

**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

**№ 5-УР-3-ОП-2015/Ц**

город Сочи

8 мая 2015 года

Ул. Навагинская, 18  
актовый зал администрации Центрального района

10-00 час.

**Председатель президиума**

Президент «Института правоприменения и мониторинга  
законности»

В.В. Онопко

**Секретарь президиума**

Главный специалист МБУ г. Сочи «Центр геоинформационных  
технологий»

А.В. Разина

**Повестка публичных слушаний и регламент:**

**На текущие публичные слушания вынесено 3 вопроса:**

**1. Предоставление ЗАО «ЦАРМ» (директор – А.А. Юшков) разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205022:3 площадью 10000 кв.м по ул. Конституции СССР, 44 Центрального района города Сочи, расположенном в территориальной зоне «ОД-2» – общественно -деловой центр, с видом разрешенного использования «под автопредприятие», в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка по фронту ул. Пластунская (с востока), от поворотных точек 13-12 – до 0,5 м; от поворотных точек 12-11 – до 4,0 м; в части увеличения максимального коэффициента застройки до 51%, в части уменьшения коэффициента озеленения до 19%, в части увеличения максимальной высоты здания до конька крыши – до 44 м.**

**2. Предоставление Черникову Евгению Владимировичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205017:1186 площадью 4033 кв.м по улице Транспортной Центрального района города Сочи, расположенном в территориальной зоне «ОД-1» - многофункциональная общественно-деловая застройка, с**

видом разрешенного использования «торгово-развлекательный центр», в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка с запада (от поворотных точек 1-3, со стороны земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205017:1162) – 0 м; с юго-запада (от поворотных точек 4-5, со стороны земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205017:44) – 2,3 м; с востока (от поворотных точек 7-9) – 1,8 м; с юго-востока (от поворотных точек 9-10, со стороны земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205017:1195) – 0 м; с северо-востока (от поворотных точек 10-11) – 2,5 м; с севера (от поворотных точек 14-15, со стороны земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205017:1184) – 2,0 м; с севера (от поворотных точек 15-1, со стороны земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205017:1196) – 0 м; в части увеличения максимальной высоты здания до 38 м; в части увеличения максимального коэффициента застройки до 53%; в части уменьшения минимального процента озеленения до 18%.

3. Предоставление **ФГБ ОУ ВПО «Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации»** разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205025:1098 площадью 7025 кв.м по улице Дагомысская, 42 Центрального района города Сочи – «образование и просвещение» (код 3.5). По информации о градостроительном регламенте земельного участка: зона «РК» – лечебно-оздоровительных учреждений. Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «для эксплуатации здания травматологического корпуса».

Основание для проведения публичных слушаний - решение комиссии по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи от 16 апреля 2015 года.

Информационное сообщение о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 22 апреля 2015 года № 56 (2422) - № 57 (2423), от 25 апреля 2015 года № 58 (2424).

Демонстрационные и обосновывающие материалы были доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц с 27 апреля 2015 года по 7 мая 2015 года в здании администрации Центрального района у архитектора района.

Продолжительность выступлений:

для основного доклада

не более 10-15 минут

для высказываний в прениях участниками слушаний

не более 3-5 минут

Докладчик:  
Суглобов В.С.

1. - Уважаемые члены комиссии, уважаемые присутствующие, на ваше обсуждение выносится вопрос - проект комплекса административных зданий, расположенных по улице Конституции СССР, 44 Центрального района города Сочи, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205022:3 в соответствии с программным заданием заказчика ЗАО «ЦАРМ». Материал подготовлен для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Характеристика участка: участок расположен по улице Конституции СССР, 44 Центрального района города Сочи, расположен вдоль улиц Пластунская, которая идет сверху с восточной стороны участка, с западной стороны участка идет улица Конституции СССР, с северного и южного участка – жилые строения, идут транспортные артерии рядом – это дублер Курортного проспекта, Железная дорога, также на демонстрационных материалах указаны улицы. Данный участок

характеризуется такими размерами как 10000 кв.м – 1 га. Имеет суженную геометрическую форму, расстояние с севера на юг – 155 м, а с востока на запад – 83 м. как я уже говорил, граничит с востока – улица Пластунская, с севера и с юга – жилая застройка и с западной стороны граничит со станцией технического обслуживания.

