

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

Сочи 354061, ул. Советская, д. 26, каб. 46, тел./ факс (8622) 64-23-97

ПРОТОКОЛ

ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ПРОЕКТУ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ.

город Сочи	№ 16ИПЗЗ-1-А	7 июля 2017 года
Здание администрации Адлерского района (ул. Кирова, д. 53)		11-00 час.
Председатель президиума		
Постоянный представитель общественной организации ветеранов города Сочи, представителю Общественной палаты города Сочи		В.И. Максимов
Секретарь президиума		
Секретарь комиссии, заместитель директора МБУ города Сочи «Центр геоинформационных технологий»		А.В. Разина
Члены президиума		
Заместитель начальника отдела архитектуры, благоустройства и санитарного контроля администрации Адлерского района города Сочи		И.В. Ионов
Заместитель начальника отдела по подготовке документации по проведению публичных и общественных слушаний МБУ города Сочи «Центр геоинформационных технологий»		Э.Э. Аракелян
Участники публичных слушаний		список прилагается

На текущие публичные слушания вынесен следующий вопрос:

Проект внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

Проект подготовлен на основании заявлений правообладателей земельных участков – физических и юридических лиц.

Основания для проведения публичных слушаний:

В соответствии:

- со статьями 31-33 Градостроительного кодекса РФ,

- с положением о проведении публичных слушаний и о комиссии по проведению публичных слушаний в муниципальном образовании город-курорт Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 25 июля 2006 года № 234,

- со статьей 16 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- с Уставом муниципального образования город-курорт Сочи от 29 июля 2010 года № 92.

- во исполнение постановления администрации города Сочи от 30.12.2016 года № 3064 «О подготовке проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи подготовлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

- во исполнение постановления администрации города Сочи от 03.05.2017 № 730 (в ред. от 14.06.2017 № 990) «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи»

Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи в срок с 6 мая по 6 июля 2017 года было обеспечено ознакомление заинтересованных юридических и физических лиц с содержанием проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи по адресу: г. Сочи, ул. Кирова 53, кабинет № 11; улица Советская, 40, кабинет № 301.

Постановление о назначении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 5 мая 2017 года № 68 (2852) - № 69 (2853), а также в сети интернет на официальном сайте администрации города Сочи.

Предлагается следующий регламент:

- доклад - 20 мин.
- для вопросов участников публичных слушаний – 3-5 мин.
- для ответов на вопросы – 3-5 мин.
- для высказывания в прениях – до 10 мин.

Разина А.В.

На сегодняшний день действует распоряжение от 16.08.2013 № 400-р об утверждении состава и порядка

	<p>деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи, подписанное Главой города Сочи, которое опубликовано на официальном сайте администрации города Сочи.</p> <p>В положении о составе комиссии прописано, что каждый из членов Комиссии может быть председателем на публичных слушаниях, я являюсь секретарем Комиссии, председателем президиума сегодня является Максимов В.И.</p>
Кимаев В.В.	<p>Наши визиты в администрацию со дня опубликования постановления показали, что документация в Адлерском районе отсутствовала, в том числе отсутствовал журнал с замечаниями. Почему не исполнялось поручение Главы города Сочи администрацией Адлерского района?</p>
Максимов В.И.	<p>Вы согласны с предлагаемым регламентом? Я предлагаю ознакомиться со списком вопросов, а потом приступить к обсуждению.</p>
Кимаев В.В.	<p>Документов не было ни по одному вопросу.</p>
Разина А.В.	<p>К нам в Комиссию неоднократно приходили ознакомиться со всеми документами жители Адлерского района, а так же делали многочисленные записи в журнале.</p>
Максимов В.И.	<p>Все документы были доступны как в Адлерской администрации, так и в 301 каб., ул. Советская, 40, в Комиссии по правилам землепользования.</p>
Ионов И.В.	<p>Все документы, которые были направлены в Адлерскую администрацию, были доступны для ознакомления.</p>
Емельянова О.Н.	<p>5 числа я приходила к Вам в 15 каб. и Вы мне не предоставили журнал, а предложили ехать на Советскую, 40.</p>
Ионов И.В.	<p>В журнале, который был предоставлен в Адлерскую администрацию имеются записи, все кто приходил к нам ознакомились и записывали свои возражения в журнал.</p>
Калиновская Н.Н.	<p>Зачитайте по списку, кто входит в Комиссию.</p>
Разина А.В.	<p>Бомбергер И.И. – председатель Комиссии, заместитель Главы города Сочи, директор департамента строительства администрации города Сочи; Малов В.В. – заместитель председателя Комиссии, директор департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи, Я являюсь секретарем Комиссии, заместителем директора МБУ г. Сочи «ЦГТ», Клейменова Н.Н., Руденко С.С., Гулий Н.В., Жибуль С.С., Хамалов А.А., Кагосян С.С., Черновалова Т.Б., Черняковский В.В., Звягин А.А., Афуксениди Ф.И., Онопко В.В.,</p>

	<p>По положению о Комиссии любой из членов Комиссии может быть председателем президиума на публичных слушаниях, так же на публичных слушаниях присутствует секретарь, который в последствии отвечает за подготовку протоколов. Подписывает протокол соответственно председатель президиума и секретарь, которые подлежат опубликованию на официальном сайте города Сочи. Решение Комиссией принимается путем голосования.</p>
Житель города Сочи	<p>Если в данный момент никто из членов не присутствует на данных публичных слушаниях, как они впоследствии принимают решение?</p>
Разина А.В.	<p>Протоколы подготавливаются перед заседанием Комиссии, и все члены могут с ним ознакомиться.</p>
Максимов В.И.	<p>Перед назначением публичных слушаний собирается вся Комиссия и заслушивает все вопросы поступившие в Комиссию, путем голосования принимает решение о направлении на слушания того или иного вопроса. Поэтому я предлагаю все-таки перейти к вопросам.</p>
Разина А.В.	<p>Если кто-то хочет стать членом данной Комиссии вы вправе написать письмо на Главу города Сочи от жителей либо от какой-то общественной организации с предложением кандидатуры.</p>
Максимов В.И.	<p>Первый вопрос. Заявитель - Образовательный фонд «Талант и успех». Перевести из зоны ОЦ-1 в зону ОД-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402037:1557 площадью 170437 кв. м, расположенный в районе проспекта Олимпийский, уч. 1 Адлерского района города Сочи. Вид разрешенного использования - Для размещения объекта «Главный медиацентр» (пресс-, телецентр), включая комплексы зданий и сооружений для размещения представителей средств массовой информации с уровнем сервисного обслуживания 3 звезды на 600 мест и на 4200 номеров, Имеретинская низменность. По генплану – территория общественного назначения.</p>

Разина А.В.	В настоящее время Медиа Центр будет реконструироваться для того чтобы возможно было провести данную реконструкцию необходимо поменять территориальную зону. Зона «ОЦ» установлена на территории города Сочи указом президента, эта зона особо ценного значения. Постановление правительства № 38 регулирует отношение по факту распоряжение данной зоной. Если в нашу Комиссию поступают заявления об изменении зоны «ОЦ» мы обязаны провести слушания, подготовить протокол и направить все материалы в Министерство строительства и ЖКХ РФ, только Министерство может принять решение о переводе, исключении или дополнении территориальной зоны «ОЦ», полномочий у администрации это регулировать нет.
Калиновская Н.Н.	Кто заявитель по этому вопросу?
Максимов В.И.	Образовательный центр «Талант и успех».
Калиновская Н.Н.	Эта земля у заявителя в собственности в аренде? На каких основаниях заявителя пользуются данным земельным участком?
Разина А.В.	Земля передана в аренду образовательному фонду «Талант и успех» территориальным управлением Росимущества по Краснодарскому краю на 49 лет.
Кимаев В.В.	Что конкретно подлежит реконструкции?
Разина А.В.	Проект реконструкции нам не предоставлялся, нам поступило письмо об изменении территориального зонирования.
Марченко С.	Мы не имеем представления, что они собираются реконструировать, поэтому нам сложно что-то одобрить.
Максимов В.И.	Следующий вопрос. Заявитель - ФГКУ «ЮРПСО МЧС России». Перевести из зон Р-1 и ОЦ-1 в зону Р-1 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402030:387 (единое землепользование, в состав которого входят земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0402030:1020 площадью 864 кв.м; 23:49:0402030:1021 площадью 372 кв.м), расположенный в районе пер. Бестужева, 2 Адлерского района города Сочи. Вид разрешенного использования - Земельные участки других объектов оздоровительного и рекреационного назначения. По генплану – территории пляжей.
Разина А.В.	По генплану данная территория предназначена для пляжей, от правообладателей поступило предложение перевести в одну территориальную зону, так как участок по Градостроительному кодексу РФ не может находиться в двух зонах.
Антаев А.В.	К нашему земельному участку, на котором расположен

ФГКУ «ЮРПСО МЧС России»	причал, прилегает спасательная станция. В настоящее время Министерство выделяет нам денежные средства на реконструкцию этого здания, но так как этот участок попадает в две территориальные зоны, мы не можем реализовать свое право в полном объеме. Мы занимаемся этим вопросом с 2010 года, это станция советских времен, но только сейчас нам выделили деньги на реконструкцию данной станции.
Кимаев В.В.	Что в дальнейшем вы собираетесь там размещать?
Антаев А.В.	Спасательную станцию.
Максимов В.И.	<p>Департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи.</p> <p>Перевести из зоны:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ИТ в зону Ж-3 территорию площадью 66264 кв.м в районе ул. Ачишховская п. Красная Поляна Адлерского района города Сочи согласно координатам. - Ж-2 в зону ИТ территорию площадью 1224 кв.м в районе ул. Ачишховская п. Красная Поляна Адлерского района города Сочи согласно координатам. Вид разрешенного использования - Для размещения шестого этапа «Жилой квартал по ул. Ачишховская, поселок Красная Поляна Адлерского района города Сочи» олимпийского объекта «Многоквартирные жилые дома для размещения временного персонала, волонтеров и сил безопасности, привлекаемых на период проведения XXII Олимпийских игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)». По генплану – зона усадебной застройки.
Разина А.В.	На данной территории в период Олимпиады по приказу Министерства регионального развития было запланировано размещение жилых домов, частично это уже реализовано, но дорога заходит на территорию «Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров, дорога это объект транспортной инфраструктуры и в связи с этим предлагается перевести дорогу в «ИТ», а эту территорию, где размещены жилые жомы в «Ж-3».
Житель города Сочи	Вы знаете, что закон № 310, который действовал в период Олимпиады, уже не действует?
Разина А.В.	Да, данный закон с 31.12.2016 уже не действует, но документация по планировке территории в рамках этих объектов не отменена и сейчас мы просто приводим территориальную зону в соответствии с теми объектами, которые уже построены.
Витенко Е.В.	Возможно, ли перевести зону там, где уже построены объекты?
Разина А.В.	В документации по планировке территории говорится о

	границах размещения объектов.
Витенко Е.В.	То есть остается большая территория, которая в настоящее время свободна от застройки и на которой в дальнейшем планируется что-то строить?
Разина А.В.	Пока это так, в соответствии с документацией по планировке территории.
Максимов В.И.	Сейчас все приводится в соответствии с теми задачами, которые были поставлены в период Олимпиады и с той документацией.
Витенко Е.В.	Данная земля принадлежит муниципалитету?
Разина А.В.	Если Росимущество Края передаст нам, то да.
Максимов В.И.	Заявитель – Химичев А.Ю. Перевести из зоны Ж-1 в зону С-2 территорию площадью 27402 кв.м в с. Калиновое озеро Адлерского района города Сочи для закладки высокоурожайных чайных плантаций. По генплану – земли населенных пунктов.
Разина А.В.	Это делается в целях развития сельского хозяйства, возобновления на территории производства чая. Перевод из жилой зоны «Ж-1» в сельскохозяйственную позволяет, заниматься на данной территории развитием плантации.
Житель города Сочи	Я считаю, что когда готовятся слушания такого рода, необходимо приглашать жителей этих районов, мы не знаем проблемы этого участка, поэтому необходимо пригласить жителей Калинового озера.
Разина А.В.	Постановление о проведении сегодняшних слушаний опубликовано на сайте администрации города Сочи, в газете «Новости Сочи».
Максимов В.И.	Поручение Заместителя главы администрации (губернатора) Краснодарского края Ю.Н. Гриценко. Перевести из зон С-1 и Ж-1 в зону Ж-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0404007:1681 площадью 265839 кв.м, расположенный в Адлерском районе города Сочи, в целях разработки документации по планировке территории для дальнейшего предоставления гражданам, имеющим трех и более детей. Вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования. По генплану – земли населенных пунктов.
Разина А.В.	В настоящее время земельный участок находится в собственности Краснодарского края, этот участок край планирует передать для многодетных семей. Для того чтобы разработать документацию по планировке территории необходимо перевести данную территорию в зону «Ж-2», позволяющую размещение жилых домов и социальных объектов.
Житель города Сочи	Как собираются передавать многодетным семьям земельные участки, продавать или передавать аренду?

Разина А.В.	В настоящее время у нас есть очередь для предоставления земли бесплатно, мы только будем разрабатывать документацию по планировке территории.
Житель города Сочи	Что сейчас находится на этой земле?
Максимов В.И.	Заявитель - ТУ Росимущества в Краснодарском крае. Перевести из зон ИТ и Ж-2 в зону Ж-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402052:1502 площадью 746 кв. м, расположенный в районе ул. Веселая Адлерского района города Сочи. Вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства По генплану – земли населенных пунктов.
Разина А.В.	Земельный участок находится в собственности у РФ, поэтому Росимущество обратилось в Комиссию для устранения технической ошибки, которая не позволит реализовать целевое назначение. В настоящее время дорога по улице Веселая поставлена на кадастровый учет, и мы видим, что этот участок находится рядом с дорогой. То есть изначально, когда эта зона отрисовывалась она была нанесена не корректно и здесь идет именно устранение технической ошибки.
Максимов В.И.	Заявитель – Умеренков А.А. Перевести из зон Ж-2 и Р-3 в зону Ж-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420025:1023 площадью 5000 кв.м, расположенный в п. Красная Поляна Адлерского района города Сочи. Вид разрешенного использования – Для сельскохозяйственного пользования (выращивание сельхозпродуктов). По генплану – зона усадебной застройки.
Разина А.В.	Собственник обратился в Комиссию за защитой своих прав, потому как земельный участок находится в двух территориальных зонах. Сейчас участок не застроен. В комиссию часто поступают заявления такого рода, потому как раньше граждане при получении земельного участка не думали о том, поставлены ли границы на кадастровый учет и так далее, сейчас законом это предусмотрено. Когда в период Олимпиады были утверждены правила землепользования, появилось много таких случаев как этот, когда земельный участок попадает в две территориальные зоны или земельный участок стоит не в жилой зоне.
Умеренков А.А.	Я пользуюсь этим участком с 2004 года по договору аренды на 49 лет, после утверждения правил землепользования мой земельный участок попал в две территориальные зоны.
Житель города	В постановлении о назначении слушаний написано, что

Сочи	участок 500 кв. м.
Разина А.В.	В этой части внесены изменения в постановление.
Житель города Сочи	Если у Вас большая часть земельного участка заходит на зеленые насаждения убирать их нельзя.
Умеренков А.А.	Сейчас там нет зеленых насаждений.
Кимаев В.В.	Почему во время Олимпиады эта территория вдруг была обозначена именно как зеленая, эта не территория национального парка?
Разина А.В.	Это не территория национального парка, это земли населенных пунктов. Изначально Правила были утверждены именно в таком виде, картинка не менялась, просто раньше участок был не учтенным.
Максимов В.И.	<p>Заявитель – ООО «Имеретинская Ривьера». Перевести из зон ОЦ-1 и Р-2 в зону ОЦ-1 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м, расположенный в районе ул. Нагорный тупик, Адлерского района города Сочи. Вид разрешенного использования – Для размещения олимпийских объектов. По генплану – зоны коммунально-инженерного назначения, зеленых насаждений общего пользования.</p> <p>Заявитель – ООО «Имеретинская Ривьера». Перевести из зон ОЦ-1 и ОЦ-4 в зону ОЦ-1 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402037:1051 площадью 28086 кв.м, расположенный в районе ул. Нагорный тупик, 13, Адлерского района города Сочи. Вид разрешенного использования – Для размещения олимпийских объектов. По генплану – зона усадебной застройки.</p>
Разина А.В.	ООО «Имеретинская Ривьера» обратилось в Комиссию, так как их земельный участок находится в двух территориальных зонах, судя по журналам учета общественного мнения, по поводу перевода этого земельного участка большинство мнений негативные.
Представитель ООО «Имеретинская Ривьера»	Земельный участок окружает парк «Южные культуры» и дорога, находится он в Имеретинской низменности. Когда в 2015 году была установлена зона «ОЦ», наш участок попал в две территориальные зоны, что противоречит градостроительному законодательству, так как большая часть участка расположена в зоне «ОЦ» мы хотим установить там эту зону.
Васильев И.В.	Как этот участок оказался в Вашей собственности?
Представитель ООО «Имеретинская Ривьера»	Этот участок находится в федеральной собственности, нам предоставлен по договору аренды в рамках строительства Олимпийских объектов и использовался во время Олимпиады для обеспечения строительства.

Васильев И.В.	Какое целевое назначение у участка?
Представитель ООО «Имеретинская Ривьера»	Для размещения олимпийских объектов. Сейчас это участок не застроен и во время олимпиады ничего построено не было, но этот участок подлежит постолимпийскому освоению территории.
Васильев И.В.	Какую должность вы занимаете в компании?
Представитель ООО «Имеретинская Ривьера»	Специалист отдела по корпоративно-имущественным отношениям.
Васильев И.В.	Что Вы планируете сейчас строить?
Представитель ООО «Имеретинская Ривьера»	Сейчас ничего не планируем, что бы могли там что-то планировать необходимо, перевести земельный участок в одну территориальную зону. Мы не переводим полностью участок, мы приводим в соответствие с тем, что сейчас существует, с территориальной зоной «ОЦ».
Житель города Сочи	С какого времени у Вас этот участок в аренде?
Представитель ООО «Имеретинская Ривьера»	С 2007 года.
Васильев И.В.	Когда вы переведете зону в «ОЦ-1» вы начнете строительство вблизи с нашим парком, и он будет загублен.
Представитель ООО «Имеретинская Ривьера»	Если вы обратитесь в парк, то они Вам скажут, что наша компания всячески помогает парку. Мы организовали проезд и бесплатную парковку для жителей парка.
Васильев И.В.	Почему дорога закрыта, федеральная дорога?
Воробьева Е.	Я против данных изменений, эта территория сейчас находится в оформлении парка, мы писали заявление в управление президента. Эта зона парка, у нас есть распоряжение об отнесении этой территории к особо охраняемой природной территории федерального значения. Карта отрисована не корректно.
Представитель ООО «Имеретинская Ривьера»	Эта территория, на которую вы показываете, это участок принадлежащий ООО «Имеретинская Ривьере»
Разина А.В.	Национальный парк обращался в отношении парка «Южные культуры» о переводе этого участка в зону «РО» - особо охраняемых территорий, по этому вопросу уже прошли публичные слушания и получены все согласования. Территория парка «Южные культуры» уже

	поставлена на кадастровый учет и границы его уточнены.
Мартанюк Н.	Когда уже эту территорию переведут в РО и когда 8 участков, из которых состоит парк, объединят?
Разина А.В.	Объединение этих участков входит в полномочия Росимущества. Проект, в котором включен вопрос об изменении территориальной зоны парка «Южные культуры» будет направлен в Городское Собрание Сочи для рассмотрения его на ближайшей сессии.
Калиновская Н.Н.	Почему этот участок, который был предоставлен для обеспечения строительства Олимпийских объектов, был предоставлен на 49 лет? Почему мы сейчас обсуждаем федеральную землю, мы имеем полномочия переводит территориальную зону? Я не хочу, чтоб парк был загублен, я сама чистила корни на платановой алее от бетона во время строительства.
Разина А.В.	Комиссия обязана обсуждать все поступившие вопросы, не смотря на то, что участок находится в федеральной, муниципальной и частной собственности. Вопрос о предоставлении земельного участка не подлежит рассмотрению на комиссии, так как этот участок был предоставлен не нами, а Росимуществом. Мы рассматриваем вопрос о переводе земельного участка из двух в одну территориальную зону.
Емельянова О.Н.	В 2012 планировалась реконструкция парка, геологические изыскания, которые проводились в связи с этим, подтвердили активную сейсмическую зону. Любое строительство там должно просчитываться на 9 бальное землетрясение. Территория парка относится к очень неприятной гидрологической обстановке, то есть высокий уровень грунтовых вод, излишек должен выводиться в море, но строительство порта и высотные здания уже усугубили ситуацию и усугубили растения. Если эта территория будет застроена, это приведет к тому, что давление на грунтовые воды усилится, следовательно, почва будет заболачиваться. Кроме того нарушится движение воздушных масс со стороны Имеретинской низменности и микроклимат в парке изменится. Я считаю, что для нас важно сохранить зеленые насаждения в нашем городе, мы сами уничтожаем это. Наш зеленый Адлер превратился в бетонный город. Сейчас мы стоим на пороге того, чтобы отстоять парк. Один раз мы уже его отстояли и собрали более 10 000 подписей. Мы против перевода. Мы хотим сохранить зеленую зону, с велосипедными площадками, детскими площадками.
Васильев И.В.	Я хочу передать бумаги в Комиссию и хочу, чтобы они были приобщены к протоколу.

	<p>Так же хочу озвучить что необходимо, снять с обсуждения на публичных слушаниях п.8. п.9 и исключить эти вопросы из проекта.</p> <p>Какая ваша штатная должность?</p>
Разина А.В.	Заместитель директора МБУ г. Сочи «ЦГТ»
Кимаев В.В.	<p>У нас на нашем побережье всплывали Адлерские канализационные коллекторы 200 м, 100 м, 40 м. Если будет дополнительная нагрузка на нашу трубу, которая в диаметре не увеличивается, это потребует дополнительные работы, которые не предусмотрены. Мы всегда слышим Олимпиада и Олимпийские объекты. Олимпиада закончилась и здесь и на Красной поляне, но мы всегда это слышим. Это уже не аргумент. Я считаю, что необходимо вернуть эту территорию парку.</p>
Житель города Сочи	<p>Правилами землепользования на этой территории установили зону «ОЦ», которая, имеет особо ценное природоохранное значение. В парке должна быть буферная зона, которая должна уменьшить загрязнение. Изменение территориальной зоны приведет к гибели этого парка.</p>
Максимов В.И.	<p>В рамках образования новых земельных участков под социально значимые объекты (детские дошкольные учреждения, школы), в соответствии с разработанной «Документацией по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения и строительства объекта «Жилой массив между ул. Искры и ул. Гостеприимной вдоль реки Кудепста в Адлерском и Хостинском внутригородских районах города Сочи», перевести из зоны С-1 и Ж-1 в зону Ж-5 земельные участки площадью 32 кв.м и 128 кв.м согласно координатам.</p>
Разина А.В.	<p>В настоящее время администрацией города Сочи разрабатывается документация по планировке территории, в этом отрезке. На этой территории запланированы парки, школы, детские сады. Эта документация была уже на проверке в департаменте по архитектуре Краснодарского края. По балансу территории здесь нахватает буквально 32 кв. м и 182 кв. м в целях обеспечения градостроительных регламентов, отступов и т.д. После того как она будет разработана, мы так же будем проводить публичные слушания в соответствии с действующим законодательством.</p>
Кимаев В.В.	<p>Подтвердите, какие социальные объекты будут построены на данной территории?</p>
Разина А.В.	<p>Там планируется детское дошкольное учреждение и возможно школа.</p>
Житель города Сочи	<p>Эта территория вдоль реки Кудепста. Мы не знаем где улица Гостеприимная и где на этой графике река.</p>

Разина А.В.	Мы учтем ваши мнения и переделаем графику, указав реку. Документация по планировке данной территории еще в разработке.
Житель города Сочи	Как мы можем рассмотреть то, чего не знаем.
Разина А. В.	Для того, чтобы в полном объеме разработать документацию нам необходимо учесть зонирование. Площадь разработки нам ясна, для ее подготовки нам хватает этих двух кусочков, но так как они находятся в другой зоне нам необходимо привести эту территорию к одной зоне.
Житель города Сочи	В понедельник в Хостинском районе будут рассматриваться все вопросы?
Разина А. В.	Нет, на данный вопрос, так как он захватывает два района, он будет рассматриваться и в Хостинском в том числе.
Кимаев В.В.	Необходимо вопрос задать к разработчикам, как получилось так, что здесь не указана река.
Разина А. В.	Для того, что бы готовить документацию по планировке территории необходимо подготовить землю и вопросы земельно-имущественного характера, если уже определились с территорией, то необходимо рассмотреть и проблемы данной территории. Сейчас вопрос стоит именно в этих двух кусочках, по самой документации также будут проходить публичные слушания.
Кимаев В.В.	Я не против социального жилья, но не решены многие проблемные вопросы поселка Кудепста.
Разина А. В.	На этой территории нет еще никакой планировки. К чему отнести эти кусочки? Для этого и делается проект планировки территории, в ней запланированы парки, социальные объекты и жилье.
Житель города Сочи	Нам необходимо посмотреть документацию по планировке территории, без нее нам ничего не понятно.
Разина А. В.	Когда мы переведем в единую зону данную территорию, тогда будет полностью и детально указано, где будет проходить канализация, сети и так далее, сейчас это не предмет обсуждения.
Максимов В.И.	Изложить в подпункте 13.1.6. «Ограничения на территории зон от техногенных динамических источников» главы 13 части 3 Правил в новой редакции «Ограничения на территории зон воздействия от аэропорта Сочи (Адлер)»: Зоны шумового воздействия: В зоне "А" - запрещены строительство и размещение жилых зданий и сооружений, детских, лечебно-профилактических, медицинских учреждений, школ, административных зданий. Допускается строительство

	<p>указанных объектов капитального строительства при наличии согласования строительства с уполномоченным органом на проведение натурных исследований и измерений и оценки риска для здоровья населения. Строительство гостиниц аэропортов разрешено только с применением шумозащитных мероприятий.</p> <p>В зоне "Б" - запрещены строительство и размещение жилых зданий и сооружений, детских, лечебно-профилактических, медицинских учреждений, школ. Допускается строительство указанных объектов капитального строительства при наличии согласования строительства с уполномоченным органом на проведение натурных исследований и измерений и оценки риска для здоровья населения. Размещение административных зданий не рекомендуется. Строительство гостиниц аэропортов разрешено только с применением шумозащитных мероприятий.</p> <p>Зоны высотных ограничений:</p> <p>В зоне "В" - согласованию подлежат объекты высотой 3 м и более.</p> <p>В зоне "Г" - согласованию подлежат объекты высотой от 10 м до 30 м.</p> <p>В зоне "Д" - согласованию подлежат объекты высотой от 30 м и более.</p>
Разина А.В.	<p>В правилах землепользования предусмотрен запрет строительства жилья в зоне шумового воздействия аэропорта, однако в законодательстве прописано, что допускается строительство определенных объектов при наличии согласования органа который имеет право на проведение натурных измерений, Роспотребнадзор, то есть они могут дать свое заключение можно ли здесь строить, объекты капитального строительства или нет. Поэтому вносятся изменения в правила землепользования, которые снимают прямой запрет, но с заключением Роспотребнадзора.</p>
Разина А.В.	<p>Дополнить подпунктом 13.2.7. «Защитные зоны объектов культурного наследия» главу 13 части 3 Правил:</p> <p>1. В соответствии с положениями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее по тексту – Федеральный закон), защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях</p>

обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

2. Перечень объектов, в отношении которых защитные зоны не устанавливаются, определен Федеральным законом. К ним относятся: объекты археологического наследия, некрополи, захоронения, расположенные в границах некрополей, произведения монументального искусства, а также памятники и ансамбли, расположенные в границах достопримечательного места.

3. Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются Федеральным законом и составляют:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

4. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном Федеральным законом, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

То есть по новому законодательству если проект памятника не разработан и не утвержден органом

	государственной охраны памятников, то зона памятника должна быть отрисована в радиусе 200 м., на основании этого предлагается внести в правила землепользования изменения и учесть новые требования законодательства. В некоторых случаях, таких как памятное место, зона не устанавливается.
Кимаев В.В.	А если объекты уже стоят?
Разина А.В.	Закон обратной силы не имеет, но в случае реконструкции того объекта эта зона будет существенно затруднять.
Кимаев В.В.	Гора Ахун и башня является памятником?
Разина А.В.	Башня да является, от нее 200м.
Кимаев В.В.	Там стоит колесо обозрение, оно попадает в охранную зону памятника?
Разина А.В.	Еще раз повторюсь, закон обратной силы не имеет, оно уже стоит, сносу на основании данных изменений не подлежит.
Максимов В.И.	Дополнить пункт 8.3. «Описание границ территориальных зон» главы 8 части 2 Правил словами: Определение принадлежности земельных участков и объектов капитального строительства к территориальной зоне градостроительного регламента: Допустимой погрешностью при увеличении масштаба карты зон градостроительных регламентов считается погрешность, затрагивающая часть земельного участка, не превышающую 30 процентов от общей площади земельного участка и не влекущая за собой необходимости внесения изменений в карту зон градостроительных регламентов Правил.
Разина А.В.	На территории города Сочи, очень много участков, которые находятся в двух, трех зонах, из-за этого многие участки невозможно поставить на кадастровый учет. Много ситуаций когда в две зоны попадет буквально маленькая полоса, в связи с этим вынесен данный вопрос, можно ли корректировать зонирование данных участков без проведения публичных слушаний, прошу высказать Ваше мнение?
Кимаев В.В.	Бывают ситуации когда, участок вытянут вдоль дороги и у собственника остается из 8 соток буквально одна, то есть с каждым случаем необходимо разбираться отдельно.
Разина А.В.	Анализируя некоторые случаи, а так же правоустанавливающие документы на некоторые участки в принципе мы приходим к мнению, что возможно людям и не ждать около года, а откорректировать зонирование нам самостоятельно.
Ситникова И.А.	У меня точно такая же ситуация, участок в «Ж-2» и 0,5 метров попал в «Ж-5».

Житель города Сочи	По каким критериям выделяются зоны? Почему у нас в городе такая ситуация?
Разина А.В.	Когда перед Олимпиадой в 2009 году разработали Правила землепользования, так не совсем корректно они были отрисованы, заказчиком был Олимпстрой.
Кимаев В.В.	На мой взгляд, необходимо наказывать тех чиновников, по вине которых Правила отрисованы не корректно.
Ситникова И.А.	Теперь нам не дают разрешение на строительство из-за того что участок попадает в две зоны.
Житель города Сочи	Корректировку необходимо ограничить не только в процентном соотношении, но и в площади участка, если общая площадь участка, к примеру, не превышает 10 соток, на которых, как правило, стоит ИЖС.
Кимаев В.В.	Этот вопрос необходимо решать всем городом, необходимо поднять это в интернете в прессе где угодно, потому что сейчас здесь мало жителей города Сочи, так же необходимо пригласить смежников.
Разина А.В.	По законодательству мы оповещаем смежников только в определённых случаях, это условно-разрешённый вид, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, установление публичного сервитута. В Правилах землепользования написано, что внесение изменений должно быть проинформировано, либо через газету, либо через официальный сайт.
Кимаев В.В.	Я все равно считаю, что нельзя возлагать сейчас ответственность на общественность.
Разина А.В.	Мы должны все четко прописать в проекте. Если это касается устранения технической ошибки, то должно быть прописано так: «При условии нахождения земельного участка в процентном соотношении и так далее...», то есть должна быть четко выражена позиция и подход, либо мы на это не соглашаемся и направляем всех на слушания.
Ситникова И.А.	Я считаю, что если у человека явно техническая ошибка, и у него и в процентном соотношении и по иным критериям действительно техническая ошибка, необходимо это Вам решать на Комиссии, не выносить на публичные слушания.
Разин А.В.	Внести изменения в карту границ зон с особыми условиями территории «Зоны охраны водных объектов» в связи с постановкой на кадастровый учет границ водоохраных зон и прибрежных защитных полос водных объектов в границах территории муниципального образования город-курорт Сочи (на основании сведений филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю). То есть, Минприроды частично, поставили реки на кадастровый учет и в отношении этих рек, мы в Правилах

	показываем охранную зону.
Кимаев В.В.	Почему другие реки они не поставили, например река Сочи?
Разин А.В.	Минприроды передает нам координаты, и мы ставим охранную зону четко по этим координатам.
Кимаев В.В.	Где можно ознакомиться с протоколом?
Разина А.В.	На официальном сайте администрации города Сочи.
Максимов В.И.	Если вопросов больше нет, слушания считаются закрытыми.

Председатель президиума



В.И. Максимов

Секретарь президиума



А.В. Разина

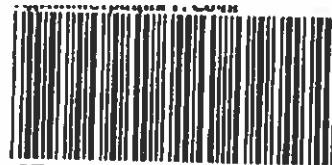
Список
лиц, присутствующих на публичных слушаниях
7 июля 2017 года

№	Фамилия И.О.	Организация / адрес проживания
1.	Антаев Андрей Витальевич	ФПКУ "ЮРПСО МЧС России"
2.	Рудыкина Наталья Игоревна	ФПКУ "ЮРПСО МЧС России"
3.	Оганешевский Евгений Михайлович	ООО "М. меретинская Гибвея"
4.	Лазурь Олег Васильевич	Азлерский р-н, ул. Мемгушая К
5.	Пушкетов Александр Александрович	Азлерск р-н ул. П. Морозов
6.	Орсит Елена Леонидовна	Лесск 209 33 кв. 52
7.	Турова Галина Ивановна	г. Сочи, Пастовская, д. 108
8.	Воробьев Евгений Викторович	г. Сочи, местный рынок
9.	Климань Влад. Викт.	ЭВСК, член Служ. 8918-440-27
10.	Тришвина А. А.	АИИ, Кавказский узел
11.	Борисов В.В.	пенсисоюз МО. Ленинск
12.	Петринова Н.В.	Сочиский ин-т РЭИИ
13.	Ольсдорфова Анна Николаевна	ул. Революции, 18, кв. 1
14.	Мартенко фон Фриенберга	ул. Лесная, 13 кв. 18
15.	Тамбовская Н. А.	ул. Топографическая, 40
16.	Шуточкина Т.Н.	Крейтман 40
17.	Майорова О.И.	Стетогная 15/2
18.	Кислова М.Е.	Луговая, 13
19.	Конов М.Р.	Лугарского 4, А.
20.	Дяглов С.Г.	Красная горка 15
21.	Дяглова Л.И.	Красная горка 15
22.	Далматовская А.А.	ул. Фабричная 73/12
23.	Мириганов Э.В.	ул. Миллионная 37
24.	Мерлошкова О.В.	ул. Миллионная 033
25.	Вайнукович Р.И.	ул. Угловое 80 - 189

Список
лиц, присутствующих на публичных слушаниях
7 июля 2017 года

№	Фамилия И.О.	Организация / адрес проживания
1.	Демерчан А.Г.	Краснодар Сортовокский 12
2.	Васильев М.В.	Солнечное КПРО
3.	Мисежский А.А.	мест. Кистель
4.	Марочин Н.И.	мест. Кистель
5.	Умеренков А.А.	мест. ДИТЯЛЬ, агроцентр АКЦ
6.	Ситникова И.А.	Сочи, ул. Черны 54-10000
7.	Кокширова Т.И.	Искра 66/2. З.
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		

✓



07-02-35/13842-06.07.17

ОБЩЕСТВЕННОЕ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ СОВЕТ ГОРОДА-КУРОРТА СОЧИ
УЧРЕЖДЕНИЕ

Краснодарский край, г. Сочи, 354065, ул. Чайковского 23/1 оф.79 т/ф. (862) 255-99-28, (862) 255-99-23
ИНН/КПП 2320165245/232001001 ОГРН1082300002069 www.gradsovet-sochi.com, e-mail:
gradsovet@mail.ru

06.07.2017 г. № 31-ГС

Главе города Сочи
Пахомову А.Н.

В комиссию по подготовке проекта правил
землепользования и застройки муниципального
образования город-курорт Сочи

Уважаемый Анатолий Николаевич!

Постановлением администрации города Сочи от 03.05.2017 г. № 730 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» назначены публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи. Приложение к постановлению администрации города Сочи – список вопросов, вынесенных на публичные слушания (далее – Список).

Статья 34. Порядок установления территориальных зон "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017) в ч.1. указывает, что при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются, в том числе, с учетом п. 7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения. (п. 7 введен Федеральным законом от 12.11.2012 N 179-ФЗ)

До утверждения проекта планировки посталимпийского развития территории Имеретинской бухты, корректировки в рамках актуализации генерального плана:

СНЯТЬ С ОБСУЖДЕНИЯ на публичных слушаниях:

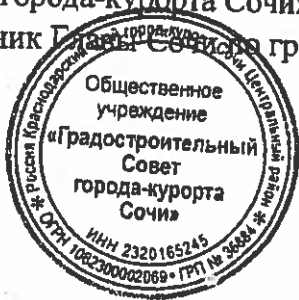
1. Пункт 8. Перевести из зоны Р-2 и ОЦ-1 в зону ОЦ-1 земельного участка кадастровый номер: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м., расположенного в районе ул. Нагорный тупик, Адлерского района г. Сочи.

Земельный участок кадастровый номер 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв. м., на котором отсутствуют олимпийские объекты капитального строительства, ранее входил в территорию Дендропарка «Южные культуры» и полностью

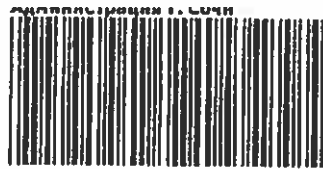
находится в зоне «Р-2» - зона зеленых насаждений общего пользования.

Согласно Правилам землепользования и застройки Зоны зеленых насаждений общего пользования расположены в пределах территориальных зон "Р-2", границы зон зеленых насаждений общего пользования совпадают с границами территориальных зон "Р-2". Земли зеленых насаждений общего пользования, расположенные в границах иных территориальных зон, охраняются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Краснодарского края и города Сочи и не подлежат градостроительному изменению и приватизации.

Председатель ОУ «Градостроительный совет города-курорта Сочи», общественный советник Главы города Сочи по градостроительству



О.В.Козинская О.В.Козинская



07-02-35/13841-06.07.17

ОБЩЕСТВЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ СОВЕТ ГОРОДА-КУРОРТА СОЧИ

Краснодарский край, г. Сочи, 354065, ул. Чайковского 23/1 оф.79 т/ф. (862) 255-99-28, (862) 255-99-23
ИНН/КПП 2320165245/232001001 ОГРН1082300002069 www.gradsovet-sochi.com, e-mail.: gradsovet@mail.ru

06.07.2017 г. № 30-ГС

Главе города Сочи
Пахомову А.Н.

В комиссию по подготовке проекта правил
землепользования и застройки муниципального
образования город-курорт Сочи

Уважаемый Анатолий Николаевич!

Постановлением администрации города Сочи от 03.05.2017 г. № 730 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» назначены публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи. Приложение к постановлению администрации города Сочи – список вопросов, вынесенных на публичные слушания (далее – Список).

I. Согласно Постановлению Президиума Верховного Совета Российской Федерации № 4766-1 и Совета Министров – Правительства Российской Федерации от 12.04.1993 г. № 337 «О государственной поддержке функционирования и развития города-курорта Сочи» Сочинский курортный регион является курортом федерального значения.

II. Законом Краснодарского края «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов российской федерации, расположенных на территории Краснодарского края» N 3223-КЗ от 23 июля 2015 года, город Сочи включён в перечень исторических поселений регионального значения. Согласно указанному закону все субъекты градостроительной деятельности в историческом поселении обязаны соблюдать режим градостроительной деятельности, установленный законодательством Российской Федерации.

В соответствии с Порядком утверждения предмета охраны исторического поселения регионального значения (утв. Приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 07.11.2014 N 96) одной из целей установления Предмета охраны исторического поселения является обеспечение сохранности наиболее ценных его составляющих, а именно: градоформирующих объектов (планировка, застройка, композиция, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие (историческая

застройка), форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалом, цветом и декоративными элементами).

Статья 34. Порядок установления территориальных зон "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017) в ч.1. указывает, что при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом, в том числе, с учетом п. 7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения. (п. 7 введен Федеральным законом от 12.11.2012 N 179-ФЗ)

Ст.36, часть 2. Указывает, что градостроительные регламенты устанавливаются с учетом в том числе п. 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований; и п. 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Согласно статье 40. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, части 2, Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений *и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.* (в ред. Федерального закона от 30.12.2015 N 459-ФЗ)

III. Генеральный план Сочи, утвержденный в 2009 году, при всех его недоработках, устанавливал показатели численности населения ресурсным методом, исходя из возможностей курорта удовлетворить увеличивающееся население необходимой социальной, инженерной, транспортной инфраструктурой и благоприятными условиями для жизни, работы и отдыха.

Исполнение целей генерального плана является основной задачей администрации города Сочи. Систематическое внесение изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования города-курорта Сочи (далее – Правила) привели к тому, что в настоящее время проводятся мероприятия по актуализацию генерального плана, которые будут требоваться постоянно, если необоснованные и хаотичные предложения по внесению изменений в Правила будут вноситься Комиссией с такой же регулярностью.

IV. Порядок внесения изменений в Правила установлен главой 7 Правил, согласно пункту 4 которой Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки от лиц или органов, указанных в подпунктах 1), 2), 3), 4), 5) п. 3 настоящего параграфа, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о необходимости (целесообразности) внесения в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе города Сочи.

Для подготовки своего заключения Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия и иных по предмету изменений.

В заключениях должно указываться о соответствии или несоответствии предложений о внесении изменения в Правила землепользования и застройки требованиям технических регламентов, Генеральному плану города Сочи, схемам территориального планирования Краснодарского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

Такой анализ невозможен без установленных требований к архитектурным решениям, предусмотренным для территорий исторических поселений в ст. 40 Градостроительного кодекса РФ.

Глава города Сочи при получении от Комиссии предложений об изменении Правил землепользования и застройки города Сочи принимает решение о проведении Публичных слушаний по таким предложениям.

Комиссия, в нарушение требований Градостроительного кодекса РФ, требований установленного Правилами порядка, без анализа соответствия/несоответствия градостроительного зонирования, предусмотренного проектом внесения изменений в Правила, целевым технико-экономическим показателем, предусмотренным в Генеральном плане Сочи, по итогам 2014 г. и этапам развития до 2032 г., без заключения направляет Главе города Сочи Список всех поступивших в Комиссию предложений.

Постановление о назначении публичных слушаний издается на основании Списка. К ряду вопросов, вынесенных на слушания, отсутствуют материалы, в том числе требуемые ст.40 Градостроительного кодекса архитектурных решений, на основании которых можно было бы сделать вывод об обоснованности перевода земельного участка из одной территориальной зоны в другую.

Из анализа представленных Комиссией материалов по вопросам, вынесенным на публичные слушания *можно сделать вывод о возможности ПЕРЕВЕСТИ:*

1. Пункт 2. Перевести из зон Р-1 и ОЦ-1 в зону Р-1 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402030:387, расположенный в пер. Бестужева, 2 Адлерского района г. Сочи;
2. Пункт 13. Перевести из зоны ОЦ-2 в зону Р-2 земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0302032:3843 площадью 752 кв.м. и 23:49:0302035:1113 площадью 11526 кв.м., расположенные в районе санатория «Приморье» и санатория «Юность» Хостинского района города Сочи;
3. Пункт 14. Перевести из зоны РК в зоне Р-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0303010:1017 площадью 260 кв.м., расположенный между улицей Аллея Челтенхема и территорией бальнеокомплекса Хостинского района города Сочи;
4. Пункт 15. Перевести из зоны Ж-4 в зону Р-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0302021:123 (единое землепользование, в состав которого входят земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0302021:121 площадью 17017 кв.м.; 23:49:0302021:119 площадью 239 кв.м.), расположенный в районе ул. Быгха Хостинского района города Сочи.
5. Пункт 16. Перевести из зоны Ж-6 в зону Ж-4 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0302037:62 площадью 25558 кв.м., расположенный в районе Курортного проспекта, 108г Хостинского района города Сочи.
6. Пункт 20. Перевести из зоны Ж-6 в зону Ж-4 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0203024:20 площадью 1657 кв.м., расположенный по ул. Виноградной, дом № 6 Центрального района города Сочи. Комиссия предоставила информацию о том, что данный земельный участок определен под строительство детского сада.

7. Пункт 22. Перевести из зоны Ж-4 в зону ОД-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205009:231 площадью 16529 кв.м., расположенный по ул. Пластунская, 104а Центрального района города Сочи;

И о необходимости ОТКАЗАТЬ в переводе земельного участка из одной территориальной зоны в другую территориальную зону с последующим исключением из Проекта следующие вопросы:

1. Пункт 1. Из зоны ОЦ-1 в зону ОД-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402037:1557 площадью 170437 кв.м., расположенный в районе проспекта Олимпийский, уч. 1 Адлерского района города Сочи.

Зона «ОЦ» имеет особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Цель выделения - обеспечение единства архитектурно-планировочной организации города, установление ограничений по использованию земель, рациональному использованию олимпийских объектов для развития города как горноклиматического и бальнеологического курорта, всероссийского спортивного, туристического и культурного центра. Перевод указанного земельного участка в зону ОД-2 свидетельствует о намерении Общественного фонда «Таланты и успех» использовать земельный участок, в обход закона, с увеличением предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных для зоны ОЦ-1.

2. Пункт 5. Из зон С-1 и Ж-1 в зону Ж-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0404007:1681 площадью 265839 кв.м., расположенный в Адлерском районе города Сочи, в целях разработки документации по планировке территории для дальнейшего предоставления гражданам, имеющим трех и более детей (поручению Заместителя главы администрации (губернатора) Краснодарского края Ю.Н. Гриценко).

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (дата обновления информации: 12.02.2016) земельный участок 23:49:0404007:1681 площадью 265 839 кв.м. с местоположением: г. Сочи, Адлерский р-н с разрешенным видом использованием «для сельскохозяйственного производства» - собственность Российской Федерации № 23-23-22/273/2012-479 от 23.01.2013. К Списку вопросов, вынесенных на публичные слушания, материалов по данному вопросу для ознакомления Комиссией не представлено. Соответственно поручение бывшего заместителя главы администрации (губернатора) Краснодарского края Ю.Н. Гриценко о переводе земельного участка с кадастровым номером 23:49:0404007:1681 площадью 265839 кв.м. в Адлерском районе из зон «С-1» и «Ж1» в зону «Ж-2» не подлежит исполнению.

3. Пункт 12. Из зоны ОЦ-2 в зону РК земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:50 (единое землепользование, в состав которого входят земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:0302020:32 площадью 1266 кв.м., 23:49:0302025:23 площадью 60365 кв.м.), расположенный в районе Курортного проспекта, 89 Хостинского района города Сочи.

Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее – Правила) таблица 9.1 (введена решением Городского Собрания Сочи от 10.12.2015 N 62) в территориальной зоне «ОЦ2», «Гостиничное обслуживание» (код 4.7), общее пользование территории (код 12.0) являются разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Следовательно, изменение земельного участка с кадастровым номером: 23:49:0000000:50, в состав которого входят земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0302020:32; 23:49:0302025:23 из зоны «ОЦ2» на зону РК не требуется.

4. Пункт 12. Из зоны Ж-2 в зону Ж-3 территорию в районе земельных участков с кадастровыми номерами:

- 23:49:0302037:32 площадью 516 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 2 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:33 площадью 477 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 3 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:34 площадью 470 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 4 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:35 площадью 470 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 5 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:36 площадью 470 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 6 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:37 площадью 454 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 7 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:38 площадью 464 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 8 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:39 площадью 441 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 9 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:40 площадью 439 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 10 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:352 площадью 2556 кв.м., расположенный в районе Курортного проспекта, 108 Хостинского района города Сочи;

и земли не разграниченной государственной собственности.

К заявлению не представлены материалы, обосновывающие необходимость изменения территориальной зоны для указанных земельных участков. Более того, документально не подтверждено, является ли заявитель правообладателем всех земельных участков, которые намерен перевести из одной территориальной зоны в другую.

5. Пункт 18. Из зоны П-1 в зону Ж-4 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205018:69 площадью 20000 кв.м., расположенный по ул. Пригородная, 16 Центральный район г. Сочи.

По данному вопросу материалов, обосновывающих необходимость перевода из существующей территориальной зоны в зону многоэтажной жилой застройки, в

Комиссию не представлено. Дать оценку целесообразности изменения территориального зонирования не представляется возможным.

6. Пункт 19. Из зоны ОЦ-1 в зону РК земельные участки с кадастровыми номерами:
- 23:49:0204028:80 площадью 1853 кв.м., по ул. Москвина, 4 Центрального района г. Сочи;
 - 23:49:0204028:11 площадью 328 кв.м., по ул. Москвина, рядом с домом 4 Центрального района г. Сочи;

Изменение зоны для данных участков обусловлено возможностью вести строительство с увеличением максимального коэффициента застройки с 40%, разрешенных в зоне ОЦ-1 до 50% допустимых в зоне РК и максимальной высоты здания с 12 м, разрешенных в зоне ОЦ-1 до 15 м допустимой в зоне РК.

7. Пункт 21. Из зоны ОЦ-1 в зону Ж-4 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0202003:508 площадью 2419 кв.м, расположенный в районе ул. Санаторная Центрального района города Сочи.

Право собственности на земельный участок зарегистрировано в 2007 году, но собственником земельный участок не осваивался. Градостроительный план земельного участка выдан 28.02.2017 года на основании письма № 21.01-21/2066 от 30.01.2017 г. Не освоение земельного застройщиком не является основанием для изменения территориальной зоны применительно к одному земельному участку.

8. Пункт 24. Из зоны Ж-2 и Ж-4 в зону Ж-4 территорию, для размещения и строительства объекта «Жилой массив в районе ул. Калараш и ул. Малышева в Лазаревском районе города Сочи.

Материалы по данному вопросу в Комиссии отсутствуют, а значит, отсутствуют основания для общественных обсуждений на публичных слушаниях.

СНЯТЬ С ОБСУЖДЕНИЯ на публичных слушаниях:

1. Пункт 28. Вопрос о внесении изменения в карту границ зон с особыми условиями территорий «Зоны охраны естественных ландшафтов, лечебно-оздоровительных объектов и озелененных территорий общего пользования», в части уточнения зоны охраны естественных ландшафтов (Зона ООПТ - особо охраняемая природная территория – парк «Дендрарий» в соответствии с границами территориальной зоны РО (земельные с кадастровыми номерами 23:49:0302006:43 площадью 396 316 кв. м. и 23:49:0302013:1 площадью 31 484 кв. м.)

Приказом администрации Краснодарского края от 12.05.2017г № 15/ КН «Об утверждении предмета охраны, границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Парка «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм», 1892 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 74, особого режима осуществления деятельности» утверждены:

- 1) предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм», 1892 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 74 (приложение № 1 к Приказу);

2) описание границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм», 1892 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 74 (приложение № 2 к Приказу);

3) схема границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм», 1892 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 74 (приложение № 3 к Приказу).

Изменения в карту границ зон с особыми условиями территорий «Зоны охраны естественных ландшафтов, лечебно-оздоровительных объектов и озелененных территорий общего пользования», в части уточнения зоны охраны естественных ландшафтов Зона ООПТ - особо охраняемая природная территория – парк «Дендрарий» в соответствии с описанием и схемой границ, утвержденных Приказом администрации Краснодарского края от 12.05.2017г № 15/ КН «Об утверждении предмета охраны, границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Парка «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм», 1892 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 74, особого режима осуществления деятельности».

Таким образом, нет оснований для обсуждения на публичных слушаниях вопроса пункта 28 Списка.

Председатель ОУ «Градостроительный совет города-курорта Сочи», общественный советник Главы Сочи по градостроительству



О.В.Козинская О.В.Козинская



ОБЩЕСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ СОВЕТ ГОРОДА-КУРОРТА СОЧИ

Краснодарский край, г. Сочи, 354000, ул. Чайковского 23/1 оф.79 т/ф. (862) 255-99-28, (862) 255-99-23
ИНН/КПП 232016/245/232001001 ОГРН1082300002069 www.gradsovet-sochi.ru, e-mail.:
gradsovet@mail.ru

Рег. № 06/17 от 13.07.2017г.



ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По Проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи

I. СТАТУС ТЕРРИТОРИИ

Согласно Постановлению Президиума Верховного Совета Российской Федерации № 4766-1 и Совета Министров – Правительства Российской Федерации от 12.04.1993 г. № 337 "О государственной поддержке функционирования и развития города-курорта Сочи" Сочинский курортный регион является курортом федерального значения.

