

ПРОТОКОЛ № 20 ИПЗЗ-3
общественных обсуждений по проекту

27 октября 2023 года

1. Информация об оповещении о начале общественных обсуждений.

14 октября 2023 года по 28 октября 2023 года.

2. Информация о проекте, рассмотренного на общественных обсуждениях.

Внесение изменений по проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» предусматривающему внесение изменений в карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части изменения территориального зонирования земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:201, 23:49:0402030:202.

3. Информация об организаторе общественных обсуждений.

Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

4. Информация, содержащаяся в опубликованном оповещении начале общественных обсуждений.

Оповещение о проведении общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в ПЗЗ опубликованы в газете «Новости Сочи» от 14 октября 2023 года № 78 (3926) и размещены на официальном сайте администрации города Сочи в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

На официальном сайте администрации города Сочи информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://sochi.ru>) в разделе: Градостроительство → Архитектура → Общественные обсуждения.

5. Экспозиция проекта открыта
с 24.10.2023 года по 26.10.2023.

6. Срок приема обращений участников общественных обсуждений:
с 24.10.2023 года по 26.10.2023.

По следующим адресам:

а) город Сочи, улица Советская, 40, кабинет № 309, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья);

б) город Сочи, улица Кирова, 53 (здание администрации Адлерского внутригородского района города Сочи) с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья).

7. Сведения о количестве участников общественных обсуждений.

Количество участников – 5.

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

Количество замечаний – 5.

9.

N п/п	Замечания и предложения	Участники публичных слушаний (общественных обсуждений), постоянно проживающие на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания (общественные обсуждения)
1	Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края назначила проведение общественных обсуждений по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» предусмотрено внесение изменений в карту градостроительного зонирования города-курорта Сочи Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части изменения территориального зонирования земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:201, 23:49:0402030:202. Срок проведения общественных обсуждений: с 14 октября 2023 года по 28 октября 2023 года. Срок проведения экспозиции: с 24 октября 2023 года по 26 октября 2023 года. 24 октября 2023 года проект и материалы к нему под оповещением не размещены. Комиссия по ПЗЗ, являясь организатором общественных обсуждений, нарушает порядок проведения обсуждений предусмотренный Положением о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений в муниципальном образовании город-курорт Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 24 июня	Рогачева Н.Е

	<p>2021 года № 75 «Об утверждении Положения о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений в области градостроительной деятельности в муниципальном образовании городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края», ст. 5.1 Градостроительного кодекса РФ. Нарушения проведенных общественных обсуждений носят систематический характер. Комиссия по ПЗЗ оставила себе 10 дней на организацию обсуждений и три дня на участие общественности в обсуждениях. Проект и материалы к нему Комиссия по ПЗЗ в установленные сроки на обсуждения не представила, чем нарушила право граждан на участие в общественных обсуждениях. На основании изложенного, прошу снять данный вопрос с обсуждений.</p>	
2	<p>Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края назначила проведение общественных обсуждений по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» предусмотрено внесение изменений в карту градостроительного зонирования города-курорта Сочи Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части изменения территориального зонирования земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:201, 23:49:0402030:202. Срок проведения общественных обсуждений: с 14 октября 2023 года по 28 октября 2023 года. Срок проведения экспозиции: с 24 октября 2023 года по 26 октября 2023 года. 24 октября 2023 года проект и материалы к нему под оповещением не размещены. Комиссия по ПЗЗ, являясь организатором общественных обсуждений, нарушает порядок проведения обсуждений предусмотренный Положением о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений в муниципальном образовании город-курорт Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 24 июня 2021 года № 75 «Об утверждении Положения о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений в области градостроительной деятельности в муниципальном образовании городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края», ст. 5.1 Градостроительного кодекса РФ. Нарушения проведенных общественных обсуждений носят систематический характер. Комиссия по ПЗЗ оставила себе 10 дней на организацию обсуждений и три дня на участие общественности в обсуждениях. Проект и материалы к нему Комиссия по ПЗЗ в установленные сроки на обсуждения не представила, чем нарушила право граждан на участие в общественных обсуждениях. На основании изложенного, прошу снять данный вопрос с обсуждений.</p>	Агапова О.В.
3	<p>Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края назначила проведение общественных обсуждений по проекту «О</p>	Шестак Л.М.