Показ демонстрационных материалов.

- Площадь застройки: административный комплекс, блок № 1 – это уже строящееся здание, и блок № 2 – это проектируемое здание. На территории 2 блока, расположенных очень компактно, что лучше, чем существующее положение застройки, которое находится сейчас. В данный момент будут снесены материальный склад запасных частей, который был, разборочно-моечный участок будет ликвидирован, навесы, под которыми хранились пиломатериалы и прочее, была стоянка автомобилей. Это позволит освободить территорию для проезжей части, сделать более широкую, и для тротуаров. То, что касается озеленения. Освоение подземного пространства, здесь три этажа надземных и подземный, и эксплуатируемая кровля, она позволит дополнительно озеленить территорию, которая не вошла в баланс предприятия. Высота здания: по фронту со стороны улицы Пластунская высота здания составляет 28 метров, 6 этажей. Но в связи с тем, что очень сложный рельеф здания от улицы Пластунская до улицы Конституции, там где-то порядка 10-12 метров, это позволяет построить дополнительно 3 этажа подземной стоянки, парковка для автомобилей. В связи с этим идет превышение высотности. Мы просим до 44 м, при разрешенных 30 м. Если смотреть с улицы Пластунская, то получается высота 29 м отметка 36 м на уровне перинатального центра, высота конька проектируемого здания получается чуть-чуть выше, чем фундамент этого перинатального центра, который строится. Минимальные отступы от границ участка: здесь разрешенные 5 м, однако по границам земельного участка мы просим до 4 м, точки 11-12, и то только где-то на 1/4 части мы просим до 4 м, точки 12-13 – до 0,5 м и то лишь только потому, что это идут подземные помещения, которые на нулевой отметки они будут смотреться как тротуар. Если смотреть на проектируемые здания, блок № 1, № 2, то эта картинка идет у нас со стороны улицы Пластунская, мы видим, что она не заходит за красную черту. Все эти подземные помещения, которые мы просим, они будут внизу, а здесь будет тротуар и дополнительное озеленение.

Онопко В.В.

На сколько машиномест планируется парковка?

Суглобов В.С.

Планируется на каждом этаже разместить стоянку на 80 машиномест, плюс минус 5 машиномест. Всего получается 240 машиномест.

Онопко В.В.

Т.е. предполагаемое строение полностью будет обеспечено стоянкой.

Суглобов В.С.

Да. То что касается 3 подземных, одного надземного этажей: сверху на нулевой отметке будут производственные и административные помещения.

Онопко В.В.

Вопросы, замечания, предложения?

