

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	№ 17 ИПЗЗ-Х	15 февраля 2017 года
Здание администрации Хостинского района (Курортный проспект, д. 106а)		10-00 час.
Председатель президиума		
Заместитель председателя комиссии, директор департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи		А.А. Зачитайлов
Секретарь президиума		
Заместитель начальника отдела по подготовке документации по проведению публичных и общественных слушаний МБУ города Сочи «Центр геоинформационных технологий»		Э.Э. Аракелян
Члены президиума		
Заместитель директора департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи		В.В. Малов
Главный специалист отдела по подготовке документации по проведению публичных и общественных слушаний МБУ города Сочи «Центр геоинформационных технологий»		А.А. Асланова
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 3 ноября 2016 года № 2480 «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 26 января 2017 года № 111** «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 31 января по 13 февраля 2017 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 адресам: г. Сочи, Курортный проспект, 106, кабинет № 15, улица Советская, 40, кабинет № 301.

Постановление о назначении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 28 января 2017 года № 12 (2796) - № 13 (2797), а также в сети интернет на официальном сайте администрации города Сочи.

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.

Дзагания Е.В.	Считаю что регламент проведения публичных слушаний нарушен, а именно вы нарушили п. 5 ст. 14 Положения № 234 «Об утверждении положения о проведении публичных слушаний в городе Сочи». Почему вы нарушили сроки проведения слушаний?
Зачитайлов А.А.	В соответствии с п. 14 ст. 31 Градостроительного кодекса РФ в случае подготовки правил землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальных зон, для которых градостроительный регламент установлен и в этих случаях срок проведения публичных слушаниях не может быть более чем один месяц.
Дзагания Е.В.	В данном случае это касается всех территориальных зон, то есть всех четырех районов города Сочи, а не в какой-то отдельной зоне. Почему Вы ссылаетесь на п. 14, а не на п.13 ст. 31 Градостроительного кодекса?
Зачитайлов А.А.	Внесение изменений в градостроительные регламенты мы вносим для конкретных территориальных зон. Сейчас я зачитал только регламент проведения публичных слушаний к докладу мы не приступили.
Дзагания Е.В.	Мы считаем, что сроки проведения публичных слушаний нарушены и эти слушания незаконные.
Зачитайлов А.А.	Если вы считаете, проведение слушаний незаконными вы вправе обратиться в правоохранительные органы, а так же у нас есть журнал учета общественного мнения, куда вы может записать свои предложения и замечания.
Рогачева Н.Е.	Я представляю интересы Козинской О.В. градостроительный совет города-курорта Сочи, а также общественного движения открытый Сочи. Письма с замечаниями к данному проекту сданы в администрацию города. По поводу назначения слушаний, сроки проведения публичных слушаний по внесению изменения в правила землепользования и застройки предусмотрены ст. 31-33 Градостроительного Кодекса РФ, в соответствии с п.13 ст. 31 сроки проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта. Поскольку внесение изменений в правила землепользования и застройки касаются не конкретной территориальной зоны, а всех зон, изменения вносятся в таблицу 9 правил, меняется раздел 1 главы 1 общие положения, к обсуждению предложена новая редакция пункта 8.2 перечня территориальных зон главы

	8 приложения к решению ГСС, поскольку на обсуждения выносятся все эти вопросы мы должны руководствоваться п.13 ст. 31 Градостроительного Кодекса РФ. Так как публичные слушания назначены с нарушениями, необходимо признать их незаконными и не состоявшимися.	
Зачитайлов А.А.	Вы можете оспорить публичные слушания в установленном законом порядке.	
Рогачева Н.Е.	Хотела бы передать в комиссию наши замечания.	
Дзагания Е.В.	Я представитель коммунистической партии РФ, а также сочинского географического общества, считаю что данные слушания проводятся с нарушением Градостроительного кодекса РФ и считаю их незаконными, требую признать их несостоявшимися.	
Рогачева Н.Е.	Назначение данных публичных слушаний согласовано с краевыми органами, так как город Сочи - это историческое поселение?	
Зачитайлов А.А.	Внесение изменений в правила землепользования и застройки после проведения публичных слушаний и после комиссии направляются в прокуратуру и в управление государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края каждый раз.	
Набережная Ю.Ю.	Хотелось бы получить более подробную информацию, в связи, с чем проводятся такие серьезные изменения, например в пояснительной записке говорится о предписании Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Хотелось бы по возможности получить этот документ	
Зачитайлов А.А.	В президиуме все необходимые материалы и основания для проведения публичных слушаний имеются, Вы можете ознакомиться. Если вопросов по регламенту больше нет, переходим к докладу.	

Докладчик: Зачитайлов Александр Анатольевич – директор департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи.

На публичные слушания вынесен проект «О внесении изменений в решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи».

