

КОМИССИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД-  
КУРОРТ СОЧИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Г. Сочи, 354061, ул. Советская, 26, каб. 46, тел./факс (862) 264-23-97

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 1 ИПЗЗ-3**  
**о результатах общественных обсуждений**

4 апреля 2024 года

**1. Информация об оповещении о начале общественных обсуждений.**

Во исполнение постановления администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 12 марта 2024 года № 481 «О назначении общественных обсуждений по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» комиссией в срок с 25 марта 2024 года по 3 апреля 2024 года было обеспечено ознакомление участников общественных обсуждений с Проектом по следующим адресам:

- город Сочи, Адлерский р-н, поселок городского типа Красная Поляна, улица Волоколамская, 25, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней);

- город Сочи, Адлерский р-н, улица Искры, 68 корпус А, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней);

- город Сочи, Адлерский р-н, село Молдовка, улица Костромская, 73, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней);

- город Сочи, Адлерский р-н, улица Каспийская, 64, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней);

- город Сочи, Лазаревский р-н, улица Разина, 22 А, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней);

- город Сочи, Лазаревский р-н, аул Тхагапш, улица Ровная, 33, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней);

- город Сочи, Лазаревский р-н, аул Большой Кичмай, улица Ачмизова, 58 А, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней);

- город Сочи, Лазаревский р-н, аул Калеж, улица Адыгахабль, 50, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней);
- город Сочи, Лазаревский р-н, Село Харциз Первый, улица Лучевая, 7, (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней);
- город Сочи, Лазаревский р-н, улица Батумское шоссе, 39 А, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней);
- город Сочи, Хостинский р-н, село Краевско-Армянское, улица Измайловская, 57, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней);
- город Сочи, улица Пластунская, 155, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней);
- город Сочи, улица Кирова, 53, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней);
- город Сочи, улица Глинки, 4, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней);
- город Сочи, Курортный проспект, 106 А, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней);
- город Сочи, улица Навагинская, 18, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней);
- город Сочи, улица Советская, 40, 2 этаж, кабинет № 21, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней).

На официальном сайте администрации города Сочи информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://sochi.ru>).

Оповещение о проведении общественных обсуждений по Проекту опубликовано в газете «Новости Сочи» от 16 марта 2024 года № 13 (3960) и размещены на официальном сайте администрации города Сочи в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

## **2. Наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях.**

Проектом «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (далее – Проект), предусматривается в том числе внесение изменений в карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части установления границы подзоны «ОЦ-1.2» - санаторно-курортные комплексы в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:201, 23:49:0402030:202 (единое землепользование 23:49:0402030:365), 23:49:0402030:366 и земель неразграниченной собственности.

### 3. Сведения о количестве участников общественных обсуждений.

Количество участников – 30.

### 4. Реквизиты протокола общественных обсуждений, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений.

Протокол общественных обсуждений от 4 апреля 2024 года № 1 ИПЗЗ-3.

### 5. Информация о количестве внесенных замечаний и предложений в устной и письменной форме.

Количество замечаний – 28.

### 6.

N	Замечания и предложения	Участники общественных обсуждений, постоянно проживающие на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения	Аргументированные рекомендации Организатора о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний
1	2	3	4
1.	За стройку. нет такого благоустроенного современного здания в городе. + рабочие места	Келешьян Г.А.	На заседании Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее – Комиссии) были рассмотрены замечания, поступившие в период проведения экспозиции по проекту, в связи с идентичностью сути обращения было принято решение об объединении в единый вопрос
2.	Прошу реализовать проект гостиничного комплекса солнечный луч. Такого уровня гостиницы нет в Адлерском районе, это привлечет гостей и даст рабочие места	Суматохина Маргарита Сергеевна	
3.	Комментарии и замечания отсутствуют.	Крамаренко Алексей Рудольфович	
4.	Новый и современный объект, а значит новые рабочие места. А также это гости,	Кузьмина Лидия	

