

Российская Федерация  
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ  
ГОРОД СОЧИ

КОМИССИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ

354061, г. Сочи, ул. Советская, 40, каб. 301, тел./факс (862) 264-84-54

от 24.06.2019 № 13-УР-2019/Ц

ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по вопросу предоставления Шульге Александру Сергеевичу разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201020:474, расположенного по адресу: город Сочи, Центральный район, улица Плеханова, с «строительство квартала индивидуальной жилой застройки» на «многоквартирный жилой дом».

17 июня 2019 года в 11-00 часов по адресу: город Сочи, Центральный район, улица Воровского, дом 58, в актовом зале здания Дома архитектора, на основании заявления Шульги Александра Сергеевича комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи (далее – Комиссия) проведены публичные слушания по вопросу предоставления Шульге Александру Сергеевичу разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201020:474 площадью 2670 кв.м, расположенного по адресу: город Сочи, Центральный район, улица Плеханова, с «строительство квартала индивидуальной жилой застройки» на «многоквартирный жилой дом».

По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.

Информационное сообщение о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 4 июня 2019 года № 81 (3287) - № 82 (3288), и в адрес смежных землепользователей и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с вышеуказанными земельными участками, направлены информационные сообщения о проведении публичных слушаний.

Демонстрационные и обосновывающие материалы были доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц с 4 июня 2019 года до 14 июня 2019 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья) в комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи по адресу: г. Сочи, ул. Советская, д. 40, каб. 313, а также в сети Интернет.

В период проведения публичных слушаний по вопросу предоставления Шульге Александру Сергеевичу разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201020:474 площадью 2670 кв.м, расположенного по адресу: город Сочи, Центральный район, улица Плеханова, с «строительство квартала индивидуальной жилой застройки» на «многоквартирный



жилой дом», поступили замечания от Сенцовой Е.Г., которые заключаются в следующем: земельный участок заявителя расположен в зоне усадебной застройки по генплану. В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Сочи земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 – малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров. Строительство многоквартирных домов в указанных зонах запрещено, в связи с чем заявителю необходимо отказать.

В отношении данного замечания необходимо отметить следующее.

В соответствии с пунктом 1 части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ виды разрешенного использования земельного участка определяются в градостроительном регламенте, входящем в состав правил землепользования и застройки.

Градостроительный регламент земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201020:474 установлен в составе Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202.

По информации о градостроительном регламенте земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201020:474 - территориальная зона Ж-2 - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.

В соответствии с таблицей 9 Правил землепользования и застройки вид использования земельного участка «многоквартирный жилой дом» является условно разрешенным видом в территориальной зоне Ж-2.

Учитывая изложенное, доводы Сенцовой Е.Г. признаны Комиссией не состоятельными и не соответствующими действующему законодательству РФ.

Также в период проведения публичных слушаний поступили замечания от участников публичных слушаний: Каргаполова Е.О., Диденко Е.П., Никифоровой М.Е., Морозовой Н.С., которые заключаются в следующем: земельный участок с кадастровым номером 23:49:0201020:474 находится в зоне оползней и подземных вод, и если на нем будет построен многоквартирный жилой дом, то все дома, находящиеся ниже, пострадают от оползня. Также в указанном районе очень узкие проезды для машин, отсутствуют парковки, почти нет коммуникаций, нет детских и спортивных площадок.

Указанные замечания также были рассмотрены Комиссией, в связи с чем необходимо отметить следующее.

Предметом рассмотрения на слушаниях и вынесенным на рассмотрение комиссии, является заявление Шульги А.С. о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении конкретного земельного участка - с кадастровым номером 23:49:0201020:474. Вопросы обустройства проездов, парковок, прокладки коммуникаций, строительства детских и спортивных площадок в микрорайоне Мамайка не являются предметом обсуждения в рамках рассмотрения данного вопроса.

Вопрос выполнения противооползневых мероприятий также не является предметом рассмотрения в рамках предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, а будет разрешаться на этапе подготовки к строительству на рассматриваемом земельном участке.

Испрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка соответствует градостроительным регламентам, режиму зон с особыми условиями использования территорий.

Публичные слушания по вопросу предоставления Шульге Александру Сергеевичу разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201020:474 площадью 2670 кв.м, расположенного по адресу: город Сочи, Центральный район, улица Плеханова, с «строительство квартала индивидуальной жилой застройки» на «многоквартирный жилой дом», состоялись в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Руководствуясь статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 4.2. главы 4 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 город-курорт Сочи считает возможным принять решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201020:474 площадью 2670 кв.м., расположенного по адресу: город Сочи Центральный район, улица Плеханова, «многоквартирный жилой дом».

Заместитель председателя комиссии

А.В. Кирсанов

Секретарь комиссии

А.В. Разина