

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

354061, г. Сочи, ул. Советская, 40, каб. 301, тел./факс (862) 264-84-54

от 27.05.2019 № 5-ОП-2019/Ц

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по вопросу предоставления обществу с ограниченной ответственностью «Каскад» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204026:9, площадью 8500 кв.м, расположенном по Курортному проспекту, 31 в Центральном районе города Сочи, в части увеличения коэффициента использования территории с 0,6 до 1,5

20 мая 2019 года в 10-00 по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Воровского, д. 58, в актовом зале дома архитектора на основании заявления общества с ограниченной ответственностью «Каскад» комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи (далее – Комиссия) проведены публичные слушания по вопросу предоставления обществу с ограниченной ответственностью «Каскад» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204026:9, площадью 8500 кв.м, расположенном по Курортному проспекту, 31 в Центральном районе города Сочи, в части увеличения коэффициента использования территории с 0,6 до 1,5.

По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «ОЦ-1» - жилая и общественно-деловая зона.

Информационное сообщение о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 7 мая 2019 года № 67 (3273) - № 68 (3274) и в 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.

Демонстрационные и обосновывающие материалы были доступны для предварительного ознакомления заинтересованных лиц с 8 мая 2019 года до 19 мая 2019 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья) в комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи (г. Сочи, ул. Советская, д. 40, каб. 313) и в сети Интернет.

В период проведения публичных слушаний по вопросу предоставления обществу с ограниченной ответственностью «Каскад» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204026:9, площадью 8500 кв.м, расположенном по Курортному проспекту, 31 в Центральном районе города Сочи, в Комиссию поступили замечания и предложения

от: Сенцовой Е.Г., Ильенковой И.М., Дзаганя Е.В. по вопросу отказа в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью «Каскад».

Возражения и замечания заключаются в следующем:

- основания для увеличения коэффициента использования территории (КИТ) отсутствуют.

- проведение разрытия и вынос коммуникаций за пределы земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204026:9 представляет неразрешимую проблему и может повредить имеющийся археологический слой, а также поспособствовать в процессе стройки разрушению близлежащих памятников культуры.

- в историческом центре города Сочи строительство еще одной гостиницы нецелесообразно. Зданию необходима реконструкция.

- оповещение о публичных слушаниях проведено с нарушением требований ст. 5.1 ГрК РФ.

- схема сопряжения сетей затрагивает охранные зоны объектов культурного и археологического наследия, хотя на самой схеме эти охранные зоны не вынесены.

- имеется угроза утраты культурного, исторического, эстетического, природного достояния исторического поселения города Сочи.

- нарушаются права граждан на безопасную и благополучную окружающую среду.

- нарушается ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с пунктом 2 которой, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

- территория находится в непосредственной близости и в пределах 200-метровой охранной зоны от нескольких объектов культурного наследия регионального значения, в том числе от остатков крепостной стены укрепления форта Александрия времен Кавказской войны. Разрытие и реконструкция недопустимы без выполнения археологических изысканий и археологического сопровождения. Отсутствуют справки Минприроды РФ о наличии или отсутствии памятников в зоне прокладки коммуникаций.

Комиссией 27 мая 2019 года рассмотрено заявление общества с ограниченной ответственностью «Каскад», исследованы материалы, представленные заявителем, и возражения участников публичных слушаний.

В соответствии с п. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В рамках предоставления Муниципальной услуги заявителем была представлена пояснительная записка, в соответствии с которой земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204026:9 имеет неблагоприятные инженерно-геологические характеристики для застройки.

Геологические условия характерны большим количеством насыпных грунтов и грунтами слабой прочности. Глубина залегания коренных пород, достаточных для размещения оснований зданий и сооружений, от 6,0 м до 11,0 м. Участок характеризуется наличием подземных вод. Из неблагоприятных инженерно-геологических процессов, имеющих развитие на участке проектируемого строительства, - оползневые процессы типа «крип», плоскостной смыв. Сейсмичность площадки по результатам исследования – 9 баллов.

