

Российская Федерация
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
ГОРОД СОЧИ

КОМИССИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ТЕРРИТОРИИ 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-Л	17 февраля 2017 года
Здание администрации Лазаревского района (ул. Глинки, д. 4)		11-00 час.
Председатель президиума		
Заместитель директора департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи		Н.Н. Клейменова
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		С.А. Ромахин
Начальник отдела архитектуры, благоустройства и санитарного контроля администрации Адлерского района города Сочи		И.И. Тананико
Заместитель начальника отдела архитектуры, благоустройства и санитарного контроля администрации Адлерского района города Сочи		Д.В. Ермолаев
Участники публичных слушаний		список прилагается

На текущие публичные слушания вынесен следующий вопрос:

Проект внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

Основания для проведения публичных слушаний:

В соответствии:

- со статьями 31-33 Градостроительного кодекса РФ,

- 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,

- со статьей 16 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- 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 2017 года 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 адресу: г. Сочи, улица Глинки, 4, кабинет № 13, у архитектора Лазаревского района города Сочи, 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.

Дзаганя Е.В.	Есть вопрос по составу Комиссии, представьтесь и скажите, кто из членов Комиссии присутствует.
Клейменова Н.Н.	Клейменова Наталья Николаевна – заместитель директора департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи; Аракелян Эрик Эдуардович – секретарь

	президиума, представитель МБУ г. Сочи «ЦГТ», Ромахин Сергей Алексеевич – заместитель директора департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи.
Дзагания Е.В.	Есть постановление по составу Комиссии.
Клейменова Н.Н.	Постановлением утвержден состав Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи. Для проведения публичных слушаний достаточно одного представителя Комиссии. Я Вам рассказываю, кто сидит в президиуме.
Дзагания Е.В.	Остальные члены Комиссии выносят свое решение без участия в слушаниях.
Клейменова Н.Н.	На Комиссии будет доложено о заданных вопросах, мнениях и предложениях. У нас ведется аудиозапись.
Дзагания Е.В.	То есть только по аудиозаписи? Они считают этого достаточно?
Клейменова Н.Н.	Да.
Дзагания Е.В.	Я считаю этого недостаточно, чтоб принимать решение заочно и ставить свои подписи под жизненно важными вопросами.
Клейменова Н.Н.	Сегодня мы не принимаем решения по графической части Правил землепользования и застройки, сегодня мы рассматриваем текстовую часть.
Дзагания Е.В.	Я говорю об отсутствии членов Комиссии на публичных слушаниях.
Клейменова Н.Н.	Я являюсь членом Комиссии.
Дзагания Е.В.	Из скольких членов?
Клейменова Н.Н.	Из 15.
Дзагания Е.В.	То есть из 15 присутствует 1.
Клейменова Н.Н.	Слушания может проводить 1 член Комиссии.
Дзагания Е.В.	Тогда это уже не публичные слушания.
Клейменова Н.Н.	Почему?
Дзагания Е.В.	Я так понимаю, что сидящие здесь – это члены Комиссии?
Клейменова Н.Н.	Тананико Ирина Ивановна представляет администрацию Лазаревского района.
Дзагания Е.В.	Она как житель или как член Комиссии?
Клейменова Н.Н.	И как житель и как работник администрации. Если вопросов по повестке и регламенту нет, то переходим к докладу.

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

На публичные слушания вынесен вопрос 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».

Почему возник вопрос именно изменения в текстовой части.

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.

То есть мы приводим в соответствие те Правила землепользования и застройки, которые утверждены в декабре 2009 года с требованиями Федерального законодательства и предписанием вышестоящего органа – департамента по архитектуре и градостроительства Краснодарского края.

Что предлагается изменить.

Действующая редакция подпункта 6, пункта 1.5. «Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов», главы 1, части 1 Правил.

Было: «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.

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».

Это было в Правилах 2009 года.

Предлагается новая редакция подпункта 6, пункта 1.5. «Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов», главы 1, части 1 Правил: «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.

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.

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», «Минимальная ширина/глубина», а также «Максимальная высота оград», так как этот показатель 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» для «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.

Дзагания Е.В.	В проекте у Вас этого не было.
Клейменова Н.Н.	Было.
Дзагания Е.В.	В проекте 15 метров.
Клейменова Н.Н.	Это обращение, записанное в журнал Управлением капитального строительства г.Сочи.
Дзагания Е.В.	А что они не на Комиссию выносят свой вопрос, а сразу на слушания?
Клейменова Н.Н.	Они вынесли свой вопрос на Комиссию.
Дзагания Е.В.	Вы как член Комиссии, прям в день слушаний принимаете заявления?
Клейменова Н.Н.	Да. В частности, принято заявление от общественного движения «Открытый Сочи», от Козинской О.В.
Дзагания Е.В.	От меня у Вас тоже принято.
Клейменова Н.Н.	У нас также есть журнал.
Дзагания Е.В.	Дело в том, что Вы выносите в проекте 15 метров, затем говорите 20 метров, Вы нарушаете собственный проект.
Клейменова Н.Н.	Я сказала, что в Комиссию поступило обращение.
Дзагания Е.В.	А мое обращение Вы тоже включили?
Клейменова Н.Н.	Я все сейчас буду читать.
Дзагания Е.В.	Вы читаете в докладе не те данные, которые у Вас в проекте.
Клейменова Н.Н.	Я читаю все, что поступило в Комиссию.

Дзагания Е.В.	У Вас в «Ж-2» написано 15 метров, а Вы читаете – 20 метров. Вы нарушаете собственный проект.
Клейменова Н.Н.	Это обращение Управления капитального строительства г.Сочи.
Дзагания Е.В.	Обращения следуют после доклада. Вы их читаете в докладе.
Ромахин С.А.	Давайте прослушаем доклад, потом будут прения. Присядьте.
Дзагания Е.В.	Вы как член Комиссии нарушаете закон. Вы нарушаете свой проект, опубликованный в прессе. Этого вопроса не было и он не обсуждался.
Клейменова Н.Н.	Вы предлагаете озвучить в конце, что поступило в Комиссию?
Дзагания Е.В.	Вы выносили проект для ознакомления. В проекте написано 15 метров. В своем докладе Вы озвучиваете 20 метров. Вы озвучиваете другой проект.
Клейменова Н.Н.	Я озвучиваю все, что поступило в Комиссию. Эти предложения поступили до слушаний. По Вашему предложению мы все это зачитаем в конце.
Дзагания Е.В.	Я выражаю протест. Зачитывается не тот проект, который был доступен. На тот проект, который был опубликован было отведено и так всего 2 недели на ознакомление вместо 2 месяцев по статье 14 пункт 5 Положения о проведении публичных слушаний. Там предусмотрено от 2 месяцев до 4 месяцев.
Клейменова Н.Н.	Мы учтем Ваше мнение. 03.02.2017 года поступило обращение от Управления капитального строительства г. Сочи. По Вашему предложению мы озвучим в конце, что поступило в Комиссию. Продолжаем доклад.

Клейменова Н.Н.

Пункт 3.4. Уточняющие показатели к таблице 11 тоже изменяются.

Действующая редакция: «НР - параметр градостроительным регламентом не определяется.

В новой редакции, в соответствии с ч. 1.1 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ, мы дополняем абзац 8, подпункта 3.2.2. «Инструкции, утвержденной Постановлением 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».

Предлагаемые изменения:

Параметр «НУ» - параметры не подлежат установлению.

Сноска <1> - Для формирования земельных участков под существующими объектами недвижимости площадь участка рассчитывается по фактическому использованию земельного участка.

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.

Сноска <2> - Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении с элементами благоустройства и озеленения.

Как уже говорилось, этот показатель относится к Правилам благоустройства, поэтому в проекте внесения изменений в Правила землепользования и застройки он исключен.

Дополняется: в соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Согласно пункту 1 статьи 41 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Дополняется также сноской <2> - Для линейных объектов параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами, устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.