	которые приедут в наш город!	Сергеевна	к рассмотрению.
5.	Было бы здорово если в адлерском районе будет гостиница такого масштаба, появятся новые рабочие места, будет облагорожена зона вокруг гостиницы!	Ядгарова Наталья Сабировна	<p>В целях улучшения качества жизни и развития спорта администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края заключен муниципальный контракт и ведется проектирование Адлерской теннисной академии. Современный спортивный центр даст дополнительный импульс развитию этого вида спорта.</p> <p>Строительство планируется осуществить в рамках государственной программы Краснодарского края «Развитие общественной инфраструктуры» за счет краевого и местного бюджетов.</p>
6.	Хороший перспективный проект! Новые кадры, новые возможности для города ))	Тахмазян Светлана Дарисовна	
7.	Проект солнечного луча, хороший этап для развития города	Книжникова Ася	
8.	Комментарии и замечания отсутствуют.	Еверкин Виталий Викторович	
9.	Новые рабочие места, отличный проект	Валикова Анастасия Владимировна	
10.	Я ознакомился с проектом. Как гражданин, проживающий в Сочи, считаю его необходимым для города. Идея очень классная, поддерживаю	Гараев Руслан Махадин	
11.	Проект хороший. Хорошее развитие для Адлера. Даст дополнительные рабочие места.	Щербакова Юлия Юрьевна	
12.	Ознакомилась с проектом. Красивый, интересный проект. Для нашего города даст приток гостей. А также дополнительно создаст рабочие места.	Андрейко Анна Алексеевна	
13.	Комментарии и замечания отсутствуют.	Аникеева Эльба Андреевна	
14.	Супер	Борман Адрон Вагифович	
15.	Комментарии и замечания отсутствуют.	Калинкина Дарья Владимировна	
16.	Комментарии и замечания отсутствуют.	Саакян Мария Сирасовна	

17.	Комментарии и замечания отсутствуют.	Харохордина Анастасия Максимовна	
18.	Комментарии и замечания отсутствуют.	Кадышева Полина Игоревна	
19.	Комментарии и замечания отсутствуют.	Артемьев Егор Дмитриевич	
20.	Комментарии и замечания отсутствуют.	Начарьян Иван Сергеевич	
21.	Я за строительство комплексов на ул. Демократическая	Сеферян Андрей Мкртичевич	
22.	Комментарии и замечания отсутствуют.	Алдамова Диана Валерьевна	
23.	Комментарии и замечания отсутствуют.	Стольниченко Анна Александровна	
24.	Голосую за возведение проекта «солнечный луч» тк такого масштабного отеля нет в Адлере . Большая возможность для привлечения туристов и новые рабочие места.	Симанова Анна Валерьевна	
25.	Замечания не представлены.	Стольниченко Анна Александровна	
26.	Голосую за возведение проекта «солнечный луч» тк такого масштабного отеля нет в Адлере . Большая возможность для привлечения туристов и новые рабочие места	Симанова Анна Валерьевна	
27.	Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город- курорт Сочи (далее — Комиссия) на сайте администрации размещено оповещение о начале общественных	Рогачова Нина Евгеньевна	На заседании Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи

<p>обсуждений по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», предусматривающему внесение изменений в карту градостроительного зонирования города-курорта Сочи Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее — Правила) в части установления границы подзоны «ОЦ-1.2» - санаторно-курортные комплексы в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402030:366, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, ул. Демократическая, 18. <a href="https://sochi.ru/zhizn-goroda/gradostroi/arkhitektura/obsh-obsuzhd/226888/">https://sochi.ru/zhizn-goroda/gradostroi/arkhitektura/obsh-obsuzhd/226888/</a> (далее — Проект). На общественные обсуждения вынесен проект не содержащий данных о целесообразности и необходимости установления подзоны «ОЦ-1.2» в составе территориальной зоны «ОЦ-1» для земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:201, 23:49:0402030:202 (единое землепользование 23:49:0402030:365), 23:49:0402030:366. Проект «О внесении изменений в Правила землепользования» следует отклонить, поскольку он подготовлен с грубыми нарушениями Российского законодательства. Опубликовав проект без каких-либо обоснований и (или) пояснений Комиссия в очередной раз грубо нарушила основной принцип законодательства о градостроительной деятельности - предусмотренный пунктом 5 статьи 2 Градостроительного кодекса РФ принцип участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечения свободы такого участия. Проект опубликован исключительно с целью формально соблюсти установленный порядок внесения изменений в Правила. Согласно сведениям из Публичной кадастровой карты России об объекте: -земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402030:366, адрес</p>	<p>(далее – Комиссии) были рассмотрены замечания, поступившие в период проведения экспозиции по проекту, в связи с идентичностью сути обращения было принято решение об объединении в единый вопрос к рассмотрению.</p> <p>Согласно Правилам землепользования и застройки, на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202, в территориальной зоне «ОЦ-1» одним из основных видов разрешенного использования является, в том числе, «Спорт (5.1)».</p> <p>В целях улучшения качества жизни и развития спорта администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края заключен муниципальный контракт и ведется проектирование Адлерской теннисной академии. Современный спортивный центр даст дополнительный импульс развитию этого вида спорта.</p> <p>Строительство планируется осуществить в рамках государственной программы Краснодарского края «Развитие общественной инфраструктуры» за счет краевого и местного бюджетов.</p> <p>Проект внесения изменений в Правила</p>
--	--

