

### Общественные обсуждения по проекту

«О внесении изменений в генеральный план городского округа города Сочи» в части включения в «Проектный план (основной чертеж). Схема функционального зонирования», «Проектный план. Схема функционального зонирования в границах городской черты. Фрагмент Лазаревского района», «Проектный план. Схема функционального зонирования в границах городской черты. Фрагмент Центрального района», «Проектный план. Схема функционального зонирования в границах городской черты. Фрагмент Хостинского района», «Проектный план. Схема функционального зонирования в границах городской черты. Фрагмент Адлерского района» объектов местного значения.

№ пп	ФИО	Комментарий
1.	Касьянов	Хотелось бы, чтобы включили реконструкцию дорожного полотна Курортного проспекта, чтобы движение было в 2 ряда, и разъезды- карманы, на всех перекрёстках , достаточно, незначительные расширения.
2.	Хохлова Г.И.	<p>К сожалению, на Генплане в Хостинской администрации ни буквы понять было нельзя. Большая просьба: подскажите, где и как можно ознакомиться с Генпланом, со ссылкой в интернете, а также как будет проходить в дальнейшем учет пожеланий от жителей и гостей г.Сочи</p> <p>Замечания и предложения по Генплану г.Сочи, февраль 2022г.</p> <p>Прежде всего, должна быть публично предъявлена концепция нынешнего Сочи, а также концепция его развития.</p> <p>В настоящее время в г.Сочи борются несколько концепций его развития :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Сочи – город здравница, город-курорт, основная функция которого в нашей стране, также как и др известных курортов, - лечебная, для восстановления здоровья всех граждан России, а отдых граждан России, как сопутствующая функция, но не главная</li><li>2. Сочи – город развлечений и отдыха с развитой инфраструктурой для проведения соревнований в рамках спорта высоких достижений, которым занимается небольшое число людей, остальные граждане России – зрители или болельщики</li><li>3. Сочи - горнолыжный курорт, но эта функция целиком обслуживается и реализуется на Красной поляне</li><li>4. Сочи – это доходные дома, взрывное увеличение жилищного строительства. Это вызвано тем, что в наше время хранить деньги на счету в банке весьма проблематично, вот люди и вкладывают свои сбережения в жилую недвижимость, чтоб деньги сохранить и получить доход с нее.</li></ol>

Под давлением разных, в том числе и негативных факторов, базовая лечебная функция Сочи - как города-курорта, города-здравницы деградирует, количество санаториев, как лечебных учреждений, уменьшается, многие санатории переводятся в гостиницы с некоторыми лечебными услугами.

Без выявления всех базовых функций и предназначения города Сочи для сохранения и развития народа нашей страны – любой Генплан будет заскорузлый и малоэффективный.

Нарушение устойчивости дома 16 по ул. Дорога на Большой Ахун, а также частые наводнения, сели на дорогах города, землетрясения и др природные катаклизмы в черте города показывают малограмотность застройщиков города, которая проявляется в не учете особенностей грунтов, водного режима, сейсмических особенностей города Сочи. Странное упорство повторять ошибки и не учитывать предыдущий опыт, знания, которые были накоплены в научно-исследовательских учреждениях города, а также в других научных учреждениях нашей страны – выглядят более чем странно и безграмотно.

Нормальное и профессиональное решение названных проблем возможно только с привлечением научно-инженерного знания в сферах геологии,

гидрогеологии, о фауне и флоре Черноморского побережья Кавказа и Южной столице – Сочи.

В Сочи в течение года сравнительно долгое время проживает высшее руководство нашей страны, члены правительства, а потому столичные функции, закрепленные за Москвой, выполняются и городом Сочи. Поэтому при разработке Генплана города и развития его инфраструктуры должен быть учтен и данный момент. Город Сочи – это пограничный город, что должно быть учтено при разработке генплана.

В Сочи есть немалый научно-инженерный потенциал:

- Институт курортологии, который занимался изучением особенностей различных целебных источников города Сочи и его окрестностей,
- Институт горного садоводства, в котором проводится большая работа по сохранению и акклиматизации различных плодово-ягодных и декоративных растений,
- Лаборатория по изучению сохранения морской береговой линии,
- Есть филиалы нескольких федеральных учебных институтов, СГУТиК,
- Сочинский национальный парк: Дендрарий, Агурские водопады, Баня на горе Ахун;
- Кавказский биосферный заповедник: Тисо-самитовая роща и т.д.;
- Сочинское отделение Российского географического общества – и др исследовательские и поисковые подразделения.

