

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 ПРОЕКТУ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ.

город Сочи	№ 13ИПЗЗ-Ц	18 февраля 2016 года
Здание администрации Центрального района (ул. Навагинская, д. 18)		10-00 час.
Председатель президиума		
Заместитель председателя комиссии, заместитель директора департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи		Н.Н. Клейменова
Секретарь комиссии		
Заместитель директора МБУ города Сочи «Центр геоинформационных технологий»		А.В. Разина
Члены президиума		
Главный специалист отдела по подготовке документации по проведению публичных и общественных слушаний МБУ города Сочи «Центр геоинформационных технологий»		Э.Э. Аракелян
Участники публичных слушаний		список прилагается

На текущие публичные слушания вынесен на рассмотрение проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

Проект подготовлен на основании заявлений правообладателей земельных участков – физических и юридических лиц.

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

В соответствии:

- 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 со 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 25 августа 2015 года № 2467 «О подготовке проекта 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 подготовлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

- во исполнение **постановления администрации города Сочи от 01.12.2015 № 3383** «О назначении 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 7 декабря 2015 года по 7 февраля 2016 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 по адресу: г. Сочи, Курортный проспект, д. 106а, кабинет № 15, у архитектора Хостинского района города Сочи.

Информационное сообщение о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от **3 декабря 2015 года № 187 (2553) - № 188 (2554)**, а также в сети интернет на официальном сайте администрации города Сочи.

На повестке дня 2 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 текстовую часть Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части внесения изменений в таблицу 9 и 11 Правил землепользования и застройки.

Предлагается следующий регламент публичных слушаний:

- доклад - 20 мин.
- для вопросов участников публичных слушаний – 3-5 мин.
- для ответов на вопросы – 3-5 мин.
- для высказывания в прениях – до 10 мин.

Докладчик: Клейменова Наталья Николаевна – заместитель директора департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи.

Клейменова Н.Н.	Актуальность проекта связана со следующими обстоятельствами. В 2009 году при разработке правил землепользования и застройки для города-курорта Сочи «Институтом строительных проектов» (г. Санкт-Петербург) был допущен ряд технических ошибок, не была учтена актуальная топографическая база, кадастровая база, существующее положение в отношении использования земельных участков. На протяжении последующих 7 лет кадастровой палатой было выявлено около 11000 технических ошибок в правилах землепользования и застройки, где один земельный участок находится в двух и более территориальных зонах, что недопустимо по Градостроительному кодексу РФ. Поступившие обращения были рассмотрены комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи.
Дзагания Е.В.	Комиссия не представлена в полном составе. Необходимо присутствие представительной комиссии, состоящей из различных специалистов. Нет представителей городских властей
Клейменова Н.Н.	На слушаниях присутствует заместитель начальника отдела архитектуры Центрального района Щапов Д.Л. Я, Клейменова Наталья Николаевна, заместитель директора департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи.
Дзагания Е.В.	Я считаю, что количество членов комиссии недостаточное для проведения слушаний по столь значимым вопросам. Предлагаю считать эти слушания неподготовленными.
Шестак Л.Н.	Мною сделана запись в журнале о том, что в материалах, представленных на рассмотрение, отсутствуют обоснования предложений физических и юридических лиц. Считаю, что комиссия не проработала вопросы, вынесенные на публичные слушания. Правила землепользования и