Сноска <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 – показатель не изменяется.

Существующая сноска <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.

Заменяется нумерация в видах разрешенного использования земельных участков: заменяется 11.8 «Трамплин» на 11.9 «Трамплин».

Меняется сноска <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.

Сноска <5> не изменяется - Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка 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.

В действующих Правилах сноски <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 условной площади (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей. В проекте внесения изменений в Правила землепользования и застройки эта сноска исключена.

В существующих Правилах сноски <7> (КИТ) - данный параметр применяется для надземных частей зданий и сооружений.

В проекте внесения изменений в Правила землепользования и застройки изменен в целях увеличения парковочных мест – сноска <6> (КИТ) - данный параметр применяется для надземных частей зданий и сооружений, за исключением многоэтажных парковок.

Дополнен сноской <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".

То есть мы постепенно приводим виды разрешенного использования земельных участков в Правилах землепользования и застройки с Классификатором, утвержденным Минэкономразвития России.

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» - зона сельскохозяйственного назначения, 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».

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.

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 РФ: «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».

В действующей редакции «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).

Предлагаемая редакция: «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.

Что касается таблиц. В части таблицы 11 список вопросов, вынесенных на публичные слушания, Вам всем розданы демонстрационные материалы. Вы можете с ними ознакомиться.

Клейменова Н.Н.	<p>Кроме того в Комиссию поступили различные замечания и предложения, также предложения внесены в журнал учета общественного мнения:</p> <p>Журнал учета общественного мнения открыт 31 января 2017 года:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Предложение от Управления капитального строительства города Сочи в связи с необходимостью применения типового проекта школы, в соответствии с нормативной документацией, в зонах «Ж-2» и «Ж-1» предусмотреть высоту для социальных объектов – 20 метров; - Дзаганя Е.В. – в связи с несоответствием Федеральному закону «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) РФ, Указа Президента РФ № 1470 от 06.07.1994 «О природных лечебных ресурсах побережий Черного и Азовского морей», Градостроительного кодекса РФ ст. 38 п. 1, ст.
-----------------	---

40, ст. 31 п. 8.1, несоответствием решению Городского Собрания Сочи от 25.07.2006 № 234 «Об утверждении Положения о проведении публичных слушаний» п. 5 ст. 14 в части длительности публичных слушаний, прошу данный проект отклонить. Замечания от 11.02.2017 года в сшиве переданы секретарю Комиссии по публичным слушаниям;

- Мосякина С.А. – разделяю доводы Дзаганя Е.В. Прошу проект отклонить;

- Бугайчук Р.В. – не изменять коэффициент использования территории, кроме того в зоне «ЖК» КИТ переделать на 1,2;

- Зибарова Е.А. - не изменять коэффициент использования территории, кроме того в зоне «ЖК» КИТ переделать на 1,2;

- Прядкина Е.Ю. – против представленной редакции «блокированная жилая застройка»;

- Коган Е.А. – против изменения коэффициента использования территории. Против минимального размера земельного участка;

- Седых А.К. – против изменения коэффициента использования территории и увеличения ограничений земельного участка;

- Остроносков А.В. – против изменения коэффициента использования территории;

- Набережная Ю.Ю. – так как нарушается положение регламента по соблюдению сроков, предусмотренных действующим законодательством, недостаточно ясны основания для изменений, вносимых в Правила землепользования и застройки, предлагаю продлить обсуждения на 1 месяц. К материалам, доступным для ознакомления, добавить письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 15.08.2016 года № 23ВП-ДК-П9-4520/2016;

- Рогачева Н.Е. – полагаем, что сроки проведения публичных слушаний нарушены и назначены согласно ст. 31 части 14 Градостроительного кодекса РФ, вместо ст. 31 ч. 13;

- Воронцова Е.В. – внести в сноски к таблице 11 новый пункт, уточняющий понятие «максимальная высота до конька крыши», - «максимальная высота здания» - это высота, измеренная от среднепланировочной отметки уровня земли до конька крыши (или до верха перекрытия плоской кровли). Выступающие элементы, такие как выход на

эксплуатируемую кровлю, ограждение кровли, элементы инженерной инфраструктуры (вентиляционные шахты и т.д) в высоту здания не включаются.

Это Журнал № 1.

Журнал № 2. Внесены следующие предложения:

- Остапук В.И. – уточнить высотность нежилых помещений на 400 кв.м в зоне «Ж-6» с 76 метров до 20 и высоты;

- Негоруца Е.Е. – наложить мораторий на изменения Правил землепользования и застройки до принятия Генплана. Слушания признать несостоявшимися в связи с большим количеством недоработок.

Журнал № 3:

- Морозова К.М. – продолжительность ознакомления населения и заинтересованных лиц, выносимых на публичные слушания вопросов по проектам решений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки – 2 месяца (по Правилам землепользования и застройки г.Сочи, гл.6). А по постановлению Главы города Сочи № 111 от 26 января всего 10 дней вместо 2 месяцев по закону. Поэтому просим перенести данные слушания на срок, предусмотренный Правилами землепользования и застройки города Сочи, иначе слушания будут признаны недействительными;

- Арбузов В.И. – все изменения, вносимые в Правила землепользования и застройки, должны быть обоснованы. В связи с этим прошу изложить кто инициатор и автор предложений изменения высотности в зоне «ЖК» с 12 метров до 15-16,5 метров (с отклонением 10%). Как это сопоставимо с уже утвержденными, существующими Правилами землепользования и застройки? Прошу ответить письменно по адресу;

- Татаринцева Е.В. – содержание основной части вопросов, вынесенных на слушания по постановлению Главы города Сочи № 111, не изложены совсем. Просто скрыто. Предусмотрены новые редакции таблиц № 11 и № 9. Невозможно сделать вывод, что изменено. Так как не учитывается прежняя действующая редакция, просим изложить список вопросов в предусмотренной законом форме: с указанием прежней редакции и что конкретно изменяется в новой редакции по каждому вопросу с необходимыми обоснованиями. Информация должна быть доступна для всех.

- Вергунова С.А. – внести в жилые зоны вид

разрешенного использования – «детские площадки», «детские игровые площадки».

Также поступили замечания, предложения и возражения в сшиве на 22 страницах.

- от Шестак Л.Н. – советника Главы города Сочи – в соответствии с Градостроительным кодексом РФ ст. 31 п. 13 продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее 2 и не более 4 месяцев со дня опубликования такого проекта. Согласно списку вопросов, вынесенных на публичные слушания (приложение к постановлению от 26.01.2017 №111) изменения градостроительного регламента вносятся практически во все территориальные зоны.

Следовательно, постановление Администрации города Сочи № 111 от 26.01.2017 о назначении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее ПЗЗ) продолжительностью с 31.01.2017 по 17.02.2017 (то есть две недели) издано в нарушение Градостроительного кодекса РФ, не легитимно (незаконно).

Кроме того, согласно списку вопросов, вынесенных на публичные слушания (приложение 1 к постановлению администрации г. Сочи № 111 от 26.01.2017) изменения градостроительного регламента вносятся в следующие территориальные зоны:

- в таблицу 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в редакции решения Городского собрания Сочи от 27.07.2016) в территориальные зоны Ж-1, Ж-2, Ж -3, Ж-4, Ж-5, Ж-6 добавлены строки:

1) Нежилые объекты с увеличением максимальной высоты зданий до конька крыш с 12 метров – 22 метров до 36, 56, 76 метров.

Увеличение максимальной высоты зданий неприемлемо для исторического поселения, лечебной местности, территории с опасными природными процессами.

