

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 7-ОП-2020/А
о результатах общественных обсуждений

23 сентября 2020 года

1. Информация об оповещении о начале общественных обсуждений.

С 29 августа 2020 года по 28 сентября 2020 года проводятся общественные обсуждения по проекту решения администрации города Сочи о предоставлении Степанову Валерию Валерьевичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420019:1316 площадью 5388 кв.м, расположенном по адресному ориентиру: город Сочи, село Эстосадок, в части увеличения коэффициента использования территории с 0,6 до 1,1.

Период проведения экспозиции проекта - с 4 сентября 2020 года по 16 сентября 2020 года.

Оповещение о начале общественных обсуждений по проекту решения администрации города Сочи о предоставлении Степанову Валерию Валерьевичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420019:1316 площадью 5388 кв.м, расположенном по адресному ориентиру: город Сочи, село Эстосадок, в части увеличения коэффициента использования территории с 0,6 до 1,1 опубликовано в газете «Новости Сочи» от 22 августа 2020 года № 109 (3495) - № 110 (3496).

Проект и прилагаемые материалы размещены на официальном сайте администрации города Сочи в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://sochi.ru/>) в разделе: «Жизнь города – Градостроительство - Архитектура – Общественные обсуждения».

2. Наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях.

Предоставление Степанову Валерию Валерьевичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420019:1316 площадью 5388 кв.м, расположенном по адресному ориентиру: город Сочи, село Эстосадок, в части увеличения коэффициента использования территории с 0,6 до 1,1.

3. Сведения о количестве участников общественных обсуждений.

Количество участников – 0.

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

Протокол общественных обсуждений от 23 сентября 2020 года № 7-ОП-2020/А.

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

Предложения и замечания по проекту, рассматриваемому на общественных обсуждениях, не поступили.

6.

№	Замечания и предложения	Участники общественных обсуждений, постоянно проживающие на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения	Аргументированные рекомендации Организатора о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний
1	2	3	4
	Не поступили	отсутствуют	отсутствуют

7.

№	Замечания и предложения	Иные участники общественных обсуждений	Аргументированные рекомендации Организатора о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний
1	2	3	4
	Не поступили	отсутствуют	отсутствуют

8. Выводы по результатам общественных обсуждений.

В рамках предоставления Муниципальной услуги заявителем было представлено обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выполненное обществом с ограниченной ответственностью «Земельно-архитектурная мастерская» (СРО-П-180-06022013 от 06.11.2015), в соответствии с которым земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420019:1316, расположенный в территориальной зоне ЖК (зона гостиничного фонда высотой до 12 метров), имеет конфигурацию и инженерно-геологические характеристики, неблагоприятные для застройки.

Изучением представленных документов Комиссией установлено, что конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки, так как имеет изломленные границы и не правильную геометрическую форму. Земельный участок не имеет ни одного прямого угла под 90 градусов, что не благоприятно для застройки и освоения территории.

Рельеф земельного участка является сложным. Абсолютные отметки поверхности рельефа в пределах участка изменяются от 539,2 м до 557,52 м, что составляет перепад отметок поверхности рельефа 18,32 м.

Согласно заключению по инженерно-геологическим изысканиям, выполненному ООО «Управление буровых и опытных работ» в 2019 году, инженерно-геологические характеристики в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420019:1316 в с. Эстосадок, Адлерском районе неблагоприятны для застройки.

Из-за ограничения в высоте зданий для сохранения архитектурной олимпийской концепции проектом приняты решения по использованию максимального процента застройки участка (50%), что повлекло за собой существенные объемы по организации планировки земельного участка. Предлагается выполнить инженерную защиту, т.е. комплекс сооружений, направленных на защиту территории для пребывания людей и объекта капитального строительства, группа подпорных стен уголкового типа на свайном основании.

Общая протяженность подпорных сооружений составляет 192 п.м, высота подпорных стен переменна от 1 метра до 4,5 метров.

Противооползневые мероприятия необходимы для защиты комплекса апартаментов, обеспечения заезда в подземную закрытую автостоянку, от воздействия опасных природных процессов и явлений, и техногенного воздействия опасных природных процессов и явлений и техногенного воздействия.

Таким образом, к стоимости строительства объекта, дополняется необходимость выполнения мероприятий по обеспечению комплексной безопасности территорий.

При условии строительства в соответствии с действующими градостроительными регламентами, с учетом долгой окупаемости и рентабельности объекта, что в соответствии с экономической ситуацией не позволяет реализовать строительство на данной территории без ущерба для правообладателя земельного участка. При этом, учитывая сложный рельеф и неблагоприятные инженерно-геологические характеристики для застройки в границах земельного участка и требования, технических регламентов, проектным решением не представляется возможным уменьшить затраты на противооползневые работы, так как возможно существенное увеличение рисков по комплексной безопасности территории в целом.

С учетом себестоимости затрат реализации данного объекта с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров в части коэффициента использования территории с 0,6 до 1,1 позволит осуществить мероприятия по компенсации затрат на возведение и строительство противооползневых мероприятий (удерживающих сооружений).

Учитывая изложенное, земельный участок обладает характеристиками, указанными в статье 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Испрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствует техническим регламентам, режиму зон с особыми условиями использования территорий.

Руководствуясь статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 5.2. главы 5 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202, Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи считает возможным принять решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420019:1316 площадью 5388 кв.м, расположенном по адресному ориентиру: город Сочи, село Эстосадок, в части увеличения коэффициента использования территории с 0,6 до 1,1.

Исполняющий обязанности
заместителя председателя комиссии
по подготовке проекта правил
землепользования и застройки
муниципального образования
город-курорт Сочи



С.В. Добромыслов