- Будоян С.А. Мы являемся смежниками. Нам очень нравится проект. Мы не возражаем против строительства, все поддерживаем.
- Овчиренко Н.Е. Очень красивое здание, оно украсит нашу территорию, город.
- Дочия Д.В. Наша прилегающая территория рядом. Мы только «за», очень нравится.
- Чепнян О.М. Уважаемые присутствующие, вы видите в каком городе мы живем, Я думаю, что в таком виде мы не имеем право в центре города оставлять такое здание. Там планируется красивое здание, достаточно и парковок, это и рабочие места. И я как депутат Городского Собрания Сочи поддерживаю данный вопрос, и такие проекты будем с удовольствием поддерживать. Они и по зоне подходят и архитектурный облик соблюдают.
- Ковалева В.В. Я сама проектировщик и могу сказать, что данный объект только украсит наш город. Очень грамотные решения, профессионально выполнен сам проект. Поэтому со стороны проектировщика, архитектора, только положительное мнение, и надеюсь, что здание построится и украсит наш город.
- Онопко В.В. 2. Следующий вопрос. Докладчик – Ковалева В.В.
- Ковалева В.В. Уважаемые члены комиссии, уважаемые присутствующие, хочу представить вам проект на рассмотрение – эскизный проект размещения Торгового центра на улице Транспортной Центрального района города Сочи. Правообладателем земельного участка является Черников Евгений Владимирович, вид разрешенного использования земельного участка – торгово-развлекательный центр. Земельный участок расположен в территориальной зоне «ОД-1» - зона многофункциональной общественно деловой застройки. Площадь участка – 4033 кв.м.
- Проектируемое здание торгово-развлекательного центра рассчитано на торгово-выставочную, развлекательную деятельность, что полностью соответствует указанной зоне.
- По границе участка, выходящей на улицу Транспортная, проходит существующая подпорная стена высотой от 3-х до 6-ти метров, которая отрезает участок от уровня проезжей части улицы значительным перепадом, исключая устройство автомобильного заезда на участок. Конфигурация границ ломаная, сильно вытянутая в сторону, удаляющуюся от улицы Транспортной.
- Кроме того, рельеф участка пересеченный, с перепадом отметок до 14,2 метра, представляющий собой сильно обводненный овраг. Застой воды происходит за счет стекающей по склону верховодки, формирующейся во время выпадения осадков. Также участок подвержен плоскостному смыву, эрозионным процессам.
- Часть участка обременяется существующей двухтрубной трассой теплосети открытого проложения.
- До реконструкции малой объездной дороги участок имел другую конфигурацию. В пользу строительства автодороги произведено отчуждение части территории. В связи с этим участок уменьшился, границы его стали еще более криволинейными.
- Все эти обстоятельства делают участок малопривлекательным, крайне трудным и затратным в освоении, а потому нуждающимся в некоторых послаблениях в части соблюдения параметров его

застройки, установленных в Правилах землепользования и застройки.

В эскизном проекте превышение максимального коэффициента застройки составляет 3 %. Это вызвано сложной конфигурацией участка, которая диктует ломаную в плане форму здания, вызывающую неизбежные потери полезной площади. Для компенсации этих потерь и сохранения расчетной рентабельности капитальных вложений, здание незначительно увеличено в размерах.

В эскизном проекте коэффициент минимального озеленения составляет 18 % против требуемых 30 %. Для компенсации данного отступления кроме предусмотренного озеленения плоской кровли, применяется активное вертикальное озеленение подпорных стен и стен здания вьющимися растениями. Это уменьшит площади техногенных поверхностей, нагреваемых солнцем и увеличит площади, покрытые растительностью.

В эскизном проекте максимальная высота здания со стороны улицы Транспортной соответствует требованиям Правил землепользования и застройки и составляет 22 метра, а со стороны дворовой части, обращенной в овраг, превышает норму на 16 метров. Вызвано это тем, что здание, как и сам участок, расположено продольной стороной поперек рельефа, что и обуславливает такую разницу превышений здания над уровнем земли. Кроме того, с целью эффективного использования площади участка и сокращения на нем площади бетонных покрытий, эскизным проектом предусмотрено размещение автомобильных стоянок на двух дополнительных этажах здания, а также размещение грузочной платформы под зданием, что и увеличивает его общую высоту. Данный прием в условиях сложного рельефа вполне оправдан.

Здание торгового центра запроектировано восьми этажным, главным торцевым фасадом здание обращено на улицу Транспортную.

В архитектурном облике здания сделана попытка подчеркнуть особенности торгово-выставочного назначения. Его фасады оснащены большим количеством витражного остекления, которые дают возможность естественного освещения больших пространств залов и делает его привлекательным в плане эксплуатации.

Здание торгового центра II степени огнестойкости. Все противопожарные мероприятия соблюдаются по отношению к разрыву с ближайшими соседними строениями.

