

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	№ 17 ИПЗЗ-Ц	16 февраля 2017 года
Здание «Сочинской городской общественной организации «Союз архитекторов России» (ул. Воровского, д. 58)		10-00 час.
Председатель президиума		
Заместитель председателя комиссии, директор департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи		А.А. Зачитайлов
Секретарь президиума		
Заместитель начальника отдела по подготовке документации по проведению публичных и общественных слушаний МБУ города Сочи «Центр геоинформационных технологий»		Э.Э. Аракелян
Члены президиума		
Главный специалист отдела по подготовке документации по проведению публичных и общественных слушаний МБУ города Сочи «Центр геоинформационных технологий»		М.Э. Воропина
Главный специалист отдела по подготовке документации по проведению публичных и общественных слушаний МБУ города Сочи «Центр геоинформационных технологий»		А.А. Асланова
Участники публичных слушаний		список прилагается

На текущие публичные слушания вынесен на рассмотрение проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

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

Публичные слушания по проекту внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи проводятся:

В соответствии:

- в соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса РФ,
- в соответствии 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,
- в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- в соответствии с Уставом муниципального образования город-курорт Сочи от 29 июля 2010 года № 92.
- во исполнение постановления администрации города Сочи от 3 ноября 2016 года № 2480 «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 26 января 2017 года № 111** «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 31 января по 13 февраля 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 адресам: г. Сочи, улица Навагинская, 18, кабинет № 60, улица Советская, 40, кабинет № 301.

Постановление о назначении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 28 января 2017 года № 12 (2796) - № 13 (2797), а также в сети интернет на официальном сайте администрации города Сочи.

Предлагается следующий регламент публичных слушаний:

- 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.

Шестак Л.Н.	По каким причинам отсутствуют члены комиссии, указанные в распоряжении Главы города Сочи № 400-р?
Зачитайлов А.А.	Мы проводим не заседание комиссии, мы проводим публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила. Заседание комиссии проводилось раньше. Комиссия приняла решение о направлении данного вопроса на публичные слушания.
Дзаганя Е.В.	Члены комиссии принимают потом решение, не учитывая мнение граждан. Они не присутствуют на публичных слушаниях, но выносят градообразующие и влияющие на жизнь граждан решения. Такие слушания, при отсутствии членов комиссии, не допустимы. Это не публичные слушания, а встреча с директором департамента архитектуры и градостроительства. Потому что других членов комиссии здесь практически нет.
Шестак Л.Н.	Я поддерживаю это предложение. Мы с Вами побеседуем, выслушаем Вас, Вы выслушаете нас. Мы с Ольгой Викторовной Козинской написали докладную на имя Главы города Сочи в части нарушения сроков проведения публичных слушаний. На ознакомление с материалами публичных слушаний было отведено две недели, а по закону должно быть от двух до четырех месяцев, поскольку вопросы, вынесенные на публичные слушания, касаются всего города Сочи и практически всех территориальных зон. В данном заявлении мы кратко написали, что нарушено.
Дзаганя Е.В.	Публичные слушания проводятся в срок от двух до четырех месяцев. Настоящие слушания проводились в течение двух недель. Гражданам не дали возможность понять что происходит, внося десятки изменений в основной документ по застройке и землепользованию города, который касается каждого жителя. Вопросы касаются скверов, садилов, школ, высоток, общественных туалетов. Каждое вносимое изменение требует детального рассмотрения, осмысления и обсуждения, а нам дали 13 дней на то, чтобы найти материалы, понять, что в них написано, оставить замечания, изучить их детально, и это предлагается не профессионалам, это предлагается рядовым жителям города, которым нужно все разъяснять, нужно проводить круглые столы, нужно освещать в прессе, что происходит, каким образом наши городские власти решили улучшить жизнь города. Предлагаю эти слушания считать несостоявшимися из-за нарушений сроков. Отклонить рассмотрение данных вопросов, считать это встречей с директором департамента архитектуры и градостроительства, который на этой встрече разъяснит гражданам, что происходит, какие изменения

