроить данный земельный участок.
Рогачева Н.Е.	Я считаю, что это нецелесообразно и избыточно для сочинцев. Там уже есть часовня. Какая необходимость выделения еще земли? Давайте использовать этот земельный участок по другому.
Сенцова Е.Г.	У нас дефицит парковок в больничном гараже. Давайте направим запрос в край, чтобы данный участок выделили под парковку.
Клейменова Н.Н.	Перепад рельефа составляет 3 метра. Пожалуйста, выразите свое мнение по вопросу о предоставлении Департаменту имущественных отношений Краснодарского края разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205025:1110 – «объект религиозного культа».
Участники слушаний	Нужно отказать.
Мельников К.Ф. член-эксперт градостроительного совета г.Сочи	Без проекта планировки территории, гадать как лучше использовать данную территорию, для каких целей – бессмысленно. То ли оставить это зеленой зоной, то ли выделить под какие-то нужды и т.д. Когда глобально не видна перспектива развития территории, сложно что-то определенное сказать. Я считаю, нужно оставить эту территорию в резерве, не отдавать ее под благоустройство.
Участники слушаний	Комментарии о нехватке территорий под здравоохранение.
Клейменова Н.Н.	Еще вопросы, замечания, предложения? Если вопросов, замечаний и предложений больше нет, то сегодняшние публичные слушания объявляются состоявшимися и закрытыми.

Председатель президиума

Секретарь президиума



Н.Н. Клейменова

Л.С. Шрамкова