<p>(местоположение) край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, ул. Демократическая, 18 форма собственности: собственность публично-правовых образований, площадь 33600 кв.м. Вид разрешенного использования — туристическое обслуживание, (код 5.2.1.); -земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402030:365 (23:49:0402030:201,23:49:0402030:202, адрес (местоположение) край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, ул. Демократическая, 18 форма собственности: собственность публично-правовых образований, площадь 28393 кв.м. Вид разрешенного использования — спорт, (код 5.2.); Проектом (приложение № 1 к проекту решению Городского Собрания Сочи) предусматривается внесения изменений в Правила в части: «Дополнить пункт 12.1 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» главы 12 части III Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи таблицей 11.5, установив в подзоне ОЦ1-1.2 значительно превышающих от указанных в таблице 11 действующих Правил: предельных параметров разрешенного строительства в зоне «ОЦ-1» параметры: Предельные параметры разрешенного строительства в зоне ОЦ-1 Существующие Планируемые для земельного участка с к.н. 23:49:0402030:366 подзоны ОЦ-1.2 максимальная высота зданий до конька крыши, м 12 м.- (3 этажа) 30 м. - (10 этажей) Максимальный процент застройки, % 40 60 Минимальный процент озеленения.% 30 10 Коэффициент использования территории 0,6 (37 195,8) 2,9 (142 583,9) Максимальная высота оград 1,5 м 3 м Очевидно, что правообладатель земельного участка обратился в Комиссию за изменением территориальной зоны с целью обхода процедуры получения разрешения на отклонение от предельных параметров</p>	<p>землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи подготовлен с учетом параметров с соблюдением СП 332.1325800.2017 для реализации мероприятий, предусмотренных муниципальным контрактом.</p> <p>Дополнительно сообщаем, что в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.01.2015 № 38 «О порядке согласования проектов правил землепользования и застройки в отношении территорий проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи, на которых расположены земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение, и изменений, вносимых в эти правила, а также о порядке определения границ таких территорий» проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи будет направлен на согласование в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.</p>
--	--

разрешенного строительства, предусмотренной ст. 40 Градостроительного кодекса РФ. С учетом коэффициента использования территории, предлагаемого проектом, на земельном участке общей площадью 61 993 кв.м. могут быть построены объекты капитального строительства общей площадью 142 583,9 кв.м. (61993\*2,9) - очередной комплекс апартаментов на продажу в непосредственной близости от береговой линии Черного моря, в нарушение ч. 5 ст. 27 Градостроительного кодекса Краснодарского края. Принятие положительного решения по проекту нарушит баланс частных и публичных интересов, создаст дополнительную нагрузку на инфраструктуру города, может нанести вред окружающей среде, так как участок расположен в непосредственной близости от р. Мзымта. Вместо санаторно-курортного объекта город может получить очередной объект по факту жилого назначения. Вызывает недоумение увеличение максимальной высоты ограды до 3 м. Можно предположить, что застройщик планирует строительство жилых домов скрыть за высоким забором. Понятие «общественно-деловая зона спортивного назначения» в действующих нормативных правовых актах отсутствует и не приводится в проекте изменений в Правила землепользования, вынесенном на обсуждение (что дополнительно свидетельствует о наличии в проекте коррупциогенного фактора – «юридико-лингвистическая неопределенность - употребление неустоявшихся, двусмысленных терминов и категорий оценочного характера», подп. в) п. 4 постановления Правительства РФ от 26 февраля 2010 г. № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»). В соответствии с ч. 5 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и



коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. Размещение объектов спортивного назначения в общественно-деловых зонах не предусмотрено. Территории, предназначенные для занятия физической культурой и спортом, в силу ч. 11 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ могут включаться в состав зон рекреационного назначения. Таким образом установление подзоны «ОЦ1.2» — «санаторно-курортные комплексы» либо «общественно-деловая зона спортивного назначения» для земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:202 и 23:49:0402030:201, 23:49:0402030:366 предлагается осуществить с нарушением ч. 3 ст. 38 и ст. 35 Градостроительного кодекса РФ, Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». Целью выделения территориальной зоны ОЦ являлось обеспечение единства архитектурно-планировочной организации города, установление ограничений по использованию земель, сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов. Очередным принятием изменений в Правила создается прецедент для дальнейшей застройки территориальных зон особой ценности высотными зданиями на всей территории муниципального образования в нарушение законодательных актов РФ. Установление подзон ОЦ-1.1, ОЦ-1.2, ОЦ-2.1, ОЦ-2.2 в территориальной зоне ОЦ противоречит принципам и целям создания территориальной зоны с особыми условиями использования территории муниципального

	<p>образования город-курорт Сочи, на которых расположены земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение". На основании вышеизложенного, просим:  <b>ОТКЛОНИТЬ</b> Проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» предусматривающему, в том числе внесение изменений в карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части установления границы подзоны «ОЦ-1.2» - санаторно-курортные комплексы в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:201, 23:49:0402030:202 (расположенные в охранной зоне реки Мзымта) и земель неразграниченной собственности, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, ул. Демократическая, 18, кадастровый номер 23:49:0402030:366.</p>	
28.	<p>ЗАЯВЛЕНИЕ Об отклонении проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» 1 ИПЗЗ-2 (на 4 листах) Проектом «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (далее ПЗЗ Сочи) предусматривается внесение изменений в карту градостроительного зонирования ПЗЗ Сочи (далее КГЗ ПЗЗ Сочи) в части установления границ подзоны «ОЦ-1.2» - санаторно-курортные комплексы в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:201, 23:49:0402030:202 (единое землепользование 23:49:0402030:365), 23:49:0402030:366 и земель</p>	<p>Дзагания Елена Владимировна  Шестак Людмила Николаевна  Ситникова Ирина Алексеевна</p>

неразграниченной собственности, расположенных по адресу:  
Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, ул. Демократическая, 18. Оповещение и проект размещены на официальном сайте Администрации Сочи 25 марта 2024 года в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (<https://sochi.ru/zhizn-goroda/gradostroi/arkhitektura/obsh-obsuzhd/226888/>). Срок приема обращений участников общественных обсуждений с 25 марта 2024 года по 3 апреля 2024 года. По сведениям Публичной Кадастровой карты, земельному участку с кадастровым номером 23:49:0402030:365 соответствует категория земель: «Земли поселений (земли населенных пунктов) Спорт (5.1)». Земельный участок расположен по адресу: край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский, ул. Демократическая, 18 "А". Уточненная площадь: 28 393 кв.м. Следует отметить, что ранее комиссией по ПЗЗ на общественные обсуждения выносились Проекты ПЗЗ Сочи, предусматривающие, в том числе, внесение изменений в карту градостроительного зонирования Правил. ) В части установления границы подзоны «ОЦ-1.3» - «общественно-деловая зона спортивного назначения», " в составе территориальной зоны «ОЦ-1».» в отношении з/у 23:49:0402030:201, 23:49:0402030:202 - Оповещение от 14 октября 2023 <https://sochi.ru/zhizn-goroda/gradostroi/arkhitektura/obsh-obsuzhd/208219/> ) В части установления границы подзоны ОЦ-1.2 - санаторно-курортные комплексы в отношении земельного участка расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, ул. Демократическая, с кадастровым номером: 23:49:0402030:366 –Оповещение от 26 апреля 2023 <https://sochi.ru/zhizn-goroda/gradostroi/arkhitektura/obsh-obsuzhd/202314/> На общественные обсуждения на сайте Администрации Сочи представлены: 1) Оповещение 2) Приложение к оповещению с датами, местами и временем проведения обсуждений, причем по всем районам