	<p>внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» предусмотрено внесение изменений в карту градостроительного зонирования города-курорта Сочи Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части изменения территориального зонирования земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:201, 23:49:0402030:202. Срок проведения общественных обсуждений: с 14 октября 2023 года по 28 октября 2023 года. Срок проведения экспозиции: с 24 октября 2023 года по 26 октября 2023 года. 24 октября 2023 года проект и материалы к нему под оповещением не размещены. Комиссия по ПЗЗ, являясь организатором общественных обсуждений, нарушает порядок проведения обсуждений предусмотренный Положением о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений в муниципальном образовании город-курорт Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 24 июня 2021 года № 75 «Об утверждении Положения о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений в области градостроительной деятельности в муниципальном образовании городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края», ст. 5.1 Градостроительного кодекса РФ. Нарушения проведения общественных обсуждений носят систематический характер. Комиссия по ПЗЗ оставила себе 10 дней на организацию обсуждений и три дня на участие общественности в обсуждениях. Проект и материалы к нему Комиссия по ПЗЗ в установленные сроки на обсуждения не представила, чем нарушила право граждан на участие в общественных обсуждениях. На основании изложенного, прошу снять данный вопрос с обсуждений.</p>	
4	<p>ЗАЯВЛЕНИЕ О нарушениях прав граждан на участие в местном самоуправлении, недопустимого сокращения продолжительности проведения общественных обсуждений, необходимости отклонения проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» как крайне вредного для окружающей среды и здоровья населения Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее — Комиссия) на сайте администрации города-курорта Сочи 14 октября 2023 было размещено Оповещение о начале общественных обсуждений по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки (далее ПЗЗ) на территории муниципального образования город-курорт Сочи» https://sochi.ru/zhizn-goroda/gradostroi/arkhitektura/obsh-obsuzhd/208219/ Организатор общественных обсуждений: Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее Комиссия по ПЗЗ). Срок проведения общественных обсуждений: с 14 октября 2023 года по 28 октября 2023 года. Срок проведения экспозиции: с 24</p>	Дзаганя Е.В.

октября 2023 года по 26 октября 2023 года. Прошу снять данный вопрос с обсуждений в связи с нарушением прав граждан на участие в общественных обсуждениях и, соответственно, прав на участие в местном самоуправлении и отклонить проект «О внесении изменений в Правила землепользования по следующим основаниям: 1) Комиссия по ПЗЗ, являясь организатором общественных обсуждений, нарушает порядок проведения обсуждений, предусмотренный Положением о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений в муниципальном образовании город-курорт Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 24 июня 2021 года № 75 «Об утверждении Положения о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений в области градостроительной деятельности в муниципальном образовании городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края», ст. 5.1 Градостроительного кодекса РФ. Нарушения проведения общественных обсуждений носят систематический характер. Согласно ч. 1 ст. 5.1 общественные обсуждения проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки. Материалы к данным обсуждениям появились в оповещении на сайте в конце рабочего дня 24 октября 2023 года. Согласно ч. 13 ст.31 ГрК РФ продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не более одного месяца со дня опубликования такого проекта. Комиссия по ПЗЗ оставила себе 10 дней на организацию обсуждений. На изучение материалов, посещение экспозиции и подготовку замечаний и предложений по проекту выделено менее двух дней на участие общественности в обсуждениях, чем нарушила право граждан на участие в общественных обсуждениях. 2) Отсутствуют правовые основания, обосновывающие необходимость внесения изменений в Правила и в карту градостроительного зонирования в части установления в отношении двух земельных участков подзоны «ОЦ-1.3» - «общественно-деловая зона спортивного назначения» в составе территориальной зоны «ОЦ-1» - жилая зона. 3) На обсуждение проекта изменений в ПЗЗ представлены недостаточные материалы. приложение № 2 к проекту Решения ГСС, фрагмент из карты градостроительного зонирования города-курорта Сочи Правил (рисунок 1), из которого следует что подзона «ОЦ-1.3» устанавливается для двух земельных участков с кадастровыми номерами: 23:49:0402030:202; 223:49:0402030:201. Рисунок 1. Приложение 2 Проекта изменений в ПЗЗ Иных документов (обоснований) по внесению изменений в Правила, в карту градостроительного зонирования не предоставлено. Опубликовав проект изменений в ПЗЗ без каких-либо обоснований, пояснений Комиссия в очередной раз грубо нарушила основной принцип законодательства о градостроительной деятельности - предусмотренный пунктом 5

