

**ПРОТОКОЛ № 21 ИПЗЗ
общественных обсуждений по проекту**

24 мая 2021 года

1. Информация об оповещении о начале общественных обсуждений.

с 23 апреля 2021 года по 26 мая 2021 года.

2. Информация о проекте, рассмотренном на общественных обсуждениях.

Проектом «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, утвержденные решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202.

3. Информация об организаторе общественных обсуждений.

Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи.

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 апреля 2021 года № 51-52 (3623-3624) 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 23 апреля 2021 года по 14 мая 2021 года.

6. Срок приема обращений участников общественных обсуждений:

с 23 апреля 2021 года по 14 мая 2021 года.

Согласно приложению.

7. Сведения о количестве участников общественных обсуждений.

Количество участников – 24.

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

Количество замечаний – 14.

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	2	3
1	<p>В настоящее время проводятся общественные обсуждения по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», которым предусматривается ограничение строительства на территории города Сочи.</p> <p>На сегодняшний день в территориальной зоне РК/РК1-зона лечебно-оздоровительных учреждений не регламентирован коэффициент использования территории (КИТ).</p> <p>Рассматриваемым проектом предлагается разрешить строительство объектов</p>	Илюхин С.Ю.

	<p>капитального строительства нежилого назначения максимальной общей площадью до 1000 кв.м.</p> <p>Вместе с тем, считаю, что санаторно-курортная деятельность относится к социально значимой сфере, ведет к сохранению природно-ресурсного потенциала, восстановлению и сохранению общекурортной лечебной инфраструктуры, и обеспечивает оздоровление населения.</p> <p>В связи с чем, считаю необходимым ограничить строительство нежилых объектов КИТом в территориальной зоне РК/РК1 – 2,0.</p> <p>Прошу рассмотреть данное предложение на комиссии по Правилам землепользования и застройки.</p> <p>Также, проектом разрешена, в том числе, реконструкция существующих объектов капитального строительства жилого назначения в существующих параметрах, строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории, заключенных до вступления в силу пункта 12.1.2 проекта.</p> <p>В связи с чем, считаю целесообразным добавить: в подпункт 1 пункта 12.1.2 строку следующего</p>
--	---

	<p>содержания:</p> <p>1.6. строительство объектов капитального строительства жилого назначения, на которые выданы разрешения на строительство (реконструкцию) до вступления в силу пункта 12.1.2 проекта;</p> <p>в подпункт 2 пункта 12.1.2 строку следующего содержания:</p> <p>2.6. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения, на которые выданы разрешения на строительство (реконструкцию) до вступления в силу пункта 12.1.2 проекта.</p>	
2	<p>В русском языке понятие «процент» обозначает сотую долю какого-либо числа, принимаемого за целое, за единицу (обозначается знаком %), или количество кого-, чего-либо измеряемого в сотых долях чего-либо, принятого за единицу (Большой толковый словарь русского языка: А-Я / РАН. Ин-т лингв. исслед.; Сост., гл. ред. канд. филол. наук С. А. Кузнецов. — СПб.: Норинт, 1998. — 1534 с. — ISBN 5-7711-0015-3).</p> <p>Доля же в русском языке это часть целого (Большой толковый словарь русского языка: А-Я / РАН. Ин-т лингв. исслед.; Сост., гл. ред. канд. филол. наук С. А. Кузнецов. — СПб.: Норинт, 1998. — 1534 с.</p>	Ефимова М.Н.

	<p>— ISBN 5-7711-0015-3).</p> <p>Даже если следовать по пути воспроизведения описки из статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в чем нет никакой необходимости), и называть долю процентом в специальном значении ГрК РФ, то все равно нельзя менять само понятие – отношение застроенной площади (ЗП) к общей площади (ОП).</p> <p>При принятии поправок в предложенной редакции, при определении площади земельного участка, которая может быть застроена, правоприменитель должен будет площадь земельного участка умножить на значение графы 4 или 5 таблицы 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», например 50, и получить, что на участке площадью 400 кв. метров он может построить здание общей площадью 20000 кв. метров ($400 \times 50 = 20000$), поскольку $ZP/OП=50$, и, следовательно, $ZP=50 \times OП$.</p> <p>Более абсурдным образом будет звучать требование к минимальной доле (проценту) озеленения.</p> <p>Например, в зоне Ж-2 /Ж2.1 необходимо будет озеленить 12000 кв. метров земельного участка площадью 400 кв. метров ($400 \times 30 = 12000$), поскольку минимальная(ый)</p>
--	--

	<p>доля (процент) озеленения это отношение площади озеленения (зеленых зон) (33) ко всей площади земельного участка (ОП), $33/\text{ОП}=30$, следовательно, $33=30 \times \text{ОП}$. В связи с чем, предлагаю изложить пункт 1.5 Проекта в следующей редакции</p> <p>«1.5. После абзаца пятидесятиго дополнить абзацами следующего содержания:</p> <p>«Максимальная доля застройки в границах земельного участка – отношение площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. Доля озеленения земельного участка – отношение площади озеленения (зеленых зон) ко всей площади земельного участка.»;</p> <p>изложить пункт 4.2 Проекта в следующей редакции</p> <p>«4.2. Слова «Максимальный коэффициент застройки» заменить словами «Максимальная доля застройки»;</p> <p>изложить пункт 4.3 Проекта в следующей редакции</p> <p>«4.3. Слова «Минимальный коэффициент озеленения» заменить словами «Минимальная доля озеленения».</p> <p>5.1. Слова «Максимальный коэффициент застройки» заменить словами «Максимальная доля застройки».</p>
--	--

	<p>5.2. Слова «Минимальный коэффициент озеленения» заменить словами «Минимальная доля озеленения».</p> <p>5.3. Слова «максимальный коэффициент застройки» в сноске <*> после таблицы 11.1 заменить словами «максимальная доля застройки». Предлагаю в графы 4 и 5 Таблицы 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» пункта 12.1 главы 12 части III следующие изменения: разделить числовые значения этих граф на 100. Согласно положениям статьи 35 Конституции РФ, каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Замечаю, что пункт 4.7. необоснованно и произвольно ограничивает собственников земельных участков в праве ими пользоваться для строительства индивидуальных жилых домов, с помещениями отвечающим действующим требованиям к жилым помещениям, в дополнение к ограничения изложенными в графе 4 Таблицы 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»</p>
--	--

	<p>пункта 12.1 главы 12 части III. Это не обусловлено следующими действующими строительными правилами.</p> <p>1. В силу положений 6.2 СП 55.13330.2011 «ДОМА ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ», и положений 6.5.6 СП 2.13130.2020. Свода правил. Системы противопожарной защиты.</p> <p>Обеспечение огнестойкости объектов защиты (утв. Приказ МЧС России от 12.03.2020 N 151) блокированные дома классов конструктивной пожарной опасности С2 и С3 дополнительно должны быть разделены глухими противопожарными стенами 1-го типа с пределом огнестойкости не менее REI 150 и класса пожарной опасности не ниже K0 на пожарные отсеки ПЛОЩАДЬЮ ЭТАЖА не более 600 кв. м, включающие один или несколько жилых блоков.</p> <p>2. В силу требований 4.2 и 4.3 СП 55.13330.2011 «ДОМА ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ»:</p> <p>Состав помещений дома, их размеры и функциональная взаимосвязь, а также состав инженерного оборудования определяются застройщиком. В доме должны быть созданы условия для отдыха, сна,</p>
--	---

гигиенических процедур, приготовления и приема пищи, а также для другой деятельности, обычно осуществляющейся в жилище.

Дом должен включать как минимум следующий состав помещений: жилая(ые) комната(ы), кухня (кухня-ниша) или кухня-столовая, ванная комната или душевая, туалет, кладовая или встроенные шкафы; при отсутствии централизованного теплоснабжения - помещение теплогенераторной.

