

**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 ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ 7-ОП-2015/X

город Сочи

9 сентября 2015 года

Курортный пр-т, 106 А
актовый зал администрации Хостинского 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

Члены президиума:

Архитектор Хостинского района города Сочи

А.П. Козин

Начальник управления по обеспечению градостроительной
деятельности в муниципальном образовании город-курорт Сочи
департамента по архитектуре и градостроительству
Краснодарского края

А.А. Хамалов

Повестка публичных слушаний и регламент:

В.В. Онопко:

На текущие публичные слушания вынесен 1 вопрос:

Предоставление Аведяну Вазгену Суреновичу, Магаряну Еноку Андрониковичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304011:5 площадью 200 кв. м по улице Шоссейная, рядом с жилым домом № 20 Хостинского района города Сочи, в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка: с восточной стороны (от поворотных точек 3-4-5) – 1,5 м; с юга (от поворотных точек 5-6) – 1,5 м; с запада (от поворотных точек 6-1) – 1,5 м; с севера (от поворотных точек 1-2-3) – 1,5 м; в части увеличения максимального коэффициента застройки – до 54,74%.

Основание для проведения публичных слушаний - решение комиссии по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи от 21 августа 2015 года.

Информационное сообщение о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 27 августа 2015 года № 124 (2490).

Демонстрационные и обосновывающие материалы были доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц с 28 августа 2015 года по 8 сентября 2015 года в здании администрации Хостинского 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

Онопко В.В.	Слово предоставляется представителю по доверенности Оганисяну Самвелу Мельсеновичу.
Оганисян С.М.	Разрешенный отступ от границ земельного участка у нас составляет 5 м. В таком случае остается 6-7 кв. м. Проектирование индивидуального жилого дома невозможно. Просим разрешение на отклонение от параметров до 1.5 м, чтобы там было возможно размещение двухэтажного жилого дома. На участке сложный рельеф, имеется перепад высот 5-6 м. Мы в проекте изложили, что за счет подпорной стенки поднимаем уровень на отметку "0" с ул. Шоссейной. Жилой дом строится на одного хозяина, площадь – 150 кв. м. Просим увеличить процент застройки до 54 %. Красные линии мы не затрагиваем. Мы поднимаем подпорную стенку, чтоб не было оползней.
Хамалов А.А.	То есть человек хочет строить там индивидуальный жилой дом, и вид разрешенного использования – ИЖС?
Оганисян С.М.	Да. Земельный участок был предоставлен заказчику в начале 2000-х годов, он сделал проект около 10 лет назад, у него не было возможности строить все это время.
Руденкова Е.С.	У него есть, где жить? В связи с чем это строительство?
Оганисян С.М.	Сейчас у него подрастает сын, он хочет построить дом и передать ему.
Акопян А.О.	У него есть дом в селе Илларионовка, и в нашем доме у него есть квартира. Если он построит такой дом, мы будем смотреть снизу вверх, и солнце, наверное, мы никогда не увидим. У нас сейчас уже солнце не попадает, там построен гараж.
Оганисян С.М.	Как может двухэтажный дом закрыть вам солнце?
Акопян А.О.	Почему Вы не говорите, на сколько метров нужно поднять подпорную стенку, чтоб выйти на ноль?
Оганисян С.М.	А у Вас дом находится ниже отметки «0»?
Акопян А.О.	Да, совершенно верно.
Руденкова Е.С.	Да, наши квартиры ниже.
Дорофеева Н.Н.	Через данный земельный участок проходит городская труба холодной питьевой воды.