статьи 2 Градостроительного кодекса РФ, принцип полноты и достоверности проектов, предоставления информации, участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечения свободы такого участия. Основные принципы требований Градостроительного кодекса РФ о полноте и достоверности информации о материалах проекта и общественных обсуждениях, право на, ознакомление с ними общественности нарушены (доступных для широкого круга населения экспозиций не было, материалы обсуждений – неполные и недостоверные. В проекте нет обоснования необходимости вносимых изменений, оценки, как эти изменения повлияют на улучшение условий жизни в городе-курорте Сочи, на благополучие граждан и окружающей среды. В данном проекте, на мой взгляд, усматривается только одно не указанное обоснование – жадность застройщиков, без учета комфорта и благополучия граждан, которая приведет к ухудшению условий жизни населения. Процент застройки увеличивается до 90 процентов территории, обеспеченность граждан зелеными зонами в особо ценной зоне – практически отсутствует, инсоляция и аэрация в горно-долинной зоне – критически нарушаются, загрязнение воздуха – увеличивается, почвы-уничтожаются. Участок находится поблизости от аэропорта Сочи. Уплотнение застройки в зоне безопасности полетов – недопустимо. 4) Правилами Таблица 1, установлен перечень основных водных объектов, их водоохранных зон и прибрежных защитных полос. Водоохранная зона (ВД) реки Мзымта - 200 метров. Согласно информации, из Публичной кадастровой карта России земельные участки: кадастровый номер: 23:49:0402030:202, адрес: г. Сочи площадью -1468м и кадастровый номер 23:49:0402030:201, адрес: г. Сочи, площадью-26925 м² полностью расположены в водоохранной зоне реки Мзымта (рисунок 2). Рисунок 2. Схема размещения участков, в отношении которых вносятся изменения в ПЗЗ на Публичной Кадастровой карте Категория земель: категория не установлена. На мой взгляд, существует опасность увеличения загрязнения пресных вод источника водоснабжения в результате реализации проекта, что ведет к ухудшению условий проживания жизни населения. Такие изменения в ПЗЗ – недопустимы. 5) Согласно Правил п. 9.4. (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 формирование "точечной" высотной застройки; 6) Проектом (приложение1 к проекту решения ГСС) предлагается для подзоны «ОЦ-1.3» в водоохранной зоне р. Мзымта установить градостроительный регламент, который значительно отличается

от указанных в таблице 11 действующих Правил: предельных параметров разрешенного строительства в зоне «ОЦ-1». □ вместо- максимальной высоты зданий до конька крыши - 12 метров (3 этажа). предлагается установить - 30 м. (10 этажей); □ вместо максимальной высоты оград, - 1,5 м. предлагается установить - 3,0м. □ вместо минимального процента озеленения 30%. Предлагается установить -10% Проектом (приложение 1 к проекту решения ГСС) предлагается для подзоны «ОЦ-1.3» установить вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – «общественно-деловая зона спортивного назначения». Вид - «общественно-деловая зона спортивного назначения» не соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренным Правилами для территориальной зоны «ОЦ-1» - жилая зона. - Действующими Правилами для территориальной зоны "ОЦ-1" разрешено 20 видов разрешенного использования земельных участков, в перечне которых отсутствует вид "Общественно- деловой зоны спортивного назначения». В нарушение существующих норм проектом изменений в Правила для подзоны "ОЦ1.3" разрешенными видами предлагается сделать вид- "Общественно- деловая зона спортивного назначения», что прямо противоречит ч. 3 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ. 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»). 7) 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. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края назначила проведение общественных

обсуждений по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» предусмотрено внесение изменений в карту градостроительного зонирования города-курорта Сочи Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части изменения территориального зонирования земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:201, 23:49:0402030:202. Таким образом, предложенные Комиссией изменения в Правила: установление подзоны «ОЦ1.3» – «общественно-деловая зона спортивного назначения» для земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:202 и 23:49:0402030:201 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». Выводы: 1) Установление подзоны «ОЦ-1.3» в территориальной зоне «ОЦ-1»: осуществляется в нарушение Правил установления подзон, закрепленных 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»; 2) 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, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создания условий для планировки территории муниципального образования, а также целям выделения территориальных зон особой ценности - целям обеспечения единства архитектурно-планировочной организации города, установления ограничений по использованию земель, сохранения существующего природного ландшафта, зеленых массивов; 3) с превышением в несколько раз параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных для территориальной зоны "ОЦ-1"; 4) в соответствии с ч. 3 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ в пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны, но с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Вид - «общественно-деловая зона спортивного назначения» не соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренным Правилами для территориальной зоны «ОЦ-1». 5) 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; 6) создание в