Департаментом по архитектуре и градостроительства Краснодарского края в рамках исполнения предписания Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.08.2016 № 23-ВП-

Пр/ДК-П9-4520/2016 о принятии исчерпывающих мер по организации надлежащего исполнения поручения Правительства Российской Федерации в адрес администрации города Сочи направлено Предписание о приведении в соответствие Правил землепользования и застройки. Также, в департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи поступило на исполнение контрольное поручение с планерного совещания Главы города Сочи от 25.11.2016 № 1819 «Ужесточить КИТ».

В рамках проведенного мониторинга изменений законодательства установлено, что решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» не соответствует требованиям федерального законодательства, в части требований части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Департаментом архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи направлено предложение о необходимости подготовки проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи.

Во исполнение постановления администрации города Сочи от 3 ноября 2016 года № 2480 «О подготовке проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», Комиссией подготовлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, которым предусмотрено приведение предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных в Правилах (таблица 11) и подпункт 6, пункта 1.5. «Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов», главы 1, части 1 Правил землепользования и застройки, к требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В текстовой части необходимо заменить понятие «Предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»

<p>Действующая редакция подпункта 6, пункта 1.5. «Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов», главы 1, части 1 Правил</p>	<p>Новая редакция подпункта 6, пункта 1.5. «Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов», главы 1, части 1 Правил</p>
<p>6. В числе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента могут быть указаны: размеры (в том числе площадь) земельных участков; допустимые отступы зданий и сооружений от границ земельных участков; предельные габариты зданий и сооружений; предельные численные характеристики использования поверхности земельного участка; архитектурные характеристики зданий и сооружений.</p> <p>Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.</p>	<p>6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</p> <p>Наряду с указанными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p>

	Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные размеры и параметры, их сочетания.
--	--

В таблице 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:

1. исключаются параметры – «Минимальная длина стороны по уличному фронту, м», «Минимальная ширина/глубина, м», а также «Максимальная высота оград, м» (которая относится к Правилам благоустройства);

2. дополняется параметром «Минимальный размер земельного участка, кв.м»;

3. объекты в территориальной зоне подразделяются на:

- «Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках»

- «Нежилые объекты»

- «Социальные объекты (разделы Таблицы 9)

- «Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках»,

и для каждой группы устанавливаются индивидуальные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В комиссию поступило предложение от Управления капитального строительства установить в зонах Ж1 и Ж2 «Максимальную высоту здания до конька крыши» у «Социальных объектов» – 20 метров, в связи с тем, что стандартный проект школы (3 этажа) имеет высоту 17.5 м. Учитывая особенности рельефа необходимо предусмотреть – 20 метров.

3.4. Уточняющие показатели к таблице 11 тоже изменяются:

Действующая редакция	Причина и характер изменений	Предлагаемые изменения
НР - параметр градостроительным регламентом не определяется.	<i>Изложен в новой редакции.</i> Часть 1.1 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ	НУ – параметры не подлежат установлению.
	<i>Дополнен.</i> Абзац 8, подпункта 3.2.2 Инструкции, утвержденной Постановлением	<1> - Для формирования земельных участков под существующими объектами недвижимости площадь участка рассчитывается по фактическому

	<p>Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации": «При установлении размеров и границ земельных участков в зонах исторической застройки учитываются исторические границы домовладений, определяемые на основе архивных данных, историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры».</p>	<p>использованию земельного участка.</p> <p>(то есть Формирование земельного участка, занятого объектом недвижимости, должно осуществляться таким образом, чтобы собственник этого объекта имел возможность осуществлять его обслуживание и эксплуатацию, то есть в границы земельного участка должны входить как часть, которая занята объектом, так и часть, необходимая для его использования).</p>	
<p><2> - Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в "прозрачном" исполнении с элементами благоустройства и озеленения.</p>	<p>Исключен</p>		
	<p><i>Дополнить.</i></p> <p>В соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 36 Градкодекса РФ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или)</p>	<p><2> - Для линейных объектов параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами, устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.</p>	

	<p>занятые линейными объектами.</p> <p>Согласно пункту 1, статьи 41 Градкодекса РФ Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.</p>		
	Не изменяется	<p><3> - Допускается отклонение от указанного значения предельной высоты зданий, строений, сооружений в зависимости от характера рельефа местности, но не более чем на 10 процентов. Данное отклонение допустимо без соблюдения дополнительных процедур.</p>	
<p><4> (Минимальный отступ от границ земельного участка, м) - Данный раздел не применяется в отношении видов разрешенного использования, указанных в таблице № 9 настоящих Правил под №№ 3.5; 11.8; 21.3; 22.1 - 22.7; 23.1 - 23.4, 24.1.</p>	<p>Заменяется 11.8 «Трамплин» на 11.9 «Трамплин»</p>	<p><4> - Данный раздел не применяется в отношении видов разрешенного использования, указанных в таблице № 9 настоящих Правил под №№ 3.5; 11.9; 21.3; 21.6; 22.1 - 22.7; 23.1 - 23.4, 24.1.</p>	
	Не изменяется	<p><5> - Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка</p>	