Согласно статье 10 Постановления Правительства РФ от 07.12.1996 № 1425 "Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения" на данных территориях устанавливается режим хозяйственной деятельности, запрещающий всякие работы, загрязняющие почву, воду и воздух, наносящие ущерб зеленым насаждениям.

Согласно Закону Краснодарского края от 19.07.2011 N 2316-КЗ "О землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края, и зонах их охраны" город Сочи – является историческим поселением. Предметом охраны является историческая среда.

II. СОСТАВ РАБОТ

Основанием для Публичных слушаний является Постановление администрации города Сочи от 03.05.2017 г. № 730 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи». Приложение к постановлению администрации города Сочи – список вопросов, вынесенных на публичные слушания (далее – Список)

Для ознакомления представлен список вопросов, вынесенных на публичные слушания, являющийся Приложением № 1 к Постановлению от 03.05.2017 г. № 730.

сдано осн 17.07.17 [подпись]
№ [подпись]

III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ПРОЕКТУ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПЗиЗ

Администрацией города Сочи внесено предложение о переводе из зоны Ж-4 в зону ОД-2 земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205009:231, площадью 16529 кв.м., расположенного по ул. Пластунской, 104а Центрального района города Сочи (пункт 22 Приложения № 1).

Перевод данного земельного участка из зоны Ж-4 в зону ОД-2 нужно расценивать, как приведение территориальной зоны в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации. Согласно ч. 4 ст. 30 ГрК РФ границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Изначально земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205009:231, площадью 16529 кв.м. и земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205009:1479, площадью 5000 кв.м. принадлежали к одной территориальной зоне – ОД-2. Решением Городского Собрания Сочи от 27.07.2016 г. № 118 «О внесении изменений в Решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 г. № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205009:231, площадью 16529 кв.м. был переведен из зоны ОД-2 в зону Ж-4. Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205009:1479, площадью 5000 кв.м. находится в зоне ОД-2.

Изменение территориальной зоны для земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205009:231, площадью 16529 кв.м., расположенного по ул. Пластунской, 104а Центрального района города Сочи, не соответствовало требованиям градостроительного законодательства и привело к нарушению баланса общественных и частных интересов.

В рамках объявленного Президентом РФ 2017 года – года Экологии, в честь 80-летия образования Краснодарского края в Сочи заложен Корчагинский парк в границах улиц Пластунская, Макаренко, Вишневая, общей площадью 15 -17 га. Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205009:231 практически по всему периметру граничит с муниципальным Корчагинским парком. Таким образом, территории, планируемые под развитие парка, следует рассматривать как один градостроительный объект, в котором взаимодополняют друг друга две территориальные зоны, зона Р-2 – территория парка и зона ОД-2 – территория для размещения объектов обслуживания посетителей парка. Использование земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205009:231, площадью 16529 кв.м., расположенного по ул. Пластунской, 104а Центрального района города Сочи, с градостроительными регламентами, установленными для зоны ОД-2, позволят правообладателю земельного участка получать максимальную экономическую выгоду от его использования.

Параметры застройки зоны ОД-2 определяются согласно методическим рекомендациям, приведенным в СНиП 2.07.01-89* , пункт "4. Ландшафтно-рекреационная территория" и в монографии «Проектирование садов и парков» Гостев В.Ф., Юскевич Н.Н. а также к п. 9.26 и Приложение К «Нормы расчета стоянок автомобилей» к СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка

городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и имеют следующие показатели:

1. При площади 17 га и плотности посетителей 100 чел./га (п.9.10 42.13330.2011) – единовременная емкость 1700 человека (в дни массовых мероприятий возможно и больше).
2. Для парков в зонах отдыха требуется по нормам 15-20 м/мест на 100 посетителей, для парков культуры и отдыха - 5-7 м/мест на 100 посетителей, (при условии развитого и общедоступного общественного транспорта и вертикального транспорта. Расчет $1700:100 \times 7 = 119$ м/мест. Площадь парковки – 3000 м², из расчета 25 м² на 1 м/место.
3. При 2-х уровневой парковке площадь участка застройки для организации парковки составит $3000 : 2 = 1500$ м².
4. Территория зоны проведения массовых мероприятий определяется из расчета 1.0 м²/чел. Возможно, необходимая площадь составит до 1 700 м² (может быть благоустроена как зона партерного озеленения),
5. Площадь застройки зданий и сооружений сопутствующего обслуживания может составить до 6% от площади парка, то есть не более 10 200 м².
6. Для участка, площадью 16 526 м², при коэффициенте использования 0.6 общая площадь помещений объектов обслуживания составит 9916 м², то есть высотные характеристики комплекса сооружений зоны ОД-2 не должны превышать 1 этаж (надземная часть).

Таким образом, площадь объектов сопутствующего паркового обслуживания, включая парковку на 120 м/мест и территорию массовых мероприятий (открытое пространство, необходимое в случае возникновения риска ОПЯ (оползень, землетрясение и т.д) по условиям ГО иЧС) составит, ориентировочно, $9916 + 1500 + 1700 = 13116$ м², не считая площади покрытий территории общего пользования в общественном центре парка (подъезды, подходы, участки благоустройства...).

IV. ВЫВОДЫ

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205009:231 изначально весь (площадью 21 572 кв.м.) находился в зоне ОД2, не предусматривающей согласно таблице 9 ПЗЗ такой вид использования как «жилая застройка».

В результате раздела земельного участка между муниципальным образованием город-курорт Сочи в лице и.о. директора департамента имущественных отношений Руденко С.С. и Языджан А.А. был заключен договор аренды от 27.07.2015 № 4900010016, согласно которому земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205009:231, площадью 16529 кв.м., расположенного по ул. Пластунской, 104а Центрального района города Сочи предоставлен в аренду с видом разрешенного использования «жилой комплекс», в территориальной зоне ОД2, в границах территорий исторического поселения регионального значения, в зоне оползневых процессов, разломов.

И.о. директора департамента имущественных отношений Руденко С.С. не имел правовых оснований для заключения договора аренды с гр-кой Языджан А.А. К тому же, согласно таблице 9 Правил землепользования и застройки зона ОД-2 не содержит такой

вид разрешенного использования как «жилой комплекс». Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки, расположенные в установленной территориальной зоне.

Следовательно условие об использовании земельного участка, указанное в договоре является не соответствующим Правилам землепользования и застройки г. Сочи (градостроительному регламенту), т.е. незаконным.

Изменение территориальной зоны Ж-4 в зону ОД-2 земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205009:231, площадью 16529 кв.м., расположенного по ул. Пластунской, 104а Центрального района города Сочи (пункт 22 Приложения № 1) по сути, является исправлением допущенной ранее ошибки, и скажется положительно, как для муниципального образования, действующего в общественных интересах, так и для застройщика, действующего в своих коммерческих целях.

Председатель ОУ
"Градостроительный Совет города-курорта Сочи",
Советник Главы города по градостроительству
кандидат архитектуры
советник



[Handwritten signature] О.В. Козинская

Главе города Сочи

Докладная №10 от 12.06.2012
Пахомову А.Н.
В комиссию по подготовке проекта

правил землепользования и застройки
муниципального образования город-курорт Сочи
от общественного советника Главы г. Сочи
Шестак Л.Н.

Администрация г. Сочи



07-01-9802-28.06.17

По вопросу перевода из зоны Ж2 (до 15 метров) в зону Ж-3 (до 22 метров) территории, расположенной по адресу: г. Сочи, р-н Хостинский, выше сан. "Заря", по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко земельных участков:

- участок 2 кадастровый номер 23:49:0302037:32 площадью 516 кв. м.
- участок 3 кадастровый номер 23:49:0302037:33 площадью 477 кв. м.
- участок 4 кадастровый номер 23:49:0302037:34 площадью 470 кв. м.
- участок 5 кадастровый номер 23:49:0302037:35 площадью 470 кв. м.
- участок 6 кадастровый номер 23:49:0302037:36 площадью 470 кв. м.
- участок 7 кадастровый номер 23:49:0302037:37 площадью 454 кв. м.
- участок 8 кадастровый номер 23:49:0302037:38 площадью 464 кв. м.
- участок 9 кадастровый номер 23:49:0302037:39 площадью 441 кв. м.
- участок 10 кадастровый номер 23:49:0302037:40 площадью 439 кв. м.
- земельный участок кадастровый номер 23:49:0302037:352 площадью 2556 кв. м., расположенный в районе Курортного проспекта, 108 Хостинского района г. Сочи
- и земли неразграниченной государственной собственности.

(стр. 3 п. 17 приложения к постановлению администрации г. Сочи №730 от 03.05.2017 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи»).

По мнению гр. Конарева А. И.- доверитель гр. Басина Д.М. в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее – Правила) допущена техническая ошибка в части зонирования территории «Ж-2» на которой находятся выше указанные земельные участки, что не соответствует действительности.

Согласно Правилам:

"Ж-1" - застройка индивидуальными жилыми домами (ИЖС) до 12 метров.

Цель выделения - развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки, зон комфортного жилья, а также для ведения подсобного хозяйства, не требующего организации санитарно-защитной зоны.

"Ж-2" - малоэтажная жилая застройка до 15 метров.

Цель выделения - развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные (одноквартирные) жилые дома.

"Ж-3" - среднеэтажная жилая застройка (многоквартирная жилая застройка, средней этажности) до 22 метров, что на 10 метров выше высоты зданий для ИЖС.

Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части зонирования территории для выше указанных земельных участков технической ошибки не допущено.

Поскольку индивидуальное жилищное строительство (ИЖС до 12 метров) в зоне «Ж-2» -малоэтажная застройка домами коттеджного и блокированного типа до 15 метров является разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства (таблица 9 Правил).

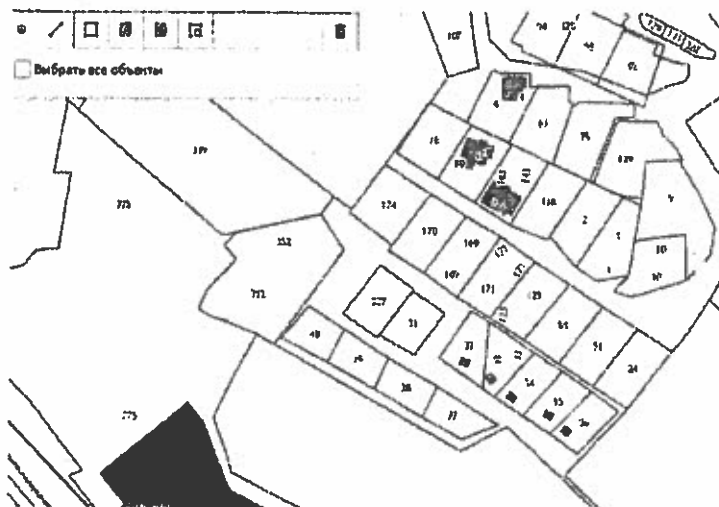
Из информации публичной кадастровой карты следует, что земельные участки №№3,4,5,6,7,8,9 расположенные в Хостинском районе г. Сочи выше сан. "Заря" по ул. Есауленко по проекту застройки жилого квартала, поставлены на кадастровый учет в 2001 году и по документам числятся для ИЖС - индивидуальное жилищное строительство.

Согласно справочной информации Росреестра по объектам недвижимости в режиме online здания (ИЖС) на пяти земельных участках объекты (жилые здания) завершены строительством.

Так по ул. Есауленко, выше санатория "Заря" по проекту застройки жилого квартала

1. На участке №2 построен жилой дом кад. номер:23:49:0302037:2440, общая этажность 1, дата постановки на учет: 25.10.2016.
2. На участке №3 построен жилой дом кад. номер: 23:49:0302037:2445, общая этажность1, дата постановки на учет: 07.11.2016.
3. На участке №4 построен жилой дом кад. номер: 23:49:0302037:2444, общая этажность1, дата постановки на учет:07.11.2016.
4. На участке №5 построен жилой дом кад. номер: 23:49:0302037:2443, общая этажность:1, дата постановки на учет: 07.11.2016.
5. На участке №6 ул. Есауленко, построен жилой дом кад. номер: 23:49:0302037:2446 общая этажность:1, дата постановки на учет: 08.11.2016.

Завершенные строительством здания (ИЖС) отражены и на публичной кадастровой карте.



Кроме того, из публичной кадастровой карты видно, что земли неразграниченной государственной собственности это внутриквартальные, пожарные проезды необходимые для обслуживания земельных участков, поставленных на кадастровый

учет, по ул. Есауленко, выше санатория "Заря", №1 к/н 23:49:0302037:31; №27 к/н 23:49:0302037:337 и для др. земельных участков, в т.ч., земельного участка кадастровый номер 23:49:0302037:352 в районе Курортного проспекта, 108 Хостинского района г. Сочи с видом использования «для обеспечения эксплуатации существующих зданий и сооружений».

Согласно Закону Краснодарского края от 19.07.2011 N 2316-КЗ город -курорт Сочи – является историческим поселением. Предметом охраны является историческая среда.

Согласно ч. 2 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в ред. Федерального закона от 30.12.2015) отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

То есть изменение территории с кадастровыми номерами: 23:49:0302037:32; 23:49:0302037:33; 23:49:0302037:34; 23:49:0302037:35; 23:49:0302037:36; 23:49:0302037:37; 23:49:0302037:38; 23:49:0302037:39; 23:49:0302037:40; 23:49:0302037:352 и земельного участка неразграниченной государственной собственности из зоны Ж2 в зону Ж-3(многоквартирная жилая застройка, средней этажности) до 22 метров, что на 10 метров выше высоты зданий для ИЖС дает возможным на незастроенных земельных участках, в нарушение ч. 2 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ увеличить высоту зданий, установленную Правилами для ИЖС (до 12 метров).

Учитывая вышеизложенное, предлагаю **ОТКАЗАТЬ** гр. Конареву А. И. по доверенности гр. Басина Д.М. в переводе из зоны «Ж-2» в зону «Ж-3» земельных участков по адресу: г. Сочи, р-н Хостинский, выше сан. "Заря" по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко с кадастровыми номерами: 23:49:0302037:32; 23:49:0302037:33; 23:49:0302037:34; 23:49:0302037:35; 23:49:0302037:36; 23:49:0302037:37; 23:49:0302037:38; 23:49:0302037:39; 23:49:0302037:40; 23:49:0302037:352 в районе Курортного проспекта, 108 Хостинского района г. Сочи и земли неразграниченной государственной собственности.

О результатах рассмотрения настоящего обращения прошу уведомить меня по электронной почте: shestakludmila@mail.ru, а также по окончании публичных слушаний предоставить копию протокола публичных слушаний, копию протокола заседания комиссии с результатами голосования, копию заключения комиссии.

Общественный советник
Главы города Сочи А.Н. Пахомова
т. 8 988 185 24 18



Шестак Л.Н

22.06.2017

Главе города Сочи

Пахомову А.Н.

Докладная АН от 22.06.2017

В комиссию по подготовке проекта
правил землепользования и застройки
муниципального образования город-курорт Сочи
от общественного совета Глав г. Сочи
Шестак Л.Н.

Администрация г. Сочи



07-01-9801-28.06.17

По вопросу перевода зоны Р-2 и ОЦ-1 в зону ОЦ-1 земельного участка кадастровый номер: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м., расположенного в районе ул. Нагорный тупик Адлерского района г. Сочи.

(стр. 2 п. 8 приложения к постановлению администрации г. Сочи №730 от 03.05.2017 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи»)

Обращение ООО «Имеретинская Ривьера» о переводе зоны Р-2 и ОЦ-1 в зону ОЦ-1 обосновано тем, что департамент архитектуры и благоустройства администрации г. Сочи письмом от 25.11.2015 отказал ООО в выдаче градостроительного плана на земельный участок кадастровый номер: 23:49:0402037:1164.

То есть, ООО «Имеретинская Ривьера» имеет намерение построить точечный объект капитального строительства, не связанный со строительством олимпийских объектов, поскольку олимпийские объекты, предусмотренные программой строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, построены, введены в эксплуатацию, эксплуатируются.

27.05.2015 года постановлением Правительства Российской Федерации N 507 постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 г. N 991 "О Программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, N 2, ст. 113) признано утратившими силу.

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации "Об особенностях регулирования градостроительной деятельности на территориях проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи", постановлением Правительства Российской Федерации от 23 января 2015 года N 38 "О порядке согласования проектов правил землепользования и застройки в отношении территорий проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи, на которых расположены земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение, и изменений, вносимых в эти правила, а также о порядке определения границ таких территорий", приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 апреля 2015 года N 243/пр "Об определении границ территорий проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи, на которых расположены земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное

значение" установлена зона с особыми условиями использования территории муниципального образования город-курорт Сочи, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение в Правилах землепользования и застройки, на территории муниципального образования город-курорт Сочи от 29 декабря 2009 г. N 202 (далее Правила) внесены изменения.

Согласно Правилам (в редакции решения Городского Собрания Сочи от 29.09.2015 N 10) зона особого градостроительного и архитектурного контроля исключена.

Введена территориальная зона "ОЦ" - зона, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение (п.8.2 Правил).

Установлена территория проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи, которая проходит по границе территориальной зоны "ОЦ".

Цель выделения - обеспечение единства архитектурно-планировочной организации города, установление ограничений по использованию земель, сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов.

Согласно ч.9.4 Правил, на территории проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи не допускается:

а) размещение и строительство промышленных и складских предприятий, взрыво-, пожароопасных, загрязняющих почву, атмосферу, водоемы, а также объектов транспорта, создающих повышенные грузовые потоки;

б) изменение и уничтожение объемно-пространственной композиции, габаритов и архитектурного решения зданий;

в) сокращение площадей существующих территорий парков, скверов и бульваров;

г) размещение на лицевых фасадах зданий инженерно-технического оборудования;

д) размещение временных строений на территориях открытых городских пространств, за исключением временных сооружений, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий в соответствии с заключением департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи;

е) формирование "точечной" высотной застройки;

ж) размещение самовольных построек.

Особые требования:

а) соблюдение композиционных принципов застройки набережных - формирование силуэта застройки набережных, чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;

б) изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений общего пользования, за исключением аварийных и санитарных рубок;

в) строительные работы, приводящие к изменению основных характеристик ландшафта.

Согласно Правилам "Р-2" - зона зеленых насаждений общего пользования.

Цель выделения - сохранение и обустройство озелененных пространств для отдыха населения.

Зоны зеленых насаждений общего пользования расположены в пределах территориальных зон "Р-2", границы зон зеленых насаждений общего пользования совпадают с границами территориальных зон "Р-2". Земли зеленых насаждений общего пользования, расположенные в границах иных территориальных зон, охраняются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Краснодарского края и города Сочи и не подлежат градостроительному изменению и приватизации (п. 9.3.4).

В зоне ОЦ-1 общее пользование территорий является видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (таблица 9.1).

Согласно классификатору видов разрешенного использования (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709) код 12, на земельных участках (территориях) общего пользования, разрешено размещение скверов, бульваров, площадей, проездов, и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, набережных.

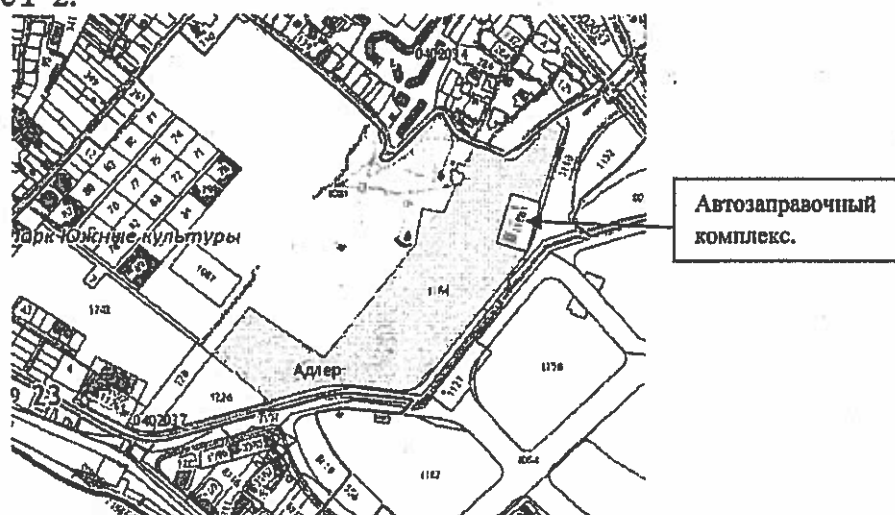
Согласно п.12 ст. 85 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ, земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Следовательно, нахождение зоны "Р-2" в территориальной зоне ОЦ-1 не противоречит Правилам, законам Российской Федерации, и земельный участок кадастровый номер: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м. может использоваться без установления срока приведения его в соответствие с градостроительным регламентом.

Согласно дополнительного соглашения земельного участка, находящегося в федеральной собственности к договору аренды от 17.07.2009 №7700001278 от 18.12.2012 в договор аренды внесены изменения, из которых следует, что земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м., место положения которого установлено: г. Сочи Адлерский район ул. Нагорный тупик, с разрешенным использованием – для размещения олимпийских объектов, в измененных границах, в связи с образованием земельного участка 23:49:0402037:1188.

Из публичной кадастровой карты и информации по объектам недвижимости в режиме online следует, что на земельном участке к/н 23:49:0402037:1188 площадью 5 005 кв. м. зарегистрировано право на объект кадастровый номер: 23:49:0402037:1435 с местом положения г. Сочи, Адлерский район, ул. Перспективная, д. 15 с наименованием [" 8 Автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)". Этап 5 "Автозаправочный комплекс на въезде в Олимпийскую деревню по ул. Энергетиков Адлерского внутригородского района г. Сочи", назначение: Иное сооружение (АЗК). Площадь застройки: 817.1 кв.м.)], дата постановки на кадастровый учет: 20.11.2013.

Из публичной кадастровой карты видно, что границы рассматриваемого земельного участка являются смежными с границей земельного участка парка «Южные культуры» к/н 23:49:0402037:1081 площадью 185 835 кв. м., и согласно Правил данный земельный участок находится в зоне Р-2.



Согласно ответа Правительства Российской Федерации от 24.03.2015 № 1732п П-9 на запрос депутата Государственной Думы Федерального собрания РФ С.П. Обухова площадь земельного участка, с местоположением: г.Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик, д. 13, занимаемого дендрологическим парком «Южные культуры» с кадастровым номером 23:49:0400 000:0037 изначально составляла 1835148 кв.м.

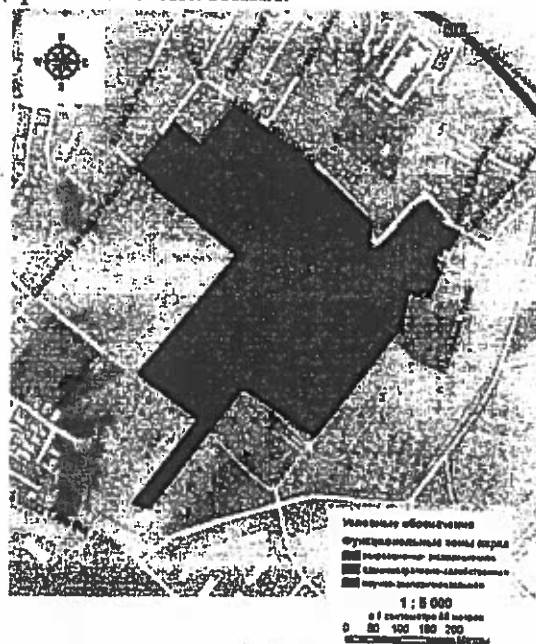
В результате раздела земельного участка на два земельных участка площадь парка была уменьшена на 1649313 кв.м.

Что позволяет сделать вывод, о том, что земельный участок кадастровый номер 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м. на котором отсутствуют олимпийские объекты капитального строительства, ранее входил в территорию Дендропарка «Южные культуры» и полностью находится в зоне «Р-2» - зона зеленых насаждений общего пользования.

В последующем земельный участок Дендропарка площадью 199970 кв.м. (кадастровый номер 23:49:0402037:90) был разделен на 8 земельных участков, два из которых («Платановая аллея» и «Эвкалиптовая роща» под предлогом для целей олимпийского строительства были выведены из состава Дендропарка.

В результате многочисленных обращений гр. города-курорта Сочи в различные инстанции, в том числе к депутату Государственную Думу Федерального собрания РФ С.П. Обухову с просьбой о сохранении Дендропарка: «Во исполнение поручения Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н. Козака от 13.05.2014 № ДК-ПП12-3713 Ту Росимущества в Краснодарском крае издано распоряжение от 27.06.2014 № 375-р, в соответствии с которым земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:0402037:120 («Платановая аллея») и 23:49:0402037:1082 («Эвкалиптовая роща») возвращены в состав дендрологического парка «Южные культуры» и предоставлены федеральному государственному бюджетному учреждению «Сочинский национальный парк» в постоянное (бессрочно?) пользование».

Согласно Приказа Минприроды России от 02.12.2015 N 523 "Об утверждении Положения о дендрологическом парке федерального значения "Южные культуры" (Зарегистрировано в Минюсте России 19.02.2016 N 41172), вступившего в законную силу 07.03.2016 года, Дендрологический парк "Южные культуры" является особо охраняемой природной территорией федерального значения.



Согласно п. 7 Положения о Дендрологическом парке, границы дендрологического парка определены в местной системе координат, принятой для Краснодарского края (МСК-23).

Общая площадь территории дендрологического парка составляет 19,967 кв.м.

Согласно ч.4. ст. 95 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах создаются охранные зоны. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий.

Земельные участки в границах охранных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.(в ред. Федеральных законов от 28.12.2013 N 406-ФЗ, от 21.07.2014 N 234-ФЗ)

Расположенный в зоне Р-2, прилегающий к Дендропарку «Южные культуры» земельный участок кадастровый номер: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м. по сути, является охранным зоной для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на Дендропарк «Южные культуры».

Учитывая вышесказанное, в целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий, в интересах города-курорта Сочи, жителей и гостей курорта предлагаю:

1. ООО «Имеретинская Ривьера» в переводе зоны Р-2 и ОЦ-1 в зону ОЦ-1 земельного участка кадастровый номер: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м., расположенного в районе ул. Нагорный тупик, Адлерского района г. Сочи, **ОТКАЗАТЬ.**

2. Внести соответствующие изменения в Правила, согласно Приказа Минприроды России от 02.12.2015 N 523 "Об утверждении Положения о дендрологическом парке федерального значения "Южные культуры".