Площади помещений дома определяются с учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования и должны быть не менее: общей жилой комнаты - 12 кв. м; спальни - 8 кв. м (при размещении ее в мансарде - 7 кв. м); кухни - 6 кв. м. Ширина помещений должна быть не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7 м; передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м; ванной - 1,5 м; туалета - 0,8 м. Глубина туалета должна быть не менее 1,2 м при открывании двери наружу и не менее 1,5 м - при открывании двери внутрь.

3. Положениями о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания,

	<p>многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденное постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 29.11.2019), предусмотрено что:</p> <p>В жилом помещении требуемая инсоляция должна обеспечиваться для одно-, двух- и трехкомнатных квартир - не менее чем в одной комнате, для четырех-, пяти- и шести комнатных квартир - не менее чем в 2 комнатах. Длительность инсоляции в осенне-зимний период года в жилом помещении для центральной, северной и южной зон должна отвечать санитарным нормам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий». Коэффициент естественной освещенности в комнатах и кухнях должен быть не менее 0,5 процента в середине жилого помещения.</p> <p>Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение. Естественного освещения могут не иметь другие помещения вспомогательного использования,</p>
--	---

	<p>предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (коридоры, вестибюли, холлы и др.). Отношение площади световых проемов к площади пола комнат и кухни следует принимать с учетом светотехнических характеристик окон и затенения противостоящими зданиями, но не более 1:5,5 и не менее 1:8, а для верхних этажей со световыми проемами в плоскости наклонных ограждающих конструкций - не менее 1 : 10.</p> <p>4. В силу требований 8.7 СП 55.13330.2011 «ДОМА ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ»: Естественное освещение должно быть обеспечено в жилых комнатах и кухне. Уровень естественного освещения должен соответствовать требованиям СП 52.13330. Отношение площади световых проемов к площади пола жилых помещений и кухонь должно быть не менее 1:8. Для мансардных этажей допускается принимать это отношение не менее 1:10.</p> <p>5. Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ,</p>	
--	---	--

	<p>реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.</p> <p>В связи с чем предлагаю:</p> <p>пункт 4.7 изложить в следующей редакции</p> <p>«4.7. Сноска <3> изложить в следующей редакции:</p> <p>«<3> - Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 600 кв. м.»;</p> <p>дополнить проект пунктом 4.9 в следующей редакции:</p> <p>«4.9. Сноsku <6> изложить в следующей редакции:</p> <p>«<6> - Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет не прямоугольную форму, минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на</p>
--	--

	<p>40%, при условии, что его площадь не меньше условной площади (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей. При этом, уличным фронтом является пространство примыкания застройки, расположенной на земельных участках, к территориям общего пользования»; пункт 6 изложить в следующей редакции«6. Главу 12 части III дополнить пунктом 12.1.2 следующего содержания:</p> <p>«12.1.2. Ограничения, связанные с жилой застройкой и строительством нежилых объектов на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края</p> <p>1. На территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края запрещено строительство объектов капитального строительства жилого назначения, за исключением следующих случаев:</p> <p>1.1. строительство индивидуальных жилых домов, садовых домов;</p> <p>1.2. строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории при наличии</p>
--	--

	<p>соглашения, заключенного в целях восстановления прав граждан, включённых в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;</p> <p>1.3. строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории, заключенных до вступления в силу настоящего пункта;</p> <p>1.4. строительство объектов капитального строительства жилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета;</p> <p>1.5. реконструкция существующих объектов капитального строительства жилого назначения в предельных параметрах.</p> <p>2. На территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края запрещено строительство объектов капитального строительства нежилого</p>
--	---

	<p>назначения, за исключением следующих случаев:</p> <p>2.1. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения максимальной общей площадью до 1000 кв.м;</p> <p>2.2. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения максимальной общей площадью более 1000 кв.м при условии, что в отношении территории осуществляется деятельность по комплексному развитию территории;</p> <p>2.3. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения, осуществляемое в рамках реализации проектов, предусмотренных Законом Краснодарского края от 04.03.2015 № 3123-КЗ «О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения»;</p> <p>2.4. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения, финансирование</p>	
--	--	--

	<p>(софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета;</p> <p>2.5. строительство объектов дошкольного, среднего, среднего профессионального, высшего, дополнительного образования; религиозных и культовых объектов, монастырей; объектов похоронного назначения.</p> <p>3. Максимальная общая площадь зданий (сооружений) вспомогательного назначения, расположенных в границах земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) или ведения садоводства, не может превышать 100 кв.м.</p> <p>4. При проектировании многоквартирных домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.</p> <p>5. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края обязательны к применению</p>
--	---

	при подготовке проектной документации для объектов капитального строительства.».	
3	Полностью поддерживаю замечания и предложения Илюхина С.Ю., прошу учесть при утверждении проекта	Миценко В.О.
4	<p>Действующим Градостроительным кодексом РФ не предусмотрена возможность запрета жилищного строительства на территории муниципального образования, тем более актом органа местного самоуправления. Наоборот, как следует из Конституции РФ и Кодекса органы власти должны способствовать развитию жилищного строительства. Тем более, у местной власти имеются все необходимые инструменты. Так, они могут рассматривать вопрос о необходимости комплексного развития конкретной территории при обращении заинтересованных лиц параллельно с разработкой генерального плана города. А впоследствии учесть данные изменения в генплане. Поскольку уже сейчас понятно, где и что нужно развивать. Как показывает практика, ничего не мешает местным органам власти вносить точечно изменения в действующий генеральный план города, что они и делают. И это несмотря на то, что речь о том, что действующий генеральный план города уже</p>	Радченко Е.В.

давно неактуален, ведется органами местного самоуправления не один год. Кроме того, в проекте ПЗЗ не указано, что вводится временный мораторий на жилищное строительство. Таким образом, считаю, что вводимый запрет на жилищное строительство является незаконным. Кроме того, в городе Сочи существует огромная очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий, ожидающих заветных квартир десятилетиями. И эта очередь практически не двигается. также в городе большое количество сирот, которые годами ждут свои квадратные метры, и даже решения судов не помогают. Как известно, строительство социального жилья в городе Сочи не строится уже очень давно. Если в собственности муниципалитета появлялись новые квартиры, малая часть из которых предоставлялась нуждающимся, то это благодаря частным застройщикам и компаниям, но не государственным. Следовательно, принятие решения о запрете жилищного строительства на территории города Сочи лишь усугубит данную ситуацию. Органы власти ведь могут регулировать данный процесс без полного запрета жилищного строительства. Органы местного

самоуправления не имеют права полностью запрещать жилищное строительство на территории города. В средствах массовой информации неоднократно озвучивалось, что власти города намерены запретить строительство жилья в городе Сочи на период разработки генерального плана, а именно на 2 года. Однако, что мы видим в представленном на обсуждение проекте ПЗЗ? А мы видим, что местная власть планирует запретить строительство жилых домов, за небольшим исключением, бессрочно! Т.е. не на два года, не на период разработки генерального плана (который еще не начали разрабатывать и не известно, когда закончат), а бессрочно (как следует из формулировки). Я считаю это противоречит действующему законодательству! 2. С учетом дефицита земельных участков площадью от 10 000 кв.м в прибрежной части города Сочи, а также принимая во внимание условия, создаваемые губернатором Краснодарского края для развития города Сочи как города-курорта, установление минимального предельного размера земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц – 10 000 кв.м -

