

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 6-ОП-2024/Ц**  
**о результатах общественных обсуждений**

8 апреля 2024 года

**1. Информация об оповещении о начале общественных обсуждений.**

С 13 марта 2024 года по 10 апреля 2024 года проводятся общественные обсуждения по проекту решения администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края о предоставлении Маранджяну Артуру Альбертовичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205031:1991 площадью 1200 кв.м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный район, улица Севастопольская, земельный участок 9Б, в части увеличения максимальной общей площади индивидуального жилого дома с 300 кв.м до 720 кв.м, увеличения строительного объема индивидуального жилого дома с 1200 куб.м до 3246 куб.м.

Период проведения экспозиции проекта - с 22 марта 2024 года по 1 апреля 2024 года.

Оповещение о начале общественных обсуждений по проекту решения администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края о предоставлении Маранджяну Артуру Альбертовичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205031:1991 площадью 1200 кв.м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный район, улица Севастопольская, земельный участок 9Б, в части увеличения максимальной общей площади индивидуального жилого дома с 300 кв.м до 720 кв.м, увеличения строительного объема индивидуального жилого дома с 1200 куб.м до 3246 куб.м, опубликовано в газете «Новости Сочи» от 13 марта 2024 года № 12 (3959).

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 Маранджяну Артуру Альбертовичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205031:1991 площадью 1200 кв.м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,

городской округ город-курорт Сочи, Центральный район, улица Севастопольская, земельный участок 9Б, в части увеличения максимальной общей площади индивидуального жилого дома с 300 кв.м до 720 кв.м, увеличения строительного объема индивидуального жилого дома с 1200 куб.м до 3246 куб.м

**3. Сведения о количестве участников общественных обсуждений.**

Количество участников – 49.

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

Протокол общественных обсуждений от 2 апреля 2024 года № 6-ОП-2024/Ц.

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

Количество поступивших замечаний – 49.

**6.**

№ п/п	Замечания и предложения	Участники общественных обсуждений	Аргументированные рекомендации Организатора о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний
1	2	3	4
1	Против, не согласны	Долманова Ю, Иванова Татьяна Михайловна, Оксюзьян Артур Ардавастович, Яценяк Александра Тарасовна, Ермолик Елена Павлова, Дроздова Ирина Алексеевна, Ситникова Ольга Сергеевна, Андреева Лариса Николаевна, Орешкова Галина Николаевна, Мартынова Татьяна Константиновна, Новоселова Ольга Владимировна, Тимченко Степан Андреевич, Ничипорова Юлия Ивановна, Попова Юлия Сергеевна, Шевченко, Проценко Нина Гавриловна, Никитина Яна Олеговна, Шапошникова Яна	Предложение рассмотрено Комиссией. В соответствии с пунктом 1 статьи 40 ГрК РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.



		<p>Юрьевна, Харченко Надежда Васильевна, Елизавета Сергеевна Токарева, Котелевская Алла Александровна, Скворцова Виктория Юрьевна, Перегут Тамара Алексеевна, Иванова, Кузьмина Анна Арсеновна, Водахова Карина Владиславовна, Проскурина Наталья Викторовна, Гончарюк Екатерина Викторовна, Никанорова Н. В., Кузьмина Оксана Сергеевна, Павлова Светлана, ТОЮ, Маркарян Анаида Рафаиловна, Шевцов Эдуард Эдуардович, Шептур Евгения Александровна, Шестак Людмила Николаевна</p>	
2	Отсутствует комментарий	<p>Виктор Ермолик, Скотарев Владимир Тимофеевич, Коноп Анна Петровна, Кузнецов, Ченгелиди Елена Николаевна, Скотарев Илья Владимирович Ванюкова Елена Валерьевна, Ничипорова Юлия Ивановна, Шевченко, Проценко Нина Гавриловна, Никитина Яна Олеговна, Шапошникова Яна Юрьевна, Харченко Надежда Васильевна, Терехина Елена Николаевна, Перегут Тамара Алексеевна, Иванова, Водахова Карина Владиславовна, Никанорова Н. В.</p>	Замечания отсутствуют.
3	Аргумент против:	Дроздова Ирина	Предложение рассмотрено