2) Социальные объекты (раздела 8, 9.12-9.14, 10.6, 10.7,12, 22 таблицы 9, «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам

города Сочи»), в том числе не разрешенные строительством, а именно:

- в территориальную зону Ж-1: станция скорой помощи (12.10), курортная поликлиника (12.15), водо- и грязелечебница (12.16), канализационная очистная станция (22.4), ТЭЦ, ТЭС, ГЭС (22.5) с нулевым КИТ, максимальной высотой зданий 12 м.;

- в территориальную зону Ж-2: курортная поликлиника (12.15), водо- и грязелечебница (12.16), канализационная очистная станция (22.4), ТЭЦ, ТЭС, ГЭС (22.5) с нулевым КИТ, максимальной высотой зданий 15 м.

- в территориальную зону Ж-3: курортная поликлиника (12.15), водо- и грязелечебница (12.16), ТЭЦ, ТЭС, ГЭС (22.5), с нулевым КИТ, максимальной высотой зданий 22 м.

- в территориальную зону Ж-4, Ж5, Ж6: курортная поликлиника (12.15), водо- и грязелечебница (12.16), ТЭЦ, ТЭС, ГЭС (22.5) в Ж-6 канализационная очистная станция (22.4) с нулевым КИТ, с увеличением максимальной высоты зданий до конька крыш 56-76 метров.

3) в территориальную зону ЖК добавлены строки: социальные объекты (раздела 8, 10.6, 10.7, 12, 22 таблицы 9) в том числе объекты, не разрешенные строительством разделов: 12.11 – станция переливания крови, 22.3 - КОС, 22.5- ТЭЦ, ТЭС, ГЭС.

4) в территориальную зону ОД-1, ОД-2, добавлены строки: социальные объекты (раздела 8, 9.12-9.14, 14, 10.6, 10.7, 12, 22 таблицы 9, «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам города Сочи»), в том числе объекты, не разрешенные строительством разделов: 12.12, 12.13, 12.14, 12.15 (дом ребенка, детский дом, дом для престарелых, семейный детский дом), 22.3, 22.5 (канализационно- очистная станция, ТЭЦ, ТЭС, ГЭС).

5) в территориальную зону РК добавлены строки: социальные объекты (раздела 8, 10.6, 10.7, 12, 22 таблицы 9) в том числе объекты, не разрешенные строительством разделов: 12.1-12.5 (клиника общего профиля, диспансер, амбулатория, поликлиника), 12.8 (ветеринарная поликлиника), 12.11-12.15 (станция переливания крови, дом ребенка, детский дом, дом для престарелых, семейный детский дом); 22 (КОС, ТЭЦ,

ТЭС, ГЭС).

В связи с чем считать встречей с директором департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи, а не публичными слушаниями по данному проекту.

Также поступили предложения от общественного учреждения Градостроительный Совет города Сочи на имя Главы города Сочи и в Комиссию.

На имя Главы города Сочи от Козинской О.В.

Постановлением Администрации города Сочи № 111 от 26.01.2017 с 31.01.2017 по 17.02.2017 назначено проведение публичных слушаний по Проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденные решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009г. №202.

Вопреки стремлению администрации привести Правила землепользования и застройки в соответствие с требованиями законодательства, Комиссия (в восьмой раз за 2 года, считая с октября 2014 г.) под предлогом исполнения предписания Департамента архитектуры и градостроительства Краснодарского края, меняет Правила по своему усмотрению, не утруждая своих членов необходимостью проводить глубокий профессиональный анализ и обоснование предлагаемых изменений, предусмотренный п.2.1 Закона Краснодарского края от 08.05.2014 №4928-КЗ и главой 7 Правил землепользования и застройки.

Поспешность, с которой Комиссия, пренебрегая требованиями законодательства, вносит изменения, не оставляет общественности достаточного времени для анализа поступающих предложений на соответствие Генеральному плану и действующим нормативам, не позволяет внимательно рассмотреть представленные материалы с учетом интересов граждан и оценить перспективы предлагаемых градостроительных изменений.

В очередной раз для обсуждения общественности с нарушением сроков процедуры слушаний (две недели, вместо 2-4 месяцев согласно Градостроительного кодекса РФ), представлен документ без градостроительного обоснования, без анализа последствий применения регламентов, нарушающий целый ряд законодательных положений.

Так, например, из таблицы 9 «Виды разрешенного

использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам города Сочи» приложение к решению Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», необоснованно исключены виды разрешенного использования:

- в разделе: Воспитание, образование, подготовка кадров п.п:

- 8.3. Школа-интернат

- 8.4. Специализированная школа

- 8.5. Лицей

- 8.6. Гимназия

- 8.7. Учреждения высшего образования

- 8.8. Учреждение среднего специального образования

- 8.9. Учебный центр

- в разделе Бытовое обслуживание населения п.п:

13.2. Ателье, 13.4. Химчистка; 13.5. Пункт ремонта обуви, 13.6. Фотоателье, 13.7. Парикмахерская (салон, студия);

- в разделе Коммунальные объекты, связь, полиция п.п.: 14.3. Отделение связи, 14.5. Пожарное депо, 14.7. Военкомат, 14.9. Спасательная станция и даже п. 14.8. Общественный туалет.

При наличии позитивных изменений в части уменьшения КИТ для жилых объектов в зонах Ж4, Ж5, и Ж6 в таблице 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (в ред. решения Городского Собрания Сочи от 27.07.2016 N 118): введены социальные и др. объекты, с увеличением КИТ, исключены следующие параметры: минимальная длина стороны по уличному фронту, минимальная ширина/глубина.

Увеличена высота объектов до конька крыши:

- 76 метров для жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках, нежилых объектов, социальных объектов (разделы 8, 9. 12 - 9.14, 10.6, 10.7, 12, 22 Таблицы 9) в зоне Ж-6, 56 метров в иных зонах.

- объектов разделов таблицы 9: 20.12. Нефтебаза до 80м., 22.2. АТС, модульная котельная, КНС, РТП, ТП, ГРП, 21.3. Железнодорожный вокзал, 21.8. Аэродром легкомоторной авиации, 22.1. Котельные большой мощности, ГРС, ПС, 22.5. ТЭЦ, ТЭС, ГЭС, 21.9.

Аэропорт - 76 метров в зоне ИТ.

Столь часто вносимые изменения в регламентах препятствуют разработке Проекта планировки территории микрорайона по ул. Тоннельная, и других проектов, так как подготовленные к обсуждению решения снова и снова выпадают из параметров реконструкции и застройки, предусмотренных изменениями Правил. Уже утвержденные Проекты планировки устаревают, не дожидаясь реализации.

ОУ «Градостроительный совет города-курорта Сочи», СГО САР, многие другие общественные организации и активные граждане неоднократно обращались в Комиссию о необходимости экспертного рассмотрения поступающих предложений Градостроительный совет и с предложениями по совершенствованию Правил. Ни одно из предложений не было даже рассмотрено, не говоря о том, чтобы вынести их на публичные слушания.

Массив градостроительных ошибок, вызванных решениями по таким «Правилам» усиливает хаос застройки, порождает все новые проблемы в управлении территориями, снижает качество городской среды, создает угрозу безопасности. Все это вместе не способствует созданию имиджа Сочи как курорта мирового уровня. Мы считаем позицию членов Комиссии непатриотичной, а деятельность Комиссии – вредной и противоречащей целям Устойчивого развития нашего города.

