

СВОДНЫЙ ОТЧЕТ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ РЕГУЛИРУЮЩЕГО ВОЗДЕЙСТВИЯ ПРОЕКТА МУНИЦИПАЛЬНОГО НОРМАТИВНОГО ПРАВОВОГО АКТА

1. Общая информация

1.1. Регулирующий орган:

Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

1.2. Вид и наименование проекта нормативного правового акта:

Проект решения Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (далее – Решение).

1.3. Предполагаемая дата вступления в силу нормативного правового акта:

Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования (ориентировочно – до 01.11.2022).

1.4. Краткое описание проблемы, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование:

Возведение объектов жилого назначения в непосредственной близости к береговой линии Черного моря, необеспеченных местами в образовательных учреждениях и учреждениях здравоохранения. Строительство индивидуальных жилых домов и домов блокированной застройки необоснованно большой площади. Нерациональное и несбалансированное использование территорий. Административные барьеры в реализации предпринимателями своих прав.

1.5. Краткое описание целей предлагаемого правового регулирования:

Ограничить строительство жилых объектов, ввести «каскадность» вновь возводимых нежилых объектов в 500 метровой зоне от береговой линии Черного моря (в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Краснодарского края).

Ограничить объемы объектов индивидуального жилищного строительства.

Изменить ограничения, связанные со строительством, реконструкцией нежилых объектов на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края таким образом, чтобы не блокируя предпринимательскую деятельность, способствовать комплексному освоению территории города.

1.6. Краткое описание содержания предлагаемого правового регулирования:

Установление на карте градостроительного зонирования границ территорий, в отношении которых установлены ограничения по предельной высоте строящихся зданий исходя от удаленности от береговой линии Черного моря.

Введение ограничения строительного объема объектов капитального строительства жилого назначения, максимальной общей площади зданий (сооружений) вспомогательного назначения на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства и ведения садоводства. Для блокированной жилой застройки – ограничения общей площади блокированного жилого дома.

Установление ограничения строительства на территории всего города только гостиниц, офисных зданий и объектов торговли площадью более 1500 кв.м - упрощение процедуры размещения социальных объектов, объектов курортного и санаторного назначения, общественного питания и иного назначения.

1.6.1. Степень регулирующего воздействия - средняя

Обоснование степени регулирующего воздействия:

Решение содержит положения, изменяющие ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности – изменения ранее установленных градостроительных регламентов. При этом изменения способствуют в большей части снижению административных барьеров для предпринимателей.

1.7. Контактная информация исполнителя в регулирующем органе:

Ф.И.О. Пашьян Виктория Арсеновна

Должность: Ведущий специалист отдела по подготовке документации для проведения публичных и общественных слушаний

Тел.: 8-918-606-18-88 Адрес электронной почты: Esl-rabota@mail.ru

2. Описание проблемы, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование:

Возведение объектов жилого назначения в непосредственной близости к береговой линии Черного моря, необеспеченных местами в образовательных учреждениях и учреждениях здравоохранения. Строительство индивидуальных жилых домов и домов блокированной застройки необоснованно большой площади. Нерациональное и несбалансированное использование территорий. Административные барьеры в реализации предпринимателями своих прав.

2.1. Формулировка проблемы:

Возведение объектов жилого назначения в непосредственной близости к береговой линии Черного моря, необеспеченных местами в образовательных учреждениях и учреждениях здравоохранения. Строительство индивидуальных жилых домов и домов блокированной застройки необоснованно большой площади. Нерациональное и несбалансированное использование территорий. Административные барьеры в реализации предпринимателями своих прав.