Замечание о выносе коммуникаций за пределы земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204026:9 является надуманным, так как вынос коммуникаций проектом не предусмотрен.

Замечание о наличии охранных зон памятников культуры, расположенных в непосредственной близости от земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204026:9, а также в его границах и угрозы утраты культурного, исторического, эстетического, природного достояния исторического поселения города Сочи, отклонено, в связи с имеющимся письмом управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 03.10.2018 № 78-19-10615/18, в соответствии с которым застройка квартала, в котором расположен рассматриваемый земельный участок, не имеет четкой структуры и единого замысла, исторической ценности не представляет. Возведение нового объекта не окажет негативного влияния на сложившуюся градостроительную ситуацию исторического поселения. Управление не возражает против строительства рассматриваемого объекта на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204026:9, с учетом ограничений, предусмотренных ст. 11 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края».

По данному вопросу на публичных слушаниях пояснения представила Боровая Мария Христофоровна – эксперт, аттестованный Министерством культуры РФ, в области сохранения объектов культурного наследия, в области проектов зон охраны и разделов по обеспечению сохранности памятников в ходе выполнения строительных работ. В 2018 году были разработаны и утверждены проекты зон охраны шести памятников, по ним получены заключения государственной экспертизы. Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204026:9 ни в одну из указанных охранных зон не попадает.

Также, согласно сравнительным характеристикам существующего и планируемого к строительству объекта определено, что существующий объект в настоящее время не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, установленным для территориальной зоны ОЦ1, а при новом строительстве предусмотрено уменьшение площади застройки с 3560 кв.м до 2698 кв.м и увеличение площади озеленения с 1450 кв.м до 2794 кв.м, а с учетом озелененных кровель-террас над автостоянкой еще на 1296 кв.м.

По замечаниям о допущенных Комиссией нарушениях при оповещении о проведении публичных слушаниях необходимо отметить, что требования, предусмотренные ст. 5.1 Градостроительного кодекса РФ, Комиссией были соблюдены. Информационное сообщение от 30.04.2019 № 5-ОП-2019/Ц о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 07.05.2019 №67(3273) - №68(3274) и размещено на сайте администрации города Сочи.

Замечание о нарушении ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с пунктом 2 которой, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и

требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается, - признаны несостоятельными, в связи с тем, что отклонения по высоте проектом не предусмотрены.

Замечания Сенцовой Е.Г., Ильенковой И.М., Дзаганя Е.В., присутствовавших на публичных слушаниях, были ими озвучены. По каждому представленному замечанию им были даны разъяснения от присутствующих на слушаниях представителей: Сочинской городской организации общественной организации «Союза архитекторов России» - Афуксениди Федор Иванович, ФБГУН «Сочинский научно-исследовательский центр РАН» - Кизилев Андрей Сергеевич, ОУ «Градостроительный совет города-курорта Сочи» - Козинская Ольга Викторовна, зачитано заключение Общественного Экологического совета города Сочи – Остапук Владимир Иванович. Также, указанными экспертами были даны положительные заключения в отношении представленного проекта и высказаны предложения поддержать вопрос предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204026:9, что отражено в протоколе публичных слушаний.

Испрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствует техническим регламентам, режиму зон с особыми условиями использования территорий.

Публичные слушания по вопросу предоставления обществу с ограниченной ответственностью «Каскад» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204026:9, площадью 8500 кв.м, расположенном по Курортному проспекту, 31 в Центральном районе города Сочи, в части увеличения коэффициента использования территории с 0,6 до 1,5 состоялись в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Руководствуясь статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 5.2. главы 5 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202, Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи считает возможным принять решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204026:9, площадью 8500 кв.м, расположенном по Курортному проспекту, 31 в Центральном районе города Сочи, в части увеличения коэффициента использования территории с 0,6 до 1,5.

Заместитель председателя комиссии

А.В. Кирсанов

Секретарь комиссии

А.В. Разина