	<p>является необоснованным. Пунктом 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ установлено, что Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Однако вносимые в ПЗЗ изменения в части исключения вида разрешенного использования «гостиничное обслуживание» из территориальных зон Ж-1/Ж1.1, Ж-2/Ж2.1, Ж-3/Ж3.1, Ж-4/Ж4.1, Ж-5/Ж5.1, Ж-6/Ж6.1, а также установления минимального размера земельного участка для строительства гостиниц – 10 000 кв.м, противоречит п. 4 ч. 1 ст. 30 ГрК РФ. Кроме того, вносимая в ПЗЗ формулировка «или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц» не конкретизирована, что позволяет трактовать данную формулировку по-разному. Так, исчерпывающий перечень видов разрешенного использования земельных участков утвержден Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412. В части 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ указано, что виды разрешенного использования</p>
--	--

	<p>земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Таким образом, формулировка в проекте ПЗЗ «или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц» не отвечает требованиям действующего законодательства. 3. Согласно проекту ПЗЗ устанавливается запрет на строительство объектов капитального строительства нежилого назначения, но, одновременно, разрешается строить любые объекты нежилого назначения, только при условии, что объекты должны быть до 1000 кв.м, либо, если больше 1000 кв.м, при условии, что в отношении территории осуществляется деятельность по комплексному развитию территории. То есть, не понятно, что администрация запрещает. Считаю данную формулировку: «На территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края запрещено строительство объектов капитального строительства нежилого назначения, за исключением</p>
--	---

	<p>следующих случаев:» противоречащей тому, что следует после нее. 4. В таблице 11 Правил землепользования и застройки приводятся регламенты отдельно для нежилых объектов, отдельно для ИЖС и садовых домов. Кроме того, в той же таблице, для отдельных территориальных зон приведена формулировка «Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, садовых домов». Вместе с тем, Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ, регламентирующим правоотношения в области ведения гражданами садоводства, установлено, что садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. Кроме того, существует Положение о признании садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденное Постановлением Правительства РФ от от 28.01.2006 № 47 (ред. от 24.12.2018). Из изложенного следует, что садовый дом является нежилым объектом. Следовательно, вводя регламенты отдельно для нежилых объектов (без конкретизации, без исключений) и отдельно для ИЖС и садовых домов,</p>
--	---

	<p>администрация создает двойственное значение в указанных регламентах. Т.е., поскольку садовый дом – нежилой объект, значит можно пользоваться регламентами, установленными как для нежилых объектов, поскольку нет запрета, так и регламентами для садовых домов. Обращаю внимание, что двойственность в формулировках правовых актов является недопустимой, поскольку создает поле для незаконных действий. Что касается формулировки «Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, садовых домов», то данная формулировка мало того, что некорректна, так еще и вводит в заблуждение, поскольку подразумевает, что садовые дома относятся к жилым, что не соответствует действительности.</p>	
5	<p>Уменьшение количества территориальных зон, в которых допускается размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, создаст неблагоприятные последствия для развития города Сочи как города-курорта. Уже сейчас город наблюдает дефицит в свободном номерном фонде. Так, на июль-август в большей</p>	Торосян К.А.

части крупных гостиниц города уже на 100 процентов выкуплены номера. Из-за нехватки свободных номеров цены на отдых в городе увеличились более чем на 50 процентов, по сравнению с прошлым годом. Таким образом, внесение в правила землепользования и застройки изменений в части исключения вида разрешенного использования «гостиничное обслуживание» из территориальных зон Ж-1/Ж1.1, Ж-2/Ж2.1, Ж-3/Ж3.1, Ж-4/Ж4.1, Ж-5/Ж5.1, Ж-6/Ж6.1 является недальновидным, не отвечающим основному назначению города как городско-курорта федерального значения. Необходимо отметить, что изменение вносимое администрацией города Сочи в абзац 4 пункта 12.1 главы 12 части III в части - для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, - не менее 10000 кв. м, является не обоснованными и не законными по следующим основаниям, Для каждой утвержденной территориальной зоны установлены градостроительные регламенты, регламентируемые в таблице

	<p>11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для «Нежилых объектов», в том числе в Столбце 2 Таблицы 11 «Минимальная длина стороны по уличному фронту, м «б») и в Столбце 3 Таблицы 11 «Минимальная ширина/глубина, м»), так например для территориальной зоны Ж-З/ЖЗ.1 <4> установлена «Минимальная длина стороны по уличному фронту, м «б») - 40 метров, и в Столбце 3 Таблицы 11 «Минимальная ширина/глубина, м») – 25 метров. В сумме площадь земельного участка под застройку для «Нежилых объектов» составляет – 1125 кв.м, но не как - 10 000 кв.м. Вместе с тем, администрация города Сочи вносит в Абзац 4 пункта 12.1 главы 12 части III изменения в части установления предельные размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков который составляет - для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, - не менее 10000 кв. м. Данное требование вступает в противоречие, с утвержденными в таблице 11 предельными параметрами</p>
--	---

<p>разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, что приводит к двоякому толкованию вносимых в проект изменений. Необходимо отметить, что согласно пункта 4.1 Уровень комфорта гостиниц определяется по категориям, с учетом материально-технической оснащенности и уровнем предоставляемых услуг в соответствии с [4]. Предусмотрено шесть категорий: «без звезд», «одна звезда», «две звезды», «три звезды», «четыре звезды», «пять звезд». Высшая категория – «пять звезд», низшая – «без звезд» (СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц. Правила проектирования», утвержденные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России) от 20 октября 2016 г. № 724/пр.) Устанавливаемая площадь для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, - не менее 10 000 кв. м, не может быть принята по следующим основаниям, В соответствии с пунктом 4.2 Вместимость гостиниц устанавливается заданием на</p>	
---	--

	<p>проектирование.</p> <p>Рекомендации по определению потребности в гостиничных местах приведены в [5]. (СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц. Правила проектирования», утвержденные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России) от 20 октября 2016 г. № 724/пр). Согласно с ГОСТ Р 51185 в зависимости от номерного фонда гостиницы подразделяют: - на большие (свыше 200 номеров); - средние (от 51 до 200 номеров); - малые (от 16 до 50 номеров); - мини (от пяти до 15 номеров). Таким образом, можно сделать вывод, что для проектирования и строительства «Гостиниц», а также для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» минимальную площадь земельного участка необходимо определять по номерному фонду и требованиям установленным статьей 5 Требования к участкам размещения зданий гостиниц (СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц. Правила проектирования», утвержденный Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской</p>
--	--

	<p>Федерации (Минстрой России) от 20 октября 2016 г. № 724/пр) но, не как предлагаемой администрацией города Сочи минимальной площади земельного участка позволяющей строительства гостиниц, - не менее 10 000 кв.м. Кроме того, СП 257.1325800.2020 «Здания гостиниц. Правила проектирования», утвержденные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России) от 30 декабря 2020 г. № 922/пр, которые вводятся через 6 месяцев со дня издания настоящего приказа, также не регламентируют предлагаемую минимальную площади земельного участка позволяющей строительства гостиниц, - не менее 10 000 кв.м. Также, СП 42.13330.2016 Градостроительство.</p> <p>Планировка и застройка городских и сельских поселений Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* утвержденные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России) от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр) также не регламентируют предлагаемую минимальную площади земельного участка позволяющей строительства гостиниц, - не менее 10 000</p>
--	---

	<p>кв.м. Считаем, незаконным и необоснованным внесение изменений в Абзац 4 пункта 12.1 главы 12 части III изменения в части установления предельные размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков который составляет - для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, - не менее 10000 кв. м В случае, принятия проекта представленного администрацией города Сочи без внесения указанных нами изменений в содержание проекта нормативного правового акта и принятия его формате предлагаемого администрацией города Сочи предоставляет широкое усмотрение для того лица, которое применяет этот нормативный акт, создавая предпосылки для коррупции. Пунктом 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ установлено, что Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.</p>
--	--

