

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 12-ОП-2020/Ц
о результатах общественных обсуждений

13 января 2021 года

1. Информация об оповещении о начале общественных обсуждений.

С 16 декабря 2020 года по 16 января 2021 года проводятся общественные обсуждения по проекту решения администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края о предоставлении Керносовской Татьяне Владимировне разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203026:2214 площадью 2100 кв.м, расположенном по адресному ориентиру: город Сочи, Центральный район, переулок Ривьерский, в части увеличения максимального процента застройки с 40% до 81%, уменьшения минимального коэффициента озеленения с 30% до 3%, уменьшения минимального отступа от границ земельного участка с номерами характерных точек: 1-2, 2-3, 3-4, 4-5, 5-6, 6-7, 7-8, 8-9, 9-10 – до 0 м, 17-18, 18-19, 19-20, 20-21, 21-22, 22-1 – до 0 м.

Период проведения экспозиции проекта - с 25 декабря 2020 года по 31 декабря 2020 года.

Оповещение о начале общественных обсуждений по проекту решения администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края о предоставлении Керносовской Татьяне Владимировне разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203026:2214 площадью 2100 кв.м, расположенном по адресному ориентиру: город Сочи, Центральный район, переулок Ривьерский, в части увеличения максимального процента застройки с 40% до 81%, уменьшения минимального коэффициента озеленения с 30% до 3%, уменьшения минимального отступа от границ земельного участка с номерами характерных точек: 1-2, 2-3, 3-4, 4-5, 5-6, 6-7, 7-8, 8-9, 9-10 – до 0 м, 17-18, 18-19, 19-20, 20-21, 21-22, 22-1 – до 0 м, опубликовано в газете «Новости Сочи» от 16 декабря 2020 года № 175 (3561) - № 176 (3562).

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

2. Наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях.

Предоставление Керносовской Татьяне Владимировне разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203026:2214 площадью 2100 кв.м, расположенном по адресному ориентиру: город Сочи, Центральный район, переулок Ривьерский, в части увеличения максимального процента застройки с 40% до 81%, уменьшения минимального коэффициента озеленения с 30% до 3%, уменьшения минимального отступа от границ земельного участка с номерами характерных точек: 1-2, 2-3, 3-4, 4-5, 5-6, 6-7, 7-8, 8-9, 9-10 – до 0 м, 17-18, 18-19, 19-20, 20-21, 21-22, 22-1 – до 0 м.

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 13 января 2021 года № 12-ОП-2020/Ц.

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 «А В КУБЕ» (СРО-П-101-23122009 от 01.06.2020), в соответствии с которым земельный участок с кадастровым номером 23:49:0203026:2214, расположенный в территориальной зоне «РК-1» (зона лечебно-оздоровительных учреждений), имеет конфигурацию, инженерно-геологические и иные характеристики, неблагоприятные для застройки.

Изучением представленных документов комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город – курорт Сочи Краснодарского края установлено, что конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки, территория

земельного участка находится в границах территории общественного назначения, ограниченной проезжей частью улицы Виноградной, рекой Сочи, Черным морем, и закрытой территории санатория Сочи, которая включает в себя преимущественно объекты общественного назначения.

При этом на рассматриваемой территории отсутствуют площадки и места для организованного хранения транспортных средств, что приводит к хаотичной парковке автомобилей вдоль транспортных путей и на территориях общего пользования, а также создает препятствия для обслуживания данной территории автомобилями технических служб и административных органов. Таким образом, размещение здания служебных гаражей, для организации парковки легкового автотранспорта с целью обслуживания персонала прилегающих курортных объектов, объектов гостиничного комплекса и общественного питания ухудшит транспортную ситуацию и условия связанные с безопасностью жизнедеятельности на прилегающей территории. При проектировании здания парковки, учитываются нормативные размеры внутренних проездов, размеры парковочных мест, путей эвакуации и технических помещений, при учете которых, разместить здание гаража-стоянки без отклонения от действующих градостроительных регламентов на территории земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203026:2214 невозможно или нецелесообразно.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0203026:2214, согласно Постановлению Правительства РФ от 31 августа 2019 № 1132 «Об утверждении Положения о зоне охраняемого объекта», расположен на территории зоны объекта, охраняемого ФСО России. В связи с чем, на него распространяется специальный правовой режим, налагающий на правообладателя соответствующие ограничения при его использовании и обязательства по согласованию с ФСО России всех видов строительства, предполагаемых к осуществлению на данном земельном участке.

При этом, учитывая правовой режим земельного участка, проектные решения в части высоты здания до 15 м приняты с учетом сохранения условий видимости объекта, охраняемого ФСО России, а также соблюдения окружающего архитектурно-ландшафтного единства и иными ограничениями, указанными в Перечне ограничений использования земельных участков и ограничений хозяйственной и иной деятельности, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 31 августа 2019 № 1132 «Об утверждении Положения о зоне охраняемого объекта».

Таким образом, соблюдение правового режима использования земельного участка, связанного с наличием вышеуказанной зоны охраняемого объекта, является неблагоприятным условием для застройки земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203026:2214, ухудшающим его характеристики и ограничивающим возможности его использования, в части невозможности строительства здания в соответствии с установленным градостроительным регламентом (максимальной высоты здания 33 м), и, как следствие, фактического ограничения больше чем в 2 раза общей площади от возможного параметра в данной территориальной зоне.

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.

Общественные обсуждения по вопросу предоставления разрешения Керносковской Татьяне Владимировне разрешения на отклонение от предельных

параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203026:2214 площадью 2100 кв.м, расположенном по адресному ориентиру: город Сочи, Центральный район, переулок Ривьерский, в части увеличения максимального процента застройки с 40% до 81%, уменьшения минимального коэффициента озеленения с 30% до 3%, уменьшения минимального отступа от границ земельного участка с номерами характерных точек: 1-2, 2-3, 3-4, 4-5, 5-6, 6-7, 7-8, 8-9, 9-10 – до 0 м, 17-18, 18-19, 19-20, 20-21, 21-22, 22-1 – до 0 м, состоялись в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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 городской округ город – курорт Сочи Краснодарского края считает возможным принять решение о предоставлении Керносовской Татьяне Владимировне разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203026:2214 площадью 2100 кв.м, расположенном по адресному ориентиру: город Сочи, Центральный район, переулок Ривьерский, в части увеличения максимального процента застройки с 40% до 81%, уменьшения минимального коэффициента озеленения с 30% до 3%, уменьшения минимального отступа от границ земельного участка с номерами характерных точек: 1-2, 2-3, 3-4, 4-5, 5-6, 6-7, 7-8, 8-9, 9-10 – до 0 м, 17-18, 18-19, 19-20, 20-21, 21-22, 22-1 – до 0 м.

Заместитель председателя комиссии
по подготовке проекта правил
землепользования и застройки
муниципального образования
городской округ город – курорт
Сочи Краснодарского края



А.А. Глушков