	<p>планируемый к застройке земельный участок расположен напротив зоны памятника «Братская могила 2117 советских воинов, умерших от ран в годы Великой Отечественной войны, 1941-1945 годы»</p>	<p>Алексеевна, Ситникова Ольга Сергеевна, Андреева Лариса Николаевна, Мартынова Татьяна Константиновна, Орешкова Галина Николаевна, Берёзкин Владислав Дмитриевич, Новоселова Ольга Владимировна, Людмила Леонидовна Билич, Попова Юлия Сергеевна, Елизавета Сергеевна Токарева, Кузьмина Анна Арсеновна, Маркарян Анаида Рафаиловна, Шептур Евгения Александровна</p>	<p>Комиссией, принято решение отклонить. Согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 30.01.2024 № 997526 рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205031:1991 частично расположен в границах регулирования застройки, частично в границах охранной зоны памятника «Братская могила 2117 советских воинов, умерших от ран в годы Великой Отечественной войны, 1941-1945 годы» приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края № 159 от 11.11.2015.</p> <p>Планируемый к застройке земельный участок расположен в границах регулирования застройки памятника «Братская могила 2117 советских воинов, умерших от ран в годы Великой Отечественной войны, 1941-1945 годы».</p> <p>В соответствии с приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края № 159 от 11.11.2015 индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия - РЗ – «Ограниченное преобразование».</p> <p>Режим использования земель в границах подзоны РЗ – «Ограниченное преобразование»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сохранение исторических линий застройки улиц;</li> <li>- обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его градостроительной среде;</li> <li>- благоустройство и озеленение территории, не противоречащее сложившейся планировочной</li> </ul>
--	--	--	---

			<p>структуре;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- реконструкция или снос объектов, не представляющих историко-архитектурную ценность;</li> <li>- в случае обнаружения при производстве земляных работ фрагментов захоронений, вызвать представителя военного комиссариата и выполнить все необходимые процедуры по перезахоронению останков.</li> </ul> <p>С учетом вышеизложенного в границах регулирования застройки памятника «Братская могила 2117 советских воинов, умерших от ран в годы Великой Отечественной войны, 1941-1945 годы» нет запрещения нового строительства.</p>
4	<p>Аргумент против:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-на рассматриваемом земельном участке планируется жилой комплекс;</li> <li>-стройкой уничтожены автомобильная инфраструктура и коммуникации;</li> <li>-лишен пожарного подъезда дом №11, 9 по ул. Севастопольская (установлен публичный сервитут);</li> <li>-повреждена канализация на рассматриваемом земельном участке;</li> <li>- требуется экологическая и почвоведческая экспертиза на наличие экологических правонарушений и оценки экологического вреда</li> </ul>	<p>Иван Олегович Тихонов, Елизавета Сергеевна Токарева, Скворцова Виктория Юрьевна, Кузьмина Анна Арсеновна, Попова Юлия Сергеевна, Маркарян Анаида Рафаиловна, Шевцов Эдуард Эдуардович, Новоселова Ольга Владимировна, Шестак Людмила Николаевна, Шептур Евгения Александровна, Шевцов Эдуард Эдуардович</p>	<p>Предложение рассмотрено Комиссией, принято решение отклонить.</p> <p>В соответствии с представленными заявителем материалами обоснования для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства функциональное назначение проектируемого объекта капитального строительства – индивидуальный жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства).</p> <p>Жилой дом запроектирован трехэтажным, где габариты, конфигурация, пространственная ориентация были определены с учетом его эргономики, конфигурации земельного участка и с соблюдением необходимых в соответствии с требованиями законодательства противопожарных расстояний (разрывов) от стен и свесов кровли жилого дома до стен существующих и находящихся в стадии строительства зданий и сооружений.</p> <p>Решения, принятые при подготовке схемы планировочной организации, не нарушают права и законные</p>



			<p>интересы третьих лиц.</p> <p>При строительстве будут учтены противопожарные, сейсмические, строительные нормы и правила, а также иные требования, предъявляемые законодательством Российской Федерации.</p> <p>Проектная документация разработана в соответствии с техническим заданием, с учетом действующих технических регламентов, в том числе устанавливающих требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.</p>
5	<p>О нарушении требований градостроительного законодательства при проведении общественных обсуждений по рассматриваемому проекту</p>	<p>Маркарян Анаида Рафаиловна, Шевцов Эдуард Эдуардович, Попова Юлия Сергеевна, Кузьмина Оксана Сергеевна, Павлова Светлана</p>	<p>Предложение рассмотрено Комиссией, принято решение отклонить.</p> <p>Общественные обсуждения проводятся в порядке, предусмотренном ГрК РФ и Положением о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений в области градостроительной деятельности в муниципальном образовании городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, утвержденным решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 24.07.2021 №75.</p> <p>В соответствии с оповещением от 12.03.2024 6-ОП-2024/Ц о начале общественных обсуждений по проекту решения администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, экспозиция рассматриваемого проекта</p>