	<p>территориальных зонах подзон для конкретных земельных участков противоречит устойчивому развитию города-курорта Сочи для удовлетворения текущих потребностей человека при сохранении окружающей среды и ресурсов. 7) на мой взгляд, имеет признаки коррупционного правонарушения и неправомерного коррупционного обогащения, в ущерб качеству жизни населения. На основании вышеизложенного, Прошу: 1. На экспозицию, изучение материалов, подготовку замечаний и предложений по проекту, на участие общественности в обсуждениях Комиссией по ПЗЗ выделено менее двух дней, чем нарушены права неопределенного круга граждан на участие в общественных обсуждениях. На основании изложенного, прошу снять данный вопрос с обсуждений. 2. ОТКЛЮНИТЬ Проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», предусматривающему внесение изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи и в карту градостроительного зонирования в части установления границы подзоны «ОЦ-1.3» «общественно-деловая зона спортивного назначения» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:202 и 23:49:0402030:201. 3. В целях недопущения нарушений законодательных актов РФ вынести отрицательное заключение по Проекту, предусматривающему внесение изменений в Правила и в карту градостроительного зонирования в части установления границы подзоны «ОЦ-1.3» «общественно-деловая зона спортивного назначения» в отношении земельного участка кадастровый номер 23:49:0402030:202, и кадастровый номер 23:49:0402030:201 расположенные в охранной зоне р. Мзымта. 4. Провести проверку по признакам правонарушений, связанных с действиями должностных лиц и признаками коррупции при вынесении на обсуждение общественности материалов, заведомо нарушающих законы РФ.</p>	
5	<p>Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края назначила проведение общественных обсуждений по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», которым предусмотрено внесение изменений в карту градостроительного зонирования города-курорта Сочи Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части изменения территориального зонирования земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:201, 23:49:0402030:202. Срок проведения общественных обсуждений: с 14 октября 2023 года по 28 октября 2023 года. Срок проведения экспозиции: с 24 октября 2023 года по 26 октября 2023 года. 24 октября 2023 года проект и материалы к нему под оповещением не размещены. Материалы к данным обсуждениям появились в оповещении на сайте в конце рабочего дня. Согласно ч. 13 ст.31 ГрК РФ продолжительность общественных обсуждений или публичных</p>	Мартынова Л.Н.

слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не более одного месяца со дня опубликования такого проекта. Согласно ч. 1 ст. 5.1 общественные обсуждения проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки. Неоднократно общественность города Сочи указывала на то, что Комиссия по ПЗЗ проводит общественные обсуждения формально. Комиссия по ПЗЗ, являясь организатором общественных обсуждений, нарушает порядок проведения обсуждений предусмотренный Положением о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений в муниципальном образовании город-курорт Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 24 июня 2021 года № 75 «Об утверждении Положения о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений в области градостроительной деятельности в муниципальном образовании городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края», ст. 5.1 Градостроительного кодекса РФ. Нарушения проведения общественных обсуждений носят систематический характер. Комиссия по ПЗЗ оставила себе 10 дней на организацию обсуждений. На изучение материалов, посещение экспозиции и подготовку замечаний и предложений по проекту выделено менее двух дней на участие общественности в обсуждениях, чем нарушила право граждан на участие в общественных обсуждениях. Проект «О внесении изменений в Правила землепользования» следует отклонить, поскольку он подготовлен с грубыми нарушениями Российского законодательства. Согласно публичной кадастровой карте для земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:201, 202 не установлена категория земель, что исключает любые манипуляции с земельными участками. Более того, складывается впечатление, что в Комиссию по ПЗЗ вошли люди не компетентные в вопросах землепользования и застройки. Земельные участки с не установленной 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-1.3 с предельными параметрами разрешенного строительства в разы превышающими параметры, установленные в зоне ОЦ-1, противоречат целям правительства и президента по сохранению особо ценных территорий города и развитию Сочи как города-курорта. Отсутствие законодательных актов РФ, обосновывающих законность внесения изменений в Правила и в карту градостроительного зонирования в части установления в отношении двух земельных участков с не установленной категорией подзоны «ОЦ-1.3» - «общественно-деловая зона спортивного назначения» в составе территориальной зоны «ОЦ-1» - жилая зона - безусловное основание для отклонения вынесенного на обсуждение Проекта. На общественные обсуждения представлены приложение №1, 2 к