Козин А.П.	На съемке нет обременения.
Оганисян С.М.	Если было бы обременение, мне не выдали бы градостроительный план.
Акопян А.О.	Чтоб выйти на ноль, ему нужно опорную стенку поднять на 6 м.
Оганисян С.М.	Там все равно земля высотой в 6 м.
Акопян А.О.	Внизу он хочет сделать подсобное хозяйство, я с братом родным разговаривал, наверху хочет сделать 6 квартир на продажу.
Хамалов А.А.	Уважаемые коллеги, с 1 сентября вступила в силу изменения в 222-ю статью Гражданского кодекса РФ об объектах самовольного строительства. Если даже он захочет построить многоквартирный дом на ИЖС, он никогда не сможет это узаконить.
Акопян А.О.	У всех у наших домов фундамент ленточный. Он если начнет там делать опорную стенку, весь наш дом рассыпется. Там оползневое место.
Беловицкая В.В.	Когда у нас в 2004 году горел дом, мы вскрывали полы и увидели. Что там полы стоят на камнях речных и деревянных палках. Придите к нам в дом и посмотрите, в каком он аварийном состоянии.
Козин А.П.	Уважаемые жители, какие компромиссные варианты вы предлагаете? Потому что у заказчика есть все законные основания построить дом.
Беловицкая В.В.	Мы за то, чтоб строительство было произведено с соблюдением правил землепользования и застройки, которые предусматривают отступ 5 м.
Козин А.П.	Закон так же позволяет заказчику, при наличии особых условий, проходить данные публичные слушания, чтоб получить разрешение на отклонение от предельных параметров. В качестве замечаний и предложений мы можем обозначить мероприятия, которые должен произвести заказчик, например, сделать геологию, произвести вынос сетей и т. д.
Хамалов А.А.	Когда человек выходит на публичные слушания, он всех извещает. Он не тайно начинает строительство. Все проводится публично. И мы выслушиваем мнение всех заинтересованных сторон. Мы выслушали заказчика, теперь Вы можете предложить ему конструктивные решения.
Беловицкая В.В.	Вот мы и говорим, строительство только в рамках правил землепользования. Там проложена труба диаметров 500 мм. Согласно СНиПам можно строить, отступив от теплотрассы 15 м. К трубе должен быть доступ.
Онопко В.В.	Заказчик не сможет получить разрешение на строительство на месте прокладки трубы.

Оганисян С.М.	Если бы там была труба, в градостроительном плане это было бы указано. При выдаче град. плана направляются извещения в Водоканал и электросети.
Дорофеева Н.Н.	Мы были у начальника Водоканала, он сказал, что к ним никто не обращался по поводу этого строительства.
Оганисян С.М.	Мы не должны обращаться, обращается департамент архитектуры, который готовит град. план.
Дорофеева Н.Н.	Никто к ним не обращался.
Оганисян С.М.	В град. плане были бы обременения. Почему в документе не указана труба, если она там есть?
Дорофеева Н.Н.	Сделайте запрос в Водоканал.
Беловицкая В.В.	Мы можем показать видео и фотосъемку, можем показать документы с водоканала, что труба эта есть.
Оганисян С.М.	Но почему в градостроительном плане она не указана, это ведь не мы выдаем град. план?
Беловицкая В.В.	Значит где-то чье-то упущение. Труба диаметром 500 мм – это не шутка. Если она под грузом здания лопнет, мы утонем все.
Рудекнова Е.С.	Какая зона там?
Онопко В.В.	Зона Ж-3. Это зона средне этажной застройки до 22 м. Он не строит высотный дом. Есть градостроительная инспекция, есть строительный надзор. Если заказчик выходит за рамки выданного разрешения на строительство, то все будет снесено.
Козин А.П.	С учетом вновь открывшихся обстоятельств, необходимо выехать на место со специалистом из Водоканала, с представителем заказчика и с представителем инициативной группы жителей соседних домов и произвести инспекцию инженерных коммуникаций. Если труба есть, то нужно будет определить, возможен ли вынос трубы, куда будет она вынесена и сможет ли заказчик это сделать.
Попов Д.Х.	Я сам занимаюсь строительством. Для строительства подпорной стены в 6 м необходимо будет забивать сваи или бурить, чтоб дойти до аргиллита. Нужно будет углубиться в породу на 4 м. Не одно из строений вокруг не заглублено в породу. Они все стоят на грунте. Вы нарушаете породу, и они просто рассыпаются. Когда это произойдет, через год, через два или через три, никто не знает. Но это произойдет однозначно. Надо делать оценку аварийности наших жилых домов. Нагрузка на наш дом будет очень сильная. С учетом подпорной стенки и двухэтажного здания, снизу Ваш дом будет 10 этажей. Сделайте оценку аварийности жилья, сколько можно заглубляться и возможно ли это вообще сделать. Я считаю, что там фундамент свайной невозможно сделать. Помимо этого нужно провезти

	мероприятия по отводу трубы в 500 мм и по отводу грунтовых вод. На мой взгляд, если все это сделать, это повлечет необратимые последствия.
Акопян А.О.	Пусть строит ленточным фундаментом в пределах норм.
Козин А.П.	Принимаем решение встретиться еще раз с представителем водоканала и геолога.
Онопко В.В.	Всем спасибо за участие, слушания закрыты.

Председатель президиума



А.А. Онопко