Сочи, а не только в Адлерском. 3) «Материалы по проекту»: «Приложение № 1 к решению Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» с фрагментом КГЗ ПЗЗ Сочи (рисунок 1). Рисунок 1. Фрагмент КГЗ ПЗЗ Сочи Проектом (приложение 1 к решению ГСС) предлагается внести в Правила дополнение пункта 12.1 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» главы 12 части III Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи таблицей 11.5, установив в подзоне ОЦ1-1.2 параметры: 1. Вместо максимального процента застройки -40% предлагается установить - 60%. 2. Вместо максимальной высоты зданий до конька крыши 12 м (3 этажа) предлагается установить 30 м (10 этажей). 3. Вместо максимальной высоты оград 1.5 м предлагается установить 3,0 м. 4. Вместо минимального процента озеленения 30% предлагается установить 10%. 5. Вместо коэффициента использования территории (КИТ) со значением 0.6 предлагается установить КИТ 2.9. Иных документов (обоснований) по внесению изменений в ПЗЗ Сочи, в КГЗ ПЗЗ Сочи - не предоставлено. Проект «О внесении изменений в Правила землепользования» следует отклонить, поскольку он подготовлен с грубыми нарушениями законодательства Российской Федерации: 1. Земельные участки с неустановленной категорией земель вошли в состав территориальной зоны ОЦ, целью которой является обеспечение единства архитектурно-планировочной организации города. Установление в территориальной зоне ОЦ-1 подзоны ОЦ-1.2 с предельными параметрами разрешенного строительства, в разы превышающими параметры, установленные в зоне ОЦ-1, противоречат целям правительства и президента по сохранению особо ценных

территорий и развитию Сочи как города-курорта. 2. Согласно п. 9.4 Правил (решение Городского Собрания Сочи от 29.09.2015 N 10) введена территориальная зона «ОЦ» - зона, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. Цель выделения - обеспечение единства архитектурно-планировочной организации города, установление ограничений по использованию земель, сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов. На территории проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи не допускается: согласно подпункту е) «формирование "точечной" высотной застройки». Как следует из представленного на обсуждение проекта изменений ПЗЗ Сочи, установление подзоны «ОЦ-1.2» в территориальной зоне «ОЦ-1» осуществляется точно - для конкретных земельных участков, что противоречит: - целям разработки и утверждения правил землепользования, определенным ч. 1 ст. ст. 30 Градостроительного кодекса РФ; - целям создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, - целям сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; - целям создания условий для планировки территории муниципального образования: - целям выделения территориальных зон особой ценности; - целям обеспечения единства архитектурно-планировочной организации города, установления ограничений по использованию земель; - целям сохранения существующего природного ландшафта, зеленых массивов. 3. Вид - «санаторно-курортные комплексы» и «общественно-деловая зона спортивного назначения» не соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренным действующим классификатором для территориальной зоны «ОЦ-1»; 4. В случае принятия указанных изменений в Правила

