

ПРОТОКОЛ № 22 ИПЗЗ
общественных обсуждений по проекту

19 сентября 2023 года

1. Информация об оповещении о начале общественных обсуждений.

с 8 сентября 2023 года по 20 сентября 2023 года.

2. Информация о проекте, рассмотренного на общественных обсуждениях.

Проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (далее – Проект), предусматривающему установление в границах территориальной зоны «ОЦ-1» - жилая и общественно-деловая зона подзоны «ОЦ-1.3» - общественно-деловая зона спортивного назначения в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:201, 23:49:0402030:202.

3. Информация об организаторе общественных обсуждений.

Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

4. Информация, содержащаяся в опубликованном оповещении начале общественных обсуждений.

Оповещение о проведении общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в ПЗЗ опубликованы в газете «Новости Сочи» от 30 августа 2023 года № 65 (3913) и размещены на официальном сайте администрации города Сочи в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

На официальном сайте администрации города Сочи информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://sochi.ru>) в разделе: Градостроительство → Архитектура → Общественные обсуждения.

5. Экспозиция проекта открыта

с 8 сентября 2023 года по 15 сентября 2023 года.

6. Срок приема обращений участников общественных обсуждений:

с 8 сентября 2023 года по 15 сентября 2023 года.

по адресам:

- город Сочи, улица Кирова, 53 (здание администрации Адлерского внутригородского района города Сочи) с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья);

- город Сочи, улица Советская, 40, 3 этаж, кабинет № 309, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья).

7. Сведения о количестве участников общественных обсуждений.

Количество участников – 1.

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

Количество замечаний – 1.

9.

№ п/п	Замечания и предложения	Участники публичных слушаний (общественных обсуждений), постоянно проживающие на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания (общественные обсуждения)
1	2	3
	Не поступали	

10.

№ п/п	Замечания и предложения	Иные участники публичных слушаний (общественных обсуждений)
1	2	3
1	Шестак Л.Н.	<p>Правилами Таблица 1, установлен перечень основных водных объектов, их водоохранных зон и прибрежных защитных полос. Водоохранная зона (ВД) реки Мзымта - 200 метров. Согласно информации, из Публичной кадастровой карта России земельные участки: кадастровый номер: 23:49:0402030:202, адрес: г. Сочи площадью -1468м2 и кадастровый номер 23:49:0402030:201, адрес: г. Сочи, площадью-26925 м2 полностью расположены в охранной зоне р. Мзымта. Категория земель: категория не установлена. Фрагмент из ПКК. Согласно Правил п. 9.4. (решение Городского Собрания Сочи от 29.09.2015 N 10) введена территориальная зона «ОЦ» - зона, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. Цель выделения - обеспечение единства архитектурнопланировочной организации города, установление ограничений по использованию земель, сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов. На территории проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи не допускается: е) формирование "точечной" высотной застройки; Правилами, таблица 11, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны «ОЦ-1» установлен градостроительный регламент: максимальная высота здания до конька крыши -12 м (три этажа). минимальный процент озеленения -30% максимальная высота оград -1,5 м. Проектом (приложение1 к проекту решения ГСС) предлагается для подзоны «ОЦ-1.3» в водоохранной зоне р. Мзымта установить градостроительный регламент, который значительно отличается от указанных в таблице 11 действующих Правил: предельных параметров разрешенного строительства в зоне «ОЦ-1». вместо- максимальной высоты зданий до конька крыши - 12 м. -3 эт. предлагается установить - 30 м. -10 эт.; вместо максимальной высоты оград, - 1,5 м. предлагается установить - 3,0м. вместо минимального процента озеленения 30%. Предлагается установить -10% Проектом (приложение1 к проекту решения ГСС) предлагается для подзоны «ОЦ-1.3» установить вид разрешенного использования земельных</p>