Однако вносимые в ПЗЗ изменения в части исключения вида разрешенного использования «гостиничное обслуживание» из территориальных зон Ж-1/Ж1.1, Ж-2/Ж2.1, Ж-3/Ж3.1, Ж-4/Ж4.1, Ж-5/Ж5.1, Ж-6/Ж6.1, а также установления минимального размера земельного участка для строительства гостиниц – 10 000 кв.м, противоречит п. 4 ч. 1 ст. 30 ГрК РФ. В средствах массовой информации неоднократно озвучивалось, что власти города намерены запретить строительство жилья в городе Сочи на период разработки генерального плана, а именно на 2 года. Однако, что мы видим в представленном на обсуждение проекте ПЗЗ? А мы видим, что местная власть планирует запретить строительство жилых домов, за небольшим исключением, бессрочно! Т.е. не на два года, не на период разработки генерального плана (который еще не начали разрабатывать и не известно, когда закончат), а бессрочно (как следует из формулировки). Я считаю, это уже верх беспредела местной власти! Я считаю это незаконным, противоречащим действующим законам! Проектом предлагается в Таблице 11 в территориальных зонах Ж-3/Ж3.1, Ж-4/Ж4.1, Ж-5/Ж5.1, Ж-6/Ж6.1 предлагается формулировка «Жилые дома,

	<p>за исключением индивидуальных жилых домов, садовых домов». Считаю данную формулировку не корректной по следующим основаниям: В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» на садовом земельном участке, кроме садового дома, также можно строить жилой дом. Кроме того, согласно пункту 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящем Кодексе, других федеральных</p>
--	--

	<p>законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. Таким образом, Градостроительным кодексом РФ установлено, что понятие «жилой дом» является идентичным понятию «объект индивидуального жилищного строительства» и «индивидуальный жилой дом». Кроме того, жилой дом также можно строить на садовом земельном участке. Следовательно, согласно вышеуказанной формулировке, в Таблице 11 рассматриваемого проекта ПЗЗ фраза «Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, садовых домов» сама себе противоречит, а также противоречит Градостроительному кодексу РФ и ФЗ о садоводстве. Более того, градостроительные регламенты в территориальных зонах Ж-</p>
--	---

	3/Ж3.1, Ж-4/Ж4.1, Ж-5/Ж5.1, Ж-6/Ж6.1 рассматриваемым Проектом ПЗЗ не устанавливаются для многоквартирных жилых домов и жилых домов блокированной застройки, что противоречит Таблице 9 Правил землепользования и Градостроительному кодексу РФ.	
6	<p>1. Исключением из территориальных зон ОД-1/ОД1.1 и ОД-2/ОД2.1 вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» будут нарушены права правообладателей земельных участков, расположенных в данных территориальных зонах, с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».</p> <p>Правообладатели не смогут использовать свои земельные участки для строительства индивидуальных жилых домов, что нарушит их конституционное право на жилище. Ранее для недопущения прав правообладателей земельных участков с ВРИ «для индивидуального жилищного строительства» в качестве условно разрешенного в территориальных зонах ОД-1/ОД1.1 и ОД-2/ОД2.1 Решением Городского Собрания Сочи от 25.06.2020 № 71 были внесены изменения</p>	Сушкова В.А., Торлокян В.А.

в ПЗЗ. Какие обстоятельства сейчас послужили основанием для вынесения на обсуждение данных изменений, которые восстановили права людей не более года назад? Такие частные изменения не соответствуют целям, указанных в ст.30 ГрК РФ. 2. Внесение в правила землепользования и застройки изменений в части исключения вида разрешенного использования «гостиничное обслуживание» из территориальных зон Ж-1/Ж1.1, Ж-2/Ж2.1, Ж-3/Ж3.1, Ж-4/Ж4.1, Ж-5/Ж5.1, Ж-6/Ж6.1 является недальновидным, не отвечающим основному назначению города как города-курорта. Уменьшение количества территориальных зон, в которых допускается размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, создаст неблагоприятные последствия для развития города Сочи как города-курорта. Данными изменениями влечут также нарушение законных прав правообладателей земельных участков, в том числе арендаторов земельных участков, которым предоставлены участки в аренду с торгов. Кроме того, лишая город гостиниц

небольшого формата, орган местного самоуправления не только снижает конкуренцию в сфере гостиничного бизнеса, откровенно выступая в интересах крупных монополистов, но и создает препятствия для вступления на этот рынок новых застройщиков, ограничивая правилами землепользования минимальный размер земельных участков, предназначенных для строительства гостиниц, в 10 000 кв.м, поскольку земельные участки такой площадью располагаются преимущественно в непосредственной близости от национального парка либо в самих границах особо охраняемых природных территорий, что повлечет дальнейшее уничтожение огромного количества зеленых насаждений, в том числе ценных пород деревьев, кустарников и т.д. З. Проектом предлагается «абзац 4 пункта 12.1 главы 12 части III изложить в следующей редакции: «Предельные размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков составляют:», и далее перечисляются конкретные размеры земельных участков для определенных видов разрешенного использования. Недопустимым введение в ПЗЗ именно такую формулировку. В настоящее время в ПЗЗ установлены предельные

	<p>размеры земельных участков, образуемых из земель муниципальной собственности. Т.е. данные нормативы применяются при образовании земельных участков. Однако, в случае внесения в Правила землепользования и застройки изменений в части установления предельных размеров земельных участков без конкретизации, что данные нормативы применяются только к образуемым земельным участкам, приведет к нарушению прав и законных интересов правообладателей земельных участков. Ранее, например, ПЗЗ были установлены предельные минимальные размеры земельных участков для ИЖС и ЛПХ меньшей площадью, нежели в настоящем проекте ПЗЗ. Кроме того, на законодательном уровне, в том числе на уровне местной власти, какие-либо ограничения относительно минимальных размеров земельных участков, образуемых из земельных участков, принадлежащих физическим и юридическим лицам на праве собственности, не регламентировано. Таким образом, в настоящее время на территории муниципального образования город-курорт Сочи огромное количество земельных участков, находящихся на различном виде права у физических и</p>
--	--

	<p>юридических лиц, не отвечают предельным размерам, устанавливаемым рассматриваемым проектом ПЗЗ. Кроме того, также большое количество участков, предоставленных гражданам до введения в действие Земельного кодекса, имеют площадь большую, чем 1200 кв.м для ЛПХ и 1000 кв.м для ИЖС. Также, изменение вносимое в абзац 4 пункта 12.1 главы 12 части III в части - для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, - не менее 10000 кв. м, является не обоснованными и не законными по следующим основаниям. Для каждой утвержденной территориальной зоны установлены градостроительные регламенты, регламентируемые в таблице 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для «Нежилых объектов», в том числе в Столбце 2 Таблицы 11 «Минимальная длина стороны по уличному фронту, м «6») и в Столбце 3 Таблицы 11 «Минимальная ширина/глубина, м»), так например для территории зоны Ж-3/ЖЗ.1 <4> установлена</p>
--	---

	<p>«Минимальная длина стороны по уличному фронту, м «б») - 40 метров, и в Столбце 3 Таблицы 11 «Минимальная ширина/глубина, м») – 25 метров. В сумме площадь земельного участка под застройку для «Нежилых объектов» составляет – 1125 кв.м, но не как - 10 000 кв.м. Вместе с тем, администрация города Сочи вносит в абзац 4 пункта 12.1 главы 12 части III изменения в части установления предельные размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков который составляет - для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, - не менее 10000 кв. м. Данное требование вступает в противоречие, с утвержденными в таблице 11 предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, что приводит к двоякому толкованию вносимых в проект изменений. Согласно пункта 4.1 уровень комфорта гостиниц определяется по категориям, с учетом материально-технической оснащенности и уровнем предоставляемых услуг в соответствии с [4] СП 257. Предусмотрено шесть</p>
--	--

