**Обсуждение «Оповещение о начале общественных обсуждений по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № пп | ФИО | Комментарий |
|  | Илюхин С.Ю. | 1. 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.  На сегодняшний день в территориальной зоне РК/РК1- зона лечебно-оздоровительных учреждений не регламентирован коэффициент использования территории (КИТ).  Рассматриваемым проектом предлагается разрешить строительство объектов капитального строительства нежилого назначения максимальной общей площадью до 1000 кв.м.  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.  В связи с чем, считаю необходимым ограничить строительство нежилых объектов КИТом в территориальной зоне РК/РК1– 2,0.  Прошу рассмотреть данное предложение на комиссии по Правилам землепользования и застройки.  2. 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.  В связи с чем, считаю целесообразным добавить:  - в подпункт 1 пункта 12.1.2 строку следующего содержания:  1.6. строительство объектов капитального строительства жилого назначения, на которые выданы разрешения на строительство (реконструкцию) до вступления в силу пункта 12.1.2 проекта;  - в подпункт 2 пункта 12.1.2 строку следующего содержания:  2.6. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения, на которые выданы разрешения на строительство (реконструкцию) до вступления в силу пункта 12.1.2 проекта. |
|  | Ефимова М.Н. | 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).  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. — ISBN 5-7711-0015-3).  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).  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 (400×50=20000), поскольку ЗП/ОП=50, и, следовательно, ЗП=50×ОП.  Более абсурдным образом будет звучать требование к минимальной доле (проценту) озеленения.  Например, в зоне Ж-2 /Ж2.1 необходимо будет озеленить 12000 кв. метров земельного участка площадью 400 кв. метров (400×30=12000), поскольку минимальная(ый) доля (процент) озеленения это отношение площади озеленения (зеленых зон) (ЗЗ) ко всей площади земельного участка (ОП), ЗЗ/ОП=30, следовательно, ЗЗ=30×ОП.  В связи с чем, предлагаю  изложить пункт 1.5 Проекта в следующей редакции  «1.5. После абзаца пятидесятого дополнить абзацами следующего содержания:  «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.»;  изложить пункт 4.2 Проекта в следующей редакции  «4.2. Слова «Максимальный коэффициент застройки» заменить словами «Максимальная доля застройки»;  изложить пункт 4.3 Проекта в следующей редакции  «4.3. Слова «Минимальный коэффициент озеленения» заменить словами «Минимальная доля озеленения».  5.1. Слова «Максимальный коэффициент застройки» заменить словами «Максимальная доля застройки».  5.2. Слова «Минимальный коэффициент озеленения» заменить словами «Минимальная доля озеленения».  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 изложенным в графе 4 Таблицы 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» пункта 12.1 главы 12 части III.  Это не обусловлено следующими действующими строительными правилами.  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.  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 К0 на пожарные отсеки ПЛОЩАДЬЮ ЭТАЖА не более 600 кв. м, включающие один или несколько жилых блоков.  2. В силу требований 4.2 и 4.3 СП 55.13330.2011 «ДОМА ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ»:  Состав помещений дома, их размеры и функциональная взаимосвязь, а также состав инженерного оборудования определяются застройщиком. В доме должны быть созданы условия для отдыха, сна, гигиенических процедур, приготовления и приема пищи, а также для другой деятельности, обычно осуществляемой 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, 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:  21. 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.  25. Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение. Естественного освещения могут не иметь другие помещения вспомогательного использования, 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.  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.  5. Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, 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.  В связи с чем предлагаю:  пункт 4.7 изложить в следующей редакции  «4.7. Сноску <3> изложить в следующей редакции:  «<3> - Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 600 кв. м.»;  дополнить проект пунктом 4.9 в следующей редакции:  «4.9. Сноску <6> изложить в следующей редакции:  «<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 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:  «12.1.2. Ограничения, связанные с жилой застройкой и строительством нежилых объектов на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края  1. 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, осуществляемое 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 строительствемногоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;  1.3. строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое 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 предельных параметрах.  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 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.  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.  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.  5. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края обязательны к применению при подготовке проектной документации для объектов капитального строительства.». |