

Российская Федерация  
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ  
ГОРОД СОЧИ

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

354061, г. Сочи, ул. Советская, д. 26, каб. 46, тел./факс (862) 264-84-54

**ПРОТОКОЛ**

ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСУ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО  
РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
13-УР-2019/Ц

г. Сочи, ул. Воровского, д. 58 Актный зал Дома архитектора	17 июня 2019 года
	11-00 час.
<b>Председатель президиума:</b>	
Заместитель директора департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи	Н.Н. Клейменова
<b>Секретарь президиума:</b> Гл. специалист отдела ПДППОС МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Е.М. Шавонина
<b>Участники публичных слушаний:</b>	список прилагается

Н.Н. Клейменова	<p>Уважаемые участники слушаний! Здравствуйте!</p> <p>На текущие публичные слушания вынесен вопрос предоставления Шульге Александру Сергеевичу разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201020:474 по улице Плеханова Центрального района города Сочи с «строительство квартала индивидуальной жилой застройки» на «многоквартирный жилой дом».</p> <p>По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.</p> <p>Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «строительство квартала индивидуальной жилой застройки».</p> <p><b>Информационное сообщение</b> о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 4 июня 2019 года № 81 (3287) - № 82 (3288) и в</p>
-----------------	---

	<p>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 доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц с 4 июня 2019 года до 14 июня 2019 года с 10-00 до 17-00 (кроме субботы и воскресенья) в комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи по адресу: г. Сочи, ул. Советская, д. 40, каб. 313, а также в сети Интернет.</p> <p><b>Предлагается следующий регламент для выступлений:</b></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>
Н.Н. Клейменова	<p>До начала слушаний хотелось бы ознакомить участников слушаний с замечаниями, указанными в журнале учета общественного мнения, предложений и замечаний. В данном журнале есть запись Сенцовой Елены Геннадьевны (ОГД «За Сочи»): земельный участок заявителя расположен в зоне усадебной застройки по генплану. По ПЗЗ зона Ж-2 – малоэтажная жилая застройка. Строительство многоквартирных жилых домов в указанных зонах исключено. В предоставлении разрешения отказать.</p>
Представитель заявителя (проектировщик) Радченко Егор Витальевич	<p>Здравствуйте! Я являюсь проектировщиком фирмы ООО «Земельно-архитектурная мастерская».</p> <p>Прошу предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201020:474 площадью 2 670 кв.м. - «многоквартирный жилой дом», с вида разрешенного использования: «для строительства квартала индивидуальной жилой застройки», расположенного по улице Плеханова в Центральном районе.</p> <p>Согласно представленному эскизному предложению на земельном участке возможно разместить многоквартирный жилой дом, с количеством этажей не более 5, в т.ч. 1 подземный и общей площадью объекта 1869 кв.м. в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны Ж-2.</p> <p>При соблюдении градостроительных регламентов при проектировании и строительстве многоквартирного жилого дома имеется возможность обеспечить объект</p>



необходимыми парковочными местами, площадками дворового благоустройства и озеленения.

Площадь застройки составит 463 кв.м, общая площадь проектируемого здания составляет 2245,5 кв.м, в том числе площадь надземной части 1819,5 кв.м, и подземной части 426 кв.м.

Количество этажей – 5, в том числе подземных – 1, количество квартир 36 шт. расчетное число проживающих 44 человека.

Требуемое количество парковочных мест 18 шт., проектируемое количество парковочных мест - 22 шт.

Требуемая площадь территории дворового благоустройства – 136,4 кв.м, проектная – 160 кв.м.

Объект капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка не будет являться промышленным объектом. При эксплуатации многоквартирного жилого дома не нарушатся экологические требования.

На земельном участке будет предусматриваться комплекс инженерно-технических решений по инженерной подготовке территории (противопожарные мероприятия).

Учитывая, что градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-2 не предусматривают высотное строительство, проектируемый объект соответствует исторически сложившейся застройке прилегающей территории и не окажет влияния на значимые направления визуального восприятия и зоны видимости объектов культурного наследия и ценных градоформирующих объектов, сохранив своеобразие населенного пункта и планировочной структуры, исторической среды в целом.