	застройки – это нормативный документ. Нельзя так, часто вносить изменения.
Синцова И.Г.	Я представитель Общественного движения «Открытый Сочи». Мы считаем публичные слушания совершенно неподготовленными, и поэтому проведение слушаний не обосновано.
Козинская О.В.	Мы направили в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки замечания и рекомендации Градостроительного совета города Сочи. (Приложение)
Клейменова Н.Н.	<p>Да, действительно в комиссию поступило обращение Градостроительного Совета города-курорта Сочи, которое будет приобщено к материалам данных публичных слушаний. В резолютивной части указаны следующие рекомендации:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Отклонить данный проект внесения изменений в Правила, отправить его на доработку с учетом требований законодательства РФ. 2. Не рассматривать предложения о внесении изменений в Правила до утверждения актуализированной редакции Генерального плана города Сочи. 3. Указать Комиссии по подготовке Правил о необходимости следовать положениям градостроительного законодательства РФ. 4. Внести изменения в Положение о Публичных слушаниях и в регламент подготовки вопросов, выносимых на слушания, с учетом изменений ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, касающихся застройки исторических поселений. 5. Внести изменения в состав Комиссии, включив специалистов в сфере градостроительства и градостроительного права.
Рогачева Н.Е.	Вчера мы сдали обращение от Общественного движения «Открытый Сочи». (Приложение). Если можно, я зачитаю резолютивную часть. «Руководствуясь ст. 33, п.п. 4,5 ГрК РФ принять решение об отклонении предложения о внесении изменений в данные правила».
Сучков В.В.	Предложение прекратить данные публичные слушания, так как в таком виде их проводить нельзя. Комиссия должна заседать на слушаниях в полном составе. Комиссия должна по каждому предложению, поступившему в комиссию, подготовить заключение. В этом заключении должно быть

	<p>три пункта.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Соответствие техническим регламентам. 2. Соответствие генеральному плану. 3. Соответствие схемам территориального планирования.
Клейменова Н.Н.	<p>Спасибо, Ваше мнение будет учтено в протоколе, кроме того мы постараемся ответить на Ваши вопросы в докладе. Переходим к рассмотрению вопросов.</p> <p>Перевести из зон ИТ и Ж-2 в зону Ж-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0201011:1002 площадью 511 кв.м, расположенный в районе с/т «Южный-1», участок № 24 Центрального района города Сочи.</p> <p>По генплану - земли сельхозназначения, проектируемая зона зеленых насаждений..</p> <p>Заявитель просит привести в соответствие с Градостроительным кодексом РФ.</p>
Дзагания Е.В.	<p>Это транспортная магистраль, у нее существует полоса отвода, обоснованная инженерами. Почему в зону транспортной инфраструктуры попадает жилая застройка. Это нарушает безопасность движения транспорта и безопасность тех, кому предоставляется этот участок.</p>
Клейменова Н.Н.	<p>Земельный участок находится в собственности у Т.В. Савиной. Вид разрешенного использования – «Садоводство». Поставлен на кадастровый учет в 2000 году. Участок не попал под изъятие для «Строительства автомобильной дороги М-27 Дзубга - Сочи до границы с Грузией (на Тбилиси, Баку) на участке обхода г. Сочи 1 и 2 очередь». В правилах землепользования и застройки 2009 года не была учтена актуальная кадастровая база. Данный собственник пострадал.</p>
Дзагания Е.В.	<p>Необходимо было собственнику компенсировать убытки, но, ни в коем случае, нельзя было вносить жилье в транспортную полосу.</p>
Козинская О.В.	<p>Это удивительно, когда в зону инженерно-транспортных коммуникаций попадает такой одинокий участок. Почему когда участок попадает в две зоны, решение принимается в интересах одного частного лица в ущерб интересам как федеральным, так и муниципальным. Кто принимает решение о приоритете в данной ситуации?</p>

Клейменова Н.Н.	Для этого мы и проводим публичные слушания, чтобы понять общественное мнение и довести его до Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.
Козинская О.В.	Я поддерживаю позицию Дзагани Е.В. о необходимости в первую очередь думать о безопасности как самого собственника, так большого количества тех, кто пользуется данной дорогой.
Сучков В.В.	Было сказано, что по генплану этот земельный участок отнесен к функциональной зоне – земли сельхозназначения. Генеральный план – это нормативный документ. Правила застройки – это документ исполнения генерального плана. Правила застройки не могут нарушать функциональное зонирование генерального плана.
Клейменова Н.Н.	<p>В 2009 году при утверждении генерального плана в приложении № 2 к Решению Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 № 89 было прописано 29 замечаний к генплану. К сожалению ГК Олимпстрой не завершил работу над генеральным планом.</p> <p>В 2011 году муниципальным институтом генплана была проведена работа по координированию территориальных зон Правил землепользования и застройки. Материал был направлен в кадастровую палату для постановки территориальных зон на кадастровый учет. Однако проект был возвращен. Кадастровая палата выявила 11000 технических ошибок, когда один земельный участок находится в двух или более территориальных зонах. Эти ошибки сейчас мы пытаемся исправить.</p>
Щапов Д.Л.	Коллеги, давайте мы все-таки выслушаем все, что было подготовлено. А мнение можно выразить в конце в устной или письменной форме.
Клейменова Н.Н.	<p>Следующий вопрос.</p> <p>Перевести из зон Ж-4 и Ж-5 в зону Ж-4 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204018:2708 площадью 3004 кв.м, расположенный в районе ул. Войкова Центрального района города Сочи. Вид разрешенного использования – «Жилой комплекс». Собственность С.А. Ходырев.</p> <p>По генплану – зона малоэтажной жилой застройки до 5 этажей.</p> <p>Исправление технической ошибки и приведение в соответствие с Градостроительным кодексом РФ.</p>