2.2. Информация о возникновении, выявлении проблемы и мерах, принятых ранее для ее решения, достигнутых результатах и затраченных ресурсах:

Ранее, в соответствии с предыдущей редакцией ст. 27 Закона Краснодарского края № 1540-КЗ, в Правилах землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) для регулирования застройки в 500 м от береговой линии Черного моря были установлены территориальные зоны «Ж1.1», «Ж2.1», «Ж3.1», «Ж4.1», «Ж5.1», «Ж6.1», «ОД1.1», «ОД 2.1», «РК1», «РК1.К». В настоящее время ст. 27 скорректирована, в связи с чем в ПЗЗ Сочи ограничения по высоте зданий в 500 м от береговой линии Черного моря определяются путем установления границ территорий на расстоянии 100 м, 300 м, 500 м. То есть ограничения по высотности уже действовало и ранее.

Действуют ограничения на жилую застройку и застройку объектами нежилого назначения, за исключением некоторых случаев в зависимости от площади объекта, наличия договора комплексного развития территории, инвестиционного соглашения и пр.

2.3. Субъекты общественных отношений, заинтересованные в устранении проблемы, их количественная оценка:

Администрация города Сочи, департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

2.4. Характеристика негативных эффектов, возникающих в связи с наличием проблемы, их количественная оценка:

Строительство жилья вблизи моря, необеспеченного социальными объектами.

Возможный дефицит на территории города в новых жилых, нежилых объектах, завышение их стоимости. Необоснованное препятствование строительству объектов, в том числе социальных, объектов курортного и санаторного назначения, общественного питания и иного назначения ввиду введенных п. 12.1.2 ПЗЗ ограничений.

2.5. Причины возникновения проблемы и факторы, поддерживающие ее существование:

Ранее имело место строительство жилья вблизи моря, необеспеченного социальными объектами. Необходимо закрепить ограничения такого строительства.

Строительство индивидуальных жилых домов и домов блокированной застройки необоснованно большой площади. Нерациональное и несбалансированное использование территорий.

Усилению административных барьеров в реализации предпринимателями своих прав способствуют жесткие ограничения всех видов объектов, предусмотренные п. 12.1.2 ПЗЗ.

2.6. Причины невозможности решения проблемы участниками соответствующих отношений самостоятельно, без вмешательства органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Сочи:

Прямо установленные в п. 12.1.2 ПЗЗ ограничения препятствуют осуществлению процедур по проектированию и строительству новых объектов.

2.7. Опыт решения аналогичных проблем в других субъектах Российской Федерации, муниципальных образованиях Краснодарского края, иностранных государствах:

С учетом географических особенностей муниципального образования городской округ город-курорт Сочи аналогичные проблемы в других субъектах не выявлены.

2.8. Источники данных:

- Справочно-правовая система «Консультант плюс»
- Информационно-телекоммуникационная сеть Интернет

2.9. Иная информация о проблеме:

Иная информация отсутствует

3. Определение целей предлагаемого правового регулирования и индикаторов для оценки их достижения

3.1. Цели предлагаемого правового регулирования	3.2. Сроки достижения целей предлагаемого правового регулирования	3.3. Периодичность мониторинга достижения целей предлагаемого правового регулирования
Ограничить строительство жилых объектов, ввести «каскадность» вновь возводимых нежилых объектов в 500 метровой зоне от береговой линии Черного моря (в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Краснодарского края).	2025 год	Не менее одного раза в пол года
Введение ограничения строительного	2025	Не менее одного раза в пол

<p>объема объектов капитального строительства жилого назначения, максимальной общей площади зданий (сооружений) вспомогательного назначения на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства и ведения садоводства. Для блокированной жилой застройки – ограничения общей площади блокированного жилого дома. (данное ограничение направлено преимущественно на граждан, не относящихся к субъектам предпринимательской деятельности).</p>		года
<p>Установление ограничения строительства на территории всего города только гостиниц, офисных зданий и объектов торговли площадью более 1500 кв.м - упрощение процедуры размещения социальных объектов, объектов курортного и санаторного назначения, общественного питания и иного назначения.</p>	2025	Не мене одного раза в пол года

3.4. Действующие нормативные правовые акты, поручения, другие решения, из которых вытекает необходимость разработки предлагаемого правового регулирования в данной области, которые определяют необходимость постановки указанных целей:

Постановления администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 8 ноября 2021 года № 2544, от 9 июня 2022 года № 1736 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи».