	<p>категорий: «без звезд», «одна звезда», «две звезды», «три звезды», «четыре звезды», «пять звезд». Высшая категория – «пять звезд», низшая – «без звезд» (СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц. Правила проектирования», утвержденные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России) от 20 октября 2016 г. № 724/пр.) В соответствии с пунктом 4.2 вместимость гостиниц устанавливается заданием на проектирование. Рекомендации по определению потребности в гостиничных местах приведены в [5] СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц». Согласно ГОСТ Р 51185 в зависимости от номерного фонда гостиницы подразделяют: - на большие (свыше 200 номеров); - средние (от 51 до 200 номеров); - малые (от 16 до 50 номеров); - мини (от пяти до 15 номеров). Таким образом, можно сделать вывод, что для проектирования и строительства «Гостиниц», а также для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» минимальную площадь земельного участка необходимо определять по номерному фонду и требованиям установленным</p>
--	--

	<p>статьей 5 Требования к участкам размещения зданий гостиниц СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц» но, не как предлагаемым проектом ПЗЗ минимальной площади земельного участка позволяющей строительства гостиниц, - не менее 10 000 кв.м. Также, СП 42.13330.2016 Градостроительство.</p> <p>Планировка и застройка городских и сельских поселений Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* утвержденные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России) от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр, не регламентируют предлагаемую минимальную площади земельного участка позволяющей строительства гостиниц, - не менее 10 000 кв.м. Считаю незаконным и необоснованным внесение изменений в части изложения абзаца 4 пункта 12.1 главы 12 части III в новой редакции.</p> <p>Обращаю внимание, что законы обратной силы не имеют, следовательно вводимые ограничения, ухудшающие положение людей, могут применяться только в отношении правоотношений, которые возникнут после принятия соответствующего нормативного правового акта.</p> <p>4. В соответствии с п. 1 ст. 3 Федерального закона от</p>
--	--

	<p>29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» садовый земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей. Таким образом, федеральное законодательство, регулирующее правоотношения в области садоводства, позволяет строительство на садовых земельных участках жилых домов. Однако в проекте ПЗЗ предлагается в Таблице 11, устанавливающей предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установить регламенты только для индивидуальных жилых домов и садовых домов, лишив таким образом граждан реализовать свое право на строительство на садовых земельных участках жилых домов. Учитывая изложенное, внесением в таблицу 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» пункта 12.1 главы 12 части III следующих</p>
--	--

	<p>изменений: слова «жилые строения, расположенные на садовых земельных участках» заменить словами «садовые дома», будут нарушены права и законные интересы правообладателей садовых земельных участков. 5. Органом местного самоуправления предлагается установить в ПЗЗ следующие требования: «На территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края запрещено строительство объектов капитального строительства жилого назначения, за исключением следующих случаев: 1.1. строительство индивидуальных жилых домов, садовых домов; 1.2. строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляющее в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории при наличии соглашения, заключенного в целях восстановления прав граждан, включённых в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные</p>
--	---

акты Российской Федерации»;

1.3. строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляющееся в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории, заключенных до вступления в силу настоящего пункта; 1.4. строительство объектов капитального строительства жилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета; 1.5. реконструкция существующих объектов капитального строительства жилого назначения в существующих параметрах» и «б. 2. На территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края запрещено строительство объектов капитального строительства нежилого назначения, за исключением следующих случаев: 2.1. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения максимальной общей площадью до 1000 кв.м; 2.2. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения максимальной общей площадью более 1000 кв.м при условии, что в отношении территории осуществляется деятельность по комплексному

	<p>развитию территории; 2.3. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения, осуществляемое в рамках реализации проектов, предусмотренных Законом Краснодарского края от 04.03.2015 № 3123-КЗ «О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения»; 2.4. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета; 2.5. строительство объектов дошкольного, среднего, среднего профессионального, высшего, дополнительного образования; религиозных и культовых объектов, монастырей; объектов похоронного назначения.» Вносимые изменения по запрету строительства на территории муниципального</p>
--	--

	<p>образования город-курорт Сочи, в том числе ограничения части 2 пункта 2.1,2.2, части 3 и части 4 главы 12 стать III пунктом 12.1.2 пункты являться не законными, необоснованными и противоречат действующему Федеральному законодательству о градостроительной деятельности и Законодательству Краснодарского края о градостроительной деятельности, которое основывается на принципах законодательства о градостроительной деятельности, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации (Закон Краснодарского края от 21 июля 2008 года N 1540-КЗ "Градостроительный кодекс Краснодарского края) и строительным нормам и правилам. Законодательство о градостроительной деятельности состоит из Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации. По вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны</p>
--	---

	<p>противоречить Градостроительному кодексу Российской Федерации (ст. 3 ГрК РФ). В соответствии с частью 1 статьи 4 ГрК РФ, законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, сносу, а также по эксплуатации зданий, сооружений (далее - градостроительные отношения). Кроме того, ч. 2 и 3 ст. 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что Федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить Кодексу. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут</p>
--	--

противоречить Кодексу. Статья 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не регламентирует запрет на строительства (реконструкцию) объектов капитального строительства жилой и нежилой застройки на территории Краснодарского края и муниципального образования город-курорт Сочи, за исключением части 3 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, (не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях, а также в случае несоответствия проектной документации объектов капитального строительства ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории).

	<p>В случае принятие указанных в главе 12 части III дополнить пунктом 12.1.2 положений согласно которых на территории муниципального образования город-курорт Сочи, вводятся ограничения строительства объектов капитального строительства будет нарушена статья 55 Конституции Российской Федерации, согласно которой, ограничения прав и свобод граждан возможны только в силу федерального закона и в конституционно значимых целях, а значит, введение таких ограничений – исключительная компетенция Федерального собрания и президента», а также законодательство о градостроительной деятельности. Законным примером по ограничению строительства на территории муниципального образования город-курорт Сочи может служить, только принятия федерального закона как это было в период организации и проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, (Федеральный закон "Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные</p>
--	---

	<p>акты Российской Федерации" от 01 декабря 2007 года № 310-ФЗ). Необходимо отметить, что решение о комплексном развитии территории жилой застройки и нежилой застройки принимается субъектами градостроительных отношений - Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, физическими и юридическим лицом. Принятие решение о комплексном развитии территории субъектами градостроительных отношений, является их правом, но не как, не обязанностью. Принимая решение, что на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края запрещено строительство объектов капитального строительства жилого назначения, орган местного самоуправления нарушает основные принципы законодательства о градостроительной деятельности (ст.2 Градостроительного кодекса РФ). а также не возможности реализации проектов, направленных на восстановление прав обманутых дольщиков. Согласно Градостроительному кодексу РФ комплексное развитие территории жилой застройки (далее – КРТ жилой</p>
--	--

застройки) нельзя реализовать, если в квартале, районе или ином элементе планировочной структуры нет аварийных домов или домов, соответствующих критериям, которые установили в регионе. Необходимо учесть, что орган власти самостоятельно принимает решение о КРТ и выходит с ним на торги и заключает договор либо самостоятельно развивает территорию (ст. 66,67,68 ГрК РФ). Однако ПЗЗ предлагается в нарушение требований ГрК РФ строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории при наличии соглашения, заключенного в целях восстановления прав граждан, включённых в единый реестр проблемных объектов. Т.е. обманутые граждане должны быть расселены по типу «реновации»? При этом субъектом РФ еще не определены критерии многоквартирных домов, попадающих под КРТ жилой застройки (ч. 2 ст. 65 ГрК РФ). При этом необходимо понимать, чтобы закон в части КРТ полноценно заработал, согласно ГрК РФ Правительство РФ должно принять еще ряд подзаконных актов, в свою очередь часть решений для полноценной