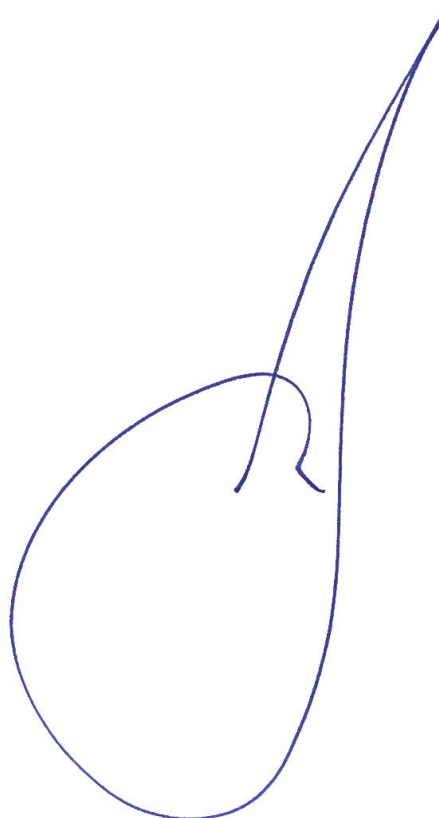
участков и объектов капитального строительства – «общественно-деловая зона спортивного назначения». Вид - «общественно-деловая зона спортивного назначения» не соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренным Правилами для территориальной зоны «ОЦ-1» - жилая зона. В соответствии с ч. 3 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ в пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров. Данная норма означает, что в границах территориальной зоны во всех подзонах должны быть одинаковые виды разрешенного использования, но могут отличаться предельные параметры. - Действующими Правилами для территориальной зоны "ОЦ-1" разрешено 20 видов разрешенного использования земельных участков, в перечне которых нет вида "Общественно- деловой зоны спортивного назначения». А проектом изменений в Правила для подзоны "ОЦ1.3" разрешенными видами предлагается сделать вид- "Общественно- деловая зона спортивного назначения», что прямо противоречит ч. 3 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ. Понятие «общественно-деловая зона спортивного назначения» в действующих нормативных правовых актах отсутствует и не приводится в проекте изменений в Правила землепользования, вынесенном на обсуждение (что дополнительно свидетельствует о наличии в проекте коррупциогенного фактора – «юридиголингвистическая неопределенность - употребление неустоявшихся, двусмысленных терминов и категорий оценочного характера», подп. в) п. 4 постановления Правительства РФ от 26 февраля 2010 г. № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»). В соответствии с ч. 5 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных

объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. Размещение объектов спортивного назначения в общественно-деловых зонах не предусмотрено. Территории, предназначенные для занятия физической культурой и спортом, в силу ч. 11 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ могут включаться в состав зон рекреационного назначения. Таким образом, предложенные Комиссией изменения в Правила: установление подзоны «ОЦ1.3» – «общественно-деловая зона спортивного назначения» для земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0402030:202 и 23:49:0402030:201 предлагается осуществить с нарушением ч. 3 ст. 38 и ст. 35 Градостроительного кодекса РФ, Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установление подзоны «ОЦ-1.3» в территориальной зоне «ОЦ-1»: 1) осуществляется в нарушение Правил установления подзон, закрепленных ч. 3 ст. 38 и ст. 35 Градостроительного кодекса РФ, Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»; 2) осуществляется точно - для конкретных земельных участков, что противоречит целям разработки и утверждения правил землепользования, определенным ч. 1 ст. ст. 30 Градостроительного кодекса РФ, - целям создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создания условий для планировки территории муниципального образования, а также целям выделения территориальных зон особой ценности - целям обеспечения единства архитектурно-планировочной организации города, установления ограничений по использованию земель, сохранения существующего природного ландшафта, зеленых массивов; 3) с превышением в несколько раз параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных для территориальной зоны "ОЦ-1"; Установление подзоны «ОЦ-1.3» в территориальной зоне «ОЦ-1»: 1) осуществляется в нарушение Правил установления подзон, закрепленных ч. 3 ст. 38 и ст. 35 Градостроительного кодекса РФ, Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»; 2) осуществляется точно - для конкретных земельных участков,

		<p>что противоречит целям разработки и утверждения правил землепользования, определенным ч. 1 ст. ст. 30 Градостроительного кодекса РФ, - целям создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создания условий для планировки территории муниципального образования, а также целям выделения территориальных зон особой ценности - целям обеспечения единства архитектурно-планировочной организации города, установления ограничений по использованию земель, сохранения существующего природного ландшафта, зеленых массивов; 3) с превышением в несколько раз параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных для территориальной зоны "ОЦ-1";</p>
--	--	--

Член комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, директор департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края



Д.В. Литвинец