Многие фундаментальные проблемы города Сочи, к примеру, заболеваемость малярией, укрепление склонов, множество великолепных архитектурных сооружений - были решены с помощью научных учреждений и архитектурных мастерских известных зодчих нашей страны в 30-е годы Советской власти.

Очевидно, что проблемы современного Сочи могут быть решены только с помощью научных и инженерных знаний. Засилье насекомых- вредителей зеленых насаждений, съеденная листва реликтовых растений (самшита бабочкой огневкой), клоп-черепашка, и подобные пока что нерешенные проблемы города показывают слабую связь научных подразделений и неспособность администрации организовать именно решение проблем, а не разговоры о них, эдакие симулякры, а не сделанное дело.

Как показывает современный опыт города Иваново, совместные действия структур города: научно-инженерных, бизнеса, городской администрации, а также общественных организаций города - могут быть вполне успешны. К примеру, в Иваново вводится правило, что кандидатами в депутаты в местные органы власти можно баллотироваться только после работы в ТОСе в течение года.

Теперь конкретные предложения:

1. Привлечь к разработке и экспертизе предлагаемых решений в Генплан г.Сочи все научные и учебные институты города Сочи

2. Есть особенность пограничного города-курорта Сочи. Как и в любой точке мира, где есть горы, вопрос дорог и тропинок, которые прокладывались и обустривались столетиями – есть вопрос первой жизненной необходимости. Дороги передаются из поколения в поколение, пользование и их обустройство есть предмет особой заботы любой власти во все времена. Но в Сочи не так. Пришлыми, не местными и малограмотными дорожными властями совершенно потеряна культура жизни в горах. Зачастую асфальтовые дороги не стоят на учете в городском дорожном хозяйстве, тропинки и тропы, которые существенно сокращают расстояния в горах, чуть отойти в горы от моря не обустриваются, да и пограничники более чем легкомысленно обходятся с учетом и картированием горных тропинок и троп.

Предлагается все дороги, дорожки, тропинки и ручьи нанести на карту, обустроить их, вплоть до мостов-мостиков через ручьи, которые в дожди превращаются в небольшие горные реки. Нанесенные на карты тропинки-дорожки вывести из владений частников и по сервитуту, ввести их в общественное пользование, потому как для жизни в горах это имеет первостепенное значение. Привлечь к этой работе пограничников, потому как они должны быть заинтересованы в подобной карте. Если такая карта есть у них, то позаимствовать для нужд города и его населения

Предложения по микрорайону Малый Ахун:

1. Дом №16 по ул.Дорога на Большой Ахун 12 февраля с.г. сполз по оползневому склону после многодневных дождей, выяснением причин и устранением последствий этого происшествия занимаются в настоящее время специалисты и городская власть. Решения будут найдены, поэтому здесь не будем разбирать данный случай, но предложения по др домам вполне можно сделать.

2. В Сочи много домов, в которых уже много лет не делался ремонт, зачастую приватизировали люди не отремонтированные дома, хотя по закону о приватизации это должно было сделано. Чаще всего базовые

каркасы таких домов внутри вполне хорошие. У города, предположим, нет денег на ремонт или расселение таких домов. Подобные дома надо бы передавать жителям в их полное управление и собственность со всеми подсобными помещениями, оказать квалифицированную инженерную помощь в ремонте. Зачастую люди и сами могут отремонтировать, но необходимо инженерное сопровождение. При этом точно надо сказать жителям, что будет с их домом. Часто люди откладывают или не начинают ремонт из-за неизвестности, что же будет с их домом.

3. В поселении Малый Ахун в настоящее время жители около 10-ти лет бьются с городскими властями за выделение сервитута для дороги, которая по причуде трех людей оказалась перекрытой для общего пользования. Участок земли 15га, территория бывшего санатория Малый Ахун, расположенный вблизи моря, всякими правдами-неправдами передан в частную собственность вместе с дорогой. огорожен сплошным 2х-метровым забором из профнастила вместе с дорогой. Асфальтовая дорога и тропинки, проложенные по территории бывшего санатория Малый Ахун, которыми жители пользовались около 100 лет, по которым они ходили к автобусным остановкам на трассе Адлер-Сочи и на море, перекрыты заборами из профнастила. Горная лесная тропинка, оставленная в пользование жителям, не может быть использована после заката солнца, по темноте, что есть большое ограничение организации жизни поселка.

Предложение – вернуть в общественное пользование по сервитуту дорогу через старую базу санатория Малый Ахун.