создается прецедент для дальнейшей застройки территориальных зон особой ценности высотными зданиями на всей территории муниципального образования в нарушение законодательных актов РФ; 5. Создание в территориальных зонах точечных подзон для конкретных земельных участков создает угрозу устойчивому развитию города-курорта Сочи. 6. Согласно публичной кадастровой карте России по сведениям от 02.04.2024 г., для земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:201 и 23:49:0402030:202, расположенных в охранной зоне источника водоснабжения реки Мзымта не установлена категория земель, что допускает любые манипуляции с земельными участками. Несоблюдение охранного режима в пойме реки Мзымта может нанести непоправимый ущерб водному объекту, являющемуся одним из основных источников водоснабжения города Сочи, а также нести угрозу чистоте поверхностных вод, окружающей среде и правам граждан на благополучие окружающей среды, охрану жизни и здоровья. 7. В оповещении указано, что на земельных участках с кадастровыми номерами 23:49:0402030:201, 23:49:0402030:202 23:49:0402030:366, расположенных в территориальной зоне «ОЦ-1» - жилая зона, предлагается установить подзону «ОЦ-1.2» - «санаторно-курортные комплексы». А в приложении, 1 к решению ГСС предлагается для подзоны «ОЦ-1.2» установить вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – «общественно-деловая зона спортивного назначения» Понятие «общественно-деловая зона спортивного назначения» в действующих нормативных правовых актах отсутствует и не приводится в проекте изменений в ПЗЗ Сочи, вынесенном на обсуждение В настоящее время действует приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Действующий классификатор предусматривает вид разрешенного использования санаторная деятельность (код 9.2.1), который предусматривает размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения и др. В Проекте ПЗЗ Сочи содержится «юридико-лингвистическая неопределенность», что согласно подп. в) пункта 4 постановления Правительства РФ от 26 февраля 2010 г. № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» определяется следующим образом: «Юридико-лингвистическая неопределенность - употребление неустоявшихся, двусмысленных терминов и категорий оценочного характера». Понятие «санаторно-курортный комплекс» как объект (объекты) капитального строительства в действующих нормативных правовых актах отсутствует и не приводится в проекте изменений в ПЗЗ Сочи, вынесенном на обсуждение (что, как я полагаю, свидетельствует о наличии в проекте коррупционного фактора). 8. Приложением 1 к решению ГСС для подзоны "ОЦ1.2" разрешенными видами предлагается внести вид использования: "Общественно-деловая зона спортивного назначения". Вид - «общественно-деловая зона спортивного назначения» не соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренным в территориальной зоне «ОЦ-1» - жилая зона. Согласно ПЗЗ Сочи, для территориальной зоны "ОЦ-1" отсутствует вид использования "Общественно-деловая зона спортивного назначения». В соответствии с ч. 5 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ, общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и

высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. Размещение объектов спортивного назначения в общественно-деловых зонах не предусмотрено. Территории, предназначенные для занятия физической культурой и спортом, в силу части 11 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ могут включаться в состав зон рекреационного назначения. Таким образом, установление подзоны «ОЦ1.2» — «санаторно-курортные комплексы» либо «общественно-деловая зона спортивного назначения» для земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:202 и 23:49:0402030:201, 23:49:0402030:366 предлагается осуществить с нарушением ч. 3 ст. 38 и ст. 35 Градостроительного кодекса РФ, Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». 9. Проект опубликован исключительно с целью формально соблюсти установленный порядок внесения изменений в ПЗЗ Сочи. Опубликовав проект без каких-либо обоснований и (или) пояснений, Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края в очередной раз грубо нарушила: 1) основной принцип законодательства о градостроительной деятельности, предусмотренный пунктом 2 статьи 2 Градостроительного кодекса РФ: «Обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности; 2) 5 статьи 2 Градостроительного кодекса РФ: «Принцип участия граждан и их объединений в осуществлении



<p>градостроительной деятельности, обеспечения свободы такого участия».</p> <p>10. Отсутствие законодательных актов РФ, обосновывающих законность внесения изменений в ПЗЗ Сочи и в КГЗ ПЗЗ Сочи в части установления в земельные участки с неустановленной категорией подзоны «ОЦ-1.2» - «общественно-деловая зона спортивного назначения» в составе территориальной зоны «ОЦ-1» жилая зона» - безусловное основание для отклонения вынесенного на обсуждение Проекта. На основании вышеизложенного, Прошу: 1. ОТКЛОНИТЬ Проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» предусматривающему, в том числе внесение изменений в карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части установления границы подзоны «ОЦ-1.2» - санаторно-курортные комплексы в отношении земельных участков .с кадастровыми номерами 23:49:0402030:201, 23:49:0402030:202 (расположенные в охранной зоне реки Мзымта) и земель неразграниченной собственности, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, ул. Демократическая, 18, кадастровый номер 23:49:0402030:366.</p>		
---	--	--

7.

N п/п	Замечания и предложения	Иные участники публичных слушаний (общественных обсуждений)
1	2	3
	Не поступали	

### 8. Выводы по результатам общественных обсуждений.

По итогам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи и результатов общественных обсуждений на заседании

комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи 4 апреля 2024 года принято решение о направлении главе города Сочи рекомендаций о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в соответствии с представленным проектом.

Секретарь комиссии по подготовке  
проекта правил землепользования  
и застройки на территории  
муниципального образования  
городской округ город-курорт Сочи  
Краснодарского края



Ю.М. Лариошина