

Российская Федерация
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
ГОРОД СОЧИ

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) 64-84-54

ПРОТОКОЛ

ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСУ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

14-ОП-2018/Ц

город Сочи Центральный район, ул. Навагинская, 18, в здании администрации Центрального района города Сочи	10 января 2019 года 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 «ЦГТ»	Л.С. Шрамкова
Участники публичных слушаний	список прилагается

Докладчик: **Радченко Е.В.**

Клейменова Наталья Николаевна	Уважаемые участники слушаний! Сегодня 10 января 2019 года на текущие публичные слушания вынесен вопрос о предоставлении ООО «СТК+» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205009:1785 по ул. Пластунской Центрального района города Сочи в части увеличения КИТ с 1,8 до 2,47. По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «Ж4» - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров. Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «многоквартирный жилой дом». Демонстрационные и обосновывающие материалы были доступны для предварительного ознакомления и
-------------------------------------	---

	<p>подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц с 28 декабря 2018 года до 10 января 2019 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья) в здании администрации Центрального района у архитектора района, в комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи (г. Сочи, ул. Советская, д.40, каб. 301), а также в сети Интернет.</p> <p>Письменные замечания и предложения в отношении обсуждаемого вопроса могли быть направлены в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи (г. Сочи, ул. Советская, д.40, каб. 301) с 28 декабря 2018 года до 10 января 2019 года. У присутствующих есть вопросы по повестке?</p> <p>Если вопросов нет, то предлагается следующий регламент публичных слушаний:</p> <ul style="list-style-type: none"> - докладчик – 15-20 мин. - для высказываний в прениях участниками слушаний – 3-5 мин. <p>Вопросы, замечания по регламенту есть?</p> <p>Если вопросов нет, переходим к докладу. Представьтесь пожалуйста для протокола и начинайте.</p>
<p>Радченко Егор Витальевич (представитель проектной организации)</p>	<p>Добрый день!</p> <p>На публичное обсуждение представлена проектная документация по объекту капитального строительства - многоквартирный жилой дом по ул. Пластунская в Центральном районе города Сочи, который расположен на земельном участке с разрешенным использованием в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны Ж-4</p> <p>Администрацией города Сочи 28.11.2017 выдано разрешение на строительство многоквартирного жилого дома.</p> <p>В настоящее время на земельном участке частично выполнены работы по вертикальной планировке, построена группа подпорных стен №1 (ГПС-1) углового типа на свайном основании и ведется строительство многоквартирного жилого дома. В целом вся восточная граница участка имела подрезку склона высотой 4,0-8,0м.</p> <p>После выполнения строительно-монтажных работ по</p>

многоквартирному дому необходимо выполнить противооползневые мероприятия для размещения площадок для игр детей, для отдыха взрослого населения и хозяйственно-бытовых:

- группа подпорных стен №2 (ГПС-2) углового типа на свайном основании и гравитационного типа.

Группа подпорных стен №3 (ГПС-3) углового типа на свайном основании

Противооползневые мероприятия необходимы для защиты многоквартирного жилого дома, обеспечения пожарного проезда к дому, для размещения площадок для игр детей, для отдыха взрослого населения и хозяйственно-бытовых от воздействия опасных природных процессов и явлений, и техногенного воздействия, а также на предупреждение и уменьшение последствий воздействия опасных природных процессов и явлений и техногенного воздействия.

В соответствии с ч.7 ст.52 Градостроительного кодекса РФ в процессе строительства объекта капитального строительства выявилась необходимость отклонения параметров объекта капитального строительства от утвержденной проектной документации и получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Корректировка проектной документации по объекту: «Многоквартирный жилой дом», расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Сочи, ул. Пластунская, разработана на основании технического задания с учетом отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства:

увеличение коэффициента использования территории с 1,8 до 2,47 что не затрагивает и не нарушает интересы третьих лиц.