	предлагаются внести в жизни города, в правила землепользования и застройки города. Мы с удовольствием послушаем объяснения. Признать это мероприятие не публичными слушаниями, так как нарушены нормы проведения публичных слушаний в соответствии с п. 13 ст. 31 Градостроительного кодекса РФ.
Зачитайлов А.А.	Ваше мнение записано и будет учтено.
Котенко Г.Э.	Я тоже поддерживаю предложение Дзаганя Е.В.
Капитан А.О.	Я пришел на публичные слушания, дайте выслушать доклад.
Шестак Л.Н.	Отсутствует представитель правового управления администрации города Сочи, к которому у нас есть вопросы.
Остапук В.И.	В городе Сочи помимо публичных слушаний также проходят общественные слушания. Если нет членов комиссии, предлагаю избрать из жителей членов комиссии.
Дзаганя Е.В.	Комиссия назначается Главой города Сочи. В настоящий момент эта комиссия не имеет кворума.
Шестак Л.Н.	Члены комиссии, которые не присутствовали на слушаниях, лишены возможности знать достоверные сведения, что происходило, какие замечания и предложения поступали.
Остапук В.И.	Если действительно нарушен закон, нарушен действующий регламент и если нет комиссии здесь, надо внести изменение в постановление Главы, поменять комиссию. Предлагаю рассмотреть наработки проводимых в городе Сочи общественных слушаний. Если нет членов комиссии, то жители города Сочи могут вступить в эту комиссию.
Козинская О.В.	Я поддерживаю Владимира Ивановича. Город Сочи развивается очень не стандартно. Ситуация, в которой мы сейчас оказались, является результатом поспешности, в то время как нужно было внимательно посмотреть последствия вновь вводимых регламентов. Нужно пользоваться опытом той комиссии, которая начинала свою работу со сложностями, а сейчас общественные слушания проходят достаточно позитивно, с нормальным результатом. Граждане, которые здесь сегодня собрались, могут подтвердить необходимость создания такого нового механизма.
Зачитайлов А.А.	Я Вас выслушал. Переходим к докладу.

Докладчик: Зачитайлов Александр Анатольевич – директор департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи.

На публичные слушания вынесен проект «О внесении изменений в решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил

землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи».

Департаментом по архитектуре и градостроительства Краснодарского края в рамках исполнения предписания Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.08.2016 № 23-ВП-Пр/ДК-П9-4520/2016 о принятии исчерпывающих мер по организации надлежащего исполнения поручения Правительства Российской Федерации в адрес администрации города Сочи направлено Предписание о приведении в соответствие Правил землепользования и застройки. Также, в департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи поступило на исполнение контрольное поручение с планерного совещания Главы города Сочи от 25.11.2016 № 1819 «Ужесточить КИТ».

В рамках проведенного мониторинга изменений законодательства установлено, что решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» не соответствует требованиям федерального законодательства, в части требований части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Департаментом архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи направлено предложение о необходимости подготовки проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи.

Во исполнение постановления администрации города Сочи от 3 ноября 2016 года № 2480 «О подготовке проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», Комиссией подготовлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, которым предусмотрено приведение предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных в Правилах (таблица 11) и подпункт 6, пункта 1.5. «Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов», главы 1, части 1 Правил землепользования и застройки, к требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В текстовой части необходимо заменить понятие «Предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»

<p>Действующая редакция подпункта 6, пункта 1.5. «Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов», главы 1, части 1 Правил</p>	<p>Новая редакция подпункта 6, пункта 1.5. «Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов», главы 1, части 1 Правил</p>
<p>6. В числе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента могут быть указаны: размеры (в том числе площадь) земельных участков; допустимые отступы зданий и сооружений от границ земельных участков; предельные габариты зданий и сооружений; предельные численные характеристики использования поверхности земельного участка; архитектурные характеристики зданий и сооружений.</p> <p>Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.</p>	<p>6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</p> <p>Наряду с указанными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p>

	Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные размеры и параметры, их сочетания.
--	--

В таблице 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:

1. исключаются параметры – «Минимальная длина стороны по уличному фронту, м», «Минимальная ширина/глубина, м», а также «Максимальная высота оград, м» (которая относится к Правилам благоустройства);

2. дополняется параметром «Минимальный размер земельного участка, кв.м»;

3. объекты в территориальной зоне подразделяются на:

- «Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках»

- «Нежилые объекты»

- «Социальные объекты (разделы Таблицы 9)

- «Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках»,

и для каждой группы устанавливаются индивидуальные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В комиссию поступило предложение от Управления капитального строительства установить в зонах Ж1 и Ж2 «Максимальную высоту здания до конька крыши» у «Социальных объектов» – 20 метров, в связи с тем, что стандартный проект школы (3 этажа) имеет высоту 17.5 м. Учитывая особенности рельефа необходимо предусмотреть – 20 метров.