проекту Решения ГСС. Только из Приложений N 1,2 следует, что подзона «ОЦ-1.3» устанавливается для двух земельных участков с кадастровыми номерами: 23:49:0402030:202; 223:49:0402030:201. Иных документов (обоснований) по внесению изменений в Правила, в карту градостроительного зонирования не предоставлено. 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. Правилами (Таблица 1), установлен перечень основных водных объектов, их водоохранных зон и прибрежных защитных полос. Водоохранная зона (ВД) реки Мзымта - 200 метров. Согласно информации, из Публичной кадастровой карта России земельные участки: кадастровый номер: 23:49:0402030:202, адрес: г. Сочи площадью -1468м² и кадастровый номер 23:49:0402030:201, адрес: г. Сочи, площадью-26925 м² полностью расположены в охранной зоне р. Мзымта. Категория земель: категория не установлена. 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: е) формирование "точечной" высотной застройки; Правилами, таблица 11, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны «ОЦ-1» установлен градостроительный регламент: максимальная высота здания до конька крыши -12 м (три этажа). минимальный процент озеленения -30% максимальная высота оград -1,5 м. Проектом (приложение1 к проекту решения ГСС) предлагается для подзоны «ОЦ-1.3» в водоохранной зоне р. Мзымта установить градостроительный регламент, который значительно отличается от указанных в таблице 11 действующих Правил: предельных параметров разрешенного строительства в зоне «ОЦ-1». □ вместо- максимальной высоты зданий до конька крыши - 12 м. -3 эт. предлагается установить - 30 м. -10 эт.; □ вместо максимальной высоты оград, - 1,5 м. предлагается установить - 3,0м. □ вместо минимального процента озеленения 30%. Предлагается установить -10% Проектом (приложение1 к проекту решения ГСС) предлагается для подзоны «ОЦ-1.3» установить вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства –

«общественно-деловая зона спортивного назначения». Вид - «общественно-деловая зона спортивного назначения» не соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренным Правилами для территориальной зоны «ОЦ-1» - жилая зона. В соответствии с ч. 3 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ в пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров. Данная норма означает, что в границах территориальной зоны во всех подзонах должны быть одинаковые виды разрешенного использования, но могут отличаться предельные параметры. - Действующими Правилами для территориальной зоны "ОЦ-1" разрешено 20 видов разрешенного использования земельных участков, в перечне которых нет вида "Общественно- деловой зоны спортивного назначения». А проектом изменений в Правила для подзоны "ОЦ1.3" разрешенными видами предлагается сделать вид- "Общественно- деловая зона спортивного назначения», что прямо противоречит ч. 3 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ. 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 коррупционного 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, предложенные Комиссией изменения в Правила: установление подзоны «ОЦ1.3» – «общественно-деловая зона спортивного назначения» для земельных участков с

<p>кадастровыми номерами 23:49:0402030:202 и 23:49:0402030:201 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». Установление подзоны «ОЦ-1.3» в территориальной зоне «ОЦ-1»: 1) осуществляется в нарушение Правил установления подзон, закрепленных 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»; 2) осуществляется точечно - 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, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создания условий для планировки территории муниципального образования, а также целям выделения территориальных зон особой ценности - целям обеспечения единства архитектурно-планировочной организации города, установления ограничений по использованию земель, сохранения существующего природного ландшафта, зеленых массивов; 3) с превышением в несколько раз параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных для территориальной зоны "ОЦ-1"; 4) в соответствии с ч. 3 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ в пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны, но с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Вид - «общественно-деловая зона спортивного назначения» не соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренным Правилами для территориальной зоны «ОЦ-1». 5) 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; 6) создание в территориальных зонах подзон для конкретных земельных участков противоречит устойчивому развитию города-курорта Сочи для удовлетворения текущих потребностей человека при сохранении окружающей среды и ресурсов. На основании вышеизложенного, Прошу: 1. ОТКЛОНИТЬ Проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», предусматривающему внесение изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи и в карту градостроительного зонирования в части установления границы подзоны «ОЦ-1.3» «общественно-деловая зона спортивного назначения» в</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>отношении земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:202 и 23:49:0402030:201. 2. В целях недопущения нарушений законодательных актов РФ вынести отрицательное заключение по Проекту, предусматривающему внесение изменений в Правила и в карту градостроительного зонирования в части установления границы подзоны «ОЦ-1.3» «общественно-деловая зона спортивного назначения» в отношении земельного участка кадастровый номер 23:49:0402030:202, и кадастровый номер 23:49:0402030:201 расположенные в охранной зоне реки Мзымта.</p>	
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

10.

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

Секретарь комиссии по подготовке
проекта Правил землепользования
и застройки на территории
муниципального образования
городской округ город-курорт
Сочи Краснодарского края,
директор департамента
архитектуры и градостроительства
администрации муниципального
образования городской округ
город-курорт Сочи
Краснодарского края

Ю.М. Лариошина