Учитывая изложенное, принимая во внимание предстоящую актуализацию Генерального плана города-курорта Сочи и разработку Проекта зон охраны объектов культурного наследия исторического поселения Сочи, просим Вас:

1. Отменить Постановление № 111 от 26.01.2017 г.
2. До завершения 1 этапа Проекта внесения изменений в Генеральный план и Проекта зон охраны объектов культурного наследия исторического поселения Сочи не проводить публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила.
3. Создать рабочую группу по мониторингу работы Комиссии и совершенствованию ее работы (Приложения 1).
4. Создать, в помощь Комиссии, на базе Архитектурной секции Сочинской организации САР, с участием экспертов других общественных организаций,

	<p>постоянно действующую экспертную группу для анализа поступающих предложений по отклонению от регламентов Правил и проектную группу по Подготовке проектов внесения изменений в Правила. (Приложения 2).</p> <p>5. Рассмотреть замечания и предложения общественных организаций и вынести их на Публичные слушания после утверждения 1 этапа Проекта внесения изменений в Генеральный план и Проекта зон охраны объектов культурного наследия исторического поселения Сочи (Приложения 3).</p> <p>6. О результатах рассмотрения настоящего обращения просим Вас дать поручение уведомить нас письменно.</p> <p>К этому приложены предложения на 11 страницах, анализ и экспертное заключение. Вы можете подойти ознакомиться.</p> <p>Далее у нас поступило от группы приморской зоны поселка Лазаревское, председателя инициативной группы Морозовой К.М.</p> <p>Согласно действующей редакции Правил землепользования и застройки города Сочи продолжительность ознакомления населения с содержанием выносимых на публичные слушания вопросов и материалов устанавливается следующая: по проекту Правил землепользования и застройки города Сочи и проектам решений о внесении в них изменений и дополнений – 2 месяца. Однако, постановление Главы города Сочи № 111 от 26.01.2017 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» было напечатано в газете «Новости Сочи» 28.01.2017 года. При этом срок ознакомления с содержанием вносимых изменений в Правила землепользования и застройки, согласно вышеуказанному постановлению, назначен с 31.01.2017 года по 13.02.2017 года, то есть продолжительностью всего 10 дней (без учета выходных дней, в которые ознакомление невозможно), вместо 2 месяцев по закону.</p> <p>Поэтому просим перенести данные слушания на срок, предусмотренный законодательством. В противном случае законом такие слушания признаются не состоявшимися.</p>
Дзаганя Е.В.	Хочу поблагодарить всех кто пришел. Эти внесения

	<p>изменений являются очень важными для города. К сожалению, уже сегодня мы имеем очень много проблем застройки города. И хотелось бы как жителям, как патриотам своего города, видеть свой город курортом, историческим городом, с сохраненными памятниками, с сохраненной природой. При изучении данных материалов, я потратила время, 5 дней подряд. За такой короткий срок большинство людей не имело возможности ознакомиться с данным проектом, причем по постановлению № 234 «Об утверждении Положения о проведении публичных слушаний» п.5 ст. 14 срок ознакомления – от 2 до 4 месяцев.</p> <p>Далее я хочу зачитать замечания, предложения и возражения к проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.</p>
--	---

**Замечания, предложения и возражения
к проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на
территории муниципального образования город-курорт Сочи от 11 февраля 2017 г.**

Для ознакомления были представлены следующие материалы :

1. Копия Постановления № 111 от 26.01.2017 г. «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи
2. Газета «Новости Сочи» № 12(2796)-№13 (2797) от 28.01.2017 г. с публикацией Постановления № 111 от 26.01.2017 г.
3. Распечатанные таблицы № 9, № 11 ПЗЗ с проектным вариантом
4. Журнал учета общественного мнения (предложения, замечания) и информирования участников публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки города-курорта Сочи 07.12.2015 – 07.02.2016г.

1. ОБЩИЕ ЗАМЕЧАНИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

1.1. Замечание: В Постановлении № 88 от 03.11.2016 Администрации города Сочи указано, что изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи вносятся «в части приведения с действующим законодательством на основании заключения комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи от 31.10.2016 г. № 17ИПЗЗ». В письме Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 20.09.2016г. № 71-10995/16-05.1-01 на имя глав муниципальных образований Краснодарского края (Приложение 1) указано: «привести правила землепользования и застройки в соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного Кодекса, включив в каждую градостроительную зону:

- предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе и площадь;

-минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство 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».

Полагаем, что комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи с неустановленной целью и необоснованно превысила должностные полномочия, нарушила указание Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 20.09.2016г. № 71-10995/16-05.1-01, самоуправно внесла десятки изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи не только в пункты, связанные с приведением в соответствие с частью 1 статьи 38 Градостроительного Кодекса (Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), но в другие части Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи без учета требований :

- Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации;

-Указа Президента Российской Федерации от 06.07.1994г. №1470 «О природных лечебных ресурсах побережий Черного и Азовского морей»;

- федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях», «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»;

-Градостроительного Кодекса РФ (ст.31, п.8.1)

Предлагаем:

1) Провести проверку правомерности действий комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи;

2) Отменить настоящие слушания в связи с нарушением законов и нормативных актов Российской Федерации, Краснодарского края, города-курорта Сочи.

1.2. Замечание: Согласно п.13 статьи 31 Градостроительного Кодекса РФ:

- «Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта».

Считаем, что Постановлением Администрации города Сочи № 111 от 26.01.2017г. в нарушение Градостроительного Кодекса РФ ошибочно определены сроки проведения публичных слушаний по пункту 14 статьи 31 ГК как для части территории городского округа, хотя слушания проводятся во всех 4-х внутригородских районах Муниципального округа города-курорта Сочи и касаются всех территориальных зон.

1.3. Считаем, что при назначении сроков слушаний необходимо руководствоваться:

- пунктом 13 статьи 31 Градостроительного Кодекса РФ;

- пунктом 5 статьи 14 Решения Городского Собрания Сочи от 25.07.2006 № 234 «Об утверждении Положений о проведении публичных слушаний и о комиссии по проведению публичных слушаний в муниципальном образовании город-курорт Сочи»

Даже на титуле Журнал учета общественного мнения (предложения, замечания) и информирования участников публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки города-курорта Сочи указана дата проведения публичных слушаний в течение двух месяцев, хотя и с ошибкой в самих датах «07.12.2015 – 07.02.2016г.» (Приложение 3).

Требуем: ОТМЕНИТЬ проведение публичных слушаний 14-17 февраля 2017 во всех внутригородских районах города Сочи в связи с нарушениями:

- пункта 13 статьи 31 Градостроительного Кодекса РФ;

- пункта 5 статьи 14 Решения Городского Собрания Сочи от 25.07.2006 № 234 «Об утверждении Положений о проведении публичных слушаний и о комиссии по проведению публичных слушаний в муниципальном образовании город-курорт Сочи»

1.4. Замечание. Согласно Градостроительному Кодексу РФ, глава 4, статья 31, пункт 8.1. установлено требование:

«Проект Правил землепользования и застройки, подготовленный применительно к территории исторического поселения федерального значения или к территории исторического поселения регионального значения, подлежит согласованию соответственно с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Согласно Федеральному закону "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, Закону Краснодарского края «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» № 558-КЗ от 6 февраля 2003г. город-курорт Сочи отнесен к территориям исторических поселений регионального значения.

В обосновании проекта изменений в ПЗЗ не выполнен пункт 2.1. указанного закона (п. 2.1 введен Законом Краснодарского края от 08.05.2014 N 2948-КЗ):

«2.1. Особое регулирование градостроительной деятельности в историческом поселении регионального значения осуществляется органами местного самоуправления и включает в себя:

1) проведение анализа состояния территории исторического поселения, проблем и направлений ее устойчивого развития с учетом обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения;

2) определение перечня мероприятий по устойчивому развитию территории исторического поселения;

3) разработку градостроительных регламентов, предусматривающих предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, с учетом требований к сохранению планировочной структуры исторического поселения, размерам и пропорциям зданий и сооружений, использованию отдельных строительных материалов, цветовому решению, запрет или ограничение размещения автостоянок, рекламы и вывесок, другие ограничения, необходимые для обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения;

4) обеспечение согласования в соответствии с Федеральным законом "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проектов генеральных планов, проектов правил землепользования и застройки, подготовленных применительно к территориям исторических поселений регионального значения..

Постановлением коллегии Министерства культуры от 19.02.1990 года №12, Президиума Совета ВООПИК от 16.02.1990 года №12 (162) «Об утверждении нового списка исторических населенных мест РСФСР» Сочи был внесен в список исторических поселений Российской Федерации. В соответствии с законом Краснодарского края от 19 июля 2011 г. N 2316-КЗ "О землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и

культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края.