3. Поскольку до настоящего времени земельные участки ОСПТ Дендропарка "Южные культуры" состоят из трех земельных участков с разрешенным использованием: «для сельскохозяйственного производства» принять меры, предусмотренные законом о внесении в систему pkk5.rosreestr.ru достоверных сведений о земельном участке парка федерального значения "Южные культуры".

Кроме того, прошу направить мое предложение об отказе перевода зоны Р-2 и ОЦ-1 в зону ОЦ-1 земельного участка кадастровый номер: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м., расположенного в районе ул. Нагорный тупик Адлерского района г. Сочи в качестве приложения к проекту правил землепользования и застройки на сайт ФГИС ТП <https://fgistp.economy.gov.ru/>

О результатах рассмотрения настоящего обращения прошу уведомить меня по электронной почте: shestakludmila@mail.ru, а также по окончании публичных слушаний предоставить копию протокола публичных слушаний, копию протокола заседания комиссии с результатами голосования, копию заключения комиссии.

Общественный советник

Главы города Сочи А.Н. Пахомова



Шестак Л.Н.

Главе города Сочи
Пахомову А.Н.

В комиссию по подготовке проекта
правил землепользования и застройки
муниципального образования город-курорт Сочи

от общественного советника Главы г. Сочи
Шестаков Л.Н.

*Докладная №110 от
07.06.2017г.*

По вопросу перевода из зон "С-1" (зона сельскохозяйственных угодий) и "Ж-1" (застройка индивидуальными жилыми домами до 12 метров) в зону «Ж-2» (до 15 метров) земельный участок с кадастровым номером 23:49: 0404007:1681 площадью 265839 кв.м. в Адлерском районе (с. Орел-Изумруд).

(стр. п. 5 приложения к постановлению администрации г. Сочи №730 от 03.05.2017 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи»)

Согласно ст.1 Закона Краснодарского края от 26 декабря 2014 года N 3085-КЗ «О предоставлении гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность бесплатно земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» (в ред. Закона Краснодарского края от 04.04.2016 г. № 3363-КЗ):«Гражданин (один из родителей), имеющий трех и более детей, имеющих гражданство Российской Федерации (далее - заявитель), без торгов имеет право на предоставление ему земельного участка в собственность бесплатно в порядке, установленном настоящим Законом, с момента возникновения права собственности на построенный на этом земельном участке жилой дом, не предназначенный к разделу на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания), высотой не выше трех надземных этажей.»

Согласно Правилам землепользования и застройки, на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее - Правила), утверждённым решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 N 202 территориальная зона "Ж-1" - застройка индивидуальными жилыми домами (ИЖС) до 12 метров.

12:3=4 этажа, т.е. три надземных этажа+ (1 этаж подземный (цокольный).

Следовательно, при разработке Правил проектировщиками в данной части не допущено технических ошибок и перевод зоны Ж-1 на Ж-2 не требуется.

Изменение территориальной зоны «Ж-1» (до 12 метров) на «Ж-2» (до 15 метров) влечет за собой повышение предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений регионального значения.

Согласно закону Краснодарского края от 19.07.2011 N 2316-КЗ "О землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края, и зонах их охраны», город Сочи – является историческим поселением.

Согласно ч. 2 ст. 40, Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в ред. Федерального закона от 30.12.2015), отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

Тем не мене, в нарушение ч. 2 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, бывший заместитель главы администрации (губернатора) Краснодарского края Ю.Н. Гриценко под видом: *«В целях разработки документации по планировке территории для дальнейшего предоставления гражданам, имеющих трех и более детей»* предлагает перевести земельный участок с кадастровым номером 23:49: 0404007:1681 площадью 265839 кв.м. с зоны «Ж-1» до 12 метров (три надземных этажа) на «Ж-2» до 15 метров (четыре надземных этажа).

Согласно Правилам рассматриваемый земельный участок площадью 265 839 кв. м. расположен в зоне «С-1».

Цель выделения - сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий, питомников и теплиц, и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращение их использования другими видами деятельности.

Как следует из информации публичной кадастровой карты (с датой выгрузки сведений из ГКН от 12.02.2016), земельный участок кад. номер: 23:49:0404007:1681 площадь - 265 839 кв. м. в Адлерском районе (с. Орел-Изумруд) относится к категории земель: земли сельскохозяйственного

назначения, с разрешенным видом использования «для сельскохозяйственных производств».



Согласно ст.2, закона Краснодарского края от 26 декабря 2014 года N 3085-КЗ (в ред. Закона Краснодарского края от 17.11.2016 г. № 3505-КЗ):

Ч.1, органы государственной власти Краснодарского края и органы местного самоуправления, осуществляющие предоставление земельных участков заявителям, земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, полномочия по управлению и распоряжению которыми переданы государственной власти Краснодарского края, предоставляются заявителям органом исполнительной власти Краснодарского края, осуществляющим управление и распоряжение данными земельными участками (далее уполномоченный орган) в соответствии с федеральным законодательством.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (дата обновления информации: 12.02.2016) земельный участок 23:49:0404007:1681 площадь 265 839 кв.м. с местоположением: г. Сочи, Адлерский р-н с разрешенным видом использованием «для сельскохозяйственного производства» - собственность Российской Федерации № 23-23-22/273/2012-479 от 23.01.2013

То есть, указанный выше земельный участок в муниципальную собственность в соответствии с федеральным законодательством в управление и распоряжение не передан.

Таким образом, поручение бывшего заместителя главы администрации (губернатора) Краснодарского края Ю.П. Гриценко о переводе земельного участка с кадастровым номером 23:49:0404007:1681 площадью 265839 кв.м. в Адлерском районе из зон «С-1» и «Ж-1» в зону «Ж-2» некорректно, противоречит вышеуказанным законам.

Учитывая вышеизложенное, в переводе земельного участка из зон "С-1" (зона сельскохозяйственных угодий) и "Ж-1" (застройка индивидуальными жилыми домами до 12 метров) в зону «Ж-2» (до 15 метров) земельного участка с кадастровым номером 23:49:0404007:1681 площадью 265839 кв.м. в Адлерском районе (с. Орел-Изумруд) предлагаю ОТКАЗАТЬ.

О результатах рассмотрения настоящего обращения прошу уведомить меня по электронной почте: shestakludmila@mail.ru, а также по окончании публичных слушаний предоставить копию протокола публичных слушаний, копию протокола заседания комиссии с результатами голосования, копию заключения комиссии.

Общественный советник

Главы города Сочи А.Н. Пахомова

Шестак
07.06.2017

Шестак Л.Н

т. 8 988 185 24 18



ОБЩЕСТВЕННОЕ
ГРАЖДАНСКОЕ ДВИЖЕНИЕ

«ПриветСочи»

ОГД «ПриветСочи»

Адрес: 354053, г. Сочи, почтовое отделение № 53, а/я 5301
Телефон: +7(966) 779 02 90 e.mail: gorod@privetsochi.ru

« 05 » 07 2017 г.

№ 215



Главе города Сочи
Пахомову А.Н.
354061, гор. Сочи,
ул. Советская, 26

В комиссию по подготовке проекта
правил землепользования и застройки
муниципального образования город-
курорт Сочи

Уважаемый Анатолий Николаевич!

Постановлением от 03.05.2017г № 730 назначено проведение общественных слушаний, где среди прочего, указано, на стр. 2 перевести из зон ОЦ-1 и Р-2 в зону ОЦ-1 земельный участок с кадастровым номером: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв. м., расположенный в районе ул. Нагорный тупик Адлерского района г. Сочи.

Предлагаем исключить данный вопрос из повестки слушаний, так как границы рассматриваемого земельного участка являются смежными с границей земельного участка парка «Южные Культуры» к/н 23:49:0402037:1081 площадью 185 835 кв. м., и согласно Правил Землепользования и Застройки данный земельный участок находится в зоне Р-2.

Этот участок является охранной зоной для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на дендропарк «Южные Культуры» и должен находиться в зоне Р-2.

Кроме того, в материалах не представлен отзыв Сочинского Национального парка, в ведении которого находится дендропарк «Южные Культуры».

Руководствуясь ст. 27 ФЗ «Об общественных объединениях» просим Вас дать поручение уполномоченному сотруднику администрации г. Сочи уведомить нас о результатах рассмотрения настоящего обращения, а также по окончанию публичных слушаний предоставить копию протокола

публичных слушаний, копию протокола заседания комиссии с результатами голосования, копию заключения комиссии.

Ответ прошу направить в адрес ОГД «ПриветСочи»:
город Сочи, 354053.
почтовое отделение 53, п/я 5301.
e.mail: gorod@privetsochi.ru
тел. 8-966-779-02-90

Председатель ОГД «ПриветСочи»


Е.Е.Негоруца

Участник ОГД «ПриветСочи»


Е.Г.Сенцова





07-01-9891-29.06.17

Главе города Сочи
Пахомову А.Н.

От жителей Адлерского района г Сочи

+79181021431

Ответ по адресу 354000, г Сочи, ул Кубанская Зима 7 Бойко ДА
Амвбохно Д Уа. нс

По вопросу перевода зоны Р-2 и ОЦ-1 в зону ОЦ-1 земельного участка кадастровый номер: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м., расположенного в районе ул. Нагорный тупик Адлерского района г. Сочи.

(стр. 2 п. 8 приложения к постановлению администрации г. Сочи №730 от 03.05.2017 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи»)

Обращение ООО «Имеретинская Ривьера» о переводе зоны Р-2 и ОЦ-1 в зону ОЦ-1 обосновано тем, что департамент архитектуры и благоустройства администрации г. Сочи письмом от 25.11.2015 отказал ООО в выдаче градостроительного плана на земельный участок кадастровый номер: 23:49:0402037:1164.

То есть, ООО «Имеретинская Ривьера» имеет намерение построить точечный объект капитального строительства, не связанный со строительством олимпийских объектов, поскольку олимпийские объекты, предусмотренные программой строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, построены, введены в эксплуатацию, эксплуатируются.

27.05.2015 года постановлением Правительства Российской Федерации N 507 постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 г. N 991 "О Программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, N 2, ст. 113) признано утратившими силу.

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации "Об особенностях регулирования градостроительной деятельности на территориях проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи", постановлением Правительства Российской Федерации от 23 января 2015 года N 38 "О порядке согласования проектов правил землепользования и застройки в отношении территорий проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи, на которых расположены земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение, и изменений, вносимых в эти правила, а также о порядке определения границ таких территорий", приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 апреля 2015 года N 243/пр "Об определении границ территорий проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи, на которых расположены земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение" установлена зона с особыми условиями использования территории муниципального образования город-курорт Сочи, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное

особо ценное значение в Правила землепользования и застройки, на территории муниципального образования город-курорт Сочи от 29 декабря 2009 г. N 202 (далее Правила) внесены изменения.

Согласно Правилам (в редакции решения Городского Собрания Сочи от 29.09.2015 N 10) зона особого градостроительного и архитектурного контроля исключена.

Введена территориальная зона "ОЦ" - зона, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение (п.8.2 Правил).

Установлена территория проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи, которая проходит по границе территориальной зоны "ОЦ".

Цель выделения - обеспечение единства архитектурно-планировочной организации города, установление ограничений по использованию земель, сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов.

Согласно ч.9.4 Правил, на территории проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи не допускается:

а) размещение и строительство промышленных и складских предприятий, взрыво-, пожароопасных, загрязняющих почву, атмосферу, водоемы, а также объектов транспорта, создающих повышенные грузовые потоки;

б) изменение и уничтожение объемно-пространственной композиции, габаритов и архитектурного решения зданий;

в) сокращение площадей существующих территорий парков, скверов и бульваров;

г) размещение на лицевых фасадах зданий инженерно-технического оборудования;

д) размещение временных строений на территориях открытых городских пространств, за исключением временных сооружений, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий в соответствии с заключением департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи;

е) формирование "точечной" высотной застройки;

ж) размещение самовольных построек.

Особые требования:

а) соблюдение композиционных принципов застройки набережных - формирование силуэта застройки набережных, чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;

б) изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений общего пользования, за исключением аварийных и санитарных рубок;

в) строительные работы, приводящие к изменению основных характеристик ландшафта.

Согласно Правилам "Р-2"- зона зеленых насаждений общего пользования.

Цель выделения - сохранение и обустройство озелененных пространств для отдыха населения.

Зоны зеленых насаждений общего пользования расположены в пределах территориальных зон "Р-2", границы зон зеленых насаждений общего пользования совпадают с границами территориальных зон "Р-2". Земли зеленых насаждений общего пользования, расположенные в границах иных территориальных зон, охраняются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Краснодарского края и города Сочи и не подлежат градостроительному изменению и приватизации (п. 9.3.4).

В зоне ОЦ-1 общее пользование территорий является видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (таблица 9.1).

Согласно классификатору видов разрешенного использования (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709) код 12, на земельных участках (территориях) общего пользования, разрешено размещение скверов, бульваров, площадей, проездов, и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, набережных.

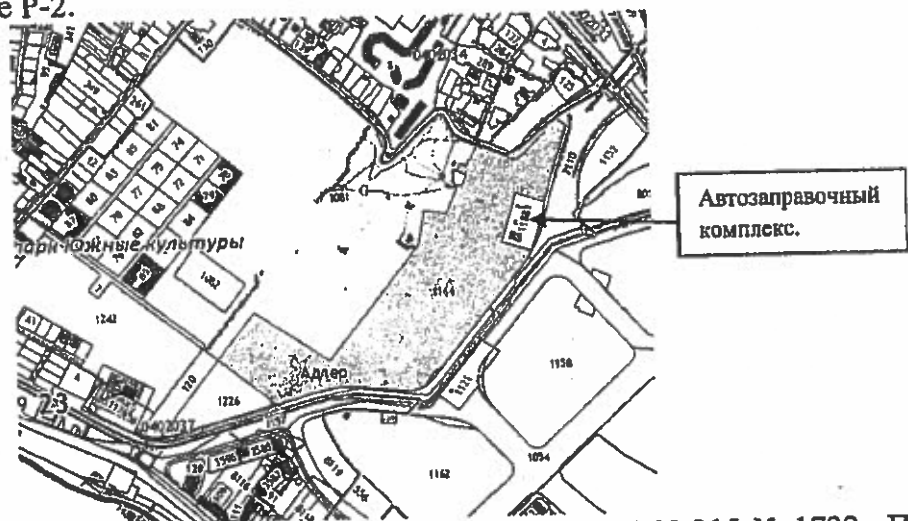
Согласно п.12 ст. 85 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ, земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Следовательно, нахождение зоны "Р-2" в территориальной зоне ОЦ-1 не противоречит Правилам, законам Российской Федерации, и земельный участок кадастровый номер: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м. может использоваться без установления срока приведения его в соответствие с градостроительным регламентом.

Согласно дополнительного соглашения земельного участка, находящегося в федеральной собственности к договору аренды от 17.07.2009 №7700001278 от 18.12.2012 в договор аренды внесены изменения из которых следует, что земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м., место положения которого установлено: г. Сочи Адлерский район ул. Нагорный тупик, с разрешенным использованием – для размещения олимпийских объектов, в измененных границах, в связи с образованием земельного участка 23:49:0402037:1188.

Из публичной кадастровой карты и информации по объектам недвижимости в режиме online следует, что на земельном участке к/н 23:49:0402037:1188 площадью 5 005 кв. м. зарегистрировано право на объект кадастровый номер: 23:49:0402037:1435 с местом положения г. Сочи, Адлерский район, ул. Перспективная, д. 15 с наименованием [" 8 Автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи (проектные и изыскательные работы, строительство)". Этап 5 "Автозаправочный комплекс на въезде в Олимпийскую деревню по ул. Энергетиков Адлерского внутригородского района г. Сочи", назначение: Иное сооружение (АЗК). Площадь застройки: 817.1 кв.м.]], дата постановки на кадастровый учет: 20.11.2013.

Из публичной кадастровой карты видно, что границы рассматриваемого земельного участка являются смежными с границей земельного участка парка «Южные культуры» к/н 23:49:0402037:1081 площадью 185 835 кв. м., и согласно Правил данный земельный участок находится в зоне Р-2.



Согласно ответа Правительства Российской Федерации от 24.03.2015 № 1732п П-9 на запрос депутата Государственной Думы Федерального собрания РФ С.П. Обухова

площадь земельного участка, с местоположением: г.Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик, д. 13, занимаемого дендрологическим парком «Южные культуры» с кадастровым номером 23:49:0400 000:0037 изначально составляла 1835148 кв.м.

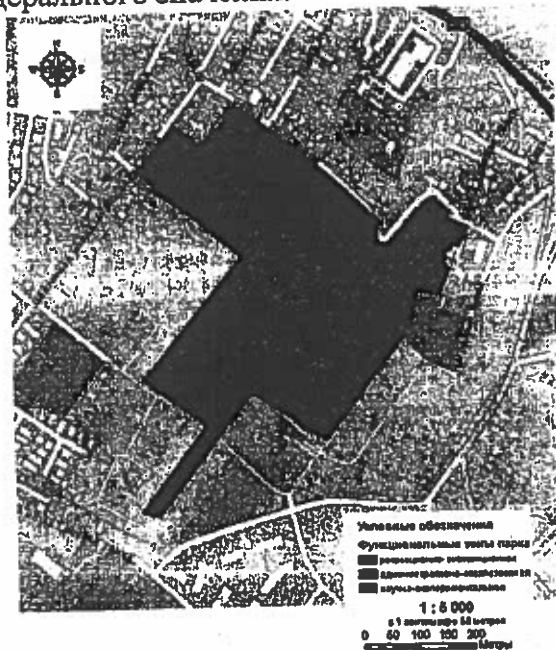
В результате раздела земельного участка на два земельных участка площадь парка была уменьшена на 1649313 кв.м.

Что позволяет сделать вывод, о том, что земельный участок кадастровый номер 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв. м. на котором отсутствуют олимпийские объекты капитального строительства, ранее входил в территорию Дендропарка «Южные культуры» и полностью находится в зоне «Р-2» - зона зеленых насаждений общего пользования.

В последующем земельный участок Дендропарка площадью 199970 кв.м (кадастровый номер 23:49:0402037:90) был разделен на 8 земельных участков, два из которых («Платановая аллея» и «Эвкалиптовая роща» под предлогом для целей олимпийского строительства были выведены из состава Дендропарка.

В результате многочисленных обращений гр. города-курорта Сочи в различные инстанции, в том числе к депутату Государственную Думу Федерального собрания РФ С.П. Обухову с просьбой о сохранении Дендропарка: «Во исполнение поручения Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н. Козака от 13.05.2014 № ДК-ПП12-3713 ТУ Росимущества в Краснодарском крае издано распоряжение от 27.06.2014 № 375-р, в соответствии с которым земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:0402037:120 («Платановая аллея») и 23:49:0402037:1082 («Эвкалиптовая роща») возвращены в состав дендрологического парка «Южные культуры» и предоставлены федеральному государственному бюджетному учреждению «Сочинский национальный парк» в постоянное (бессрочное) пользование».

Согласно Приказа Минприроды России от 02.12.2015 N 523 "Об утверждении Положения о дендрологическом парке федерального значения "Южные культуры" (Зарегистрировано в Минюсте России 19.02.2016 N 41172), вступившего в законную силу 07.03.2016 года, Дендрологический парк "Южные культуры" является особо охраняемой природной территорией федерального значения.



Согласно п. 7 Положения о Дендрологическом парке, границы дендрологического парка определены в местной системе координат, принятой для Краснодарского края (МСК-23).

Общая площадь территории дендрологического парка составляет 19,967 кв.м.

Согласно ч.4. ст. 95 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах создаются охранные зоны. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий.

Земельные участки в границах охранных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима. (в ред. Федеральных законов от 28.12.2013 N 406-ФЗ, от 21.07.2014 N 234-ФЗ)

Расположенный в зоне Р-2, прилегающий к Дендропарку «Южные культуры» земельный участок кадастровый номер: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м. по сути, является охранной зоной для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на Дендропарк «Южные культуры».

Дендропарк Южные культуры является пейзажным и капитальное строительство на участке с кадастровым номером 23: 49: 0402037:1164 существенно снизит эстетическое восприятие парка, что является недопустимым, так как дендропарк является важным и неотъемлемым местом курорта, привлекающим как гостей города, так и местных жителей.

Важно провести тщательное изучение антропогенного воздействия на сам дендропарк и прилегающие к нему территории.

Так, капитальное строительство на участке с кадастровым номером 23: 49: 0402037:1164 повлечет изменение гидрологического режима, т. к. ухудшится дренирование почвы дендропарка, а застой воды вызовет как угнетение роста растений, так и может оказаться губительно для некоторых из них.

Значительное изменение режима движения воздушных масс со стороны Имеретинки изменит микроклимат дендропарка. Возможные изменения температуры, влажности, освещенности скажутся губительно для растений.

Опыт размещения технических объектов вблизи парка (Асфальтобетонный завод, РБУ) доказывает, что хозяйственная деятельность и строительство рядом с парком губительно сказывается на зеленых насаждениях парка, ухудшает состояние почвы и воздуха. Это ставит под угрозу ценность парка – редкие и уникальные на всем Черноморском побережье растения, а также ухудшает условия посещения и восприятие парка.

Здоровый и цветущий роскошный дендропарк Южные культуры для города-курорта является приоритетом!

Учитывая вышеизложенное, в целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий, в интересах города-курорта Сочи, жителей и гостей курорта предлагаем:

1. ООО «Имеретинская Ривьера» в переводе зоны Р-2 и ОЦ-1 в зону ОЦ-1 земельного участка кадастровый номер: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м., расположенного в районе ул. Нагорный тупик, Адлерского района г. Сочи, **ОТКАЗАТЬ.**

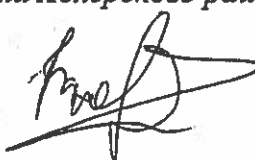
2. Внести соответствующие изменения в Правила, согласно Приказа Минприроды России от 02.12.2015 N 523 "Об утверждении Положения о дендрологическом парке федерального значения "Южные культуры".

3. Поскольку до настоящего времени земельные участки ООПТ Дендропарка "Южные культуры" состоят из трех земельных участков с разрешенным использованием: «для сельскохозяйственного производства» принять меры, предусмотренные законом о внесении в систему pkk5.rosreestr.ru достоверных сведений о земельном участке парка федерального значения "Южные культуры".

Кроме того, просим направить наше предложение об отказе перевода зоны Р-2 и ОЦ-1 в зону ОЦ-1 земельного участка кадастровый номер: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м., расположенного в районе ул. Нагорный тупик Адлерского района г. Сочи в качестве приложения к проекту правил землепользования и застройки на сайт ФГИС ТП <https://fgistp.economy.gov.ru/>


О результатах рассмотрения настоящего обращения просим уведомить нас по электронной почте: amber2001@hotmail.ru, а также по окончании публичных слушаний предоставить копию протокола публичных слушаний, копию протокола заседания комиссии с результатами голосования, копию заключения комиссии.

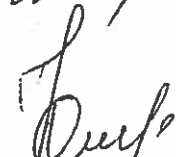
Жители Адлерского района города Сочи:

 Веробьев Е.Т.


 Сивин А.Э.

 Мамиев Д.Р.


 Савельев А.А.


 Елена О.И.

 Карасева Р.Ю.


 Кароевгов П.П.


 Карасева Е.И.

 Творомов И.В.

 Закашев Л.М.

 Митченко Е.Р.

 Амдиренко С.А.

 Амдиренко Т.И.

 Попов А.Р.

 Крольов Е.И.

Главе города Сочи

Пахомову А.Н.
Докладная №13 от 05.07.2018

В комиссию по подготовке проекта
правил землепользования и застройки
муниципального образования город-курорт Сочи
от общественного советника Главы г. Сочи
Шестак Л.Н.

Администрация г. Сочи



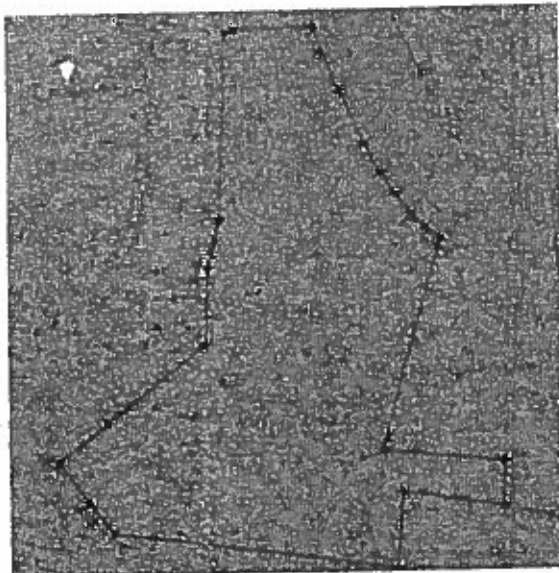
По вопросу перевода из зоны РК - зона лечебно-оздоровительных учреждений.
Цель выделения - развитие существующих и преобразуемых территорий,
предназначенных для размещения лечебно-профилактических учреждений для лечения
преимущественно природными и физиотерапевтическими средствами, а также
развитие современной санаторной системы

в зону С-2 - зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения;
формируемых земельных участков в границах кадастровых кварталов 23:49:0101001
и 23:49:0101003 площадью 27763 кв. м., расположенных в районе ул. Магринская
Лазаревского района г. Сочи, согласно координатам.

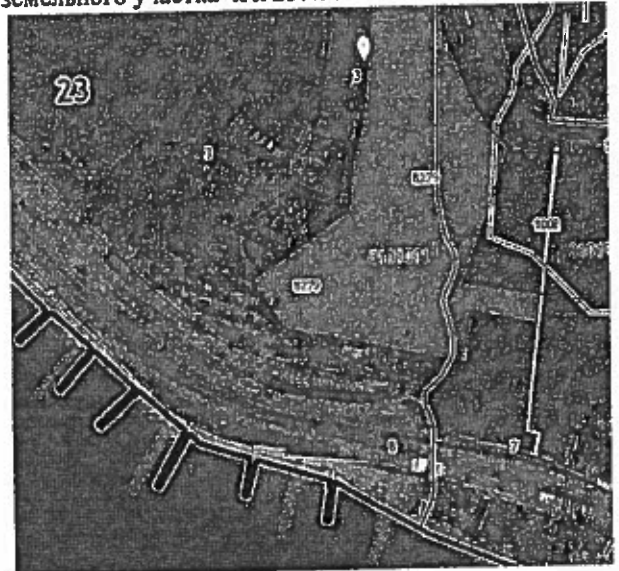
(стр. 4 п. 25 приложения к постановлению администрации г. Сочи №730 от 03.05.2017 «О
назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и
застройки муниципального образования город-курорт Сочи»).