Рогачева Н.Е.	Что там находится?
Клейменова Н.Н.	Там стоит барак. Застройщик расселяет этот барак.
Козинская О.В.	<p>Сколько построено на ул. Войкова. В начале 90-х годов мы предлагали сделать объектов туристического показа, это была зона малоэтажной застройки, там находился объект культурного наследия. Данная территория сложилась исторически. На сегодняшний день там, конечно уже мало осталось малоэтажной застройки, но, тем не менее, она есть. Но плотность населения там уже зашкаливает. Кто обосновал там возможность зоны Ж-4 или Ж-3. Администрация города должна работать с собственниками построенных объектов, для того, чтобы решать вопрос тех, кто оказался не удовлетворенным этим строительством и его жилищные проблемы не были решены. Смысл жилищного строительства в том, чтоб улучшать жилищные условия жителей города Сочи.</p>
Рогачева Н.Е.	Если не присутствует заявитель, то предлагаю отложить рассмотрение вопроса.
Герасимова Е.В.	Застройщик расселил 17 семей из четырех бараков. Идет на понижение зонирования. Поддерживаем вопрос.
Клейменова Н.Н.	<p>Присутствие заявителя на публичных слушаниях не обязательно.</p> <p>Следующие два вопроса по заявлениям Тарлакян В. А. и Тарлакян Р.А.</p> <p>Перевести из зон Ж-2 и Ж-4 в зону Ж-4 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0202021:3219 площадью 1611 кв.м, расположенный в районе ул. Гончарова Центрального района города Сочи. Вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства. По генплану – зона усадебной застройки.</p> <p>Перевести из зоны Ж-2 в зону Ж-4 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0202021:65 площадью 2600 кв.м, расположенный в районе ул. Гончарова, уч.3 Центрального района города Сочи. ВРИ – Для индивидуального жилищного строительства. По генплану – зона усадебной застройки.</p> <p>Слово предоставляется заявителю.</p>

Мегрикян Л.В.	Я представитель заявителей. Оба участка принадлежат супругам. Вокруг зона Ж4. По какой-то ошибке один участок во всем этот пятне оказался в зоне Ж-2. Желание заявителей объединить эти участки. Для объединения этих участков необходимо зоны привести в порядок. А так как вокруг все в зоне Ж-4 они просят о переводе в Ж-4.
Шестак Л.Н.	Заявитель вводит присутствующих в заблуждение. Данный участок окружен только индивидуальными жилищными строениями. Он находится на крутом склоне. Там огромная подпорная стена. Канализации нет, все течет по стене. Это недопустимо.
Дзагания Е.В.	Вы делали геологию на этом участке?
Мегрикян Л.В.	Мы не собираемся строить.
Дзагания Е.В.	А зачем вам тогда Ж-4?
Мегрикян Л.В.	Мы хотим объединить.
Шестак Л.Н.	Почему не объединяете в Ж-2?
Мегрикян Л.В.	Вокруг все в Ж-4.
Дзагания Е.В.	Данный участок находится выше школы № 4. Эти склоны были заняты сельскохозяйственными участками. Этот участок крайне неблагоприятный в геологическом отношении. Человек, который ходатайствует о переводе в зону Ж-4, либо плохо разбирается в геологии, либо это делает для дальнейшей продажи этого участка и не собирается заботиться об интересах горожан, которые попадут потом в эту застройку и чей дом сползет. Я считаю, что в целях безопасности следует отказать, потому что ниже находится школа № 4.
Чепнян О.М.	Земельный участок попадает в две зоны. Заявители приводят в порядок документы. Для этого необходимо привести в соответствие территориальное зонирование.
Козинская О.В.	Все изменения необходимо вносить в соответствии с генеральным планом.
Тарлакян В.А.	Я собственник участка. Мой участок находится в двух зонах, одна половина в Ж-2, другая в Ж-4. С моим участком граничит высотное здание. Рядом, вокруг и через дорогу