Следовательно, НЕОБХОДИМО: до проведения публичных слушаний выполнить анализ состояния территории исторического поселения, проблем и направлений ее устойчивого развития с учетом обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения и оценку влияния вносимых в ПЗЗ изменений.

Предлагаем: Признать слушания несостоявшимися. ОТМЕНИТЬ результаты публичных слушаний в связи с несоблюдением законодательства.

2. Журнал учета общественного мнения (предложения, замечания) и информирования участников публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки города-курорта Сочи 07.12.2015 – 07.02.2016г, как мы полагаем, подготовлен с нарушениями Постановления Администрации № 111 от 26.01.2017 г. в части указания неверной даты сроков учета мнений граждан и, полагаем, что, в связи с ошибками в датах, он является недействительным документом и все отраженные в нем мнения граждан также следует признать недействительными, как и результаты публичных слушаний.

Следовательно, как мы полагаем, может быть нарушено право граждан на участие в обсуждении градостроительных решений в соответствие с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (в редакции Федерального закона от 12.10.2005 N 129-ФЗ), Указом Президента Российской Федерации от 31.12.1993 N 2334 "О дополнительных гарантиях прав граждан на информацию" и Уставом муниципального образования город-курорт Сочи.

Требуем: признать документ «Журнал учета общественного мнения (предложения, замечания) и информирования участников публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки города-курорта Сочи 07.12.2015 – 07.02.2016г.», с недостоверной информацией о сроках учета общественного мнения на титуле – недействительным, публичные слушания без правильного учета мнений – признать несостоявшимися

2. ЗАМЕЧАНИЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ

2.1 Замечание: Согласно распоряжению правительства Российской Федерации от 12.04.1996г. №591-р, принятым в соответствии с указом Президента Российской Федерации от 06.07.1994г. №1470 «О природных лечебных ресурсах побережий Черного и Азовского морей», и федеральным законам «Об особо охраняемых природных территориях», «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах», муниципальное образование город-курорт Сочи признан особо охраняемой природной территорией (ООПТ) федерального значения.

Статус охраняемой территории предполагает сохранение и использование природных ресурсов для рекреационных целей и создания комфортных, безопасных и благоприятных условий для проживания. Следовательно, сохранение здоровой и благоприятной окружающей среды: достаточная и соответствующая инсоляция, сохранение целебного микроклимата, чистоты водных ресурсов, ландшафтов, предотвращение перекрытия циркуляции воздушных масс - важные задачи для города-курорта.

При этом предельно допустимые параметры строительства в проекте ПЗЗ г.Сочи, допускающие строительство высотных зданий с высотой до 76 м при площади участка 400 кв. метра приведут к ухудшению микроклимата, повышению амплитуд температур, нарушению циркуляции воздуха и повышению содержания в нем концентраций опасных вредных веществ, ухудшению освещенности, повышению влажности, уничтожат существующий ландшафт, изменят архитектурный исторический облик города с видами на горы и моря, превратят город не в курорт, а в неудобные для проживания, опасные для

жизни и здоровья темные, сырые и загазованные каменные джунгли мегаполиса с изношенной и перегруженной инфраструктурой.

Кроме того, на территории Сочи очень высок риск воздействия опасных природных процессов: наводнений, оползней, землетрясений, смерчей. Ограниченность участков высотной застройки по площади может привести к сокращению необходимой инженерной защиты строящихся объектов и увеличению нагрузок на объекты существующей инженерной защиты (подпорные стены), водоотводящие сооружения и т.п., вызвать разрушения объектов и гибель населения в период активизации опасных природных процессов.

Предлагаем:

1) Исключить новое строительство в зоне Ж6 как неприемлемое для исторического поселения, лечебной местности, территории с опасными природными процессами

2) Не увеличивать максимальную высоту зданий до конька крыши, м, в том числе и социальных

2.2. Замечание. Обоснование изменения в п.8.2 ПЗЗ Сочи наименования территориальной зоны «С-1 с «зоны сельскохозяйственных угодий» на «зону сельскохозяйственного использования» основано на ошибочном тезисе, что земли сельскохозяйственного назначения Сочи находятся в пределах населенного пункта, что нарушает требование статьи 77 Земельного Кодекса РФ. Если следовать этой логике, внутри населенного пункта находятся также природные территории Сочинского национального парка и Биосферного Кавказского Заповедника», Заказник и другие не подлежащие застройке территории.

Согласно п.2. статьи 4 Устава города-курорта Сочи, территориальное деление города Сочи включает 4 внутригородских района: Адлерский район, Лазаревский район, Хостинский район, Центральный район. В состав внутригородских районов, именуемых в дальнейшем "районы", входят сельские (поселковые) округа, находящиеся в пределах границ города Сочи. В том числе один поселковый, одиннадцать сельских округов.

Следовательно, сельскохозяйственные угодья находятся в сельских округах и существующее наименование территориальной зоны «С-1 - «зоны сельскохозяйственных угодий» не противоречит требованиям статьи 77 Земельного Кодекса РФ

Необоснованное внесение изменений по пункту 8.2. ПЗЗ г.Сочи по зоне С-1 – влечет снятие ограничение по застройке сельскохозяйственных угодий и потерю ценных, дефицитных в Сочи сельскохозяйственных угодий и передачу их под застройку «кубанскими хуторами», подрывает условия для обеспечения города-курорта Сочи свежими и качественными сельскохозяйственными продуктами, в том числе и уникальными для России (киви, чай, другие редкие субтропические культуры), потерю продовольственной безопасности города и страны, основу экономического благополучия территорий.

Предлагаем: СОХРАНИТЬ наименование территориальной зоны «С-1» - «зона сельскохозяйственных угодий» в пункте 8.2. «Перечень территориальных зон», главы 8, части 2 приложения к решению Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 №202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в связи с неверным обоснованием, нарушающим Статью 4 Устава Сочи.

3. ЗАМЕЧАНИЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ ТАБЛИЦЫ 9

Замечание по пункту таблицы 9 (Виды разреженного использования)	Предложение	Обоснование
1.1. (индивидуальное)	Запретить строительство ИЖС в зонах Ж3, Ж4, Ж5, Ж6,	Размещение ИЖС в зоне

Замечание по пункту таблицы 9 (Виды разреженного использования)	Предложение	Обоснование
жилищное строительство, отдельно стоящий дом на одну семью)	РК. ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9, в зонах среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки ЖЗ, Ж4, Ж5, Ж6, РК	среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки является нарушением Генплана города Сочи, нарушением целостного архитектурного облика и планировки территории; нарушением, при котором территориального зонирования вообще теряет смысл.
1.2. Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом)	Запретить и исключить из таблицы условно-разрешенный вид в зонах Ж5, Ж6.	Нет обоснования авторов проекта
2.8. (туристическая деревня)	ЗАПРЕТИТЬ разрешенный вид использования в зоне С1 и условно-разрешенный вид использования в зоне РЗ	В связи с иным функциональным назначением сельскохозяйственных угодий
5.15. Объекты мелкорозничной торговли рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки	НЕ ИСКЛЮЧАТЬ	Обоснование вносимого изменения ОТСУТСТВУЕТ. Среди регионов Южного федерального округа по уровню общей безработицы (по методологии МОТ) Краснодарский край в период 2008 - 2015 годов занимал первое место, за исключением 2013 года, когда занял второе место после Ростовской области (6,1 % против 6,0 % в Ростовской области). Считаем, что: 1) исключение участков для размещения объектов мелкорозничной торговли увеличит уровень безработицы в городе Сочи, нанесет удар по мелкому предпринимательству; 2) лишит население возможности получать мелкие услуги: ремонт обуви, изготовление ключей, ремонт одежды, пекарни; 3) уменьшает разнообразие на рынке