Из информации публичной кадастровой карты следует что:
формируемый земельный участок, в указанных кварталах площадью 27763 кв. м.
31.03.2017 поставлен на кадастровый учет с кад. номером 23:49:0000000:8279 с местом
положения г. Сочи, Лазаревский район, ул. Магринская, участок, 16.

Фото схемы формируемого земельного участка



Выкопировка из публичной кадастровой карты
земельного участка к/п 23:49:0000000:8279



Данный земельный участок расположен между автомобильной дорогой общего
пользования федерального значения А-147 Джубга – Сочи и железной дорогой идущей
вдоль побережья Черного моря.

Граничит:

- с земельным участком кадастровый номер: 23:49:0101001:3 п. Магри, база
отдыха Лунная поляна (разрешенное использование: для размещения туристических баз,

стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей, домов рыбака и охотника, детских туристических станций;

-с земельным участком кад. номер: 23:49:0101003:1002 р-н Лазаревский, п. Магри с разрешенным использованием: Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения.

- нижняя часть участка граничит с зоной «Р-2»- зона зеленых насаждений общего пользования.

И фактически является зеленой территорией общего пользования с многолетними деревьями, расположенными на склоне обременённым согласно топографической съемке - ручьем, ливневой системой.

Земли зеленых насаждений общего пользования, расположенные в границах иных территориальных зон, охраняются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Краснодарского края и города Сочи и не подлежат градостроительному изменению и приватизации.

Согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее -Правила), утверждённых решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 N 202 (в редакции решения Городского Собрания Сочи от 27.07.2016 N 118) 11, в зоне С-1 и С-2 разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства являются: нежилые объекты (без ограничения высоты зданий), жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках (высотой -15м.).

При этом следует отметить следующее:

В зонах сельскохозяйственных назначений выдача порубочного билета на снос деревьев не требуется, высадка компенсационных посадок взамен уничтожаемых, не предусмотрена.

В результате многочисленных изменений, вносимых в Правила, согласно таблице 9 Правил в зонах сельскохозяйственного назначения - основным видом разрешенного использования (разрешен автоматически, "по праву"), предусмотрено использование земельных участков и объектов капитального строительства, таких как:

20.8 Автопарк грузового транспорта

20.9 Автопарк пассажирского транспорта, таксопарк

20.10 Автомобильные мойки

20.11. Слад ГСМ

22.1. Котельные большой мощности, ГРС, ПС

22.2. АТС, модульная котельная, КНС, РТП, ТП, ГРП, центральный тепловой пункт, индивидуальный тепловой пункт

А также иные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а именно:

5.14. Рыночный комплекс

5.12. Оптовый сельскохозяйственный продовольственный рынок

5.13. Розничный рынок (продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов)

5.12. Оптовый сельскохозяйственный продовольственный рынок

5.13. Розничный рынок (продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов)

5.14. Рыночный комплекс

5.11. Оптовая база

5.12. Оптовый сельскохозяйственный продовольственный рынок

5.13. Розничный рынок (продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов)

5.14. Рыночный комплекс

6.1. Ресторан

- 6.2. Кафе
- 6.3. Столовая
- 6.4. Бар
- 13.1. Дом быта
- 13.2. Ателье
- 13.3. Пункт проката
- 13.4. Химчистка
- 13.5. Пункт ремонта обуви
- 13.6. Фотоателье
- 13.7. Парикмахерская (салон, студия)
- 13.8. Предприятие по ремонту бытовой техники
- 14.1. Баня
- 14.2. Прачечная
- 14.3. Отделение связи

То есть территориальную зону сельскохозяйственного назначения можно использовать как кому захочется.

Исходя из выше изложенного, учитывая отсутствие обоснований, заключений о необходимости перевода земельного участка, из зоны РК в зону С-2 **ПРЕДЛАГАЮ:**

1. Сформированный земельный участок в границах кадастровых кварталов 23:49:0101001 и 23:49:0101003 площадью 27763 кв. м. кад. номер 23:49:0000000:8279 с местом положения ул. Магринская, участок, 16 из зоны РК - зона лечебно-оздоровительных учреждений в зону С-2 - зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения не переводить.

2. Указанный в п. 1 земельный участок площадью 27763 кв. м. с местом положения ул. Магринская, участок, 16 перевести из зоны РК в зону Р-2.

О результатах рассмотрения настоящего обращения прошу уведомить меня по электронной почте: shestakludmila@mail.ru, а также по окончании публичных слушаний предоставить копию протокола публичных слушаний, копию протокола заседания комиссии с результатами голосования, копию заключения комиссии.

Общественный советник
Главы города Сочи А.Н. Пахомова



Шестак Л.Н

т. 8 988 185 24 18



ОБЩЕСТВЕННОЕ
ГРАЖДАНСКОЕ ДВИЖЕНИЕ

«ПриветСочи»

ОГД «ПриветСочи»

Адрес: 354053, г. Сочи, почтовое отделение № 53, а/я 5301

Телефон: +7(966) 779 02 90 e.mail: gorod@privetsochi.ru

« 12 » 06 2017 г.

№ 178



Главе города Сочи

Пахомову А.Н.

354061, гор. Сочи,

ул. Советская, 26

В комиссию по подготовке проекта
правил землепользования и застройки
муниципального образования город-
курорт Сочи

Уважаемый Анатолий Николаевич!

Постановлением от 03.05.2017г № 730 назначено проведение общественных слушаний. В список вопросов, вынесенных на публичные слушания, внесены предложения без необходимого в таких случаях пакета документов, а именно: обоснований и заключений о необходимости перевода земельных участков большой площадью, расположенных согласно Генплану г. Сочи, в территориальных зонах:

Р-3 - зона природных территорий ограниченного пользования;

РК - зона лечебно-оздоровительных учреждений;

Ж-1 - застройка индивидуальными жилыми домами до 12 метров;

Ж-2 - малоэтажная жилая застройка до 15 метров,

в зону «С-1» - зона сельскохозяйственных угодий, в зону «С-2» - зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения, а именно: п. 11 стр. 2 (приложение к постановлению)

О переводе земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201012:117 площадью 141 063 кв. м, расположенного в районе ЖСТ «Подснежник», участок № 5 Центрального и Хостинского района из зоны **Р-3** - зона природных территорий ограниченного пользования.

Цель выделения - сохранение и обустройство озелененных пространств при их использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, спорта и досуга.

в зону **С-2** - зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения.

п. 23 стр. 4 (приложение к постановлению) О переводе земельных участков, расположенных в с. Верхнеякорная Щель Лазаревского района г. Сочи с кадастровыми номерами:

- 23:49:0132001:227 площадью 15926 кв. м
- 23:49:0132001:1016 площадью 11175 кв.м.

из зоны Ж-1- застройка индивидуальными жилыми домами до 12 метров.
Цель выделения - развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки, зон комфортного жилья, а также для ведения подсобного хозяйства, не требующего организации санитарно-защитной зоны.

в зону С-2 зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения;

п. 25 стр. 4 (приложение к постановлению) О переводе формируемого земельных участков в границах кадастровых кварталов 23:49:0101001 и 23:49:0101003 площадью 37763 кв. м., расположенных в районе ул. Магринская Лазаревского района г. Сочи

из зоны РК - зона лечебно-оздоровительных учреждений.

Цель выделения - развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения лечебно-профилактических учреждений для лечения преимущественно природными и физиотерапевтическими средствами, а также развитие современной санаторной системы

в зону С-2 - зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения;

п. 27 стр. 4 (приложение к постановлению) О переводе земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301004:2766 площадью 6862 кв. м в районе ул. Яна Фабрициуса Хостинского района г. Сочи (дата постановки на учет: 29.11.2016)

из зоны Р-3 - зона природных территорий ограниченного пользования.

Цель выделения - сохранение и обустройство озелененных пространств при их использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, спорта и досуга.

в зону С-1- зона сельскохозяйственных угодий;

О переводе земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301004:2775 площадью 1488 кв. м. в районе ул. Яна Фабрициуса Хостинского района г. Сочи (дата постановки на кадастровый учет: 14.02.2017.

Собственность муниципальных образований № 23:49:0301004:2775-23/050/2017-1 от 15.03.2017)

из зоны Ж-2 - малоэтажная жилая застройка до 15 метров.

в зону С-1 - зона сельскохозяйственных угодий.

Как следует из таблицы 11 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее -Правила), утверждённым решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 N 202 (в редакции решения Городского Собрания Сочи от 27.07.2016 N 118) в зоне С-1 и С-2 разрешенным видом использования земельных участков и объектов

капитального строительства являются: нежилые объекты (без ограничения высоты зданий), жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках (высотой -15м.).

При этом следует отметить, в зонах сельскохозяйственных назначений выдача порубочного билета на снос деревьев не требуется, высадка компенсационных посадок взамен уничтожаемых, не предусмотрена.

В результате многочисленных изменений вносимых в Правила согласно таблице 9 Правил в зонах сельскохозяйственного назначения - основным видом разрешенного использования (разрешен автоматически, "по праву"), предусмотрено использование земельных участков и объектов капитального строительства, таких как:

20.8 Автопарк грузового транспорта

20.9. Автопарк пассажирского транспорта, таксопарк

20.10. Автомобильные мойки

20.11. Слад ГСМ

22.1. Котельные большой мощности, ГРС, ПС

22.2. АТС, модульная котельная, КНС, РТП, ТП, ГРП, центральный тепловой пункт, индивидуальный тепловой пункт

А также иные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а именно:

5.14. Рыночный комплекс

5.12. Оптовый сельскохозяйственный продовольственный рынок

5.13. Розничный рынок (продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов)

5.12. Оптовый сельскохозяйственный продовольственный рынок

5.13. Розничный рынок (продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов)

5.14. Рыночный комплекс

5.11. Оптовая база

5.12. Оптовый сельскохозяйственный продовольственный рынок

5.13. Розничный рынок (продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов)

5.14. Рыночный комплекс

6.1. Ресторан

6.2. Кафе

6.3. Столовая

6.4. Бар

13.1. Дом быта

13.2. Ателье

13.3. Пункт проката

13.4. Химчистка

13.5. Пункт ремонта обуви

13.6. Фотоателье

13.7. Парикмахерская (салон, студия)

13.8. Предприятие по ремонту бытовой техники

- 14.1. Баня
- 14.2. Прачечная
- 14.3. Отделение связи

То есть территориальную зону сельскохозяйственного назначения можно использовать как кому захочется.

Исходя из выше изложенного, учитывая отсутствие обоснований, заключений о необходимости перевода земельных участков, расположенных в соответствии с Генпланом г. Сочи в зонах:

Р-3 - зона природных территорий ограниченного пользования;

РК - зона лечебно-оздоровительных учреждений;

Ж-1- застройка индивидуальными жилыми домами до 12 метров;

Ж-2 - малоэтажная жилая застройка до 15 метров,

в зону «С-1», «С-2» (общей площадью 214 277 кв.м), ПРЕДЛАГАЕМ снять с рассмотрения из списка вопросов, вынесенных на публичные слушания, перечисленные выше предложения, а именно: п.п. 11, 27 - Центральный, Хостинский район, п. п. 23, 25 - Лазаревский район.

Ответ прошу направить в адрес ОГД «ПриветСочи»:
город Сочи, 354053.
почтовое отделение 53, п/я 5301.
e.mail: gorod@privetsochi.ru
тел. 8-966-779-02-90

Председатель ОГД «ПриветСочи»




Е.Е.Негоруца

Участник ОГД «ПриветСочи»


Е.Г.Сенцова

Вх. № _____

05 ИЮЛ 2017

Комиссия по подготовке
проекта правил
землепользования и застройки

Главе города Сочи от 05.07.2017 г.
Пахомову А.Н. Докладная №14
В комиссию по подготовке проекта
правил землепользования и застройки
муниципального образования город-курорт
Сочи

Постановлением от 03.05.2017г № 730 назначено проведение общественных слушаний.

В список вопросов вынесенных на публичные слушания включены предложения без обоснований, заключений о необходимости перевода земельных участков большой площади, расположенных согласно Генплану г. Сочи в территориальных зонах:

Р-3 - зона природных территорий ограниченного пользования;

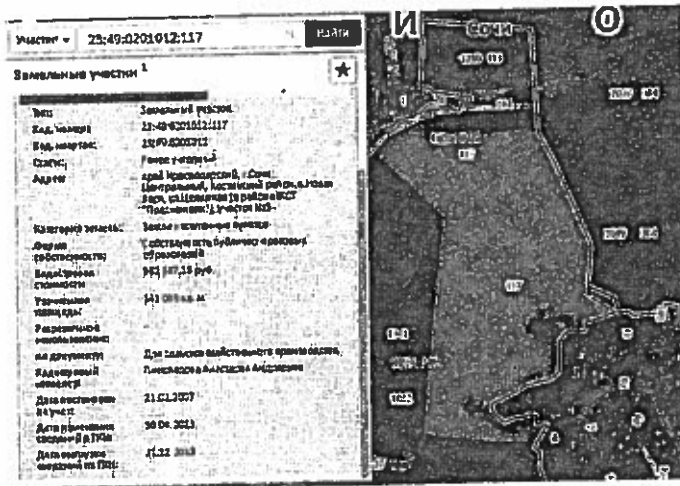
Ж-1- застройка индивидуальными жилыми домами до 12 метров;

Ж-2 - малоэтажная жилая застройка до 15 метров,

в зону «С-1» - зона сельскохозяйственных угодий, в зону «С-2» - зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения, а именно:

п. 11 стр. 2 (приложение к постановлению)

О переводе земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201012:117 площадью 141 063 кв. м, расположенного в районе п. Новая Заря, ул. Целинная (ЖСТ «Подснежник»), участок № 5 Центрального и Хостинского района



из зоны Р-3 - зона природных территорий ограниченного пользования.

Цель выделения - сохранение и обустройство озелененных пространств при их использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, спорта и досуга.

в зону С-2- зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения.

Администрация г. Сочи

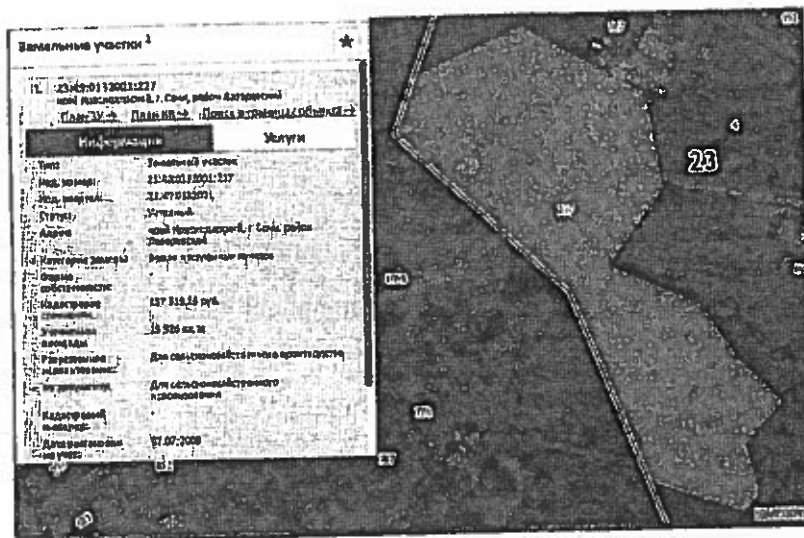


07-01- 11042-13.07.17

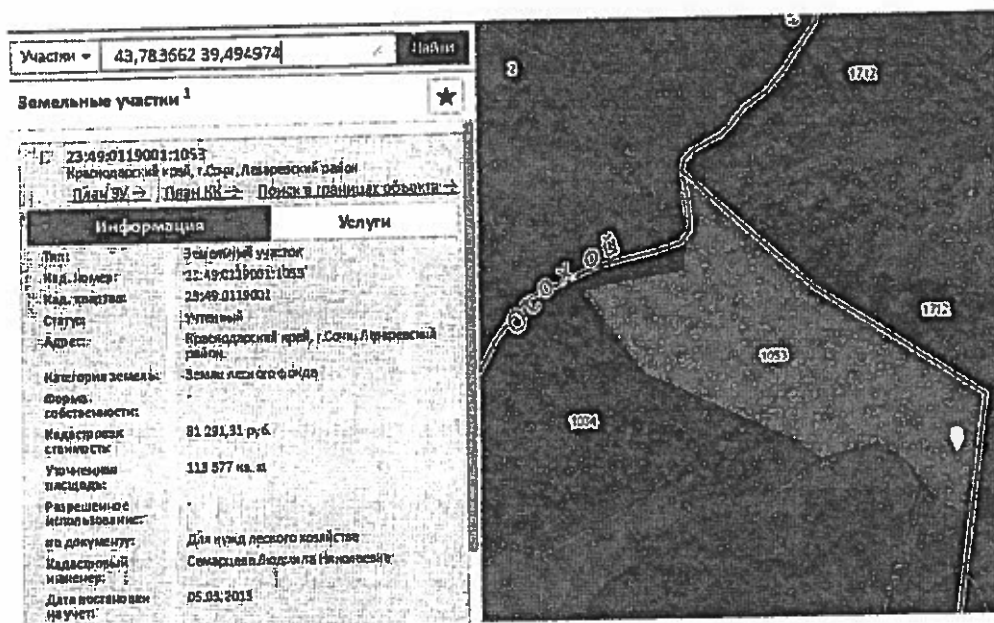
п. 23 стр. 4 (приложение к постановлению)

О переводе земельных участков, расположенных в с. Верхнеякорная Щель Лазаревского района г. Сочи, с кадастровыми номерами:

- 23:49:0132001:227 площадью **15926 кв. м.**



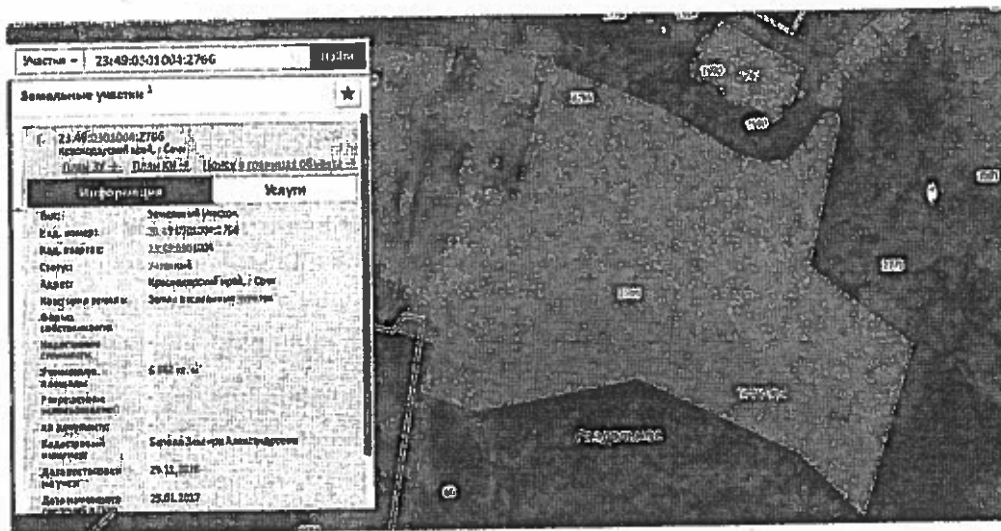
23:49:0132001:1016 площадью **11175 кв.м.**



из зоны Ж-1- застройка индивидуальными жилыми домами до 12 метров.
Цель выделения - развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки, зон комфортного жилья, а также для ведения подсобного хозяйства, не требующего организации санитарно-защитной зоны.
в зону С-2 зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения;

п. 27 стр. 4 (приложение к постановлению)

О переводе земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301004:2766 площадью **6862 кв. м** в районе ул. Яна Фабрициуса Хостинского района г. Сочи (дата постановки на учет: 29.11.2016)

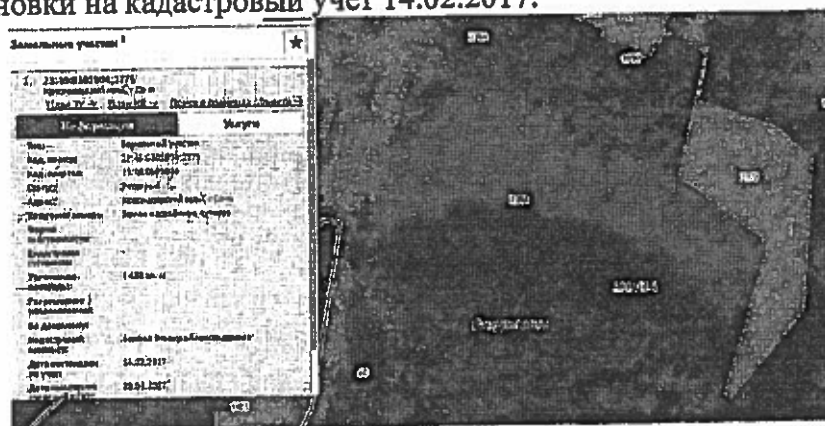


из зоны Р-3- зона природных территорий ограниченного пользования.

Цель выделения - сохранение и обустройство озелененных пространств при их использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, спорта и досуга.

в зону С-1- зона сельскохозяйственных угодий;

О переводе земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301004:2775 площадью **1488 кв. м.** в районе ул. Яна Фабрициуса Хостинского района г. Сочи (дата постановки на кадастровый учет 14.02.2017.



**Собственность муниципальных образований
№ 23:49:0301004:2775-23/050/2017-1 от 15.03.2017**

из зоны Ж-2- малоэтажная жилая застройка до 15 метров.

в зону С-1- зона сельскохозяйственных угодий.

Как следует из таблицы 11 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее - Правила), утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 N 202 (в редакции решения Городского Собрания Сочи от 27.07.2016 N 118), в зоне С-1 и С-2 разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства являются: **нежилые объекты (без ограничения высоты зданий), жилые строения**, расположенные на садовых и дачных земельных участках (высотой -15м.).

При этом следует отметить следующее:

- в зонах сельскохозяйственных назначений выдача порубочного билета на снос деревьев не требуется, высадка компенсационных посадок взамен уничтожаемых, не предусмотрена.

В результате многочисленных изменений, вносимых в Правила, согласно таблице 9 Правил в зонах сельскохозяйственного назначения - основным видом разрешенного использования (разрешен автоматически, "по праву"), предусмотрено использование земельных участков и объектов капитального строительства, таких как:

20.8. Автопарк грузового транспорта

20.9. Автопарк пассажирского транспорта, таксопарк

20.10. Автомобильные мойки

20.11. Слад ГСМ

22.1. Котельные большой мощности, ГРС, ПС

22.2. АТС, модульная котельная, КНС, РТП, ТП, ГРП, центральный тепловой пункт, индивидуальный тепловой пункт

А так же иные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а именно:

5.14. Рыночный комплекс

5.12. Оптовый сельскохозяйственный продовольственный рынок

5.13. Розничный рынок (продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов)

5.12. Оптовый сельскохозяйственный продовольственный рынок

5.13. Розничный рынок (продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов)

5.14. Рыночный комплекс

5.11. Оптовая база

5.12. Оптовый сельскохозяйственный продовольственный рынок

5.13. Розничный рынок (продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов)

5.14. Рыночный комплекс

6.1. Ресторан

6.2. Кафе

6.3. Столовая

6.4. Бар

13.1. Дом быта

13.2. Ателье

13.3. Пункт проката

13.4. Химчистка

13.5. Пункт ремонта обуви

13.6. Фотоателье

13.7. Парикмахерская (салон, студия)

13.8. Предприятие по ремонту бытовой техники

14.1. Баня

14.2. Прачечная

14.3. Отделение связи

То есть территориальную зону сельскохозяйственного назначения можно использовать как кому захочется.

Исходя из выше изложенного, учитывая отсутствие обоснований, заключений о необходимости перевода земельных участков, расположенных в соответствии с Генпланом г. Сочи и Правилами в зонах:

Р-3 - зона природных территорий ограниченного пользования;

Ж-1- застройка индивидуальными жилыми домами до 12 метров;

Ж-2 - малоэтажная жилая застройка до 15 метров,

в зону «С-1», «С-2» (общей площадью 214 277 кв.м.), ПРЕДЛАГАЮ снять с рассмотрения из списка вопросов, вынесенных на публичные слушания, перечисленные выше предложения, а именно:

п. 11 о переводе з/у в районе п. Новая заря, ул. Целинная (ЖСТ «Подснежник»), участок № 5. Центрального и Хостинского района кад. номер 23:49:0201012:117 площадью 141 063 кв. м из зоны Р-3 в зону С-2.

п. 23 - о переводе двух з/у: кадастровый номер 23:49:0132001:227 площадью 15926 кв. м и 23:49:0132001:1016 площадью 11175 кв.м. с. Верхнеякорная Щель Лазаревского района г. Сочи из зоны Ж-1 в зону С-2;

п. 27 о переводе двух з/у в районе ул. Яна Фабрициуса Хостинского района г. Сочи кадастровый номер:

- 23:49:0301004:2766 площадью 6862 кв. м. из зоны Р-3 в зону С-1

- 23:49:0301004:2775 площадью 1488 кв. м. из зоны Ж2-2 в зону С-1.

О результатах рассмотрения настоящего обращения прошу уведомить меня по электронной почте: shestakludmila@mail.ru, а также по окончании публичных слушаний предоставить копию протокола публичных слушаний, копию протокола заседания комиссии с результатами голосования, копию заключения комиссии.

Общественный советник
Главы города Сочи А.Н. Пахомова



Шестак Л.Н

т. 8 988 185 24 18

Главе города Сочи

Пахомову А.Н.
Докладная №12 от 05.07.2017

В комиссию по подготовке проекта
правил землепользования и застройки
муниципального образования город-курорт Сочи
от общественного советника Главы г. Сочи
Шестаков Л.Н.

По вопросу внесения изменения в карту границ зон с особыми условиями территорий «Зоны охраны естественных ландшафтов, лечебно-оздоровительных объектов и озелененных территорий общего пользования», в части уточнения зоны охраны естественных ландшафтов (Зона ООПТ- особо охраняемая природная территория – парк «Дендрарий» в соответствии с границами территориальной зоны РО (земельные с кадастровыми номерами 23:49:0302006:43 площадью 396 316 кв. м. и 23:49:0302013:1 площадью 61 484 кв. м.)