3.5. Цели предлагаемого правового регулирования	3.6. Индикаторы достижения целей предлагаемого правового регулирования	3.7. Единица измерения индикаторов	3.8. Целевые значения индикаторов по годам
Упорядоченное развитие в сфере градостроительной деятельности	Достижения баланса территорий и обеспеченность инфраструктурой	% соотношение по периодам	отсутствуют

3.9. Методы расчета индикаторов достижения целей предлагаемого правового регулирования, источники информации для расчетов:

Сбор и анализ статистических данных.

3.10. Оценка затрат на проведение мониторинга достижения целей предлагаемого правового регулирования:

Затраты отсутствуют

4. Качественная характеристика и оценка численности потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования (их групп):

4.1. Группы потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования (краткое описание их качественных характеристик)	4.2. Количество участников группы	4.3. Источники данных
Представители строительной отрасли города Сочи Краснодарского края	Не ограничено	СМИ, интернет, справочные ресурсы

5. Изменение функций (полномочий, обязанностей, прав) органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Сочи, а также порядка их реализации в связи с введением предлагаемого правового регулирования:

5.1. Наименование функции (полномочия, обязанности или права)	5.2. Характер функции (новая /изменяемая/отменяемая)	5.3. Предполагаемый порядок реализации	5.4. Оценка изменения трудовых затрат (чел./час в год), изменения численности сотрудников (чел.)	5.5. Оценка изменения потребностей в других ресурсах
1. Наименование органа местного самоуправления				
Исключение и добавление не предусмотрено	-	-	-	-

6. Оценка дополнительных расходов (доходов) местного бюджета (бюджета муниципального образования город-курорт Сочи), связанных с введением предлагаемого правового регулирования:

6.1. Наименование функции (полномочия, обязанности или права) (в соответствии с подпунктом 5.1 пункта 5 настоящего сводного отчета)	6.2. Виды расходов (возможных поступлений местного бюджета (бюджета муниципального образования город-курорт Сочи))	6.3. Количественная оценка расходов и возможных поступлений, млн. рублей
Наименование органа местного самоуправления		
отсутствует	отсутствует	отсутствует
Итого возможные доходы за период: отсутствуют		

6.4. Другие сведения о дополнительных расходах (доходах) местного бюджета (бюджета муниципального образования город-курорт Сочи), возникающих в связи с введением предлагаемого правового регулирования:
Не предусмотрено

6.5. Источники данных:

Не предусмотрено

7. Изменение обязанностей (ограничений) потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования и связанные с ними дополнительные расходы (доходы):

7.1. Группы потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования (в соответствии с подпунктом 4.1 пункта 4 настоящего сводного отчета)	7.2. Новые обязанности и ограничения, изменения существующих обязанностей и ограничений, вводимые предлагаемым правовым регулированием (с указанием соответствующих положений проекта нормативного правового акта)	7.3. Описание расходов и возможных доходов, связанных с введением предлагаемого правового регулирования	7.4. Количественная оценка, млн. рублей
Представители строительной отрасли города Сочи Краснодарского края	<p>П. 9.6, карта градостроительного зонирования ПЗЗ - установление границ территорий, в отношении которых установлены ограничения по предельной высоте строящихся зданий исходя от удаленности от береговой линии Черного моря (взамен территориальных зон «Ж1.1», «Ж2.1», «Ж3.1», «Ж4.1», «Ж5.1», «Ж6.1», «ОД1.1», «ОД2.1», «РК1», «РК1.К»).</p> <p>Таблица 11 ПЗЗ - введение ограничения строительного объема объектов капитального строительства жилого назначения, максимальной общей площади зданий (сооружений) вспомогательного назначения на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства и ведения садоводства. Для блокированной жилой застройки – ограничения общей площади блокированного жилого дома (данное ограничение направлено преимущественно на граждан, не относящихся к субъектам предпринимательской деятельности).</p>	отсутствует	отсутствует