Замечание по пункту таблицы 9 (Виды разреженного использования)	Предложение	Обоснование
		<p>продуктов и услуг, возможность выбора для населения;</p> <p>4) является нарушением Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ и уничтожает конкурентную среду в пользу крупных торговых сетей и монополистов;</p> <p>5) увеличивает возможность коррупционных схем со стороны чиновников Администрации Сочи при создании схем дислокации и распределении торговых мест; требуется проверки по коррупционной составляющей данного законодательства;</p>
5.6.Магазин	<p>ИСКЛЮЧИТЬ в таблице 9 ПЗЗ: - условно-разрешенный вид использования в зоне ИТ</p>	В связи с препятствованием обслуживанию сооружений ИТ
<p>6.1 (ресторан) 6.2 (кафе) 6.3 (столовая) 6.4 (бар)</p>	<p>ИСКЛЮЧИТЬ в таблице 9 ПЗЗ: - условно-разрешенный вид использования в зоне РЗ (зона природных территорий ограниченного пользования)</p>	В связи с отсутствием экологического обоснования и препятствующие эксплуатации инженерно-технических объектов, потенциально опасные для посетителей объектов общественного питания.
<p>6.1 (ресторан), 6.2 (кафе), 6.4 (бар)</p>	<p>ИСКЛЮЧИТЬ в таблице 9 ПЗЗ: -разрешенный вид использования в зонах Р4, РК ; -условно-разрешенный вид использования в зонах ИТ, РЗ</p>	В связи с отсутствием обоснования размещения увеселительных заведений с возможной продажей спиртных напитков в зонах спортивных и лечебно-оздоровительных учреждений, ИТ - как - потенциально опасные для посетителей объектов общественного питания.
6.3. (столовые)	<p>ИСКЛЮЧИТЬ: --разрешенный вид использования в зонах ИТ; условно-разрешенный вид использования в зонах РЗ</p>	Не обоснован авторами проекта, мешает эксплуатации инженерно-технических объектов, опасен и вреден для посетителей общепита
7.1 (объект религиозного культа),	ИСКЛЮЧИТЬ из табл.9 как условно-разрешенный вид	Не обоснован авторами проекта, может нанести вред

Замечание по пункту таблицы 9 (Виды разреженного использования)	Предложение	Обоснование
7.2 (монастырь)	использования в зонах С1, Р3.	сельскохозяйственным угодьям
7.2. (Подворье).	СОХРАНИТЬ в таблице 9	Не обоснован авторами проекта
9.5 (Летний театр)	Оставить БЕЗ ИЗМЕНЕНИЙ, сохранить в таблице 9	Не обоснован авторами проекта
9.8 (ночной клуб)	ЗАПРЕТИТЬ и ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы 9: - Разрешенный вид использования в зонах Р; РК; -условно-разрешенный вид использования в зонах многоэтажной жилой застройки Ж3, Ж4, Ж5, Ж6	В связи с возможным вредным влиянием на здоровье граждан , ухудшением условий проживания населения и ухудшением криминогенной обстановки в жилых районах. Отсутствует обоснование данного изменения.
9.9. Библиотека 9.10. Архив	ДОБАВИТЬ в разрешенный вид использования в зонах ЖК, РК	Могут быть полезны в этих зонах и не наносят вреда окружающей среде
9.11.Музыкальная школа 9.12. Художественная школа 9.13. Хореографическая школа	ДОБАВИТЬ в разрешенный вид использования в зонах ЖК	Необходимы жителям жилых районов
9.15. Телестудия	ДОБАВИТЬ в разрешенный вид использования в зонах Р4	Для освещения спортивных состязаний
11.13. Парк 11.14. Сквер 11.15. Бульвар, прогулочная набережная	Оставить БЕЗ ИЗМЕНЕНИЙ, сохранить в таблице 9	При исключении объекты могут быть утрачены, что недопустимо для города- курорта и исторического поселения регионального значения. Необходимо также сохранить в существующем виде для учета насыщенности этими объектами территории Исключение не обосновано авторами проекта
11.20. Площадки для волейбола, настольного тенниса, бадминтона, других вилов активного отдыха	ДОБАВИТЬ разрешенный вид использования в зоны Ж1, Ж2, Ж5, Ж6	Для оздоровления населения и организации досуга, создания условий для здорового образа жизни
12.4. Амбулатория 12.5. Поликлиника 12.7. Врачебный кабинет 12.8. Аптека	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9, из видов условно- разрешенного использования в зоне Р3	В связи с отсутствием экологического обоснования
12.7. Врачебный	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9,	В связи с режимом

Замечание по пункту таблицы 9 (Виды разреженного использования)	Предложение	Обоснование
кабинет 12.8. Аптека 12.17. Больница скорой медицинской помощи 12.18. Подстанция скорой медицинской помощи. 12.19. Пункт стоянки скорой медицинской помощи	из видов разрешенного использования и условно- разреженного использования в зонах П2, ИТ и РЗ, С1, РО, Р2, РЗ	обслуживания инженерно- технических объектов и опасностью для людей
13.1. Дом быта 13.2. Ателье 13.4. Химчистка 13.5. Пункт ремонта обуви 13.6. Фотоателье 13.7. Парикмахерская (салон, студия) 13.8. Предприятие по ремонту бытовой техники	СОХРАНИТЬ БЕЗ ИЗМЕНЕНИЯ	Каждый из пунктов имеет разные характеристики и санитарные нормы, которые следует учитывать при размещении. Необходимо также сохранить в существующем виде для учета насыщенности этими объектами территории
п.15.12 (Административное здание правоохранительных органов (РОВД, прокуратура и т.п.)	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9, из видов разрешенного использования в зоне РК	Как необоснованное авторами проекта и не подтвержденное нормативными документами и санитарными нормами
15.14. Бизнес – центры, офисные центры, выставочные центры	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9 условно-разрешенный вид использования в зоне РК	Не соответствует функциональному назначению территории
16.2. Научно-опытная станция 16.3 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9 ПЗЗ условно-разрешенный вид использования в зонах С1, РО, РЗ	В связи с возможным вредным воздействием строительства подъездных путей к этим объектам по землям особо- охраняемых природных территорий.
16.3. Метеорологическая станция	СОХРАНИТЬ БЕЗ ИЗМЕНЕНИЯ	Не обосновано исключение из таблицы 9 ПЗЗ. Исключение затруднит анализ оснащенности территории метеостанциями
18.1. Склад	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9 ПЗЗ разрешенный вид использования в зонах С1	

Замечание по пункту таблицы 9 (Виды разреженного использования)	Предложение	Обоснование
18.5. Станция временного хранения твердых бытовых отходов, прессования и обработки селективно- собранного вторсырья	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9 ПЗЗ разрешенный вид использования в зонах ИТ	Будет препятствовать эксплуатации сооружений ИТ. Не обосновано авторами проекта
18.5. Станция временного хранения твердых бытовых отходов прессования и обработки селективно- собранного вторсырья	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9 ПЗЗ разрешенный вид использования в зонах ИТ, С1, С2	Нанесет вред землям сельхозназначения, Будет препятствовать эксплуатации сооружений ИТ. Не обосновано авторами проекта
19.6. Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9 ПЗЗ разрешенный вид использования в зонах ИТ	Будет препятствовать эксплуатации сооружений ИТ. Не обосновано авторами проекта
20.6 Автозаправочная станция	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9 разрешенный вид использования в зоне Р4 (зона объектов спорта, туризма и активного отдыха)	В связи с вредностью и опасностью объекта для окружающей среды и здоровья людей. Отсутствует экологическое обоснование.
20.7 Автомобильная газозаправочная станция	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9 условно-разрешенный вид использования в зонах Ж1, Ж2, Ж3, Ж4, Ж5	В связи с вредностью и опасностью объекта для окружающей среды и здоровья людей. Отсутствует экологическое обоснование.
20.10. Автомобильные мойка	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9 разрешенный вид использования в зоне РК	В связи с вредностью и опасностью объекта для окружающей среды и здоровья людей. Отсутствует экологическое обоснование.
20.12. Нефтебаза	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9 разрешенный вид использования во всех зонах	В связи с вредностью и опасностью объекта для окружающей среды и здоровья людей. Отсутствует экологическое обоснование.
21.8. Аэродром легкомоторной авиации	ПЕРЕМЕСТИТЬ в таблице № 9 условно-разрешенный вид использования из зоны С1 в зону С2	В связи с возможным ущербом сельскохозяйственным угодьям
21.10. Объекты придорожного сервиса	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9	ЭТО ЧТО? Отсутствует обоснование авторов проекта
22.1. Котельные	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9	В связи с вредностью и