(стр. 5 п. 28 приложения к постановлению администрации г. Сочи №730 от 03.05.2017 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи»).

Предложение ООО «Строй профи» не подлежит удовлетворению в связи с изданием Приказа администрации Краснодарского края от 12.05.2017г № 15/ КН, которым утверждено:

- 1) предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм, 1892 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 74 (приложение № 1);
- 2) описание границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой, и архитектурными сооружениями малых форм, 1892 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 74 (приложение № 2);
- 3) схема границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм, 1892 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 74 (приложение № 3);
- 4) особый режим осуществления деятельности в границах территории-объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм», 1892 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 74 (приложение № 4).



Администрация г. Сочи
07-01- 11044-13.07.17

Учитывая выше изложенное, предлагаю внести изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи на основании Приказа администрации Краснодарского края от 12.05.2017г № 15/ КН «Об утверждении предмета охраны, границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм», 1892 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 74, особого режима осуществления деятельности».

О результатах рассмотрения настоящего обращения прошу уведомить меня по электронной почте: shestakludmila@mail.ru, а также по окончании публичных слушаний предоставить копию протокола публичных слушаний, копию протокола заседания комиссии с результатами голосования, копию заключения комиссии.

Общественный советник
Главы города Сочи А.Н. Пахомова
т. 8 988 185 24 18 .



Шестак Л.Н

Прошу внести в протокол мои замечания.

1. Правилами (в редакции решения ГСС от 29.09.2015 г. № 10, по которым введена зона ОЦ, имеющая особое природно – охранное, научное, историко – культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение (р.8.2 Правила) данный участок кад. Номер 23:49:0402037:1164 прилегает вплотную к дендропарку «Южные Культуры» и его использование не может быть иное как зона Р – 2. До 1996 года существовало Постановление Правительства РФ о признании дендропарка особо охраняемой территорией, которая должна иметь буферную зону для снижения негативного антропогенного влияния на территорию парка. Согласно этим Правилам не допускается формирование «точечной» высотной застройки.
2. «Точечная « высотная застройка противоречит заключению об инженерно – геологических условиях территории реконструкции дендропарка «Южные Культуры», которое проводилось ООО «Геолог» 06.ноября 2012 года. По этому заключению зона дендропарка относится к сейсмически активной (до 9 бал.) и высокого уровня стояния грунтовых вод и затруднительной дренированностью всей территории, которая объясняется ровной поверхностью и низким коэффициентом фильтрации глинистых грунтов. Разгрузка излишков влаги происходит в море. Строительство порта и высотных зданий на берегу моря уже создало препятствие для стока лишней воды с территории парка. Высотное строительство со стороны Имеретинской низменности усугубит ситуацию, т.к. создаст дополнительное давление на горизонты грунтовых вод и изменит гидрологический режим парка. Нарушение движения воздушных потоков со стороны Имеретинской низменности из – за застройки изменит микроклимат парка, что станет губительным для растительности парка.
3. На представленных планах не внесены изменения Распоряжения Правительства от 27.06.2014 г. № 375 – Р, по которому земельные участки с кад. номером 23:49:0402037:120 (Платановая аллея) и № 23:49:0402037:1082 (Эвкалиптовая роща) возвращены в состав дендропарка «Южные Культуры» и предоставлены ФГБУ «Сочинский национальный парк» в постоянное бессрочное пользование.

07.07. 2017 г.

Емельянова Ольга Николаевна

учитель МОБУ Лицея № 59

Вх. №

05 ИЮЛ 2017

Комиссия по подготовке
проекта правил
землепользования и застройки

В комиссию по подготовке проекта
правил землепользования и застройки
муниципального образования город-курорт Сочи

от Лещенко Галины Дмитриевны, проживающей по адресу:
354065, г. Сочи, Цветной бульвар, 24-А, кв. 8

По вопросу перевода зоны Р-2 и ОЦ-1 в зону ОЦ-1 земельного участка кадастровый номер: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м., расположенного в районе ул. Нагорный тупик Адлерского района г. Сочи.

(стр. 2 п. 8 приложения к постановлению администрации г. Сочи №730 от 03.05.2017 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи»)

ООО «Имеретинская Ривьера» имеет намерение построить точечный объект капитального строительства, не связанный со строительством олимпийских объектов, поскольку олимпийские объекты, предусмотренные программой строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, построены, введены в эксплуатацию и эксплуатируются.

27.05.2015 года постановлением Правительства Российской Федерации N 507 постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 г. N 991 "О Программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, N 2, ст. 113) признано утратившими силу.

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации "Об особенностях регулирования градостроительной деятельности на территориях проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи", постановлением Правительства Российской Федерации от 23 января 2015 года N 38 "О порядке согласования проектов правил землепользования и застройки в отношении территорий проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи, на которых расположены земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение, и изменений, вносимых в эти правила, а также о порядке определения границ таких территорий", приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 апреля 2015 года N 243/пр "Об определении границ территорий проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи, на которых расположены земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение" установлена зона с особыми условиями использования **территории муниципального образования город-курорт Сочи**, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение в Правилах землепользования и застройки, на территории муниципального образования город-курорт Сочи от 29 декабря 2009 г. N 202 (далее Правила) внесены изменения.

Согласно Правилам (в редакции решения Городского Собрания Сочи от 29.09.2015 N 10) зона особого градостроительного и архитектурного контроля исключена.

Введена территориальная зона "ОЦ" - зона, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение (п.8.2 Правил).

Установлена территория проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи, которая проходит по границе территориальной зоны "ОЦ".

Цель выделения - обеспечение единства архитектурно-планировочной организации города, установление ограничений по использованию земель, сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов.

Согласно ч.9.4 Правил, на территории проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи **не допускается:**

а) размещение и строительство промышленных и складских предприятий, взрыво-, пожароопасных, загрязняющих почву, атмосферу, водоемы, а также объектов транспорта, создающих повышенные грузовые потоки;

б) изменение и уничтожение объемно-пространственной композиции, габаритов и архитектурного решения зданий;

в) сокращение площадей существующих территорий парков, скверов и бульваров;

г) размещение на лицевых фасадах зданий инженерно-технического оборудования;

д) размещение временных строений на территориях открытых городских пространств, за исключением временных сооружений, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий в соответствии с заключением департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи;

е) формирование "точечной" высотной застройки;

ж) размещение самовольных построек.

Особые требования:

а) соблюдение композиционных принципов застройки набережных - формирование силуэта застройки набережных, чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;

б) изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений общего пользования, за исключением аварийных и санитарных рубок;

в) строительные работы, приводящие к изменению основных характеристик ландшафта.

Согласно Правилам "Р-2"- зона зеленых насаждений общего пользования.

Цель выделения - сохранение и обустройство озелененных пространств для отдыха населения.

Зоны зеленых насаждений общего пользования расположены в пределах территориальных зон "Р-2", границы зон зеленых насаждений общего пользования совпадают с границами территориальных зон "Р-2". Земли зеленых насаждений общего пользования, расположенные в границах иных территориальных зон, охраняются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Краснодарского края и города Сочи и не подлежат градостроительному изменению и приватизации (п. 9.3.4).

В зоне ОЦ-1 общее пользование территорий является видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (таблица 9.1).

Согласно классификатору видов разрешенного использования (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709) код 12, **на земельных участках (территориях) общего пользования, разрешено размещение скверов, бульваров, площадей, проездов, и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, набережных.**

Согласно п.12 ст. 85 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ, земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными

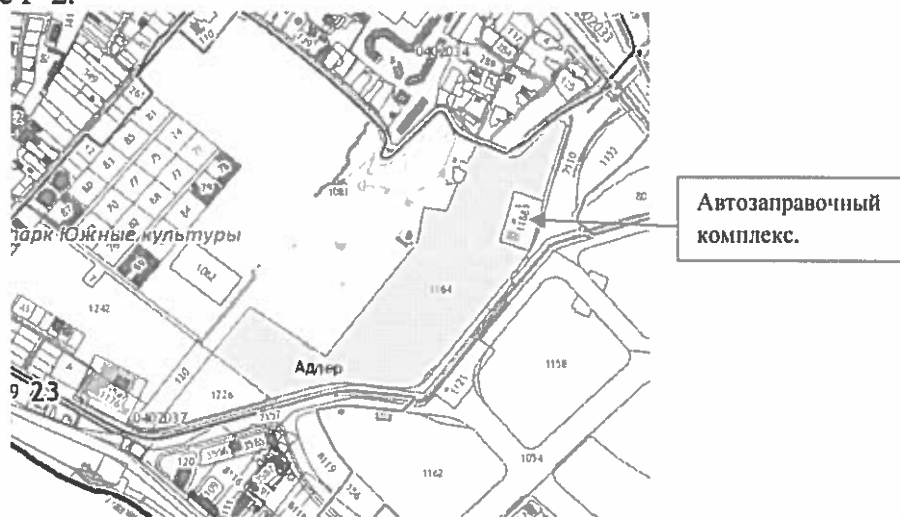
дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Следовательно, нахождение зоны "Р-2" в территориальной зоне ОЦ-1 не противоречит Правилам, законам Российской Федерации, и земельный участок кадастровый номер: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м. может использоваться без установления срока приведения его в соответствие с градостроительным регламентом.

Согласно дополнительного соглашения земельного участка, находящегося в федеральной собственности к договору аренды от 17.07.2009 №7700001278 от 18.12.2012 в договор аренды внесены изменения из которых следует, что земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м., место положения которого установлено: г. Сочи Адлерский район ул. Нагорный тупик, с разрешенным использованием – для размещения олимпийских объектов, в измененных границах, в связи с образованием земельного участка 23:49:0402037:1188.

Из публичной кадастровой карты и информации по объектам недвижимости в режиме online следует, что на земельном участке к/н 23:49:0402037:1188 площадью 5 005 кв. м. зарегистрировано право на объект кадастровый номер: 23:49:0402037:1435 с местом положения г. Сочи, Адлерский район, ул. Перспективная, д. 15 с наименованием [" 8 Автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи (проектные и изыскательные работы, строительство)". Этап 5 "Автозаправочный комплекс на въезде в Олимпийскую деревню по ул. Энергетиков Адлерского внутригородского района г. Сочи", назначение: Иное сооружение (АЗК). Площадь застройки: 817.1 кв.м.)], дата постановки на кадастровый учет: 20.11.2013.

Из публичной кадастровой карты видно, что границы рассматриваемого земельного участка являются смежными с границей земельного участка парка «Южные культуры» к/н 23:49:0402037:1081 площадью 185 835 кв. м., и согласно Правил данный земельный участок находится в зоне Р-2.



Согласно ответа Правительства Российской Федерации от 24.03.2015 № 1732п П-9 на запрос депутата Государственной Думы Федерального собрания РФ С.П. Обухова площадь земельного участка, с местоположением: г.Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик, д. 13, занимаемого дендрологическим парком «Южные культуры» с кадастровым номером 23:49:0400 000:0037 изначально составляла 1835148 кв.м.

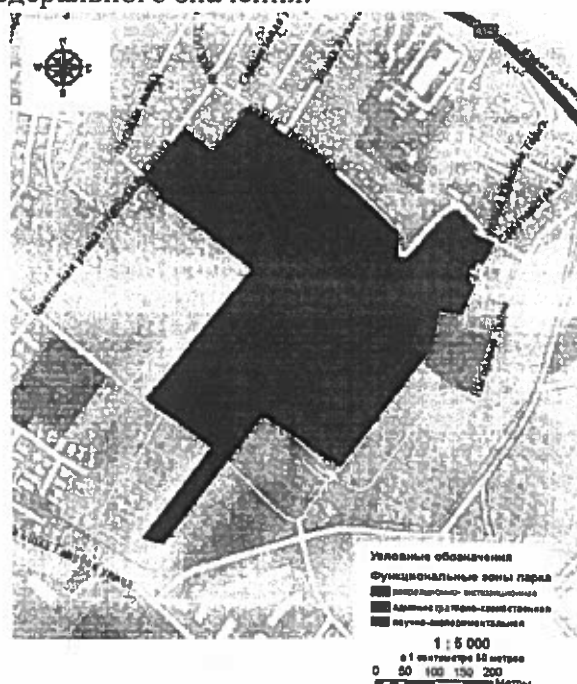
В результате раздела земельного участка на два земельных участка площадь парка была уменьшена на 1649313 кв.м.

Что позволяет сделать вывод, о том, что земельный участок кадастровый номер 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв. м. на котором отсутствуют олимпийские объекты капитального строительства, ранее входил в территорию Дендропарка «Южные культуры» и полностью находится в зоне «Р-2» - зона зеленых насаждений общего пользования.

В последующем земельный участок Дендропарка площадью 199970 кв.м (кадастровый номер 23:49:0402037:90) был разделен на 8 земельных участков, два из которых («Платановая аллея» и «Эвкалиптовая роща» под предлогом для целей олимпийского строительства были выведены из состава Дендропарка.

В результате многочисленных обращений гр. города-курорта Сочи в различные инстанции, в том числе к депутату Государственную Думу Федерального собрания РФ С.П. Обухову с просьбой о сохранении Дендропарка: «Во исполнение поручения Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н. Козака от 13.05.2014 № ДК-ПП12-3713 Ту Росимущества в Краснодарском крае издано распоряжение от 27.06.2014 № 375-р, в соответствии с которым земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:0402037:120 («Платановая аллея») и 23:49:0402037:1082 («Эвкалиптовая роща») возвращены в состав дендрологического парка «Южные культуры» и предоставлены федеральному государственному бюджетному учреждению «Сочинский национальный парк» в постоянное (бессрочное) пользование».

Согласно Приказа Минприроды России от 02.12.2015 N 523 "Об утверждении Положения о дендрологическом парке федерального значения "Южные культуры" (Зарегистрировано в Минюсте России 19.02.2016 N 41172), вступившего в законную силу 07.03.2016 года, Дендрологический парк "Южные культуры" является особо охраняемой природной территорией федерального значения.



Согласно п. 7 Положения о Дендрологическом парке, границы дендрологического парка определены в местной системе координат, принятой для Краснодарского края (МСК-23).

Общая площадь территории дендрологического парка составляет 19,967 кв.м.

Согласно ч.4. ст. 95 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним

земельных участках и водных объектах создаются охранные зоны. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий.

Земельные участки в границах охранных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима. (в ред. Федеральных законов от 28.12.2013 N 406-ФЗ, от 21.07.2014 N 234-ФЗ)

Расположенный в зоне Р-2, прилегающий к Дендропарку «Южные культуры» земельный участок кадастровый номер: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м. по сути, является охранной зоной для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на Дендропарк «Южные культуры».

Учитывая вышеизложенное, в целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий, в интересах города-курорта Сочи, жителей и гостей курорта предлагаю:

1. ООО «Имеретинская Ривьера» в переводе зоны Р-2 и ОЦ-1 в зону ОЦ-1 земельного участка кадастровый номер: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м., расположенного в районе ул. Нагорный тупик, Адлерского района г. Сочи, **ОТКАЗАТЬ.**

2. Внести соответствующие изменения в Правила, согласно Приказа Минприроды России от 02.12.2015 N 523 "Об утверждении Положения о дендрологическом парке федерального значения "Южные культуры".

3. Поскольку до настоящего времени земельные участки ООПТ Дендропарка "Южные культуры" состоят из трех земельных участков с разрешенным использованием: «для сельскохозяйственного производства» принять меры, предусмотренные законом о внесении в систему rkk5.gosreestr.ru достоверных сведений о земельном участке парка федерального значения "Южные культуры".



Г.Д. Лещенко

05.07.2017

8 988 156 62 57

05 ИЮЛ 2017

Комиссия по подготовке
проекта правил
землепользования и застройки

В комиссию по подготовке проекта
правил землепользования и застройки
муниципального образования город-курорт Сочи
от Лещенко Галины Дмитриевны, проживающей по адресу:
354065, г. Сочи, Цветной бульвар, 24-А, кв. 8

По вопросу перевода из зоны "ОЦ2" - зона лечебно-оздоровительных учреждений (максимальная высота здания до конька крыши -12 метров) в зону "РК" - зона лечебно-оздоровительных учреждений (максимальная высота здания до конька крыши -33 метров) земельного участка с кадастровым номером: 23:49:0000000:50 (единое землепользование, в состав которого входят земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0302020:32 площадью 1 266 кв. м; 23:49:0302025:23 площадью: 60 365 кв. м.), расположенные в районе Курортного проспекта, 89 Хостинский района, города Сочи,

(стр. 2 п. 12 приложения к постановлению администрации г. Сочи №730 от 03.05.2017 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи»)

На рассматриваемых земельных участках:

- кад. номер: 23:49:0302020:32 площадью 1 266 кв. м., который граничит с автомобильной дорогой федерального значения М-27 Джубга-Сочи и ул. Бзугу, по факту произрастают многолетние зеленые насаждения общего пользования.



- кад. номер: 23:49:0302025:23 площадью 60 365 кв. м. в состав которого входит з/у 23:49:0302025:1114 с разрешенным видом использования: «для размещения

гостиниц» находятся здания многофункционального апарта-отеля "Камелия", в том числе пятизвездочная гостиница на 200 метров- Свиссотель Сочи Камелия (бывший отель «Интурист») с почтовым адресом, г Сочи, Хостинский р-н, Курортный проспект, 89.

Согласно информации из сайта публичной кадастровой карты, здания кадастровый номер: 23:49:0302025:1039, 23:49:0302025:1035 открытый плавательный бассейн кадастровый номер 23:49:0302025:1038, введены в эксплуатацию в 2014 году.

Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее –Правила) таблица 9.1 (введена решением Городского Собрания Сочи от 10.12.2015 N 62) в территориальной зоне «ОЦ2», «Гостиничное обслуживание» (код 4.7), общее пользование территории (код 12.0) являются разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Следовательно, изменение земельного участка с кадастровым номером: 23:49:0000000:50, в состав которого входят земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0302020:32; 23:49:0302025:23 из зоны «ОЦ2» на зону РК не требуется.

Согласно Правилам, территория проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Параолимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи проходит по границе территориальной зоны "ОЦ" - зоны, имеющей особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. (ч. 9.5).

На территории проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Параолимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи не допускается:

б) изменение и уничтожение объемно-пространственной композиции, габаритов и архитектурного решения зданий;

в) сокращение площадей существующих территорий парков, скверов и бульваров;

е) формирование "точечной" высотной застройки;

Особые требования:

а) соблюдение композиционных принципов застройки набережных - формирование силуэта застройки набережных, чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;

б) изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений общего пользования, за исключением аварийных и санитарных рубок;

в) строительные работы, приводящие к изменению основных характеристик ландшафта.

Согласно Постановлению Президиума Верховного Совета Российской Федерации № 4766-1 и Совета Министров – Правительства Российской Федерации от 12.04.1993 г. № 337 “О государственной поддержке функционирования и развития города-курорта Сочи” Сочинский курортный регион является курортом федерального значения.

Согласно Закону Краснодарского края от 19.07.2011 N 2316-КЗ "О землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края, и зонах их охраны», город Сочи – является историческим поселением. Предметом охраны является историческая среда.

Согласно ч. 2 ст. 40, Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в ред. Федерального закона от 30.12.2015), отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

Порядок особого регулирования градостроительной деятельности в границах исторического поселения установлен п.13.2.6 Правил, согласно которого:

1. В границах исторического поселения градостроительные требования по охране недвижимых памятников истории и культуры и их комплексов, установленные законодательством Российской Федерации, распространяются на все остальные здания, сооружения и элементы городской среды, не имеющие статуса памятника.

2. В границах исторического поселения ставится под контроль любое изменение в состоянии и использовании недвижимых объектов, включая:

- строительство, реконструкцию, пристройку, ремонт и модернизацию, снос и перемещение зданий, сооружений и элементов благоустройства;

- проведение земляных работ;

- изменение режима использования отдельных объектов и участков территорий, изменение границ участков и их деление.

4. Особенности регулирования градостроительной деятельности в границах исторического поселения устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и законодательством Краснодарского края.

5. Все субъекты градостроительной деятельности в историческом поселении обязаны соблюдать режим градостроительной деятельности, установленный законодательством Российской Федерации, в том числе:

беречь и сохранять памятники истории и культуры и среду исторического поселения, качество исторического, архитектурного и природного ландшафта поселения и примыкающих к нему зон охраны;

Согласно таблице 11 Правил предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в ред. решения Городского Собрания Сочи от 29.09.2015 N 10):

□ в зонах ОЦ - зона, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение, максимальная высота здания до конька крыши установлена -12 метров.

□ в зоне «РК» максимальная высота здания до конька крыши установлена - 33 метров, т.е. в 2.5 выше предельной высоты зданий, чем в зоне «ОЦ2».

Таким образом, в нарушение ч. 2 ст. 40, Градостроительного кодекса РФ путем изменения территориальной зоны с «ОЦ2» на «РК» правообладатель земельного участка с кадастровым номером: 23:49:0000000:50 хочет изменить предельные параметры для строительства планируемых объектов на земельном участке кадастровый номер: 23:49:0302025:23, либо на земельном участке кадастровый номер 23:49:0302020:32, который по факту занят многолетними зелеными насаждения общего пользования, в части предельной высоты зданий, установленной зоной ОЦ.

Учитывая вышеизложенное, в интересах города-курорта Сочи, жителей и гостей курорта на основании ч. 2 ст. 40, Градостроительного кодекса РФ в переводе земельного участка с кадастровым номером: 23:49:0000000:50 (единое землепользование, в состав которого входят земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0302020:32 площадью 1 266 кв. м; 23:49:0302025:23 площадью: 60 365 кв. м.), расположенные в районе Курортного проспекта, 89 Хостинский района, города Сочи, из зоны «ОЦ2» максимальная высота здания до конька крыши -12м. в зону «РК» максимальная высота здания до конька крыши-33 м., правообладателю указанных земельных участков предлагаю **ОТКАЗАТЬ**.



Г.Д. Лешенко

05.07.2017

8988 156 62 57

Главе города Сочи

Пахомову А.Н.

Докладная №9 от 31.05.17

В комиссию по подготовке проекта
правил землепользования и застройки
муниципального образования город-курорт Сочи

от общественного советника Главы г. Сочи
Шестак Л.Н.

По вопросу перевода из зоны "ОЦ2" - зона лечебно-оздоровительных учреждений (максимальная высота здания до конька крыши -12 метров) в зону "РК" - зона лечебно-оздоровительных учреждений (максимальная высота здания до конька крыши -33 метров) земельного участка с кадастровым номером: 23:49:0000000:50 (единое землепользование, в состав которого входят земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0302020:32 площадью 1 266 кв. м; 23:49:0302025:23 площадью 60 365 кв. м.), расположенные в районе Курортного проспекта, 89 Хостинский района города Сочи

(стр. 2 п. 12 приложения к постановлению администрации г. Сочи №730 от 03.05.2017 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи»).

На рассматриваемых земельных участках:

- кад. номер: 23:49:0302020:32 площадью 1 266 кв. м., который граничит с автомобильной дорогой федерального значения М-27 Джубга-Сочи и ул. Бзугу, по факту произрастают многолетние зеленые насаждения общ.го пользования.



- кад. номер: 23:49:0302025:23 площадью 60 365 кв. м., в состав которого входит з/у 23:49:0302025:1114 с разрешенным видом использования: «для размещения гостиниц» находятся здания многофункционального апарт-отеля "Камелия", в том числе пятизвездочная гостиница на 200 метров- Свиссотель Сочи Камелия (бывший отель «Интурист») с почтовым адресом: г Сочи, Хостинский р-н, Курортный проспект, 89.

Согласно информации из сайта публичной кадастровой карты, здания кадастровый номер: 23:49:0302025:1039, 23:49:0302025:1035 открытый плавательный бассейн кадастровый номер 23:49:0302025:1038, введены в эксплуатацию в 2014 году.

Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее – Правила) таблица 9.1 (введена решением Городского Собрания Сочи от 10.12.2015 N 62) в территориальной зоне «ОЦ2», «Гостиничное обслуживание» (код 4.7), общее пользование территории (код !2.0) являются разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Следовательно изменение земельного участка с кадастровым номером: 23:49:0000000:50, в состав которого входят земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0302020:32; 23:49:0302025:23 из зоны «ОЦ2» на зону «РК» не требуется.

Согласно Правилам, территория проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи проходит по границе территориальной зоны "ОЦ" - зоны, имеющей особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. (ч. 9.5).

На территории проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи не допускается:

- б) изменение и уничтожение объемно-пространственной композиции, габаритов и архитектурного решения зданий;*
 - в) сокращение площадей существующих территорий парков, скверов и бульваров;*
 - е) формирование "точечной" высотной застройки;*
- Особые требования:*
- а) соблюдение композиционных принципов застройки набережных - формирование силуэта застройки набережных, чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;*
 - б) изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений общего пользования, за исключением аварийных и санитарных рубок;*

в) строительные работы, приводящие к изменению основных характеристик ландшафта.

Согласно Постановлению Президиума Верховного Совета Российской Федерации № 4766-1 и Совета Министров – Правительства Российской Федерации от 12.04.1993 г. № 337 “О государственной поддержке функционирования и развития города-курорта Сочи” Сочинский курортный регион является курортом федерального значения.

Согласно Закону Краснодарского края от 19.07.2011 N 2316-КЗ "О землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края, и зонах их охраны», город Сочи – является историческим поселением. Предметом охраны является историческая среда.

Согласно ч. 2 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в ред. Федерального закона от 30.12.2015), отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

Порядок особого регулирования градостроительной деятельности в границах исторического поселения установлен п.13.2.6 Правил, согласно которого:

1. В границах исторического поселения градостроительные требования по охране недвижимых памятников истории и культуры и их комплексов, установленные законодательством Российской Федерации, распространяются на все остальные здания, сооружения и элементы городской среды, не имеющие статуса памятника.

2. В границах исторического поселения ставится под контроль любое изменение в состоянии и использовании недвижимых объектов, включая:

- строительство, реконструкцию, пристройку, ремонт и модернизацию, снос и перемещение зданий, сооружений и элементов благоустройства;

- проведение земляных работ;

- изменение режима использования отдельных объектов и участков территорий, изменение границ участков и их деление.

4. Особенности регулирования градостроительной деятельности в границах исторического поселения устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и законодательством Краснодарского края.