Корректировкой проектной документации предлагается замена межэтажного пространства, высотой 1,75 м, на цокольный этаж для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, высотой этажа 2,6 м. Необходимость изменений высоты помещений для размещения инженерных сетей возникла при разработке рабочих чертежей сетей ОВ и ВК, так как высота помещения в местах прохождения ригелей составляет 1

метр, что затрудняет монтаж сетей инженерно-технического обеспечения и дальнейшую их эксплуатацию и обслуживание.

Для размещения сетей инженерно-технического обеспечения и дальнейшей их эксплуатации межэтажное пространство проектной документацией заменено на цокольный этаж, что повлекло изменения в количестве этажей и общей площади здания.

Цокольный этаж для размещения сетей инженерно-технического обеспечения относится к надземной части здания.

При изменении межэтажного пространства на цокольный этаж, проектной документацией предложено изменить высоту двух подземных этажей с 3,3 м на 3,0 м и первого жилого этажа с 3,3 м на 3,0 м, что повлекло изменение абс. отм. 0,000 с 49,60 на 49,90.

На этаже с отм. 26,100 взамен нежилых помещений и плоской неэксплуатируемой кровли размещен жилой этаж с количеством квартир 12 шт аналогично нижерасположенного этажа.

Увеличились площади лоджий, балконов для комфортного проживания жильцов многоквартирного жилого дома, что повлекло изменение общей площади здания и площади квартир.

При корректировке проектной документации высота здания 37,96, указанная в разрешении на строительство от 28.11.2017 № RU-23-309-6694-2017, сохранена за счет изменения высоты подземных этажей и первого жилого этажа, а также высота предлагаемого жилого этажа на отм. 26,100 соответствует высоте ранее расположенного этажа с нежилыми помещениями для обеспечения выхода на кровлю.

Схема планировочной организации земельного участка разработана в полном соответствии с техническими регламентами.

На придомовой территории проектом предлагается расположить площадку для отдыха взрослого населения, также предлагается расположить детскую игровую площадку и площадку для хозяйственно-бытовых целей жильцов дома, места для гостевых автомобилей.

Согласно заключениям и рекомендациям основанных на проведенных инженерно-геологических изысканий

(технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, подготовленный ООО «НК Гео») разработана вертикальная планировка земельного участка. В соответствии с вертикальной планировкой участка проектной документацией предусматривается возведение трех групп подпорных стен на свайном основании в северной и восточной сторонах участка. Данные подпорные стены препятствуют образованию оползневых процессов при террасировании участка. Из-за неблагоприятных инженерно-геологических и инженерно-гидрологических условий для освоения земельного участка, строительства многоквартирного жилого дома, устройства второго пожарного проезда вдоль дома, для обустройства площадками благоустройства для жителей многоквартирного дома проектом предлагается выполнение глобальные противооползневые мероприятия из трех групп подпорных стен общей протяженностью 216мп.

На земельном участке фактически частично выполнены работы по вертикальной планировке, построена группа подпорных стен №1, строительные-монтажные работы по возведению групп подпорных стен №2,3 не начинались.

При корректировке проектной документации схема планировочной организации земельного участка размещены дополнительные гостевые парковочные места и увеличены площадки благоустройства исходя из расчетной вместимости жилого дома.

Объемно-планировочная структура жилого дома принята двухсекционного типа с планировочными решениями и составом квартир, которые включают в себя:

- на отм. -8,600 располагается зона хранения автомобилей на 32 машиноместа, электрощитовая, водомерный узел и нежилые помещения;
- на отм. -5,600 располагается зона хранения автомобилей на 36 машиноместа;
- на отм. -2,600 располагается цокольный этаж, для отделения жилой части здания от зоны хранения автомобилей и размещения сетей инженерно-технического обеспечения;
- на 1-9-м жилых этажах располагаются квартиры жилого дома. Состав и количество квартир изменяется в зависимости от этажа и приняты на основании задания на

проектирование. Общее количество квартир - 129.

Все квартиры обеспечены летними помещениями – балконами и лоджиями.