Учитывая изложенное, изменение вида разрешенного использования земельного участка «Для строительства квартала индивидуальной жилой застройки» на «Многоквартирный жилой дом» соответствует требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим нормам, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов курортного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности (в целях соблюдения требований положений Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Н.Н. Клейменова	Участок находится в зонах с особыми условиями использования территории – 2-я зона округа горно-санитарной охраны, историческое поселение регионального значения, а также необходимо согласование с ФСО. У Вас пока это эскизное предложение и все эти показатели ориентировочные? Обращаю внимание, что при разработке проекта необходимо будет учитывать все охранные зоны и зоны с особыми условиями территории.
Н.Н. Клейменова	Также сообщаю, что в адрес Комиссии поступил акт проверки (визуального осмотра) от 28 мая 2019 года земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201020:474, выполненный управлением по реализации полномочий по пресечению нарушений земельного и градостроительного законодательства администрации города Сочи, о том, что в ходе проведенного визуального осмотра установлено, что в предполагаемых границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201020:474 расположено одноэтажное капитальное строение с металлическим навесом, участок густо засажен деревьями и кустарниками. К акту приложена фототаблица.
Н.Н. Клейменова	Копии квитанций об отправке информационных сообщений смежным землепользователям в деле имеются. Подтверждение публикации информационного сообщения в средствах массовой информации также в деле есть. У присутствующих есть вопросы к докладчику?
Сердечный В.В.	Подъезд к дому будет осуществляться с улицы Виноградской?
Рдченко Е.В.	Да, подъезд с улицы Виноградской, он уже существует, с федеральной трассы.
Сердечный В.В.	Второй вопрос – как Вы считали количество парковок?
Радченко Е.В.	Количество парковочных мест я считал согласно нормативам градостроительного проектирования, установленных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78. Там идет коэффициент, исходя из количества жильцов в жилом доме – коэффициент 0,42 на человека.
Каргаполов Е.О.	Я являюсь соседом-смежником рассматриваемого земельного участка. У меня там находится объект незавершенного строительства. Земельный участок заявителя находится в тектоническом разломе. На соседнем земельном участке дом строился на аргиллите. На участке заявителя бьют два подземных источника, там раньше было болото, и до аргиллита метров 30, заявителям придется делать серьезные укрепления. У меня там индивидуальный жилой дом и мы для себя делали



	<p>мощнейшую подпорную стену, также мы делали сваи диаметром 600 мм, глубиной 15 м, и стоят они в шахматном порядке. Но подпорную стену мы делали, не рассчитывая на то, что сверху будет стоять многоквартирный жилой дом. Также там рядом нет коммуникаций, подключаться не к чему. Рядом находится жилой дом «Ангара» (смежник), у них также нет придомовой территории, парковки, инфраструктуры, ранее им даже закрывали подъезд. Хочу сказать, что рядом с земельным участком заявителя находится 21-этажный жилой дом и еще другие дома, и у них на всех будет один узкий проезд к домам. Необходимо предусмотреть расширение трассы, зону разгона и тд, и все это нужно будет предусмотреть. Необходимо согласование с ФСО. Нас как соседей волнует, не поползет ли строящийся дом к нашим домам.</p>
Диденко Е.П.	<p>Были ли вообще там геологические изыскания? Возможно ли там вообще поставить многоквартирный жилой дом вместо квартала индивидуальной жилой застройки?</p>
Н.Н. Клейменова	<p>Стадия наших сегодняшних публичных слушаний – это рассмотрение возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. На данной стадии требовать от заявителя проработки геологии законом не предусмотрено.</p>
Каргаполов Е.О.	<p>Я озвучил проблему. Я в этом месте живу последние 10 лет. Я знаю проблемы кооператива Альфа. Знаю все сети, которые там находятся и все их мощности. Знаю, что там есть другие построенные дома, которые до сих пор не могут подключиться к коммуникациям, и много других проблем. И я освещаю эти проблемы. Я переживаю, что дом поползет.</p>
Диденко Е.П.	<p>Смежные землепользователи могут согласовать или не согласовать строительство многоквартирного дома?</p>
Н.Н. Клейменова	<p>Нет, смежники могут высказать свое мнение по данному вопросу.</p>
Сенцова Е.Г.	<p>Застройщик – собственник земельного участка – физлицо, собирается строить многоквартирный дом. У нас что, физические лица могут строить многоквартирные дома?</p>
Представитель заявителя Анисимов А.Н.	<p>Да, физическое лицо может построить многоквартирный жилой дом, но он не может привлекать денежные средства дольщиков.</p>
Представитель заявителя Анисимов А.Н.	<p>У меня вопрос к проектировщику: Правильно ли я понимаю, что при строительстве дома, уже при подаче проектной декларации вся документация проходит государственную экспертизу. Если по каким-то нормативам документация не будет проходить, то разрешение на строительство выдано не будет?</p>