	<p>работы закона должны принять субъекты РФ. В случае смешанной застройки (жилые и нежилые постройки в одном квартале) можно заключить только договор о КРТ жилой застройки со всеми вытекающими последствиями, где орган власти принимает решение о КРТ жилой застройки и проводит торги для заключения договора КРТ. Органом местного самоуправления в проекте ПЗЗ устанавливаются условия для строительства нежилых объектов, при которых строительство возможно только в случае комплексного развития территории. Однако, предлагаемые в проекте ПЗЗ формулировки указывают на то, что администрацией города Сочи не проанализирован дальнейший механизм реализации таких условий, не разработаны дорожные карты в части регулирования градостроительной деятельности в тех или иных ситуациях, что может привести к невозможности реализации важнейших, в том числе инвестиционных проектов, связанных, например, с туристическо-курортной деятельностью. В соответствии с п.4 ст.65 ГрК РФ комплексное развитие нежилой застройки (КРТ нежилой застройки) возможно в отношении территорий, где есть:</p> <ul style="list-style-type: none">• аварийные объекты капитального строительства,•
--	--

объекты, снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, • объекты, использование которых не соответствует градостроительным регламентам, • самовольные постройки, • иные объекты капитального строительства и земельные участки, расположенные в границах элемента планировочной структуры. В свою очередь, КРТ по инициативе правообладателя также имеет определенную специфику (ст.70 Грк РФ). В случае смешанной застройки (жилые и нежилые постройки в одном квартале) можно заключить только договор о КРТ жилой застройки со всеми вытекающими последствиями, где орган власти принимает решение и проводит торги для заключения договор КРТ. Учитывая изложенное представленный на обсуждение проект ПЗЗ не соответствует требованиям не только Грк РФ, но также Конституции РФ и другим Федеральным законам РФ. 6. В конце 2020 года, в ряд статей Градостроительного кодекса были внесены изменения, а также введена новая глава, регламентирующая правоотношения, связанные с комплексным развитием территории. Так вот, вводя данную главу в кодекс, законодатель намеревался

упростить процедуры, относящиеся к подготовке и утверждению документации по планировке территории, внесения изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки. Так, п. 10.2 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ установлено, что в случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Считаю, что органы местного самоуправления не имеют права вводить локальный, распространяющийся на территорию только одного муниципального образования, запрет на строительство жилья, поскольку таким запретом нарушаются права

	<p>граждан, предусмотренные градостроительным законодательством и гарантированные Конституцией РФ. Считаю, что это превышение должностных полномочий. Имеется множество иных способов регулировать застройку. Пунктом 4.2.28. нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 (ред. от 17.11.2020), установлено, что при развитии существующей жилой застройки, реконструкции кварталов не допускается локальная реконструкция или точечная застройка жилыми домами при планируемом строительстве жилья, не обеспеченного объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами, в соответствии установленными нормативами обеспеченности и доступности для населения. При реконструкции необходимо обеспечивать снижение пожарной опасности застройки, улучшение санитарно-гигиенических условий, повышение уровня озеленения и благоустройства</p>
--	--

	<p>территории и комфортности проживания населения. Учитывая высказанные требования, дает возможность развитие застроенной территории при условии обеспечения объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры без КРТ. Также настоящий проект ПЗЗ, в части «запрещено строительство объектов капитального строительства жилого назначения» прямо нарушает требования п.2 ст.40 Конституции РФ, согласно которому органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. 7. Также обращаю внимание, что согласно предлагаемой редакции ПЗЗ «На территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края запрещено строительство объектов капитального строительства жилого назначения», устанавливается запрет не только на выдачу разрешений на строительство новых объектов жилого назначения, но и на строительство жилых домов, строительство которых ведется на основании ранее выданных (действующих) разрешений на строительство. 8. По вопросу,</p>
--	---

	<p>применения градостроительных нормативов пункт 5 главу 12 части III дополнительного пункта 12.1.2 Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края обязательны к применению при подготовке проектной документации для объектов капитального строительства.». Согласно пункта 26 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативы градостроительного проектирования - совокупность расчетных показателей, установленных в соответствии с настоящим Кодексом в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и подлежащих применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории. Считаю, необходимо исключить пункт 5 главу 12 части III дополнительного пункта 12.1.2, так как данная принимая норма противоречит законодательству Российской Федерации, порядок применения нормативов градостроительного проектирования учитывается</p>
--	---

	<p>при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории, но не обязательным требованием к применению при подготовке проектной документации для объектов капитального строительства.</p> <p>9. Проектом предлагается в Таблице 11 в территориальных зонах Ж-3/Ж3.1, Ж-4/Ж4.1, Ж-5/Ж5.1, Ж-6/Ж6.1 формулировка «Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, садовых домов».</p> <p>Считаю данную формулировку не корректной по следующим основаниям:</p> <p>В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» на садовом земельном участке, кроме садового дома, также можно строить жилой дом.</p> <p>Кроме того, согласно пункту 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного</p>
--	--

	<p>использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. Таким образом, Градостроительным кодексом РФ установлено, что понятие «жилой дом» является идентичным понятию «объект индивидуального жилищного строительства» и «индивидуальный жилой дом». Кроме того, жилой дом также можно строить на садовом</p>
--	--

	<p>земельном участке. Следовательно, согласно вышеуказанной формулировке, в Таблице 11 рассматриваемого проекта ПЗЗ фраза «Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, садовых домов» сама себе противоречит, а также противоречит Градостроительному кодексу РФ и ФЗ о садоводстве. 10. Градостроительные регламенты в территориальных зонах Ж-3/Ж3.1, Ж-4/Ж4.1, Ж-5/Ж5.1, Ж-6/Ж6.1 рассматриваемым Проектом ПЗЗ не устанавливаются для многоквартирных жилых домов и жилых домов блокированной застройки, что противоречит Таблице 9 Правил землепользования и Градостроительному кодексу РФ. 11. В таблице 11 ПЗЗ Проектом не предусмотрены градостроительные регламенты для объектов блокированной жилой застройки, что препятствует реализации права, предусмотренного Градостроительным Кодексом РФ, на строительство таких объектов. В свою очередь, в таблице 9 ПЗЗ предусмотрен вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – блокированная жилая застройка. Считаю необходимым внести в ПЗЗ</p>
--	--

	<p>градостроительные регламенты для объектов блокированной жилой застройки. В случае принятия указных изменений и дополнений в ПЗЗ будет нести множество нарушений градостроительного законодательства, не говоря уже о нарушении прав и законных интересов неограниченного круга лиц как физических, так и юридических лиц. Прошу комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи дать рекомендации Главе города Сочи принять решение о направлении рассматриваемого Проекта на доработку в целях приведения его в соответствие с требованиями действующего законодательства!!!!</p>	
7	<p>Сноска <5> не соответствует требованиям статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Согласно ч. 8 ст. 36 ГрК РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному</p>	Шестак Л.Н.

	<p>регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Согласно ч. 9 ст. 36 ГрК РФ реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом. Департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края в адрес</p>
--	---

	<p>главы муниципального образования городского округа города-курорта Сочи было подготовлено письмо о необходимости принятия мер в части выявленных нарушений п.п. 5 пункт 12.1 главы 12 «Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» правил землепользования и застройки. (Письмо № 71-05.04-01-193/21 от 14.01.2021 г.) На основании вышеизложенного, прошу исключить сноску <5> пункт 12.1 главы 12 «Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки.</p>	
8	<p>Предлагаемые изменения в действующие Правила землепользования и застройки в части установления максимально допустимой для строительства индивидуального жилого дома общей площади, равной 300 кв.м, считаю необоснованными, нарушающими права</p>	Гридасова З.К.