При обеспечении каждой квартиры балконами, лоджиями, а также, обеспечивая объект местами общего пользования, в т.ч. цокольный этаж для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, правообладатель земельного участка не реализует право на рациональное использование коэффициента использования территории (КИТ). Пятая часть от коэффициента использования территории направлена на соблюдение технических регламентов.

Проведем оценку соответствия рассматриваемого земельного участка условиям части 1 статьи 40 ГрК РФ, наличие которых делает правомочным направление заявления об отклонении.

Рельеф участка является сложным. Абсолютные отметки поверхности рельефа в пределах участка изменяются от 41,0 до 56,0 м, что составляет перепад отметок поверхности рельефа 15 м на протяженности 30 м.

Согласно заключению по инженерно-геологическим изысканиям, выполненному ООО «РосГео» в 2016г., инженерно-геологические характеристики в границах земельного участка кадастровым номером 23:49:0205009:1785 по ул. Пластунская в Центральном районе города Сочи неблагоприятны для застройки.

На исследуемой территории имеет распространение "крип"- сезонная ползучесть глинистых грунтов в зоне их переменной влажности мощностью 1,0-2,0м.

Гидрогеологические условия территории, по данным архивных материалов, характеризуются спорадическим распространением подземных вод типа верховодки и вод приуроченных к трещиноватой зоне коренных пород. Воды трещиноватой зоны коренных пород характеризуются значительными сезонными изменениями, зачастую носят напорный характер, и имеют распространение по системе трещин и капилляров.

Согласно статье 9 ФЗ №384 от 25.12.2009 здания и сооружения на территории, на которой возможно проявление опасных природных процессов, явлений и техногенных воздействий, должны быть спроектированы и построены таким образом, чтобы в процессе

	<p>строительства и эксплуатации зданий и сооружений опасные природные процессы не вызывали опасных последствий.</p> <p>На земельном участке существуют неблагоприятные условия застройки, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - опасные инженерно-геологические процессы, требующие строительства комплекса противоползневых мероприятий; - технико-экономическая нецелесообразность реализации строительства объекта с учетом затрат на компенсацию неблагоприятных инженерно-геологических условий данной территории. <p>Учитывая изложенное, предлагаемое строительство объекта капитального строительства не представляется возможным без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения коэффициента использования территории до 2,47, что соответствует нормам градостроительного проектирования на территории Краснодарского края и не противоречит требованиям технических регламентов.</p> <p>Проектная документация разработана в соответствии с техническим заданием, с учетом действующих технических регламентов, в том числе устанавливающих требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.</p> <p>Спасибо за внимание!</p>
Клейменова Наталья Николаевна	У присутствующих есть вопросы, замечания или предложения по существу рассматриваемого вопроса?
Багишвили Эвелина Геннадьевна (житель г.Сочи)	<p>Добрый день, уважаемые участники слушаний!</p> <p>Я житель дома по ул.Пластунская 100 В, который расположен в непосредственной близости от обсуждаемого земельного участка.Этот участок имеет сложный склон с расположенными на нем сетями инженерно-технического обеспечения – трубами водо- и газоснабжения.При сильном дожде на склоне неоднократно происходили подвижки грунта, что приводило к смещению и повреждению сетей.Застройщиком был выполнен перенос данных инженерных сетей, тем самым обезопасив жителей</p>

	<p>нашего района. Дополнительно хочу выразить благодарность застройщику за ремонт подъездной дороги к нашему и соседним домам. Прошу поддержать его просьбу и выдать разрешение на отклонение от параметров. Спасибо за внимание.</p>
<p>Вилкова Регина Евгеньевна, Чепниан Анжела Борисовна (участники долевого строительства)</p>	<p>Просьба поддержать просьбу заявителя и выдать ООО «СТК+» разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205009:1785 по ул. Пластунской Центрального района города Сочи.</p>
<p>Клейменова Наталья Николаевна</p>	<p>Еще вопросы к докладчику? Если вопросов, замечаний и предложений больше нет, то сегодняшние публичные слушания объявляются состоявшимися и закрытыми.</p>

Председатель президиума

Секретарь президиума

Н.Н.Клейменова

Л.С.Шрамкова