Радченко Е.В.	Да, в первую очередь производится экспертиза инженерно-геологических изысканий, на правильность их выполнения и составления отчета и прочих изысканий. А на основании отчета об инженерной геологии разрабатывается проектная документация, в которой предусматриваются разделы противооползневых мероприятий и конструктивных решений самого объекта. Кроме того, предусмотрена экологическая экспертиза.
Никифорова М.Е.	Всем известно, что в том районе был случай с «пизанской башней», когда дом «сполз» и впоследствии его снесли. Тот дом стоял над тоннелем. Прежде чем давать в том районе разрешение на перевод участка «под многоквартирный дом» нужно требовать вообще все экспертизы. Мы живем недалеко от этого места, ниже. Потом может пострадать половина всего квартала жилой застройки. Из-за еще одного многоквартирника весь тот район рухнет.
Анисимов А.Н.	Я являюсь представителем заявителя, а также я сам проживаю в том районе. Хочу сказать, что строительство на рассматриваемом земельном участке будет вестись законным путем на основании разрешения на строительство.
Каргаполов Е.О.	Да, застройщики представят госэкспертизу, но там течет два ручья, все подмывает, внизу болото. Вся земля с рассматриваемого участка приползла на мой участок, там все ползет. На своем участке я делал геологию, а на участке заявителей – нет.
Директор ООО «ЗАМ» Сушкова В.А.	Скажите, у Вас есть геологическое образование?
Каргаполов Е.О.	Нет.
Директор ООО «ЗАМ» Сушкова В.А.	Хочу пояснить, что для проектирования сначала делаются инженерно-геодезические изыскания, что будет сделано заказчиком в рамках разработки проектной документации. После этого необходимо выполнить геологические изыскания. Если бы это был индивидуальный жилой дом, то застройщику было бы не выгодно тратить столько средств на изыскания.
Шкапелов А.А.	Я живу рядом на ул. Волжской, у нас плотная застройка. Проблем с коммуникациями у нас нет никаких, ни со светом, ни с водой. Можно от нас провести все коммуникации.
Диденко Е.П.	Мы тут все пришли заинтересованные лица – те, кто хочет построить там многоквартирный дом. Также те, кто хочет дать разрешение на постройку этого многоквартирного дома, который потом поползет вместе со всей Мамайкой в море. Это выгодно городу. Люди, которые родились в Сочи, знают историю этого города – это болото, здесь осушали



	болота еще при царском правительстве. Сейчас мы застроим все многоквартирными домами. Въезд на Мамайку один, там всегда будет стоять пробка, это будет индустриальный квартал. У города есть генплан, и квартал усадебной застройки не может стать многоквартирным кварталом, тем более, когда не хватает парковок и дорог. Я – коренной житель города Сочи и мне больно за свой город, который уничтожается вот такими пришельцами.
Хорошилов В.Н.	Я – коренной жилец Мамайки, живу на углу улиц Загородной и Плеханова. Я свой дом построил в 1956 году, но он сгорел. Я тоже забурился в аргиллит, мой дом стоял на аргиллите. Почему сейчас нельзя заявителю построить многоквартирный дом? Я за многоквартирный дом.
Сенцова Е.Г.	Очень много присутствует лоббирующих интересы застройщика.
Каргаполов Е.О.	Я озвучил проблему района. Я не говорю против или за. Если в рамках закона сверху будет осуществлено строительство, то я не против. Но во всем районе машины ставить негде, они все будут парковаться внизу на дороге. Там и так мест нет для парковки. Если брать из расчета две машины на семью, то скоро там вообще будет не проехать.
Сердечный В.В.	Будет ли меняться зона. Сейчас зона Ж-2. Там разрешено строительство многоквартирных домов?
Н.Н. Клейменова	Нет, зона меняться не будет. В территориальной зоне Ж-2 вид «многоквартирные жилые дома» является условно разрешенным, поэтому зона меняться не будет. Параметры застройки сохраняются для зоны Ж-2.
Морозова Н.С.	После того, как сполз дом на соседнем участке, там работала прокуратура Краснодарского края, транслировали по телевизору и центральному вещанию всю обстановку. Требую поднять всю документацию в прокуратуре по этому вопросу и узнать, где можно строить, а где нельзя.
Никифорова М.Е.	Прошу отметить, что этот район совершенно не благоустроен – нет ни дворов, ни детских площадок, ни детских садов, там в этом месте нет ничего. Сейчас там вырастет еще один многоквартирный дом с отсутствием парковок, детских площадок, каких-либо развлечений для детей. Если кто-нибудь из вас спускался когда-нибудь на 30 автобусе по ул. Плеханова, то он прекрасно знает, что если там один автобус идет, то второй автобус навстречу уже не пройдет. Т.е. там улицы очень узкие и каждая новая многоэтажка, многоквартирка несет угрозу всему району. Там уже не осталось деревьев, это каменные джунгли. Надо бороться, чтобы там не было больше ни одной стройки!
Н.Н. Клейменова	У присутствующих есть еще вопросы по данному вопросу? Кто-то еще хочет выступить?

Участники слушаний	Вопросов нет.
Н.Н. Клейменова	Слушания считаем оконченными.

Председатель президиума

Н.Н. Клейменова

Секретарь президиума

Е.М. Шавонина