В составе торгового центра предусмотрены: торговый зал, выставочный зал, складские помещения, административно-бытовые помещения, стоянка для легковых автомашин, на двух этажах, составляет более 100 машиномест, паркинг закрытого типа, в котором парковка осуществляется с участием водителей. Въезд и выезд обеспечивается заездом с эстакады с улицы Транспортной.

В соответствии со ст.40 Градостроительного кодекса РФ, прошу представить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке: в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка данного объекта, в части увеличения максимальной высоты здания до 38 м; в части увеличения максимального коэффициента застройки до 53%; в части уменьшения минимального процента озеленения до 18%.

Онопко В.В.	Вопросы, замечания предложения?
Представитель компании «Модус»	Мы находимся по соседству с данным участком, и мы заинтересованы в построении такого сооружения, которое не только облагородит внешний облик, но и поможет нам привести в соответствие эту территорию до конца в надлежащий вид.
Образцова А.А.	На сегодняшний день там яма, просто свалка, мусор, железо. Если там будет стоять такой вот центр – он небольшой, компактный, красивый, парковка – это будет только плюсом для нашего города. Лучше, чем свалка.
Прокопчук Е.Н.	Хотела бы поддержать здание по двум пунктам. Не смотря на то, что не является ул.Транспортная видовой артерией, но общий вид улицы достаточно удручающий. И второй момент, что это действительно альтернатива другим торгово-развлекательным центрам, которые в Сочи переполнены и людьми, и в зимний период в частности, хотелось бы дополнительное место для проведения досуга
Ковалева В.В.	Хочу добавить, что проектируется и согласовывается размещение остановки рядом с торговым центром для более привлекательной его деятельности.
Онопко В.В.	Вы сказали торгово-выставочная деятельность, т.е. там будут и выставочные площади, и часть из центра города, которая и так загружена, будет переведена туда?
Ковалева В.В.	Да.
Онопко В.В.	Хотелось бы отметить, что данный проект поддержало Сочинское отделение Союза архитекторов России, кроме этого местное отделение предпринимательства и управление по поддержке малого и среднего предпринимательства и бизнеса города Сочи. Третий вопрос. Предоставление ФГБ ОУ ВПО «Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации» разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205025:1098 площадью 7025 кв.м по улице Дагомысская, 42 Центрального района города Сочи – «образование и просвещение» (код 3.5). По информации о градостроительном регламенте земельного участка: зона «РК» – лечебно-оздоровительных учреждений. Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «для эксплуатации здания травматологического корпуса».
Разина А.В.	В связи с тем, что представители по данному вопросу находятся в г.Москве и не смогли сегодня подъехать, вкратце расскажем их намерения. Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205025:1098 площадью 7025 кв.м по улице Дагомысская, 42 Центрального района города Сочи принадлежит на праве собственности муниципальному образованию город-курорт Сочи. В соответствии с договором от 7.04.2015 № 4644 о передаче в безвозмездное пользование недвижимого имущества, составляющего муниципальную казну города Сочи, здание общей площадью 5798,1 кв.м по улице Дагомысская, 42 Центрального района города Сочи передан в безвозмездное пользование недвижимого имущества

Федеральному государственному бюджетному образовательному учреждению высшего профессионального образования «Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации» для ведения уставной деятельности, в целях образования.

В связи с чем поступило обращение ФГБ ОУ ВПО «Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации» в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205025:1098 площадью 7025 кв.м по улице Дагомысская, 42 Центрального района города Сочи – «образование и просвещение» в соответствии с тем, что там будет располагаться филиал этой академии.

Присутствующие в зале

Онопко В.В.

Мы поддерживаем, мы за наших детей, за образование.

Если вопросов больше нет, всем спасибо за участие. Слушания объявляются закрытыми.

Председатель президиума

Секретарь президиума



В.В. Онопко

А.В. Разина