5. Все субъекты градостроительной деятельности в историческом поселении обязаны соблюдать режим градостроительной деятельности, установленный законодательством Российской Федерации, в том числе:

беречь и сохранять памятники истории и культуры и среду исторического поселения, качество исторического, архитектурного и природного ландшафта поселения и примыкающих к нему зон охраны;

Согласно таблице 11 Правил предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в ред. решения Городского Собрания Сочи от 29.09.2015 N 10):

в зонах ОЦ - зона, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение, максимальная высота здания до конька крыши установлена -12 метров.

в зоне «РК» максимальная высота здания до конька крыши установлена - 33 метров, т.е. в 2.5 выше предельной высоты зданий, чем в зоне «ОЦ2».

Таким образом, в нарушение ч. 2 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ путем изменения территориальной зоны с «ОЦ2» на «РК» правообладатель земельного участка с кадастровым номером: 23:49:0000000:50 хочет изменить предельные параметры для строительства планируемых объектов на земельном участке кадастровый номер: 23:49:0302025:23, либо на земельном участке кадастровый номер 23:49:0302020:32, который по факту занят многолетними зелеными насаждения общего пользования, в части предельной высоты зданий, установленной зоной ОЦ.

Учитывая вышесказанное, в интересах города-курорта Сочи, жителей и гостей курорта, на основании ч. 2 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ в переводе земельного участка с кадастровым номером: 23:49:0000000:50 (единое землепользование, в состав которого входят земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0302020:32 площадью 1 266 кв. м; 23:49:0302025:23 площадью 60 365 кв. м.), расположенные в районе Курортного проспекта, 89 Хостинский район, города Сочи, из зоны «ОЦ2» максимальная высота здания до конька крыши -12м. в зону «РК» максимальная высота здания до конька крыши-33 м., правообладателю указанных земельных участков предлагаю **ОТКАЗАТЬ**.

О результатах рассмотрения настоящего обращения прошу уведомить меня по электронной почте: shestakludmila@mail.ru, а также по окончании публичных слушаний предоставить копию протокола публичных слушаний, копию протокола заседания комиссии с результатами голосования, копию заключения комиссии.

Общественный советник

Главы города Сочи А.Н. Пахомова

т. 8 988 185 24 18

Шестак
31.05.2017

Шестак Л.Н

В Комиссию по Правилам Землепользования и Застройки

от Каплауха Х.А., г. Сочи, ул. Ворошиловская 7, кв. 27,

89673290851, kaplauh@gmail.com

Предложение по Вопросу №16 (Перевести из зоны Ж-6 в зону Ж-3 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0302037:62 площадью 25558 кв. м., расположенный в районе Курортного проспекта, д 108г Хостинского района города Сочи

Вышеуказанный участок представляет собой часть раздробленной территории санатория "Заря".

Никаких документов в материалах (для ознакомления по данному вопросу) не предоставлено, в том числе - нет заявления от заинтересованного лица и документов на земельный участок.

В тексте вышеуказанного вопроса, вынесенного на слушания, с одной стороны – указывается понижение зоны этажности, а с другой стороны – застройка приведёт к уничтожению парка при незавершённом строительстве высотного ЖК «Сан Сити» (процент готовности: 57%, имеется мизерное количество дольщиков (см. информацию об участке с кадастровым номером: 23:49:0000000:775).

Таким образом, - дальнейшее строительство на участке - это увеличение числа обмануемых дольщиков и уничтожение реликтовых зелёных насаждений.

Предложение:

В целях сохранения озеленённых пространств, благоприятной среды обитания сочинцев и гостей города-курорта Сочи, исторического поселения регионального значения, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0302037:62, площадью 25558 кв. м. по ул. Курортный проспект 108г, перевести из зоны "Ж-6" в зону "Р-2" - зона зелёных насаждений общего пользования

Цель выделения: сохранение и обустройство озеленённых пространств для отдыха населения.

Вх. № _____

05 ИЮЛ 2017

Комиссия по подготовке
проекта правил
землепользования и застройки

В комиссию по подготовке проекта
правил землепользования и застройки
муниципального образования город-курорт Сочи

от Лещенко Галины Дмитриевны, проживающей по адресу:
354065, г. Сочи, Цветной бульвар, 24-А, кв. 8

По вопросу перевода из зоны ОЦ1 (максимальная высота здания до конька крыши -12 метров) в зону РК (максимальная высота здания до конька крыши -33 метров) земельных участков с кадастровыми номерами:

- 23:49:0204028:80 площадью: 1 853 кв. м., Центральный р-н, ул. Москвина, 4 (разрешенное использование: «для индивидуальной жилой застройки»);
- 23:49:0204028:11 площадью: 328 кв., Центральный р-н, ул. Москвина, рядом с домом № 4 (разрешенное использование: «для индивидуального жилищного строительства»).

(стр. 3 п. 19 приложения к постановлению администрации г. Сочи №730 от 03.05.2017 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи»)

Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее -Правила), утверждённым решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 N 202 (в редакции решения Городского Собрания Сочи от 29.09.2015 N 10) зона особого градостроительного и архитектурного контроля исключена. Введена территориальная зона "ОЦ" - зона, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Цель выделения - обеспечение единства архитектурно-планировочной организации города, установление ограничений по использованию земель, рациональному использованию олимпийских объектов для развития города как горноклиматического и бальнеологического курорта, всероссийского спортивного, туристического и культурного центра.

Согласно Правилам (в ред. решения Городского Собрания Сочи от 10.12.2015 N 62) в территориальной зоне ОЦ1 - жилая и общественно-деловая разрешенным видом использования земельных участков является: малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов).

Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: «Для индивидуальной жилой застройки» подпадает под приведенный перечень видов разрешенного использования земельных участков, имеющих в территориальной зоне "ОЦ1".

Следовательно, при разработке Правил проектировщиками в данной части не было допущено технических ошибок, права правообладателей земельных участков к/н 23:49:0204028:80, 23:49:0204028:11 с разрешенном видом использования: «для

индивидуальной жилой застройки, для индивидуального жилищного строительства», не нарушены.

Согласно Правилам, территория проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Параолимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи проходит по границе территориальной зоны "ОЦ" - зоны, имеющей особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. (ч. 9.5).

На территории проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Параолимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи не допускается:

б) изменение и уничтожение объемно-пространственной композиции, габаритов и архитектурного решения зданий;

в) сокращение площадей существующих территорий парков, скверов и бульваров;

е) формирование "точечной" высотной застройки;

Особые требования:

а) соблюдение композиционных принципов застройки набережных - формирование силуэта застройки набережных, чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;

б) изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений общего пользования, за исключением аварийных и санитарных рубок;

в) строительные работы, приводящие к изменению основных характеристик ландшафта.

Рассматриваемые земельные участки с видом разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки» расположены в ядре исторического поселения города-курорта Сочи в непосредственной близости от объектов историко - культурного наследия регионального значения, и федерального значения, а именно:

- Здание городской поликлиники N 1 Нач. XX в. - памятник архитектуры, ул. Москвина, 7 (глава 14 п.33 Правил)
- Остатки крепостной стены с въездными воротами Навагинского укрепления 1838 - 1854 гг. Построены по указанию адм. М.П. Лазарева - памятник истории (во дворе 1-й городской поликлиники) ул. Москвина, 7 (глава 14 п.35 Правил)
- Казначейство 1912 г., арх. А.Я. Буткин - памятник архитектуры, ул. Москвина, 2/14 (глава 14 п.34 Правил)
- Дача Воронова Начало XX в. Памятник архитектуры, ул. Москвина, 8 (глава 14 п.36 Правил)
- Комплекс зданий Сочинского маяка (маяк, оборудование, склад, ограда) 1891 г. - памятник архитектуры, ул. Москвина, 10 (глава 14 п.37 Правил)
- Собор Михаила Архангела (с интерьером, оградой) 1874 - 1891 гг., арх. С.И. Каминский - памятник архитектуры, ул. Москвина, 12/1 (глава 14 п.38 Правил)
- комплекс Морского порта (вокзала) г. Сочи - памятник архитектуры федерального значения, улица Войкова, 7

Входят в водоохранную зону Черного моря – 500м.

Согласно Постановлению Президиума Верховного Совета Российской Федерации № 4766-1 и Совета Министров – Правительства Российской Федерации от 12.04.1993 г. № 337 “О государственной поддержке функционирования и развития города-курорта Сочи” Сочинский курортный регион является курортом федерального значения.

Согласно Закону Краснодарского края от 19.07.2011 N 2316-КЗ “О землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края, и зонах их охраны», город Сочи – является историческим поселением. Предметом охраны является историческая среда.

Согласно таблице 11 Правил предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- в зонах ОЦ (ОЦ1, Ц2, ОЦ3, Ц4) максимальная высота здания до конька крыши установлена -12 метров.
- в зоне «РК» максимальная высота здания до конька крыши установлена -33 метров, т.е. в 2.5 выше предельной высоты зданий, чем в зоне «ОЦ1».

То есть путем изменения территориальной зоны с «ОЦ1» на «РК» правообладатель земельных участков с кадастровым номером: 23:49:0204028:80 и 23:49:0204028:11 хочет изменить предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий.

Согласно ч. 2 ст. 40, Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в ред. Федерального закона от 30.12.2015), **отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.**

Порядок особого регулирования градостроительной деятельности в границах исторического поселения установлен п.13.2.6 Правил, согласно которого:

1. В границах исторического поселения градостроительные требования по охране недвижимых памятников истории и культуры и их комплексов, установленные законодательством Российской Федерации, распространяются на все остальные здания, сооружения и элементы городской среды, не имеющие статуса памятника.

2. В границах исторического поселения ставится под контроль любое изменение в состоянии и использовании недвижимых объектов, включая:

- *строительство, реконструкцию, пристройку, ремонт и модернизацию, снос и перемещение зданий, сооружений и элементов благоустройства;*
- *проведение земляных работ;*
- *изменение режима использования отдельных объектов и участков территорий, изменение границ участков и их деление.*

4. Особенности регулирования градостроительной деятельности в границах исторического поселения устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и законодательством Краснодарского края.

5. Все субъекты градостроительной деятельности в историческом поселении обязаны соблюдать режим градостроительной деятельности, установленный законодательством Российской Федерации, в том числе:

беречь и сохранять памятники истории и культуры и среду исторического поселения, качество исторического, архитектурного и природного ландшафта поселения и примыкающих к нему зон охраны;

Учитывая вышеизложенное, в интересах города-курорта Сочи, жителей и гостей курорта на основании ч. 2 ст. 40, Градостроительного кодекса РФ в переводе земельных участков кад. номер: 23:49:0204028:80 площадью - 1 853 кв. м., по ул. Москвина, 4 и кад. номер: 23:49:0204028:11 площадью - 328 кв. м., по ул. Москвина, рядом с домом № 4, из зоны «ОЦ1» максимальная высота здания до конька крыши -12м. в зону «РК» максимальная высота здания до конька крыши-33 м., правообладателю указанных земельных участков предлагаю **ОТКАЗАТЬ**.

05.07.2017

8 988 156 62 57



Г.Д. Лещенко

Главе города Сочи

Пахомову А.Н.

Докладная № 8 от 30.05.17

В комиссию по подготовке проекта
правил землепользования и застройки
муниципального образования город-курорт Сочи

от общественного советника Главы г. Сочи
Шестаков Л.Н.

По вопросу перевода из зоны ОЦ1 (максимальная высота здания до конька крыши -12 метров) в зону РК (максимальная высота здания до конька крыши -33 метров) земельных участков с кадастровыми номерами:

- **23:49:0204028:80** площадью: 1 853 кв. м., Центральный р-н, ул. Москвина, 4 (разрешенное использование: «для индивидуальной жилой застройки»);
- **23:49:0204028:11** площадью: 328 кв., Центральный р-н, ул. Москвина, рядом с домом № 4 (разрешенное использование: «для индивидуального жилищного строительства»).

(стр. 3 п. 19 приложения к постановлению администрации г. Сочи №730 от 03.05.2017 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи»)

Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее -Правила), утверждённым решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 N 202 (в редакции решения Городского Собрания Сочи от 29.09.2015 N 10) зона особого градостроительного и архитектурного контроля исключена. Введена территориальная зона "ОЦ" - зона, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Цель выделения - обеспечение единства архитектурно-планировочной организации города, установление ограничений по использованию земель, рациональному использованию олимпийских объектов для развития города как горноклиматического и бальнеологического курорта, всероссийского спортивного, туристического и культурного центра.

Согласно Правилам (в ред. решения Городского Собрания Сочи от 10.12.2015 N 62) в территориальной зоне ОЦ1 - жилая и общественно-деловая разрешенным видом использования земельных участков является: малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов).

Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: «Для индивидуальной жилой застройки» подпадает под приведенный перечень видов разрешенного использования земельных участков, имеющих в территориальной зоне "ОЦ1".

Следовательно, при разработке Правил проектировщиками в данной части не было допущено технических ошибок, права правообладателей земельных участков к/н 23:49:0204028:80, 23:49:0204028:11 с разрешенном видом использования: «для индивидуальной жилой застройки, для индивидуального жилищного строительства», не нарушены.

Согласно Правилам, территория проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Параолимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи проходит по границе территориальной зоны "ОЦ" - зоны, имеющей особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. (ч. 9.5).

На территории проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Параолимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи не допускается:

б) изменение и уничтожение объемно-пространственной композиции, габаритов и архитектурного решения зданий;

в) сокращение площадей существующих территорий парков, скверов и бульваров;

е) формирование "точечной" высотной застройки;

Особые требования:

а) соблюдение композиционных принципов застройки набережных - формирование силуэта застройки набережных, чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;

б) изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений общего пользования, за исключением аварийных и санитарных рубок;

в) строительные работы, приводящие к изменению основных характеристик ландшафта.

Рассматриваемые земельные участки с видом разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки» расположены в ядре исторического поселения города-курорта Сочи в непосредственной близости от объектов историко - культурного наследия регионального значения, и федерального значения, а именно:

- Здание городской поликлиники N 1 Нач. XX в. - памятник архитектуры, ул. Москвина, 7 (глава 14 п.33 Правил)
- Остатки крепостной стены с въездными воротами Навагинского укрепления 1838 - 1854 гг. Построены по указанию адм. М.П. Лазарева - памятник истории (во дворе 1-й городской поликлиники) ул. Москвина, 7 (глава 14 п.35 Правил)
- Казначейство 1912 г., арх. А.Я. Буткин - памятник архитектуры, ул. Москвина, 2/14 (глава 14 п.34 Правил)
- Дача Воронова Начало XX в. Памятник архитектуры, ул. Москвина, 8 (глава 14 п.36 Правил)
- Комплекс зданий Сочинского маяка (маяк, оборудование, склад, ограда) 1891 г. - памятник архитектуры, ул. Москвина, 10 (глава 14 п.37 Правил)
- Собор Михаила Архангела (с интерьером, оградой) 1874 - 1891 гг., арх. С.И. Каминский - памятник архитектуры, ул. Москвина, 12/1 (глава 14 п.38 Правил)
- комплекс Морского порта (вокзала) г. Сочи - памятник архитектуры федерального значения, улица Войкова, 7

Входят в водоохранную зону Черного моря – 500м.

Согласно Постановлению Президиума Верховного Совета Российской Федерации № 4766-1 и Совета Министров – Правительства Российской Федерации от 12.04.1993 г. № 337 “О государственной поддержке функционирования и развития города-курорта Сочи” Сочинский курортный регион является курортом федерального значения.

Согласно Закону Краснодарского края от 19.07.2011 N 2316-КЗ “О землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края, и зонах их охраны», город Сочи – является историческим поселением. Предметом охраны является историческая среда.

Согласно таблице 11 Правил предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- в зонах ОЦ (ОЦ1, Ц2, ОЦ3, Ц4) максимальная высота здания до конька крыши установлена -12 метров.
- в зоне «РК» максимальная высота здания до конька крыши установлена -33 метров, т.е. в 2.5 выше предельной высоты зданий, чем в зоне «ОЦ1».

То есть путем изменения территориальной зоны с «ОЦ1» на «РК» правообладатель земельных участков с кадастровым номером: 23:49:0204028:80 и 23:49:0204028:11 хочет изменить предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий.

Согласно ч. 2 ст. 40, Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в ред. Федерального закона от 30.12.2015), отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

Порядок особого регулирования градостроительной деятельности в границах исторического поселения установлен п.13.2.6 Правил, согласно которого:

1. В границах исторического поселения градостроительные требования по охране недвижимых памятников истории и культуры и их комплексов, установленные законодательством Российской Федерации, распространяются на все остальные здания, сооружения и элементы городской среды, не имеющие статуса памятника.

2. В границах исторического поселения ставится под контроль любое изменение в состоянии и использовании недвижимых объектов, включая:

- строительство, реконструкцию, пристройку, ремонт и модернизацию, снос и перемещение зданий, сооружений и элементов благоустройства;

- проведение земляных работ;

- изменение режима использования отдельных объектов и участков территорий, изменение границ участков и их деление.

4. Особенности регулирования градостроительной деятельности в границах исторического поселения устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и законодательством Краснодарского края.

5. Все субъекты градостроительной деятельности в историческом поселении обязаны соблюдать режим градостроительной деятельности, установленный законодательством Российской Федерации, в том числе:

беречь и сохранять памятники истории и культуры и среду исторического поселения, качество исторического, архитектурного и природного ландшафта поселения и примыкающих к нему зон охраны;

Учитывая вышеизложенное, в интересах города-курорта Сочи, жителей и гостей курорта на основании ч. 2 ст. 40, Градостроительного кодекса РФ в переводе земельных участков кад. номер: 23:49:0204028:80 площадью - 1 853 кв. м., по ул. Москвина, 4 и кад. номер: 23:49:0204028:11 площадью - 328 кв. м., по ул. Москвина, рядом с домом № 4, из зоны «ОЦ1» максимальная высота здания до конька крыши -12м. в зону «РК» максимальная высота здания до конька крыши-33 м., правообладателю указанных земельных участков предлагаю **ОТКАЗАТЬ**.

О результатах рассмотрения настоящего обращения прошу уведомить меня по электронной почте: shestakludmila@mail.ru, а также по окончании публичных слушаний предоставить копию протокола публичных слушаний, копию протокола заседания комиссии с результатами голосования, копию заключения комиссии.

Общественный советник
Главы города Сочи А.Н. Пахомова

т. 8 988 185 24 18

30.05.2017

Шестак

Шестак Л.Н

354065, г Сочи, ул. Чайковского, 19-4
05.07.2017 г. № 32-НР
(8 918 406 0993)

Главе города Сочи
Пахомову А.Н.

В Комиссию по подготовке проекта
правил землепользования и застройки
муниципального образования
город-курорт Сочи


Постановлением администрации города Сочи от 03.05.2017 г. № 730 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» назначены публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее – Правила). Приложение к постановлению администрации города Сочи – список вопросов, вынесенных на публичные слушания (далее – Список).

В соответствии с Постановлением Президиума Верховного Совета Российской Федерации № 4766-1 и Совета Министров – Правительства Российской Федерации от 12.04.1993 г. № 337 “О государственной поддержке функционирования и развития города-курорта Сочи” Сочинский курортный регион является *курортом федерального значения*.

Законом Краснодарского края «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов российской федерации, расположенных на территории Краснодарского края» N 3223-КЗ от 23 июля 2015 года, город Сочи включён в перечень исторических поселений регионального значения. *Согласно указанному закону все субъекты градостроительной деятельности в историческом поселении обязаны соблюдать режим градостроительной деятельности, установленный законодательством Российской Федерации.*

В соответствии с Порядком утверждения предмета охраны исторического поселения регионального значения (утв. Приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 07.11.2014 N 96) одной из целей установления Предмета охраны исторического поселения является обеспечение сохранности наиболее ценных его составляющих, а именно: градоформирующих объектов (планировка, застройка, композиция, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие (историческая застройка), форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалом, цветом и декоративными элементами).

Согласно ст. 34 Градостроительного кодекса РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения (ч. 1 п. 7).

Всучано то от хетт 

Изменения в Правила могут вноситься только с учетом положений и требований Градостроительного, земельного законодательства, законов Краснодарского края, а также иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Порядок внесения изменений в Правила установлен главой 7 Правил, согласно пункту 4 которой Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки от лиц или органов, указанных в подпунктах 1), 2), 3), 4), 5) п. 3 настоящего параграфа, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о необходимости (целесообразности) внесения в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе города Сочи.

Для подготовки своего заключения Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия и иных по предмету изменений.

В заключениях должно указываться о соответствии или несоответствии предложений о внесении изменения в Правила землепользования и застройки требованиям технических регламентов, Генеральному плану города Сочи, схемам территориального планирования Краснодарского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

Глава города Сочи при получении от Комиссии предложений об изменении Правил землепользования и застройки города Сочи принимает решение о проведении Публичных слушаний по таким предложениям.

Комиссия, в нарушение требований Градостроительного кодекса РФ, требований установленного Правилами порядка, *без анализа соответствия/несоответствия градостроительного зонирования, предусмотренного проектом внесения изменений в Правила, целевым технико-экономическим показателям, предусмотренным в Генеральном плане Сочи, по итогам 2014 г. и этапам развития до 2032 г., без Заключения направляет Главе города Сочи Список всех поступивших в Комиссию предложений.*

Постановление о назначении публичных слушаний издается на основании Списка. К ряду вопросов, вынесенных на слушания, отсутствуют материалы, в том числе требуемые статьей 40 Градостроительного кодекса в части архитектурных решений, на основании которых можно было бы сделать вывод об обоснованности перевода земельного участка из одной территориальной зоны в другую.

Из анализа представленных Комиссией материалов по вопросам, вынесенным на публичные слушания *можно сделать вывод о возможности ПЕРЕВЕСТИ:*

1. **Пункт 2.** Перевести из зон Р-1 и ОЦ-1 в зону Р-1 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402030:387, расположенный в пер. Бестужева, 2 Адлерского района г. Сочи;
2. **Пункт 13.** Перевести из зоны ОЦ-2 в зону Р-2 земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0302032:3843 площадью 752 кв.м. и 23:49:0302035:1113 площадью 11526 кв.м., расположенные в районе санатория «Приморье» и санатория «Юность» Хостинского района города Сочи;

3. **Пункт 14.** Перевести из зоны РК в зону Р-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0303010:1017 площадью 260 кв.м., расположенный между улицей Аллея Челтенхема и территорией бальнеокомплекса Хостинского района города Сочи;
4. **Пункт 15.** Перевести из зоны Ж-4 в зону Р-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0302021:123 (единое землепользование, в состав которого входят земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0302021:121 площадью 17017 кв.м.; 23:49:0302021:119 площадью 239 кв.м.), расположенный в районе ул. Бытха Хостинского района города Сочи.
5. **Пункт 16.** Перевести из зоны Ж-6 в зону Ж-4 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0302037:62 площадью 25558 кв.м., расположенный в районе Курортного проспекта, 108г Хостинского района города Сочи.
6. **Пункт 20.** Перевести из зоны Ж-6 в зону Ж-4 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0203024:20 площадью 1657 кв.м., расположенный по ул. Виноградной, дом № 6 Центрального района города Сочи. Комиссия предоставила информацию о том, что данный земельный участок определен под строительство детского сада.
7. **Пункт 22.** Перевести из зоны Ж-4 в зону ОД-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205009:231 площадью 16529 кв.м., расположенный по ул. Пластунская, 104а Центрального района города Сочи.

ОТКАЗАТЬ *в переводе земельного участка из одной территориальной зоны в другую территориальную зону с последующим исключением из Проекта следующие вопросы:*

1. **Пункт 1.** Из зоны ОЦ-1 в зону ОД-2 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402037:1557 площадью 170437 кв.м., расположенный в районе проспекта Олимпийский, уч. 1 Адлерского района города Сочи.

Зона «ОЦ» имеет особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Цель выделения - обеспечение единства архитектурно-планировочной организации города, установление ограничений по использованию земель, рациональному использованию олимпийских объектов для развития города как горноклиматического и бальнеологического курорта, всероссийского спортивного, туристического и культурного центра. Перевод указанного земельного участка в зону ОД-2 свидетельствует о намерении Общественного фонда «Таланты и успех» использовать земельный участок, в обход закона, с увеличением предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных для зоны ОЦ-1.

2. **Пункт 5.** Из зон С-1 и Ж-1 в зону Ж-2 земельный участок с кадастровым номером 23649:0404007:1681 площадью 265839 кв.м., расположенный в Адлерском районе города Сочи, в целях разработки документации по планировке территории для дальнейшего предоставления гражданам, имеющим трех и более детей (поручению Заместителя главы администрации (губернатора) Краснодарского края Ю.Н. Гриценко).

Согласно справочной информация по объектам недвижимости в режиме online (дата обновления информации: 12.02.2016) земельный участок 23:49:0404007:1681 площадь 265 839 кв.м. с местоположением: г. Сочи, Адлерский р-н с разрешенным

видом использованием «для сельскохозяйственного производства» - собственность Российской Федерации № 23-23-22/273/2012-479 от 23.01.2013. К Списку вопросов, вынесенных на публичные слушания, *материалов по данному вопросу для ознакомления Комиссией не представлено*. Отсутствует предмет и основания для обсуждения. Соответственно поручение бывшего заместителя главы администрации (губернатора) Краснодарского края Ю.Н. Гриценко о переводе земельного участка с кадастровым номером 23:49:0404007:1681 площадью 265839 кв.м. в Адлерском районе из зон «С-1» и «Ж1» в зону «Ж-2» не подлежит исполнению.

3. **Пункт 12.** Из зоны ОЦ-2 в зону РК земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:50 (единое землепользование, в состав которого входят земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:0302020:32 площадью 1266 кв.м., 23:49:0302025:23 площадью 60365 кв.м.), расположенный в районе Курортного проспекта, 89 Хостинского района города Сочи.

Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее – Правила) таблица 9.1 (введена решением Городского Собрания Сочи от 10.12.2015 N 62) в территориальной зоне «ОЦ2», «Гостиничное обслуживание» (код 4.7), общее пользование территории (код 12.0) являются разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Следовательно, нет необходимости в переводе земельного участка с кадастровым номером: 23:49:0000000:50, в состав которого входят земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0302020:32; 23:49:0302025:23 из зоны «ОЦ-2» на зону РК.