	зона Ж-4.Справа, слева и снизу вокруг моего участка расположены высотные здания. Ничего у нас не течет, у нас есть канализация. Присутствуют соседи. Они не против.
Шестак Л.Н.	Геологические условия там тяжелые. В многоквартирном доме, который рядом находится, до сих пор продаются квартиры.
Дзагания Е.В.	Почему проблемы отдельных граждан ставят превыше безопасности окружающих жителей?
Клейменова Н.Н.	<p>Один земельный участок не может находиться в двух территориальных зонах.</p> <p>Переходим к следующему вопросу.</p> <p>Перевести из зоны ОД-2 в зону Ж-5 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205009:231 площадью 16529 кв.м., (образован в результате раздела земельного участка 31.08.2015 (21527 кв.м.), расположенный в районе ул. Пластунская, 104-а, мкр. Октябрьский Центрального района города Сочи. Вид разрешенного использования – Жилой комплекс.</p> <p>Земельный участок принадлежит на праве аренды Языджян Анжеле Альбертовне.</p> <p>По генплану – зона усадебной застройки, коммунально-инженерного назначения.</p> <p>Слово предоставляется представителю заявителя.</p>
Шатровский А.П.	Вокруг данного участка лесополоса, которая не затрагивается застройкой. Мы, как сочинцы, сами стараемся сохранить зеленые насаждения и предусмотреть все нормы и регламенты действующего законодательства при строительстве. У нас будут организованы детские площадки, будут образованы места досуга, пешая тропа, и что немало важно, будут парковочные места с соблюдением КИТ. Поэтому мы вынесли данный вопрос на рассмотрение с целью перевести земельный участок в зону Ж-5.
Кирюшин Р.В.	Парковочные места будут полностью соответствовать дому?
Шатровский А.П.	Наши парковочные места будут удовлетворять потребности, как нашего дома, так и близлежащих домов.

Гульбангян С.М.	Земельный участок расположен около совхоза по ул. Пластунская, 100?
Шатровский А.П.	Да.
Гульбангян С.М.	Там очень плохое состояние дорожного полотна. Вы собираетесь решать эту проблему?
Шатровский А.П.	Мы планируем реконструировать дорожное полотно. В наших интересах, чтобы все было привлекательно.
Синцова Е.Г.	Там зона усадебной застройки. Сколько этажей планируете Вы построить?
Шатровский А.П.	Столько сколько позволяет зона Ж-5. Понимая всю ситуацию, мы готовы рассмотреть и зону Ж-4, чтоб снизить этажность.
Дзагания Е.В.	Выше находится гимназия № 44. Ниже нее находится незастроенный склон и лесная зона. Там ранее предполагался Корчягинский парк для жителей ул. Макаренко, у которых нет такого парка. В данный момент там находится зона ОД-2 – общественно-деловая. Земельный участок затрагивает зону Р-2. Я настаиваю, чтоб эта зона оставалась зоной ОД-2, либо переведена в зону Р-2, чтобы, наконец, был создан достойный парк для жителей ул. Макаренко и КСМ.
Шатровский А.П.	Вы говорите о том, чтоб оставить в зоне ОД-2. Было бы хорошо, если бы в такой близости к жилым домам находился общественно-деловой центр? Мы хотим сделать жилую зону. Разве плохо для уже исторически сложившейся жилой застройки, дополнительные детские площадки, зоны досуга, парковочные места?
Дзагания Е.В.	Напротив находится сгоревшее здание совхоза «Россия», рядом находится одно девятиэтажное здание по ул. Пластунской, рядом находится Сочинский университет, что вполне вписывается в общественно-деловую зону. Если бы Сочинский университет продолжил бы свою деловую зону для студентов, меня бы это устроило.
Шатровский А.П.	Проектом будут предусмотрены помещения для дополнительного детского образования. Кроме того вокруг находятся в шаговой доступности 3 детских сада и три школы.