правообладателей земельных участков. В статье 1 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) дано определение понятию «объект индивидуального жилищного строительства», согласно которому это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Какие-либо ограничения относительно общей площади объектов ИЖС ГрК РФ не содержит. Из анализа статьи 38 ГрК РФ следует, что предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в правилах землепользования и застройки в целях соблюдения баланса территории и, соответственно, размер объекта, разрешенного к строительству, зависит от размера земельного участка. Орган местного самоуправления, устанавливая максимальную общую площадь для объектов ИЖС в 300 м, лишает правообладателя земельного участка права на

	<p>использование всего потенциала земельного участка, на создание более благоприятных жилищных условий (в случае наличия большой семьи), создает условия для более плотной застройки территории путем дробления земельного участка на более маленькие, что является не благоприятным для нашего города. Таким образом, вносимые изменения являются необоснованными и незаконными, а также направлены на ухудшение градостроительной ситуации в городе Сочи, противоречащими Конституции РФ, согласно которой органы власти должны создавать условия для развития жилищного строительства, а не создавать условия для их ухудшения. Уменьшение общей площади объектов ИЖС, введения запрета на строительство – такие меры не являются выходом из сложившейся в городе ситуации. Градостроительным законодательством органам местного самоуправления предоставлены различные механизмы для регулирования градостроительной деятельности на территории городского округа, которые органы власти вправе применять, не ухудшая при этом права законопослушных граждан.</p>
--	---

9	<p>Проект ПЗЗ прямо нарушает требования п.2 ст.40 Конституции РФ, где органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. В том числе запрещая строительство жилых объектов на территории города Сочи, за исключением некоторых объектов, которые противоречат требованиям Градостроительного законодательства. Принимая решение, что на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края запрещено строительство объектов капитального строительства жилого назначения, орган местного самоуправления нарушает основные принципы законодательства о градостроительной деятельности (ст.2 Градостроительного кодекса РФ). Запрет строительства объектов капитального строительства жилого назначения, что прямо противоречит Генеральному плану, утвержденного Решение Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 № 89, где определено и предусмотрено развитие жилищного строительства. Принятие запрета строительства капитального</p>	Овчаренко В.Н.
---	--	----------------

	<p>строительства жилого назначения повлечет дисбаланс экономического фактора при градостроительной деятельности – монополии. Орган местного самоуправления превышает полномочия в области градостроительства, установленные ст.8 Градостроительного кодекса РФ, т.е. не праве принимать решение о запрете строительства. Согласно предлагаемой редакции ПЗЗ «На территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края запрещено строительство объектов капитального строительства жилого назначения», устанавливается запрет не только выдача разрешение на строительство, но и строительство объектов жилищного строительства, строительство которых ведется на основании ранее выданных (действующих) разрешений на строительство. КРТ жилой застройки нельзя реализовать, если в квартале, районе или ином элементе планировочной структуры нет аварийных домов или домов, соответствующих критериям, которые установили в регионе. В соответствии с ГрК РФ для решения о КРТ жилой застройки обязанности уполномоченного органа предложить правообладателям</p>
--	---

	<p>объектов жилой застройки осуществить развитие самостоятельно нет. Т.е. правообладатели земельных участков под жилую застройку самостоятельно не в праве обратиться Орган власти самостоятельно принимает решение и выходит с ним на торги и заключает договор либо самостоятельно развивает территорию (ст. 66,67,68 ГрК РФ). Однако ПЗЗ предлагается в нарушение требований ГрК РФ строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории при наличии соглашения, заключенного в целях восстановления прав граждан, включённых в единый реестр проблемных объектов. Т.е. обманутые граждане должны быть расселены по типу реновации? При этом субъектом РФ еще не определены критерии многоквартирных домов, попадающих под КРТ жилой застройки (ч. 2 ст. 65 ГрК РФ). Настоящий проект ПЗЗ не соответствует требованиям Грк РФ. При этом необходимо понимать, чтобы закон, в части КРТ, полноценно заработал, Правительство должно решить ряд вопросов: - определить порядок проведения торгов на заключение договора о КРТ, - определить перечень объектов, которые нельзя изъять для</p>
--	---

	<p>публичных нужд при КРТ жилой и нежилой застройки, - определить порядок согласования включения в границы КРТ участков, на которых размещены или будут размещены объекты федерального значения, - установить порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ, если решение о КРТ принимает Правительство, - установить дополнительные требования к участникам торгов, - определить, какие сведения включаются в решение о КРТ и др. Часть решений для полноценной работы закона должны установить субъекты, в частности определить: - критерии, по которым многоквартирные дома подлежат включению в КРТ жилой застройки, - перечень объектов, которые нельзя изъять для публичных нужд при КРТ жилой и нежилой застройки, - какие сведения включаются в решение о КРТ, - порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ, если решение о КРТ принимает субъект или муниципальное образование, - дополнительные требования к участникам торгов, - порядок определения границ территории КРТ по решению субъекта или муниципального образования, - порядок реализации решения о КРТ, -</p>
--	--

	<p>предельные сроки проведения решений общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными, но включенными в проект решения о КРТ. Пунктом 4.2.28. нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 (ред. от 17.11.2020), установлено, что при развитии существующей жилой застройки, реконструкции кварталов не допускается локальная реконструкция или точечная застройка жилыми домами при планируемом строительстве жилья, не обеспеченного объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами, в соответствии установленными нормативами обеспеченности и доступности для населения. При реконструкции необходимо обеспечивать снижение пожарной опасности застройки, улучшение санитарно-гигиенических условий, повышение уровня озеленения и благоустройства территории и комфортности проживания населения. Учитывая вышесказанные</p>
--	---

	<p>требования, дает возможность развитие застроенной территории при условии обеспечения объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры не в рамках КРТ. Запрет на строительство объектов капитального строительства жилого назначения на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края ограничивает и ухудшает в решении социальных, транспортных и инженерно-коммунальных проблем существующей застройки города без привлечения инвестиций от жилищного строительства.</p> <p>Градостроительным законодательством не предусмотрено ограничение прав правообладателей земельных участков. В соответствии с п.4 ст.65 ГрК РФ комплексное развитие нежилой застройки (КРТ нежилой застройки) возможно в отношении территорий, где есть:</p> <ul style="list-style-type: none">• аварийные объекты капитального строительства,• объекты, снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ,• объекты, использование которых не соответствует градостроительным регламентам,• самовольные постройки,• иные объекты капитального строительства и
--	--

земельные участки, расположенные в границах элемента планировочной структуры. В случае смешанной застройки (жилые и нежилые постройки в одном квартале) можно заключить только договор о КРТ жилой застройки со всеми вытекающими последствиями, где орган власти принимает решение и проводит торги для заключения договора КРТ. КРТ по инициативе правообладателя. У него есть специфика (ст.70 Грк РФ): - развивать территорию могут как один, так и несколько правообладателей земельных участков / объектов недвижимости; - участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и переданные в аренду, можно включить в КРТ, если срок аренды составляет не менее 5 лет на дату договора о КРТ (в настоящее время орган местного самоуправления предоставляет земельные участки с торгов для строительства со проком аренды от 3-х до 5-ти лет, что заранее ограничивает права арендаторов строительства на ЗУ объектов более 1000 кв.м); - если правообладателей несколько, они заключают между собой договор о разграничении обязанностей по КРТ, а затем заключают договор с муниципальными органами; - уполномоченный

	орган не принимает решение о КРТ – все сведения включают в договор, который заключают без торгов. Договор о КРТ по инициативе правообладателей заключается до разработки документации по планировке территории. - договор о КРТ может предусматривать обязательства публичной стороны по строительству инфраструктуры в том числе и за пределами развивающейся территории.	
10	Прошу исключить сноска <5> пункт 12.1 Главы 12 «Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства» правил землепользования и застройки Сноска <5> не соответствует требованиям статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации	Мартынова Л.Н., Рогачова Н.Е.
11	В добавляемом пункте 12.1.2 которым запрещается многоэтажное жилищное строительство и строительство нежилых объектов более 1000 кв.м. без заключения договора о комплексном развитии территории. Однако в графическую часть ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НЕ ВКЛЮЧЕНА НИ ОДНА	Подолян Л.А.