			<p>действовала с 22 марта 2024 года по 1 апреля 2024 года (с понедельника по пятницу, рабочие дни). Консультации проводились в период работы экспозиции (понедельник – пятница с 10-00 до 17-00, перерыв с 13-00 до 14-00).</p> <p>Документация для ознакомления по рассматриваемому проекту была представлена в полном объеме.</p> <p>Все предложения и замечания принимались строго в период проведения экспозиции.</p> <p>Общественные обсуждения по рассматриваемому вопросу проводились в соответствии с требованиями действующего законодательства.</p>
6	<p>О несоответствии параметров планируемого к строительству объекта параметрам индивидуального жилого дома в части высоты этажей</p>	<p>Шестак Людмила Николаевна, Шептур Евгения Александровна</p>	<p>Предложение рассмотрено Комиссией, принято решение отклонить.</p> <p>Согласно пункту 6.2 «СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001» высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах строительства IA, IB, IG, ID, определяемых по СП 131.13330, должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах строительства - не менее 2,5 м. Высота внутридомовых коридоров, холлов, передних, антресолей должна составлять не менее 2,1 м, а высота пути эвакуации - не менее 2,2 м.</p> <p>Вместе с тем, согласно приведенным в проектной документации технико-экономическим показателям, высота планируемого к строительству объекта составляет 12 м, и не превышает установленную градостроительным регламентом максимальную высоту здания до конька крыши - 12 м.</p>

### 7. Выводы по результатам общественных обсуждений.

В рамках предоставления муниципальной услуги заявителем представлена проектная документация, выполненная ООО «Земельно-



архитектурная мастерская», включающая обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в соответствии с которым земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205031:1991, имеет неблагоприятные характеристики, указанные в ст. 40 ГрК РФ – конфигурация земельного участка, инженерно-геологические характеристики и иные характеристики неблагоприятны для застройки.

В соответствии с проведенными инженерно-геодезическими изысканиями рельеф земельного участка является сложным. Абсолютные отметки поверхности рельефа в пределах исследуемого участка изменяются от 47 м до 57 м, что составляет перепад отметок поверхности рельефа 10 м на длину участка, что является неблагоприятной характеристикой земельного участка.

Категория сложности инженерно-геологических условий – II (средняя).

Конфигурация земельного участка имеет форму многоугольника с изломанными границами с юго-западной и юго-восточной сторон, северная часть участка фактически обременена проездом.

Форма земельного участка и сложный рельеф значительно повлияли при определении внешнего и внутреннего вида объекта индивидуального жилищного строительства, а также его пространственной ориентации и планировочной структуры.

Габариты, конфигурация, пространственная ориентация жилого дома были определены с учетом его эргономики, конфигурации земельного участка, и с соблюдением необходимых противопожарных расстояний (разрывов) от стен и свесов кровли жилого дома до стен существующих и находящихся в стадии строительства зданий и сооружений.

Учитывая изложенное, оптимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства, необходимая для соблюдения эргономики с учетом его конфигурации и внешнего облика, а также принимая во внимание сложность рельефа, составляет 720,0 кв.м, из них площадь террас 32,2 кв.м, строительный объем составляет 3246,0 куб.м.

Изучением представленных документов комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее - Комиссия) установлено, что данные характеристики неблагоприятны для застройки.

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 Маранджяну Артуру Альбертовичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205031:1991 площадью 1200 кв.м, расположенном по адресу: Российская



Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный район, улица Севастопольская, земельный участок 9Б, в части увеличения максимальной общей площади индивидуального жилого дома с 300 кв.м до 720 кв.м, увеличения строительного объема индивидуального жилого дома с 1200 куб.м до 3246 куб.м, состоялись в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Руководствуясь статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 5.2. главы 5 Правил, Комиссия считает возможным рекомендовать главе принять решение о предоставлении Маранджяну Артуру Альбертовичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205031:1991 площадью 1200 кв.м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный район, улица Севастопольская, земельный участок 9Б, в части увеличения максимальной общей площади индивидуального жилого дома с 300 кв.м до 720 кв.м, увеличения строительного объема индивидуального жилого дома с 1200 куб.м до 3246 куб.м.

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



Ю.М. Лариошина