		<p>без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства - зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа, подтверждающего право на такой объект), внешний контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышает максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания (строения) и реконструкция допустима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.</p>	
<p>6> - Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет не прямоугольную форму, минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на 40%, при условии, что его площадь не меньше</p>	Исключен		

условной площади (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.			
<7> (КИТ) - данный параметр применяется для надземных частей зданий и сооружений.	Изменен (в целях увеличения парковочных мест)	<6> (КИТ) - данный параметр применяется для надземных частей зданий и сооружений, за исключением многоэтажных парковок.	
	Дополнен	<7> - для земельных участков, предназначенных для целей жилищного строительства площадью свыше 5000 кв.м, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами, устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.	

Излагается в новой редакции таблица 9 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам города Сочи» Правил. Изменения внесены в соответствии с требованиями части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации и частично проведена актуализация видов разрешенного использования согласно Приложению к Приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

Исключаются виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства нецелевого назначения, в территориальных зонах: Сельскохозяйственного назначения - для объектов сельскохозяйственной деятельности, и Рекреационных зонах - для зеленых насаждений общего пользования и объектов отдыха.

Например: из зоны С исключаем Кафе, Ресторан, Туристическая деревня, Бар, Монастырь, «Промышленный объект (производство) IV - V класса санитарной опасности по классификации СанПиН»; из зоны Р1 - пляжная зона общего пользования и Р2 - зона зеленых насаждений общего пользования, исключаем пункт 11.2. «Детский игровой центр», пункт 16.3 «Метеорологическая станция» и т.п.);

Приводим в соответствие Классификатору раздел 8. «Воспитание, образование, подготовка кадров». Исключаем пункты 8.1.- 8.9.(гимназии, лицеи...) и дополняем раздел пунктами 8.1. «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» и 8.2. «Среднее и высшее профессиональное образование», и т.д.

Следующий вопрос.

В пункте 8.2. «Перечень территориальных зон», главы 8 Правил землепользования и застройки, вносится изменение в наименование территориальной зоны "С-1" с «зона сельскохозяйственных угодий» на «зона сельскохозяйственного использования». Данное изменение продиктовано требованием статьи 77 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 10 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ.

Согласно Земельному кодексу:

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся *за границами населенного пункта* и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются *сельскохозяйственные угодья*, земли, занятые *зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции*.

Учитывая изложенное, в границах населенного пункта сельскохозяйственная зона, в существующем контексте Правил, должна быть исключена. Однако, в исторически сложившихся условиях, на территории города Сочи сохраняются земли, используемые под сельскохозяйственные нужды, это сады (персик, виноград, хурма, орешник и т.д.), пасеки и др. земли сельскохозяйственного назначения.

Учитывая нынешнюю политическую позицию по сохранению и развитию сельскохозяйственной отрасли, предлагается внести данное изменение и предусмотреть на территории города земли сельскохозяйственной направленности (крестьянско-фермерские хозяйства, личные подсобные хозяйства, казачьи хутора и т.п.), что соответствует пункту 10 статьи 35 Градостроительного кодекса «В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного

использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения».

Следующее изменение касается раздела 1.1. главы 1 «Общие положения». Здесь приводится в соответствие с пунктом 2 части 2 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пунктом 2.3 Приложения к Приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", термин «Блокированная жилая застройка»

Действующая редакция	Предлагаемая редакция
<p>Блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд).</p>	<p>Блокированная жилая застройка - это размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.</p>

Рогачева Н.Е.	Поясните, пожалуйста, по поводу сельскохозяйственных зон.
Зачитайлов А.А.	Зона «С-1» – это зона, в которой запрещено какое-либо строительство, эта зона предусматривает растениеводство, животноводство. Запрещено строительство даже сараев.

	<p>Зона «С-2» подразумевает переработку и хранение сельхоз продукции. Есть, например, крестьянско-фермерское хозяйство, которое в силу закона подразумевает проживание фермера, что позволяет ему построить, в том числе и дом, сарай. Например, тепличное хозяйство подразумевает строительство теплиц. В настоящее время в зоне «С-1» мы оставляем только те виды, которые не позволяют строить.</p> <p>Если вопросов и предложений больше нет, слушания объявляются закрытыми. Всем спасибо за участие.</p>
--	--

Заместитель председателя комиссии



А.А. Зачитайлов