Замечание по пункту таблицы 9 (Виды разреженного использования)	Предложение	Обоснование
большой мощности, ГРС, ПС	условно-разрешенный вид использования в зонах Ж1, Ж2, Ж3, Ж4, Ж5, Ж6, ЖК, Р4, РК	опасностью объекта для окружающей среды и здоровья людей. Отсутствует экологическое обоснование.
22.3. Канализационно-очистная станция	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9 разрешенный и условно-разрешенный виды использования в зонах С1, Р3, Р4	В связи с вредностью и опасностью объекта для окружающей среды
22.4. Объекты электро, тепло, газо, водоснабжения, водоотведения	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9 разрешенный и условно-разрешенный виды использования в зонах С1, Р1, Р2, Р3	В связи с вредностью и опасностью объекта для окружающей среды
22.5. ТЭЦ, ТЭС, ГЭС	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9 условно-разрешенный вид использования в зоне Р3	В связи с вредностью и опасностью объекта для окружающей среды
23.1. Антенное поле	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9 разрешенный и условно-разрешенный виды использования в зонах С1, Р3	В связи с вредностью и опасностью объекта для окружающей среды и здоровью людей
23.3. Антенна сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9 разрешенный и условно-разрешенный виды использования в зонах Ж3, Ж4, Ж5, Ж6, ЖК, Р3, Р4, РК	В связи с вредностью и опасностью объекта для окружающей среды
24.1. Благоустройство	ИСКЛЮЧИТЬ из таблицы № 9 разрешенный и условно-разрешенный виды использования в зонах С1, С2, Р0	В связи с вредностью для окружающей среды

4. ЗАМЕЧАНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ ТАБЛИЦЫ 11

4.1 Предлагаем ОТКЛОНИТЬ редакцию подпункта 6, пункта 1.5. (абзац, выделенный красным):

«Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов», главы 1, части 1 приложения к решению Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» в новой редакции:

«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;

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

4.2. Замечание. Исключение требований к минимальной длине и ширине формируемых земельных участков в таблице 11 неизбежно повлечет точечную уплотнительную застройку внутри существующих кварталов, скверов, газонов, придорожных полос, тротуаров, проездов, проходов между домами, береговых зон, что приведет к изменению исторического облика города-курорта Сочи, сократит территории общего пользования и значительное ухудшение условий жизни населения и гостей курорта, вызовет ухудшение условий окружающей среды, отток отдыхающих и конфликтные ситуации застройщиков и жителей, рост социальной напряженности.

Кроме того, точечная застройка малых участков не предусматривает дополнительного устройства функциональных зон, уничтожает перспективу развития социальной инфраструктуры, инженерных коммуникаций и инженерной защиты, прогулочных и парковых зон, дорожной сети, функциональных зон внутригородских кварталов и придомовых территорий, при этом создавая дополнительную нагрузку на инженерные сети и социальные объекты.

При возникновении чрезвычайных ситуаций (пожары, землетрясения, наводнения) такая плотная застройка может привести к увеличению опасности для жизни и здоровья граждан, затруднению проездов к месту ЧС специальной техники.

Предлагаем: С учетом пункта 2, сохранить без изменений в существующем виде в таблице №11 Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи (далее ПЗЗ) предельно-допустимые параметры, указанные в столбце № 2 «минимальная длина стороны по уличному фронту, м» и столбце № 3 «минимальная ширина глубина, м». Поправки отклонить.

4.3. Замечание: В таблице 11 в нарушение статьи 40 Градостроительного кодекса РФ повышается высотность зданий.

Предлагаем:

Изменения следует отклонить. Максимальную высоту социальных объектов следует обосновать с точки зрения безопасности и соблюдения санитарных и других требований

Фрагменты таблицы 11 ПЗЗ, в которых предлагается отклонить предлагаемые варианты

Зона		Максимальная высота здания до конька крыши, м <3> (в существующей редакции)	Максимальная высота здания до конька крыши, м <3> (в проекте)
1		6	6
Ж-4 <7>	Нежилые объекты <2>	22	36
	Социальные объекты (разделы 8, 9. 12-9.14, 10.6, 10.7, 12, 22 Таблицы 9)		36
Ж-5 <7>	Нежилые объекты <2>	22	56
	Социальные объекты (разделы 8, 9. 12-9.14, 10.6, 10.7, 12, 22 Таблицы 9)		56
Ж-6 <7>	Нежилые объекты <2>	22	76
	Социальные объекты (разделы 8, 9. 12-9.14, 10.6, 10.7, 12, 22 Таблицы 9)		76
	Индивидуальные жилые дома за исключением ИЖС; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках	15	76
ЖК <2>	Все виды разрешенного использования за исключением	12	15

Зона		Максимальная высота здания до конька крыши, м <3> (в существующей редакции)	Максимальная высота здания до конька крыши, м <3> (в проекте)
<7>	социальных объектов		
ОД-1	Все виды разрешенного использования за исключением социальных объектов	22	30
	Социальные объекты (разделы 8, 9, 12-9.14, 10.6, 10.7, 12, 22 Таблицы 9)		30
ОД-2 <2>	Все виды разрешенного использования за исключением социальных объектов	22	30
	Социальные объекты (разделы 8, 9, 12-9.14, 10.6, 10.7, 12, 22 Таблицы 9)		30
П-1	Объекты промышленного производства, инженерной инфраструктуры (разделы 17,22 Таблицы 9)		36
	иные объекты		22
П-2	Объекты промышленного производства, инженерной инфраструктуры (разделы 17,22 Таблицы 9)		80
	иные объекты		22
ИТ	Объекты разделов 20.12,22.2, 21.3,21.8,21.9,22.1,22.2,22.5 Таблицы 9		76
	иные объекты		12

Примечание. Красным выделена редакция ПЗЗ

4.4. Предлагаем В таблице 11 пересмотреть предельные параметры для жилых домов, нежилых домов и социальных объектов, а также объектов в части площади участка в зависимости от зоны следующим образом:

Зона	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м	Минимальная ширина (глубина), м	Минимальный размер земельного участка, м ²	Максимальная высота здания до конька крыши, м
1	2	3		6
Ж-1	10	30	400	12
Ж-2	10	30	600	15
Ж-3	15	30	1000	22
Ж-4	20	30	1500	36
Ж-5	25	30	2000	56
Ж-6	Исключить			

4.5. Предлагаем ОТКЛОНИТЬ исключение уточняющего показателя <2> «Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении с элементами благоустройства и озеленения» как необоснованное для курортного города.

4.6. Предлагаем ИСКЛЮЧИТЬ применение уточняющего показателя в связи с несоответствием статьям 38 и 40 Градостроительного Кодекса РФ: <3> «Допускается

отклонение от указанного значения предельной высоты зданий, строений и сооружений в зависимости от характера рельефа местности, но не более чем на 10 процентов. Данное отклонение допустимо без соблюдения дополнительных процедур», как противоречащего и нарушающий ст. 40 Градостроительного кодекса РФ

4.7. Предлагаем ИСКЛЮЧИТЬ применение уточняющего показателя в связи с несоответствием статьям 38 и 40 Градостроительного Кодекса РФ: <5> - Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка 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.