4. **Пункт 12.** Из зоны Ж-2 в зону Ж-3 территорию в районе земельных участков с кадастровыми номерами:

- 23:49:0302037:32 площадью 516 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 2 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:33 площадью 477 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 3 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:34 площадью 470 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 4 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:35 площадью 470 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 5 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:36 площадью 470 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 6 Хостинского района города Сочи;

- 23:49:0302037:37 площадью 454 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 7 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:38 площадью 464 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 8 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:39 площадью 441 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 9 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:40 площадью 439 кв.м., расположенный выше сан. «Заря» по проекту застройки жилого квартала, ул. Есауленко, уч. 10 Хостинского района города Сочи;
- 23:49:0302037:352 площадью 2556 кв.м., расположенный в районе Курортного проспекта, 108 Хостинского района города Сочи;

и земли не разграниченной государственной собственности.

К заявлению не представлены материалы, обосновывающие необходимость изменения территориальной зоны для указанных земельных участков. Заявитель не предоставил правоустанавливающих документов на все участки, перечисленные в заявлении, что ставит под сомнение законность его намерений перевести земельные участки из одной территориальной зоны в другую.

5. Пункт 18. Из зоны П-1 в зону Ж-4 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205018:69 площадью 20000 кв.м., расположенный по ул. Пригородная, 16 Центральный район г. Сочи.

По данному вопросу в Комиссию не представлено никаких материалов, что не позволяет сделать вывод об обоснованности перевода из существующей территориальной зоны в зону многоэтажной жилой застройки. Дать оценку целесообразности изменения территориального зонирования не представляется возможным.

6. Пункт 19. Из зоны ОЦ-1 в зону РК земельные участки с кадастровыми номерами:

- 23:49:0204028:80 площадью 1853 кв.м., по ул. Москвина, 4 Центрального района г. Сочи;
- 23:49:0204028:11 площадью 328 кв.м., по ул. Москвина, рядом с домом 4 Центрального района г. Сочи;

Изменение территориальной зоны для данных участков обусловлено возможностью вести строительство с увеличением максимального коэффициента застройки с 40%, разрешенных в зоне ОЦ-1 до 50% допустимых в зоне РК и максимальной высоты здания с 12 м, разрешенных в зоне ОЦ-1 до 15 м допустимой в зоне РК.

7. Пункт 21. Из зоны ОЦ-1 в зону Ж-4 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0202003:508 площадью 2419 кв.м, расположенный в районе ул. Санаторная Центрального района города Сочи.

Право собственности на земельный участок зарегистрировано в 2007 году, но собственником земельный участок не осваивался. Градостроительный план земельного участка выдан 28.02.2017 года на основании письма № 21.01-21/2066 от 30.01.2017 г. Не освоение земельного участка застройщиком не является основанием для изменения территориальной зоны применительно к одному земельному участку.

8. **Пункт 24.** Из зоны Ж-2 и Ж-4 в зону Ж-4 территорию, для размещения и строительства объекта «Жилой массив в районе ул. Калараш и ул. Малышева в Лазаревском районе города Сочи.

Материалы по данному вопросу в Комиссии отсутствуют, а значит, отсутствуют основания для обсуждения данного вопроса на публичных слушаниях.

СНЯТЬ С ОБСУЖДЕНИЯ на публичных слушаниях:

1. **Пункт 28.** Вопрос о внесении изменения в карту границ зон с особыми условиями территорий «Зоны охраны естественных ландшафтов, лечебно-оздоровительных объектов и озелененных территорий общего пользования», в части уточнения зоны охраны естественных ландшафтов (Зона ООПТ - особо охраняемая природная территория – парк «Дендрарий» в соответствии с границами территориальной зоны РО (земельные с кадастровыми номерами 23:49:0302006:43 площадью 396 316 кв. м. и 23:49:0302013:1 площадью 31 484 кв. м.)

Приказом администрации Краснодарского края от 12.05.2017г № 15/ КН «Об утверждении предмета охраны, границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Парка «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм», 1892 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 74, особого режима осуществления деятельности» утверждены:

1) предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм», 1892 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 74 (приложение № 1 к Приказу);

2) описание границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм», 1892 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 74 (приложение № 2 к Приказу);

3) схема границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм», 1892 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 74 (приложение № 3 к Приказу).

Изменения в карту границ зон с особыми условиями территорий «Зоны охраны естественных ландшафтов, лечебно-оздоровительных объектов и озелененных территорий общего пользования», в части уточнения зоны охраны естественных ландшафтов Зона ООПТ - особо охраняемая природная территория – парк

«Дендрарий» в соответствии с описанием и схемой границ, утвержденных Приказом администрации Краснодарского края от 12.05.2017г № 15/ КН «Об утверждении предмета охраны, границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Парка «Дендрарий» в комплексе с садово-парковой скульптурой и архитектурными сооружениями малых форм», 1892 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 74, особого режима осуществления деятельности».

Таким образом, нет оснований для обсуждения на публичных слушаниях пункта 28 Списка.

2. Пункт 8. Перевести из зоны Р-2 и ОЦ-1 в зону ОЦ-1 земельного участка кадастровый номер: 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв.м., расположенного в районе ул. Нагорный тупик, Адлерского района г. Сочи.

Земельный участок кадастровый номер 23:49:0402037:1164 площадью 95296 кв. м., на котором отсутствуют олимпийские объекты капитального строительства, ранее входил в территорию Дендропарка «Южные культуры» и полностью находится в зоне «Р-2» - зона зеленых насаждений общего пользования.

Согласно Правилам землепользования и застройки Зоны зеленых насаждений общего пользования расположены в пределах территориальных зон "Р-2", границы зон зеленых насаждений общего пользования совпадают с границами территориальных зон "Р-2". Земли зеленых насаждений общего пользования, расположенные в границах иных территориальных зон, охраняются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Краснодарского края и города Сочи и не подлежат градостроительному изменению и приватизации.

Таким образом, основания для перевода земельного участка из зоны Р-2 отсутствуют.

Координатор ОД «Открытый Сочи»



Н.Е. Рогачова

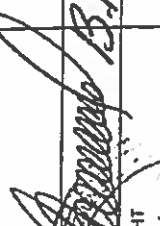



ЖУРНАЛ

Учета общественного мнения (предложения, замечания) и информирования участников публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи



(16ИПЗЗ-1)

06.05.2017 - 06.07.2017

г. Сочи

№ п/п	Участники обсуждения (ФИО, организация)	Сведения об участнике		Предложения и замечания	Подпись	Дата
		Удостоверяющий документ	Адрес, телефон			
			Журнал отрыв 06.06.17			
	ОИД Бривейлочи		8986022397	В связи с тем, что		
	Меркулов С. Е.			гор. в землевладении		
				п. 4 - учредительное		29.05.16
				задание и кадастровый		
				номер участка		
	ОИД Бривейлочи			примечание на стр. 9		
	Меркулов С. Е.			п. 21.5.4 п. 9 постановления		30.05.16
				Земельный акт в виде выкупной		
				населенной местности		
				№ 1747, 1941-1945		
				договора, заключенного в		
				(в законе 2404-КЗ РФ		
				отсутствует)		
	ОИД Бривейлочи			Примечание на стр. 11		30.05.16
	Меркулов С. Е.			п. 21.5.13 п. 26 Закона		
				акт в виде выкупной		
				земельной доли № 2143		

1941-1945 гг. (в законе
2404-КЗ отсутствует)

№ п/п	Участники обслуживания (ФИО, организация)	Сведения об участнике		Предложения и замечания	Подпись	Дата
		Удостоверяющий документ	Адрес, телефон			
4)	ООО "Трибелфиш" Исгорочья 58			Иммигрант находится стр. 5 п. 28, в связи с выходом приказа администрации края подаряемого края № 15/нч от 14.05.14 бы приняты меры в комплексе.		30.05.14
5)	ООО "КубСевин" Сулгола 87			Презентация по обслуживанию заказов на территории в зону С.З. стр. 2 ч. 11, стр. 4 п. 23, п. 25 и территории в зону С.З стр. 4 ч. 27 В случае отсутствия обслуживания связь со службами упрощ. всудов.		30.05.14

№ п/п	Участники обслужения (ФИО, организация)	Сведения об участнике		Предложения и замечания	Подпись	Дата
		Удостоверяющий документ	Адрес, телефон			
	Пушицкий Александр	№ 518146368	8 518146368	Прислу все отгружа в Череве р-2 и ОУ-1	Думин	28.06.18г
	Александров			Замесными урками красит работы по лесу.		
				23.45:0402027.1164		
				научу 8760 952236 кв.м.		
				расположенного в		
				р-не ул. Которосель		
				Тулун, Агнеревое р-кт		
				Застройка этого участка		
				существенно снижает		
				экологическое воздействие		
				на рк, в настоящее время,		
				это сводится к деградации		
				Тиммы, так как деградация		
				на рк сводится к выносу		
				и выносу отходов		
				вместе с мусором, органи-		
				ческими КОР работ		
				полезны для населения		
				Александров, Вадим		

№ п/п	Участники обсуждения (ФИО, организация)	Сведения об участнике		Предложения и замечания	Подпись	Дата
		Удостоверяющий документ	Адрес, телефон			
				присель микрокомпьютер		
				возвратнее на рефератри.		
				ки в кассе через мидва		
				уменьшить затраты -		
				мень средств собственности		
				уменьшить затраты		
				затраты дома среди		
				цели есть и доброты.		
8	Мартынов		898823359	1. Дать возможность		
	Николаев		20	детилам офицеру баранов		
	Иванович			все иницие в Мурмане		
				коротко написать до в		
	Лангено		261-00-16	офис. В Америке Мурмане		
	Траусен			дети, это существено		
	Владимировна			дети, некая ре некой		
				дети, некая ре некой		
				баранов свои терево		
				дети, некая ре некой		
			03.07.2017			
			И. Юм			
				2. Перевод дома Р-2 и ОУ-1		
				в дом ОУ-1 земельный		
				участка на частной / номер		

23:49:0402037:164

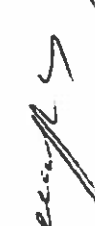
№ п/п	Участники обсуждения (ФИО, организация)	Сведения об участнике		Предложения и замечания	Подпись	Дата	
		Удостоверяющий документ	Адрес, телефон				
				площадь 95296 кв м, расположенного в д.п.е. ул. Насорогод Г.м.п. д.п.р.е.на 7. Сосн Откачать в 2. Внести смету в ице именован в Т.м.п. составе Приказа администрации рай. Восси от 02.12.2017 №523 «О завершении 1000 оме на 0. район персонального участка «Омские услуги» 3. Принять меры, преимущественные закон о внесении изменений ссылки о земельной участке «район» «Омские услуги»			
9.	О.А. Омская И.Э. Голубова		8-918-46-91-93	по вопросам перевода земельных участков в зону Р-2 (ч.п.13, 14, 15) составе «Омские услуги» перенести.			

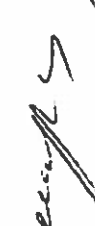
№ п/п	Участники обсуждения (ФИО, организация)	Сведения об участнике		Предложения и замечания	Подпись	Дата
		Удостоверяющий документ	Адрес, телефон			
11.	О.Ю. Ормязятов Н.С. Родчова И.С.	СОУ 8-918-406-0993		С учетом того, что 7. Социальная экономика, а именно население, а именно культурно-образовательного населения, отсюда ООО, Инженерский Рубин		
				С учетом 7.7 ч. 1 ст. 7.2 в зоне ОУ-1, и 7.8 ч. 1 ст. 7.4 ОУ-1 и ОУ-4 не вестись в зоне ОУ-4 (пр. 8.9)		
				Поскольку стоимость объектов кан. стр-те строительства с учетом наращения параметров градостр. регламента значительна		
				но снижает эстетическое восприятие территории		
				тепер. население и инфраструктура, в том числе культурная,		
				Родчова		

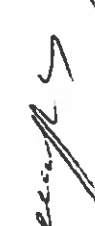
Родчова


1. работа ведется

16. Шенгеля Д.В., Уроженца г. Сова

Тарк "Домашние цветы" Дом парк с уличной частью по Спасской улице,
Современный Сова ул. 10 кв. 10, Дом 10 кв. 10,
на авто дороге, рядом с парком, за и около 5 км от центра
Солова. Куплено березы, сосны, ели, лиственницы,
гортензия, а также "Сундук", Музей - Самостоятельно поехать, тем
часам из Ярославля Дом Сова по адресу "Парк" Рабочий"
Добавить березы, сосны, ели, лиственницы, парк
"Домашние цветы". С Уроженца, 5.07.17 г. 

17. Шенгеля Д.В., Уроженца г. Сова
Тарк "Домашние цветы" Дом парк с уличной частью по Спасской улице,
Современный Сова ул. 10 кв. 10, Дом 10 кв. 10,
на авто дороге, рядом с парком, за и около 5 км от центра
Солова. Куплено березы, сосны, ели, лиственницы,
гортензия, а также "Сундук", Музей - Самостоятельно поехать, тем
часам из Ярославля Дом Сова по адресу "Парк" Рабочий"
Добавить березы, сосны, ели, лиственницы, парк
"Домашние цветы". С Уроженца, 5.07.17 г. 

17. Шенгеля Д.В., Уроженца г. Сова
Тарк "Домашние цветы" Дом парк с уличной частью по Спасской улице,
Современный Сова ул. 10 кв. 10, Дом 10 кв. 10,
на авто дороге, рядом с парком, за и около 5 км от центра
Солова. Куплено березы, сосны, ели, лиственницы,
гортензия, а также "Сундук", Музей - Самостоятельно поехать, тем
часам из Ярославля Дом Сова по адресу "Парк" Рабочий"
Добавить березы, сосны, ели, лиственницы, парк
"Домашние цветы". С Уроженца, 5.07.17 г. 



05.07.2017 г.

№ п/п	Участники обслужения (ФИО, организация)	Сведения об участнике		Предложения и замечания	Подпись	Дата
		Удостоверяющий документ	Адрес, телефон			
2	Шестаков Л.А.		8988 1852418	и прилагаются материалы соглашения книжки Малеева дофен. 13м. по адресу Курортный пр. 74 Проектное решение Законны и законны в Правильн, в т. ч. в кортужетной на основании Приказа от 05.05.2017г. №15/КМ См. докементацию №12 от 05.07.2017г.	Малеев	05.07.2017
3	Рыбкина В.А.		8-918-103-33-90	Грушу признать мерой, предусмотренной законом, чтобы указать ООО "Дендропарк" Юж. Курортный Внесены в систему Мероприятий как земельный участок парка федеральной Территориальной предусмотренные законом мерой, чтобы приотбрасывать перевоз, зона Р-д и ОУ-1 в зону ОУ-4 земельной участка с кадастровым номером: 23:049:0402037:1164	Рыбкина	06.07.2017
4	Щелсанова И.А.		8-918-2597567	указание парка федеральной Территориальной предусмотренные законом мерой, чтобы приотбрасывать перевоз, зона Р-д и ОУ-1 в зону ОУ-4 земельной участка с кадастровым номером: 23:049:0402037:1164	Щелсанова	06.07.2017
5	Шестаков Л.А.		8988 1852418 П. 5	по договору перевода с-1, №-1 3/4 кв. 285839 кв. 2 Земельный участок в зону №2 не исключать №12 в СНТ "Курортный Правильный 3/4 кв. 285839 кв. 2 Собственники исключать в исключение в СНТ Кроме исключенных, отобрать раскраску в соответствии с Описание СНТ от №-2 в соответствии.		

№ п/п	Участники обсуждения (ФИО, организация)	Сведения об участнике		Предложения и замечания	Подпись	Дата
		Удостоверяющий документ	Адрес, телефон			
	ОЮ, ОМКРОМОВЫ	СОЗДА:		Замечания учасмоя	О.К.Н. 25.09.2024	
	Домочов Н. С.	8-918-406-0821		иже, S: 25298 кв. м	расположенного в	
	Куперидова М. И.			работе ул. Маторинь	тумник, Амурского	
	Примуседаев Александр			р-н. и. Сога (Зобвиев	периметра, Согаев	
	Артаниуагим Александрович			нарке, Южная	кумытурт, Согаев	
	Абдул Салиев			Зуби З	Зона	
	Примуседаев Ю. В.	более 150		пользования, рас	положено в	
	Глимов Александр			М. С. Р-2	Зона	
	Кореев Ю. В.	Участие		несаженый	объект	
	Кубитов Курманов	и другие		связаны с	граждан Т. С	
	Девятишвили Гали	Участие		Земля	населенный	
	Ишмухаматов Александр			расположен в	Зона	
	Турдыев, Иман	Участие		мероприятий	ЗОН, окр	
	Георгиевичский Борис			в соответствии	с	
				Р.Р, Крае	ноярского	
				и не	по	
				носу	и	
27	Симонова	МОНОВ	ТОННЕЛЬ	Считаю	необ	
	Ю. Ш.	0301706390	28-47	заявка	23:49020382764	
	СТУ		918 403 4025	Исторически	это	
				Земля	Собор	

№ п/п	Участники обсуждения (ФИО, организация)	Сведения об участнике		Предложения и замечания	Подпись	Дата
		Удостоверяющий документ	Адрес, телефон			
30.	Ширяев Р.И.		8918-605-10-24	По поводу перевода участка с к.н. 23:49:0204028:80 ч (к.н. 19) из дома ОЦ1 в зону РК, бракованное свое несогласие, т.к. зона ОЦ1 предназначена для размещения единства архитектурно-планировочной организации территории, санитарные отметки в приобретенной зоне - исторической поселенная реинваляционная зона 23:49:0302028:23 из зоны ОЦ-2 в зону РК можно взыскать бракованное в случае приведения к вашему проекту.		
31	— " —		— " —	Тункт 12 - перевод участка с к.н. 23:49:0302028:32 ч 23:49:0302028:23 из зоны ОЦ-2 в зону РК можно взыскать бракованное в случае приведения к вашему проекту.		
32	— " —		— " —	Тункт 17 - эта территория не-д, здесь уже есть существующая за-		06.07.2017

№ п/п	Участники обслужения (ФИО, организация)	Сведения об участнике		Предложения и замечания	Подпись	Дата
		Удостоверяющий документ	Адрес, телефон			
				старой кв. и кв.с, погону статью		
				недопустимым истреб. этих услуг		
				ков и/у жовы кв-2 в жовы кв-3		
				В жовы кв-3		06.07.17
33	Участок ЛН, общественный светильник г. Сочи		8 988 185 24 19	П. 19. приложением		
				по вопросу перевода земли обл.-1 (сельскохозяйственн		Шестях
				высота здания - 12 м в. зоны ЗРК (сельскохозяйственн		всего 06.07.2017
				здания 33 м) 3/4 кв. жовы кв-3		
				к/л 23:49:020428:80		
				23:49:020428:17		
				рациональный вид ценно оборудование		
				ИЖС ОТКАЗАТЬ!		
				Земли изъятые на территории		
				даны с обл. на зону РК		
				определена земель 3/4 кв. жовы кв-3		
				необходимые мероприятия в части		
				высоты здания		
				В границах территории		
				неоткрытая / населенный пункт		
				ного здания (г. Сочи) так как в настоящее		
				время работы от федеральной администрации		
				в связи с проделанной работой: здание		
				не допускается.		
				Права собственности не принадлежат		
				МУ, Т.К. в зоне обл. ИЖС с выделом		
				разрешения выданного на строительство		
				здания		

документ № 20.05.24

35 Серикото, Т. В.


8-918-409.22-80

Возвращено келермалары но, номеры
перехода зона Р-2 и ОЦ-1 в зону
ОЦ-1 земельно-градские. кагара
повтор номер: 23:49:0402037; 7164
монтажов 95296 м², наем. номер
но в районе м. Капрковий мурик
Азербейского района с. Селек, Т. К. эр.
Кышар Календир-мундиринго жана
ново градские абилдинго сунен
или с эранурий жуметинго град
ко- номер "Коренде Купемишар"
к/н 23:49:0402037; 1081 монтажов
185835 кв. м, 4 ариано Пабелли
гаражи жуметинго градские нахо-
дятся в зоне Р-2.

Дном градские абилдинго жонди
же негирмонтажовые келермалары
тарх Ариандинго жонди Купемишар
на "Коренде Купемишар"
но" и гаражи тамь сохланек как
Р-2. Зона Р-2 монем нахунмаса
в умарх меппи-мундиринго жонди
в м. ? ОЦ 1.

Т. В. Серикото 6. 8. 2017

№ п/п	Участники обсуждения (Ф.И.О., фамилия, звание)	Сведения об участнике / Представление Заседания, адрес / телефон	Почтовый	Дата
24	Шлемак М.И. ответственный ответчик шланг г. Сочи	<p>По вопросу перевода ОУ-1 в зону ЗС-4 П.д.1 / застрахована ООО "Риал Демейт Траст" - содом. рег. №3 по г.р. Санкт-Петербург с 19 2007г.</p> <p>Не погашены и увеличены налоги с 2015 года посылку зона ОУ была создана для того чтобы ее "проектировать" в "Кроше" по г. р. Сочи сдается ипотечными компаниями реинво- кационного участка и сохранив ст. 40 ч. 2 Гражданского кодекса РФ кредитные пакеты в части кредитных компаний и кредитной компании ИЕ дождевая компания право собственности оформлено право собственности в зоне ЗС-4 - 36 м. Таким образом будет иметь свои особенности и будет иметь особенности это ИЕ дождевая компания.</p>	Мскетак 06.07	

№ п/л	Участники обсуждения (ФИО, организация)	Сведения об участнике		Предложения и замечания	Подпись	Дата
		Удостоверяющий документ	Адрес, телефон			
1	Сыльмаркофф Сыльмаркофф		Мурман облгубн 06.05.17 8-918-406-4443	1. Требования с/о 2. Гимназия Рибера о и де зони Р.2 и Ол-1 Ол-1 (проект) проект Край мас (в рамках Решения ГСС от 29.09.2015 г. №10) по созданию введена зона Ол-1 зона, именная особ книжка (проект, карта), историко-культурный ЗСР Тибетское, Местобудничное зона (проект) проект 2. Проект (№ 0.2. Край и.д. Зона (проект) проект Требования и условия на проект (проект) проект Историко-культурный ЗСР с 2017 г. проект (проект) проект 1164 кв. проект (проект) проект ГСС от 29.09.2015 г. №10 проект (проект) проект с 2017 г. проект (проект) проект в зоне ОЛ-1 проект (проект) проект 2017 г. проект (проект) проект Косми (проект) проект карта. →		В.В. Манов

№ п/п	Участники обсуждения (ФИО, организация)	Сведения об участнике		Предложения и замечания	Подпись	Дата
		Удостоверяющий документ	Адрес, телефон			
				Дан график присваивать		
				и территорию Южная		
				Курортный и Северный		
				национального спорта		
				у парка Курортного		
				по адресу парк.		
				Архивный р-н г. Сочи		
				заведения Курортным		
				и парки Феликс		
				земли объявляют неос-		
				коричневый самообслужива-		
				тельный.		
				Муниципальную территорию		
				Курортного Южная		
				Курортный с Р-2 в		
				Р.О. Парк Южная		
				участком объявлено		
				ООПТ федерального		
				значения.		
				Участок земли нафас		
				для Курортного Южная		
				Курортный		
				Участок территории Южная		
				по адресу Курортного		

Южная Курортного Южная
по адресу Курортного

№ п/п	Участники обсуждения (ФИО, организация)	Сведения об участнике		Предложения и замечания	Подпись	Дата
		Удостоверяющий документ	Адрес, телефон			
				Зона Р-2 имеет хорошие условия в плане территории и при строительстве в др. терр. зоны не нужно соблюдать проблематично. Рекомендуется для зона Р-2 была построена новая инфраструктура, в том числе в районе строительства объектов в существующей территории. По этому вопросу с инициативой группы соборной сформирована в Ген. проектном.		
8	Бисюва	паспорт	Луговая 13	Вм и всели не все все		
	Мелина	0306		всех прилегающих		
	Белицкий	447928.	8918307	ул. Каменное		
	пол. децкая		6263	ишем в переводе		
	Колесов Н.У			в др. зоны Т, К		
	Черев.			тот перевод и при		
	Сидячий			всех в зоне Р-2		
	Майн			это в существующей		

№ п/п	Участники обсуждения (ФИО, организация)	Сведения об участнике		Предложения и замечания	Подпись	Дата
		Удостоверяющий документ	Адрес, телефон			
14	Космина Анастасия	паспорт 0316	Кудряшова 43-7	менеджер и менеджер с/х деятельности в сфере швейных изделий. Дефекционная комиссия культуры для тех, сохраняющая статус действующей территории. От председателя комиссии 19862/ша-ковская молельная группа - Юлия Сенькина и др.		
15	Давыдова Татьяна Владимирова Юльевна	паспорт 53899 паспорт 0314 572816	Кудряшова 43	содержатель деревьев 2002, сфера лесовосстановления - муниципальное предприятие - муниципальное предприятие, ведущую к лесу, и введена менеджер по сбыту - менеджер по сбыту - разбойная группа. Это единственная группа которой дает		

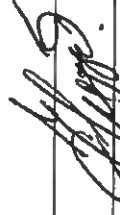
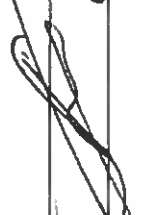
18.

Наширота
Кенесен
Сталинград

наеропрм 03039592111
Чепегадба
9.70.00.70

Камеңоңуректең
нбармубт нчелбога
норкта Р-2 у Олс-15
Гр-са №23:49:0402037:1164
Р.гетун Олс1

Стар гониметт умент
бүтүркүлө жотун, охпат-
тукто жотун у умент
емангы бсосо умент
мехтумофун!!!
Эмо ночежтунтүтү туф
еорак ехотмтормунд
Бетт жетеп жадет
туфтукте у парак
таре, мопреведунт!!! Наширота

Участники обсуждения (ФИО, организация)	Сведения об участнике		Предложения и замечания	Подпись	Дата
	Удостоверяющий документ	Адрес, телефон			
Федоров Ю. Ю.	Зачет № 2507 750268	г. Сочи ул. Ломоносова д. 4-2	По проекту №2. По информации из "Армани Зоны с "ОУ" на РК необходимо для строительства 4х вилл для высшего качества Сочи. Это создает новые рабочие места и дает дополнительный доход в бюджет города. Поддерживаем сферу земельного участка Каньон ул. ОУ в зону РК.		06.07.17.
Козленко А. А.	Удостоверение № 11715	г. Сочи ул. Батюха д. 46-16	Поддерживаю проект интересен в ПЗЗ в части п. 12: перевод зем/угодья "Свободный" на земли Сочи и зон "ОУ" на зону РК.		06.07.17