4. Участок 15 га федеральной земли, всякими правдами и неправдами был передан в частную собственность. Первая продажа – 25 млн. руб., теперешняя стоимость этой же земли заявлена 1,5 млрд. руб. Пока что на этих землях, расположенных в первой курортной зоне, не началось коттеджное строительство. из-за выяснения законности и не получения разрешения на строительства По Генплану на этих землях предусмотрено строительство детского санатория Реализовать использование этих земель как зоны лечебно-оздоровительных учреждений, как должно быть по Генплану города Сочи от 2009г. и «Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования города-курорта Сочи», – это есть развитие территории для укрепления здоровья граждан Российской Федерации, это постоянное место высококвалифицированной работы для жителей г.Сочи.

5. Пляж Малый Ахун расположен в удобном месте, с хорошей береговой полосой, но этот пляж после закрытия санатория Малый Ахун постепенно становится диким пляжем. Здесь надо сделать набережную и обустроить городской пляж. Окультуренный пляж Малый Ахун вполне бы разгрузил городские пляжи города. Обустройство береговой линии моря – должно быть первостепенной задачей Генплана.

6. Склоны горы Малый Ахун, бывшее подсобное хозяйство санатория Малый Ахун, 51 гектар, в настоящее время возвращены в собственность санаторию Юность. Ни в коем случае не допустить застройки этих земель, совсем недавно имеющих статус земель сельскохозяйственного назначения. Вернуть этим землям статус

сельскохозяйственных, здесь есть земли пригодные для виноградарства, остались еще бетонные столбы для культивирования виноградных насаждений. Здесь вполне можно было бы развернуть сельскохозяйственный туризм (агротуризм), высадить плодовые деревья, восстановить теплицы.

7. Коттеджи чаще всего – это деградация уникальной природной территории. Как показывает опыт, владельцы – это небольшая кучка денежных людей, которые живут в домах пару-тройку месяцев в году, все остальное время здесь живут охранники и собаки, коттеджи – это заборы, чаще всего из профнастила

8. Запретить в городе Сочи, особенно вдоль туристических трасс, заборы из профнастила, эти уродливые сооружения наводят тоску и уныние своим затрапезным видом.

9. По старой дороге, что проходит от остановки 115 автобуса Малый Ахун до бывшей остановки Железнодорожная, у въезда к красным коттеджам, дорога вплотную вымыта ручьем, асфальт практически висит над крутым обрывом, еще несколько дождей, и дорога может обрушиться.

10. Это показывает, что необходим учет и картирование всех ручьев Большого Сочи, такую работу вполне могли бы выполнить студенты на летней практике геологического или землеустроительного ВУЗа.

11. И ливневки! Отсутствие нормально выполненных ливневок, отсутствие службы по слежению и обустройству ливневок и ручьев приводит прямо-таки к разрушительному разгулу водной стихии в городе Сочи, и даже в самом его центре, и все это только по инженерной безграмотности строителей и планировщиков городской среды.

12. Вернуть на Малый Ахун градообразующие предприятия. Здесь было две санаторно-курортных пространства: один на 15га вблизи моря, другой санаторий располагался на базе и территории Института курортологии, территория которого у въезда в поселение на 1-ом километре по дороге на Большой Ахун. Санаторные корпуса и Дом культуры были разрушены до котлована под обещание строительства нового. И вот уже около 10-ти послеолимпийских лет на месте нормально действующего лечебного санатория есть огромный котлован с лягушками и обещание нового строительства. Институт курортологии, одна из старейших научно-исследовательских организаций, ютится по арендуемым помещениям или в складских помещениях.

13. В поселке Малый Ахун проживает большое количество детей, учитывая его удаленность и все более увеличивающееся количество жителей, - здесь нужен детский сад и городская, хотя бы начальная, школа. Здешняя территория будет развиваться, а потому и детские учреждения должны здесь быть в соответствии с нормативами. Если здесь будет детский санаторий, как планировалось предыдущим Генпланом, то предусмотреть совместное обучение детей санатория и местных жителей. Или как-то по-другому, но постройка детского сада, быть может, и с лечебными функциями для городских детей, - должно здесь быть

14. Конечно, проблема общая – но на столь большое число жителей в удаленном поселке медицинский пункт для приема терапевта должен быть