	<p>П. 12.1.2 ПЗЗ - установление ограничения строительства на территории всего города только гостиниц, офисных зданий и объектов торговли площадью более 1500 кв.м - упрощение процедуры размещения социальных объектов, объектов курортного и санаторного назначения, общественного питания и иного назначения.</p>		
--	---	--	--

7.5. Издержки и выгоды адресатов предлагаемого правового регулирования, не поддающиеся количественной оценке:

Отсутствует.

7.6. Источники данных:

СМИ, Справочные ресурсы.

8. Оценка рисков неблагоприятных последствий применения предлагаемого правового регулирования:

8.1. Виды рисков	8.2. Оценка вероятности наступления неблагоприятных последствий	8.3. Методы контроля рисков	8.4. Степень контроля рисков (полный/частичный/отсутствует)
Не подлежит оценке	-	-	-

8.5. Источники данных:

Отсутствуют

9. Сравнение возможных вариантов решения проблемы:

	Вариант 1	Вариант 2
9.1. Содержание варианта решения проблемы	Иные варианты отсутствуют	Иные варианты отсутствуют
9.2. Качественная характеристика и оценка динамики численности потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования в среднесрочном периоде (1 - 3 года)	-	-
9.3. Оценка дополнительных расходов (доходов) потенциальных адресатов регулирования, связанных с введением		-

предлагаемого правового регулирования		
9.4. Оценка расходов (доходов) местного бюджета (бюджета муниципального образования город-курорт Сочи), связанных с введением предлагаемого правового регулирования	-	-
9.5. Оценка возможности достижения заявленных целей регулирования (пункт 3 настоящего сводного отчета) посредством применения рассматриваемых вариантов предлагаемого правового регулирования	-	-
9.6. Оценка рисков неблагоприятных последствий	-	-

9.7. Обоснование выбора предпочтительного варианта решения выявленной проблемы:

Иные варианты отсутствуют

9.8. Детальное описание предлагаемого варианта решения проблемы:

Решением предлагается привести ПЗЗ в соответствие с положениями ст. 27 Градостроительного кодекса Краснодарского края путем:

- исключения из текстовой и графической части ПЗЗ информации о территориальных зонах «Ж1.1», «Ж2.1», «Ж3.1», «Ж4.1», «Ж5.1», «Ж6.1», «ОД1.1», «ОД 2.1», «РК1», «РК1.К», которые были установлены ранее для регулирования застройки в 500 м от береговой линии Черного моря в соответствии с предыдущей редакцией Закона Краснодарского края № 1540-КЗ,

- установления на карте градостроительного зонирования на территориях, входящих в данные территориальные зоны, - соответственно зон «Ж-1», «Ж-2», «Ж-3», «Ж-4», «Ж-5», «Ж-6», «ОД-1», «ОД-2», «РК», «РК.К»;

- установления на карте градостроительного зонирования границ территорий, в отношении которых установлены ограничения по предельной высоте строящихся зданий исходя от удаленности от береговой линии Черного моря В-21, В-25, В-30 (не более 21 м - на расстоянии 100 м, 25 м - на расстоянии от 100 м до 300 м, 30 м - на расстоянии от 300 м до 500 м), что способствует по своей сути обеспечению так называемой «каскадности» строений со стороны моря;

- установления ограничения строительства объектов жилого назначения на расстоянии до 500 метров от береговой линии Черного моря (виды «Среднеэтажная жилая застройка» и «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» запрещены; «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», «Ведение садоводства», «Блокированная жилая застройка» - условно разрешенные);

- установление всегда разрешенными вида «Гостиничное обслуживание», в случае расположения земельного участка, объекта капитального строительства

на расстоянии до 500 метров от береговой линии Черного моря в зонах Ж-3, Ж-4, Ж-5, Ж-6, в остальных случаях, они являются условно разрешенными.