Дзагания Е.В.	А как с геологией у Вас на участке?
Шатровский А.П.	У нас ровный участок.
Козинская О.В.	Какое количество квартир и жителей вы предполагаете разместить в этом комплексе.
Шатровский А.П.	Я пока не могу ответить на этот вопрос. Мы планируем приступать к проектированию после завершения обсуждений.
Козинская О.В.	Я предполагаю, что около 1000 жителей. Им нужны будут детские сады, школы, поликлиники и т. д. Это то, что как раз предполагает зона ОД-2. То есть вы не решаете проблемы микрорайона, которому не хватает этих объектов, а наоборот нагружаете дополнительной жилой застройкой. Я поддерживаю позицию Дзагания Е.В. изменить зону на Р-2.
Шатровский А.П.	Проблема номер 1 в городе – это парковочные места. Детские площадки для близлежащих домов.
Черняковский В.П.	Я являюсь депутатом Городского Собрания Сочи. Этот участок находится непосредственно в нашем микрорайоне. Услышав о данной ситуации, проведу непосредственное общение с жильцами микрорайона, доложу ситуацию по данному проекту, и, выслушав жителей, мы сможем сформировать мнение по этому вопросу.
Сучков В.В.	По генеральному плану – это зона усадебной застройки до трех этажей. Общественно-деловая зона, это та зона, где сочинцы деньги зарабатывают. Это та территория, которая находится в гражданском обороте. Это означает, что земля находится в аренде и плата за землю идет в бюджет города. Жилая застройка будет означать, что земля выводится из оборота и переводится в личную собственность собственников квартир. Жители города лишаются рабочих мест, возможности зарабатывать. Город лишается платы за землю. А вместо этого получает проблемы жилищно-коммунального обеспечения. Антропогенная нагрузка, проблема вывоза мусора.
Шатровский А.П.	Уважаемые коллеги. Что касается рабочих мест. В дальнейшем при проектировании мы будем предусматривать прачечные, общественные места, социальные помещения для дошкольного образования. Позвольте для начала решить вопрос с зоной, после чего мы

	готовы все обсуждать. Мы для чего здесь собрались? Чтоб в ходе полемики определить нужно это для города или не нужно. У меня свои доводы у вас свои. Комиссия выслушает все доводы, и в дальнейшем в Городском Собрании будут принимать соответствующее решение.
Кирюшин Р.В.	На сегодняшний момент что там находится?
Шатровский А.П.	На сегодняшний день на участке два технических здания.
Кирюшин Р.В.	Предусмотрена ли проектом зеленая зона?
Шатровский А.П.	Да, конечно.
Клейменова Н.Н.	Переходим к следующему вопросу. Перевести из зоны Ж-2 в зону Р-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0201013:3 площадью 1201 кв.м, расположенный в районе ул. Восточная, 15 Центрального района города Сочи. Вид разрешенного использования – парк. Муниципальная собственность. Городское Собрание Сочи (по обращению Оганяна Ю.О.) По генплану – зона усадебной застройки.
Рогачева Н.Е.	Поддерживаем.
Клейменова Н.Н.	Вопросы по заявлениям физических и юридических лиц у нас закончились. Далее предлагаем к рассмотрению внесения изменений в таблицу 9 и 11 Правил землепользования и застройки. (Приложение).
Козинская О.В.	Прошу приобщить к протоколу обращение ОУ «Градостроительный совет города-курорта Сочи» от 04.02.16 № 6-ГС. (Приложение)
Сучков В.В.	Прошу приобщить к протоколу публичных слушаний заявление Сучкова В.В. и Лавринович И.Ю. от 17.02.2016 г. (Приложение)
Клейменова Н.Н.	Если вопросов, предложений и замечаний нет, объявляю слушания состоявшимися. Всем спасибо за участие.

Председатель президиума



Н.Н. Клейменова

Секретарь комиссии

А.В. Разина