		<p>Весь город Сочи расположен на известняках, много оползневых склонов, близко к поверхности грунтовые воды, Кавказские горы – молодые, растущие, сейсмоопасность в городе достигает 9 баллов, поэтому в городе необходимо прекратить высотное строительство, так как нагрузка на почвы давно превышена, и мы видим оползневые процессы по всему городу.</p>
3.	Свиридов Д.А.	<p>Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:9737 (ул. Володарского) находится в зоне РК. Сейчас разрешенное использование – «для строительства гостиниц». Необходимо вернуть ему прежнее назначение – «для размещения и эксплуатации зданий и сооружений туристической базы» (ранее участок имел номер 23:49:0304016:23). 2. Участки с кадастровыми номерами 23:49:0000000:9923 и 23:49:0304016:1885 имеют вид разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование». В связи с тем, что участки находятся в лесной зоне на оползневом склоне необходимо обозначить их как зону лесных насаждений общего пользования.</p>
4.	Симонян А.В.	<p>Считаю необходимым при составлении Генплана учесть решения, принятые на совещании, состоявшемся 14.02.2022 г. в Администрации Сочи при участии губернатора Краснодарского края. Обозначить на генплане все опасные оползневые участки и запретить на них строительство. А также поставить на кадастровый учет все зеленые зоны придав им статус рекреационных зон. Особое внимание прошу обратить на участки с кадастровыми номерами 23:49:0000000:9737 , 23:49:0000000:9923 и 23:49:0304016:1885, расположенные на крутом оползневом склоне хребта Овсянникова (Хоста, ул. Володарского). На одном из этих участков (турбаза "Южная") ведется строительство гостиничного комплекса и вырубается лес. На других планируется постройка школы и детского сада. Склон очень опасный и покрыт лесом.</p>
5.	Квитковская С.А.	<p>Здравствуйте! Наша семья, соседи и все знакомые хостинцы очень озабочены уменьшением зеленых зон на карте генплана, неуместным появлением магистралей, трасс, больших дорог, информации о сносе объектов и о плотной застройке. Просим присвоить лесам Хосты статус городских лесов и особо охраняемых природных территорий, остановить застройку территории турбазы "Южная", предотвратить дальнейшую вырубку леса и придать лесу статус городского леса и особо охраняемой природной территории. Пожалуйста, оставьте нашу Хосту Хостой: зеленой, уютной, неповторимой, с чистым воздухом, пением птиц и лесами - главной ценностью единственного оставшегося экологически-чистого субтропического курорта!</p>
6.	Романов В.	<p>В соответствии с Оповещением от 24.01.2022г. О назначении общественных обсуждений по проекту «О внесении изменений в генеральный план городского округа города Сочи» в части включения в «Проектный план (основной чертеж). Схема функционального зонирования, «Проектный план. Схема функционального зонирования в границах городской черты. Фрагмент Лазаревского района», «Проектный план. Схема функционального зонирования в границах городской черты. Фрагмент Центрального района», «Проектный</p>

		<p>план. Схема функционального зонирования в границах городской черты. Фрагмент Хостинского района», «Проектный план. Схема функционального зонирования в границах городской черты. Фрагмент Адлерского района» объектов местного значения»,          Просим Принять Предложения ООО «СТРОЙИНВЕСТ» от 17.02.2022г.          Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвест» принадлежат 2-ва смежных участка с кадастровыми номерами 23:49:0203027:21, 23:49:0203027:1003 в г. Сочи по ул. Виноградная на праве аренды и на праве собственности соответственно.          В настоящее время участки расположены в функциональной зоне «Усадебной застройки и садоводства», в территориальной зоне Ж4 «Многоэтажная жилая застройка высотой до 36 м».          В рамках подготовки проекта Генерального плана г. Сочи, просим Вас учесть возможность изменения:          1) существующей функциональной зоны «Усадебной застройки и садоводства» на функциональную зону «Курортно-гностичных учреждений»,          2) существующей территориальной зоны Ж4 «Многоэтажная жилая застройка высотой до 36м» на территориальную зону Р-4 «Зона объектов спорта и туризма».</p>
7.	Уланович Д.Г.	<p>28.12.2021 Постановлением администрации города Сочи № 3305 было отменено разрешение на строительство RU-23-309-8423-2021, выданное 26 октября 2021 года.          Согласно градостроительного плана земельного участка на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302031:58 объектов капитального строительства нет.          В результате начавшегося сноса одноэтажного здания с кадастровым номером 23:49:0302032:2624, находящегося на земельном участке 23:49:0302031:58 строение разрушено и не подлежит восстановлению.          Из постановления № 3305 следует, что основанием отмены разрешения на строительство послужило то, что дополнительное соглашение от 18.10.2021 к договору аренды от 31.03.1998 № 4900000761 в силу статей 167,168 ГК РФ является ничтожной сделкой, так как первичное дополнительное соглашение от 24.01.2011 не соответствует требованиям законодательства, что подтверждается судебными актами по делу № А-32-5295/2016.          Отменив разрешение на строительство, признав ничтожность дополнительных соглашений, Администрация города Сочи не отменила постановление администрации города Сочи № 2216 от 24.12.2020 № 2216, № 865 от 15.07.2010, которыми было изменено целевое назначение земельного участка с кадастровым номером 23:49:0302031:58 и не предприняла действия по расторжению договора аренды земельного участка с кадастровым номером № 23:49:0302031:58, заключенного в 1998 году, как это требует п. 21.1 ст. 51 ГрК.          ПРОШУ          1. Изменить в Генеральном плане целевое назначение земельного участка с кадастровым номером 23:49:0302031:58 на «спортивная площадка».</p>