В Решении также предлагается ввести ограничения строительного объема объектов капитального строительства жилого назначения, максимальной общей площади зданий (сооружений) вспомогательного назначения на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства (1200 куб.м, 250 кв.м соответственно). Для блокированной жилой застройки – ограничение общей площади блокированного жилого дома (не более 500 кв.м) и количества блоков - до 5.

Исключены ограничения строительства всех объектов нежилого назначения, ограничения строительства в соответствии с Решением теперь затронут только объекты площадью более 1500 кв.м, расположенные на земельных участках с видом разрешенного использования:

- общежития (код 3.2.4),
- деловое управление (код 4.1),
- объекты торговли (код 4.2),
- рынки (код 4.3),
- магазины (код 4.4),
- гостиничное обслуживание (код 4.7),
- туристическое обслуживание (код 5.2.1)

При этом размещение таких объектов возможно только при наличии одного из следующих условий:

1) Строительство, реконструкция объекта осуществляется в рамках реализации договора о комплексном развитии территории, заключенного по инициативе правообладателя (правообладателей) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

2) Строительство, реконструкция объектов, размещение которых предусмотрено документацией по планировке территории, утвержденной в рамках реализации Федерального закона от 01.12.2007 № 310-ФЗ «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 акты Российской Федерации».

3) Реконструкция объектов незавершенного строительства, право собственности на которые зарегистрировано на основании постановлений и (или) разрешений на строительство, выданных до вступления в силу настоящих Правил.

4) Строительства, реконструкция объектов, соответствующих критериям, установленным 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».

5) Строительство, реконструкция объектов, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета.

6) Строительство, реконструкция объектов осуществляется в рамках реализации проектов, предусмотренных протоколами о намерениях по взаимодействию в сфере инвестиций на территории Краснодарского края, подписанных со стороны администрации Краснодарского края главой администрации (губернатором) Краснодарского края».

Данные изменения упростят процедуру размещения социальных объектов, объектов курортного и санаторного назначения, общественного питания и иного назначения, способствует снижению административных барьеров, улучшению предпринимательского климата и развитию города-курорта Сочи в целом.

10. Оценка необходимости установления переходного периода и (или) отсрочки вступления в силу нормативного правового акта либо необходимость распространения предлагаемого правового регулирования на ранее возникшие отношения:

Отсутствует

10.1. Предполагаемая дата вступления в силу нормативного правового акта:

Вступает в силу со дня его официального опубликования (ориентировочно до 01.11.2022)

10.2. Необходимость установления переходного периода и (или) отсрочки введения предлагаемого правового регулирования: есть (нет)

Нет

10.3. Необходимость распространения предлагаемого правового регулирования на ранее возникшие отношения: есть (нет).

Нет

10.3.1. Период распространения на ранее возникшие отношения: 0 дней с даты принятия проекта муниципального нормативного правового акта.

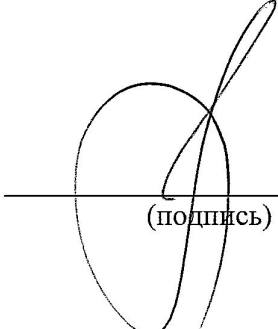
10.4. Обоснование необходимости установления переходного периода и (или) отсрочки вступления в силу нормативного правового акта либо необходимости распространения предлагаемого правового регулирования на ранее возникшие отношения:

Отсутствует.

Директор департамента архитектуры
и градостроительства администрации
муниципального образования
городской округ город-курорт Сочи
Краснодарского края

Литвинец Дмитрий Валерьевич
(инициалы, фамилия)

19.07.2022
(дата)



(подпись)