4.8. Предлагаем ИЗМЕНИТЬ в уточняющем показателе <7> величину площади участка, подлежащего функциональному зонированию, 5000 кв. м: заменить на 1000 квадратных метров

<7> - для земельных участков, предназначенных для целей жилищного строительства площадью свыше 1000 кв.м, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами, устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.:

ТРЕБУЕМ ОТКЛОНИТЬ представленный на публичные слушания по Постановлению Администрации Сочи от 26.01.2017 г. № 111 проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в полном объеме.

Клейменова Н.Н.	Мне хотелось бы пояснить, с чем связан вид разрешенного использования «Промышленные здания» в части Лазаревского района. Промышленные здания, в том числе, это вышки сотовой связи. Сейчас в Ваших аулах большая проблема, что связь туда не доходит. В ближайшее время МТС имеет намерения поставить там свои вышки. Они высотой 76 метров и выше. Вы предлагаете зарубить эти проекты? Кроме этого, сейчас идет газификация населенных пунктов города. Чтобы жилым домам подключатся к газопроводу высокого давления, необходимо построить ГРС, ГРП или ШРП. Вы предлагаете эти виды разрешенного использования в жилых застройках убрать. Как быть людям? Кроме этого, президентом РФ поддерживается проект - образовательного центра «Сириус» фонда «Талант и успех», где одаренные дети со всей России проходят обучение. Там сейчас предполагается начать
-----------------	---

	строительство школы высотой около 50 метров. И рядом котельную высотой 76 метров. Тем, что Вы против, Вы не даете <u>реализоваться</u> социальному проекту?
Дзагания Е.В.	Котельная должна находиться в зонах «П-1» и «П-2».
Клейменова Н.Н.	Как, если котельная при школе? Куда ее вынести? Кто еще хотел бы выступить?
Кадагишвили Н.Р.	Вы знаете недостатки нашего ПЗЗ. Нам все это нужно. Основная задача – привязать к проектам планировки, и все эти вопросы снимутся. Мы сейчас изгаляемся, читаем, сравниваем что-то. Будут проекты планировки, все встанет на свои места, в том числе и по высотности. Очень хорошее внесение изменений по поводу сноски № 7 к таблице 11. Обязательно надо разрабатывать на пол гектаре и выше проекты планировок. Не будет никаких вопросов. Там и озеленение будет, и КИТы свои и парковки появятся, и все остальное. Мы сегодня отдельно трактуем ПЗЗ и проекты планировок. Не бывают они друг без друга. Но у нас такая ситуация, что в срочном порядке принято ПЗЗ. Я считаю, с огромными ошибками. Стараемся что-то поправить. Вот Вы против того, чтоб общественные здания в зонах «Ж-4», «Ж-5» подняли высотность, конечно, надо поднимать, потому что каждая улица имеет свой масштаб, должны стоять определенные масштабные дома.
Дзагания Е.В.	ИЖС тоже там стоит.
Кадагишвили Н.Р.	<p>Про ИЖС я с Вами согласен, это отклонение, надо исправлять. Но если жилой дом будет стоять 56 метров, а общественные здания 22 метра, это что за улица? Это просто будет грустно. В этом плане есть прогресс, я приветствую этот проект. Но у меня такое пожелание. Эти изменения надо как-то рассчитать заранее. Я, допустим, сделаю сейчас проект. У меня есть градостроительный план, у которого есть срок – 3 года. Я так полагаю, что с выходом этих новых нормативов, мой проект может накрыться. И таких проектов десятки. Кроме меня работает еще сотня архитекторов. Как бы так сделать, чтоб градплан, выданный департаментом архитектуры, не терял свою актуальность? Чтоб мы не оказались в ситуации, когда застройщиками, инвесторами и нами, проектировщиками, будут вложены деньги в разработанные здания, а окажется что КИТ уже другой.</p> <p>Вот это меня особенно беспокоит. Все остальное, что Вы прочитали, это все регулируется строительными нормами и правилами, проектом планировки. Что</p>

	касается КИТов. Надо принять методику расчета. Потому что полтора года назад, когда они появились, они были более ли менее приемлемые для инвесторов, а сейчас они становятся еще меньше. Это отражается на всех, на людей, которые здесь присутствуют, на нас, которые проектируют. Мое мнение, «Ж-5» и «Ж-6» вообще надо убрать.
Клейменова Н.Н.	С этого и начиналось. Опытным путем. Полтора года город живет с КИТами. Стало понятно, зона «Ж-1» - КИТ 0,6, хотя было предложение уменьшить в соответствии с нормативами Краснодарского края – 0,4. Но тогда пострадают частные жители.
Кадагишвили Н.Р.	В Краснодаре великолепные правила землепользования и застройки, которые дают больше возможностей архитекторам.
Клейменова Н.Н.	Там и рельеф другой.
Кадагишвили Н.Р.	У нас жесткие правила землепользования.
Н.Н. Клейменова	Шли по пути того, чтобы не убирать зоны «Ж-5» и «Ж-6» там, где уже построены многоквартирные дома, а убавить за счет КИТов плотность застройки.
Кадагишвили Н.Р.	Высотность остается.
Клейменова Н.Н.	КИТы не дадут быть высоткам. Это очень серьезное требование.
Кадагишвили Н.Р.	Я в «Ж-4» пробую КИТ 1,8 – большая площадь получается. Трудно становится с озеленением, с парковками.
Клейменова Н.Н.	Поэтому приняли решение ужесточить КИТы, начиная с зоны «Ж-2». Спасибо. Кто еще хотел бы высказаться?
Арбузов В.И.	Я хотел бы понять, то, что здесь происходило – это слушания?
Клейменова Н.Н.	Это публичные слушания.
Арбузов В.И.	А решение по ним есть?
Клейменова Н.Н.	Решение по ним будет принимать Комиссия и Глава города.
Арбузов В.И.	Почему предлагается поднять этажность до 20 метров?
Клейменова Н.Н.	Для социальных объектов. Есть письмо от Управления капитального строительства города Сочи в связи с необходимостью применения типового проекта школы, в соответствии с нормативной документацией, в зонах «Ж-2» и «Ж-1» предусмотреть высоту для социальных объектов – 20 метров;
Татаринцева Е.В.	Зона «ЖК», повышаете высоту с 12 до 16,5 метров? Всех

	объектов. Чем это чревато? Будут надстраиваться 2-3 этажа дополнительно.
Клейменова Н.Н.	Не получится это, учитывая коэффициент использования территории. Ваши предложения записаны, будут учтены. Кто еще хотел выступить?
Татаринцева Е.В.	Скажите, пожалуйста, кто предложил повесить до 15 метров? На основании чего, чем обосновано?
Клейменова Н.Н.	Проект подготовлен комиссией, состоящей из 15 человек, и департаментом архитектуры и градостроительства.
Морозова К.М.	Я как раз являюсь пострадавшей от того, что Вы сейчас затеваете в зоне «ЖК». Прямо за моим забором с минимальным отступом в 30 сантиметров стоит небоскреб. Вот сильный ветер. От этого небоскреба стала отлетать штукатурка. Мне пробило крышу. Дождь лился через люстру. У меня затопило все, был испорчен ремонт в доме. Вчера очередной кусок штукатурки отвалился от этого небоскреба, отломил трубу. Вот к чему ведет эта высотная застройка. И вот это уменьшение отступов.
Клейменова Н.Н.	Возможна регистрации права собственности на свой объект через суд. Коэффициент использования территории как раз регулирует высотную застройку. Например, на 10 сотках он не сможет построить никакого небоскреба. Кто хотел бы еще выступить? Если вопросов, замечаний, предложений больше нет, всем спасибо за участие. Слушания объявляются закрытыми.

Председатель президиума



Н.Н. Клейменова