		<p>2. Включить в Генеральный план земельный участок с кадастровым номером 23:49:0302031:58 в план строительства спортивной площадки.</p> <p>3. Расторгнуть договор аренды земельного участка с кадастровым номером 23:49:0302031:58 заключенный в 1998 году в целях торговли, ввиду отсутствия объектов торговли на земельному участке и не использовании арендатором ЗУ по назначению.</p> <p>4. Снести полуразрушенное здание бывшего магазина, которое угрожает жизни и безопасности граждан микрорайона.</p> <p>5. Привести земельный участок с кадастровым номером 23:49:0302031:58 в первоначальное состояние, существовавшее до начала строительства гостиницы, снести забор, очистить участок от строительного мусора, посторонних объектов.</p>
8.	Перышкина Ю.О.	<p>Добрый день. Меня зовут Перышкина Юлия Олеговна, я являюсь представителем по нотариальной доверенности 23АВ1449153 от 25.09.2021 г. Ахвледиани Георгия Таризэловича - собственника земельного участка с кадастровым номером 23:49:0404003:3147 находящегося по адресу Краснодарский край, город Сочи, адлерский район, село Бестужевское, садоводческое товарищество "Солнечное" участок №13. Согласно постановлению главы Администрации Адлерского р-на г. Сочи от 24.05.1993 №460/4 СНТ «Солнечное» расположено в границах села Бестужевское. Фактическое местоположение участков СНТ «Солнечное» подтверждено Схемой инвентаризации 2019 г (прилагается). На генплане на границы СНТ «Солнечное» наложены границы Сочинского Национального Парка (участки с кадастровыми номерами 23:49:0401010:3570 и 23:49:0401010:4158). Данные участки были неправомерно образованы в результате некорректной постановки границ Сочинского нацпарка на кадастровый учет в 2009 г. институтом ВИСХАГИ, что является нарушением прав и законных интересов собственников смежных участков. Требуем учесть законные границы СНТ «Солнечное» в соответствии с генпланом СНТ и схемой инвентаризации, как часть границ муниципального образования город-курорт Сочи. В подтверждение вышеуказанного приобщаем межевой план и заключение специалиста.</p>
9.	Арсеньев Д.Б.	<p>В с. Черешня в районе школы №67 и в с. Молдовка в районе улиц Маникяна Ленинанканская в зоне Б шумового воздействия аэропорта проектируется формирование нескольких новых функциональных зон под малоэтажную застройку (до 5 этажей) и под усадьбную застройку и садоводство. Считаю это необоснованным учитывая, что согласно легенде к схеме в зоне Б шумового воздействия от аэропорта новая городская жилая застройка запрещается.</p>
10.	Христенко Р.Ю.	<p>Земельный участок 23:49:0407005:4738 находится в двух территориальных зонах: 70% - Ж1, 30% - ОД2. Согласно п. 2 ст. 85 Земельного кодекса РФ, Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Прошу учесть это при внесении изменений в Генеральный план и отнести вышеуказанный участок к одной зоне Ж1</p>

11.	Потапова Г. Русских Е.Е.	<p>Я, Русских Елена Евгеньевна, являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 23:49:0407006:2467, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. В.Веселое, сНТ Восход, уч. № 197. На сегодняшний момент мой земельный участок расположен в зоне Ж-2 в соответствии с прилагаемыми документами во вложении (выписка ЕГРН, Градплан земельного участка).</p> <p>В Проекте Нового Генерального плана мой участок попал в зону Р-2 (это не точно, так как формат Проекта Генерального плана в очень укрупненном масштабе, как на экспозициях в администрациях, так и на сайте администрации, чтобы там что-то разглядеть, надо брать даже не лупу, а телескоп!!!).</p> <p><b>ПРОШУ:</b></p> <p>Мой земельный участок с кадастровым номером 23:49:0407006:2467, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. В.Веселое, сНТ Восход, уч. № 197, оставить в зоне Ж-2, как он и расположен сейчас.</p>
-----	-----------------------------	--