	<p>ЗОНА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, что фактически полностью исключает возможность строительства объектов на территории муниципального образования город-курорт Сочи. Таким образом, на основании вышеизложенного прошу Вас исключить вносимый пункт 12.1.2 из проекта правил землепользования и застройки до внесения зон комплексного развития в правила землепользования и застройки.</p>	
12	<p>В соответствии с данным пунктом на территории Сочи запрещено строительство объектов капитального строительства жилого назначения, за исключением в том числе строительства объектов капитального строительства нежилого назначения максимальной общей площадью до 1000 кв.м. Строительство таких объектов максимальной общей площадью до 1000 кв.м. допускается при условии, что в отношении территории осуществляется деятельность по комплексному развитию территории.</p> <p>Вместе с тем в настоящий момент территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, в том числе в местах массового скопления, пребывания жителей, гостей отдыхающих города. Стоит</p>	Даценко В.Г.

	<p>острый дифицит в наличии мест предназначенных для хранения транспорта.</p> <p>Представленный проект ограничивает возможность создания мест для хранения транспортных средств в границах муниципального образования города Сочи.</p> <p>На основании изложенного, предлагаю внести изменения в Проекте части снятия ограничений максимальной общей площади до 1000 кв.м. при строительстве объектов капитального строительства предназначенных для хранения автотранспортных средств.</p>	
13	<p>1. Строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в целях реализации решения местного самоуправления о комплексном развитии территории.</p> <p>2. Строительство объектов капитального нежилого назначения максимальной общей площадью более 1000 кв.м. в рамках реализации договора о комплексном развитии территории, заключенного по инициативе правообладателя (правообладателей) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.</p> <p>3. Строительство объектов капитального строительства</p>	<p>Департамент инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства администрации города Сочи</p>

	<p>нежилого назначения, осуществляется в целях реализации решения органа местного самоуправления о комплексном развитии территории.</p> <p>4. Строительство объектов дошкольного, среднего, среднего профессионального, высшего, дополнительного образования; религиозных и культовых объектов, монастырей; объектов похоронного назначения, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.</p>	
14	<p>1. Внести в «РК» коэффициент использования территории (КИТ)</p> <p>2. Ввести в зону «ОД» регламенты для ИЖС</p> <p>3. Запрет хаотичного раздела земельных участков ИЖС без соответствия градрегламента</p> <p>4. Площадь для нежилых зданий увеличить до 1500 кв.м.</p> <p>5. Увеличить площадь вспомогательных объектов на земельном участке ИЖС до 250 кв.м. и не более 2-х этажей.</p> <p>6. Проектную документацию гостиниц привести в соответствие с СП 257, предусмотреть звездность отелей и гостиниц в Сочи 3-5 звёзд.</p> <p>7. Предложить редакцию</p>	<p>Градостроительный совет при Главе муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края</p>

	<p>понятия «элемент планировочной структуры, квартал»</p> <p>8. Уточнение понятие «высота здания»</p> <p>9. Для регулирования понятия «высота этажа», с целью предупреждения скрытых этажей (при высоте этажа бм.) ввести понятие «объем здания-не более 1200 кв.м. для ИЖС, ЛПХ, садовых домов.</p> <p>10. Для блокированной жилой застройки предусмотреть ограничение общей площади 500 кв.м.</p> <p>11. Убрать ограничение площади земельного участка для размещения гостиниц в 1 га.</p> <p>12. Требования по противооползневым мероприятиям (подпорные стены) для индивидуальных жилых домов</p>	
--	---	--

10.

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

Член комиссии, исполняющий обязанности директора
департамента архитектуры и градостроительства
 администрации муниципального
 образования городской округ
 город-курорт Сочи Краснодарского края



М.В. Петухов

Приложение к протоколу
о результатах общественных
обсуждений от 24.05.2021

ДАТЫ, МЕСТА И ВРЕМЯ
проведения экспозиций проекта о внесении
изменений в Правила землепользования и застройки
на территории муниципального образования город-курорт Сочи

№ п/п	Дата, время проведения (посещения)	Населенные пункты	Место открытие экспозиций Проекта
1	2	3	4
1.	с 23 апреля 2021 года по 14 мая 2021 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней)	поселок городского типа Красная Поляна; село Медовеевка; село Кепша; село Чвижепсе; село Эстосадок	город Сочи, Адлерский р-н, поселок городского типа Красная Поляна, улица Волоколамская, 25 (здание администрации Краснополянского поселкового округа города Сочи)
2.	с 23 апреля 2021 года по 14 мая 2021 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней)	село Бестужевское; село Вардане-Верино; село Верхнениколаевское; село Воронцовка; поселок Дубравный; село Илларионовка; село Калиновое Озеро; село Каштаны; село Красная Воля; село Хлебород	город Сочи, Адлерский р-н, улица Искры, 68 корпус А (здание администрации Кудепстинского сельского округа города Сочи)
3.	с 23 апреля 2021 года по 14 мая 2021 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней)	село Молдовка; село Высокое; село Галицино; село Казачий Брод; село Лесное; село Липники; село Монастырь; село Орел-Изумруд	город Сочи, Адлерский р-н, село Молдовка, улица Костромская, 73 (здание администрации Молдовского сельского округа города Сочи)

4.	с 23 апреля 2021 года по 14 мая 2021 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней)	село Аибга; село Ахштырь; село Верхневеселое; село Веселое; село Ермоловка; село Нижняя Шиловка; село Черешня	город Сочи, Адлерский р-н, улица Каспийская, 64 (здание администрации Нижнешиловского сельского округа города Сочи)
5.	с 23 апреля 2021 года по 14 мая 2021 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней)	село Беранда; село Верхнеармянская Хобза; село Верхнеармянское Лоо; село Верхнее Буу; село Верхнеякорная Щель; село Горное Лоо; село Детляжка; село Нижнее Учдере.	город Сочи, Лазаревский р-н, улица Разина, 22, корпус А (здание администрации Верхнелоосского сельского округа города Сочи)
6.	с 23 апреля 2021 года по 14 мая 2021 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней)	село Алексеевское; село Марьино; село Татьяновка; аул Тхагапш	город Сочи, Лазаревский р-н, аул Тхагапш, улица Ровная, 33 (здание администрации Кировского сельского округа города Сочи)
7.	с 23 апреля 2021 года по 14 мая 2021 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней)	аул Большой Кичмай; аул Малый Кичмай; село Зубова Щель; село Каткова Щель; село Волконка	город Сочи, Лазаревский р-н, аул Большой Кичмай, улица Ачмизова, 58, корпус А (здание администрации Кичмайского сельского округа города Сочи)
8.	с 23 апреля 2021 года по 14 мая 2021 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а	аул Калеж; аул Лыготх; село Мамедова Щель; аул Наджиго; аул Хаджико	город Сочи, Лазаревский р-н, аул Калеж, улица Адыгахабль, 50 (здание администрации Лыготхского сельского округа города Сочи)

13.	<p>с 23 апреля 2021 года по 14 мая 2021 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья, а также выходных праздничных дней)</p>	<p>город Сочи</p>	<p>город Сочи, улица Кирова, 53 (здание администрации Адлерского внутригородского района города Сочи);</p> <p>город Сочи, улица Глинки, 4, (здание администрации Лазаревского внутригородского района города Сочи);</p> <p>город Сочи, Курортный проспект, 106 А (здание администрации Хостинского внутригородского района города Сочи);</p> <p>город Сочи, улица Навагинская, 18 (здание администрации Центрального внутригородского района города Сочи);</p> <p>город Сочи, улица Советская, 40, 3 этаж, кабинет № 309</p>
-----	---	-------------------	--

Член комиссии, исполняющий обязанности директора
департамента архитектуры и градостроительства
администрации муниципального
образования городской округ
город-курорт Сочи Краснодарского края



М.В. Петухов