3.4. Уточняющие показатели к таблице 11 тоже изменяются:

Действующая редакция	Причина и характер изменений	Предлагаемые изменения
НР - параметр градостроительным регламентом не определяется.	<i>Изложен в новой редакции.</i> Часть 1.1 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ	НУ – параметры не подлежат установлению.
	<i>Дополнен.</i> Абзац 8, подпункта 3.2.2 Инструкции, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от	<1> - Для формирования земельных участков под существующими объектами недвижимости площадь участка рассчитывается по фактическому использованию земельного

	29.10.2002 № 150 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации": «При установлении размеров и границ земельных участков в зонах исторической застройки учитываются исторические границы домовладений, определяемые на основе архивных данных, историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры».	участка. (то есть Формирование земельного участка, занятого объектом недвижимости, должно осуществляться таким образом, чтобы собственник этого объекта имел возможность осуществлять его обслуживание и эксплуатацию, то есть в границы земельного участка должны входить как часть, которая занята объектом, так и часть, необходимая для его использования).
<2> - Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в "прозрачном" исполнении с элементами благоустройства и озеленения.	Исключен	
	<i>Дополнить.</i> В соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 36 Градкодекса РФ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными	<2> - Для линейных объектов параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами, устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.

	<p>объектами.</p> <p>Согласно пункту 1, статьи 41 Градкодекса РФ Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.</p>	
	Не изменяется	<p><3> - Допускается отклонение от указанного значения предельной высоты зданий, строений, сооружений в зависимости от характера рельефа местности, но не более чем на 10 процентов. Данное отклонение допустимо без соблюдения дополнительных процедур.</p>
<p><4></p> <p>(Минимальный отступ от границ земельного участка, м) - Данный раздел не применяется в отношении видов разрешенного использования, указанных в таблице № 9 настоящих Правил под №№ 3.5; 11.8; 21.3; 22.1 - 22.7; 23.1 - 23.4, 24.1.</p>	<p>Заменяется 11.8 «Трамплин» на 11.9 «Трамплин»</p>	<p><4> - Данный раздел не применяется в отношении видов разрешенного использования, указанных в таблице № 9 настоящих Правил под №№ 3.5; 11.9; 21.3; 21.6; 22.1 - 22.7; 23.1 - 23.4, 24.1.</p>
	Не изменяется	<p><5> - Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения</p>

		<p>дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства - зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа, подтверждающего право на такой объект), внешний контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышает максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания (строения) и реконструкция допустима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.</p>
<p>6> - Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет не прямоугольную форму, минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на 40%, при условии, что его площадь не меньше условной площади</p>	Исключен	

(минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.		
<7> (КИТ) - данный параметр применяется для надземных частей зданий и сооружений.	Изменен (в целях увеличения парковочных мест)	<6> (КИТ) - данный параметр применяется для надземных частей зданий и сооружений, за исключением многоэтажных парковок.
	Дополнен	<7> - для земельных участков, предназначенных для целей жилищного строительства площадью свыше 5000 кв.м, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами, устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.

Излагается в новой редакции таблица 9 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам города Сочи» Правил. Изменения внесены в соответствии с требованиями части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации и частично проведена актуализация видов разрешенного использования согласно Приложению к Приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

Исключаются виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства нецелевого назначения, в территориальных зонах: Сельскохозяйственного назначения - для объектов сельскохозяйственной деятельности, и Рекреационных зонах - для зеленых насаждений общего пользования и объектов отдыха.

Например: из зоны С исключаем Кафе, Ресторан, Туристическая деревня, Бар, Монастырь, «Промышленный объект (производство) IV - V класса санитарной опасности по классификации СанПиН»; из зоны Р1 - пляжная зона общего пользования и Р2 - зона зеленых насаждений общего пользования, исключаем пункт 11.2. «Детский игровой центр», пункт 16.3 «Метеорологическая станция» и т.п.);

Приводим в соответствие Классификатору раздел 8. «Воспитание, образование, подготовка кадров». Исключаем пункты 8.1.- 8.9.(гимназии, лицей...) и дополняем раздел пунктами 8.1. «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» и 8.2. «Среднее и высшее профессиональное образование», и т.д.

Следующий вопрос.

В пункте 8.2. «Перечень территориальных зон», главы 8 Правил землепользования и застройки, вносится изменение в наименование территориальной зоны "С-1" с «зона сельскохозяйственных угодий» на «зона сельскохозяйственного использования». Данное изменение продиктовано требованием статьи 77 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 10 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ.

Согласно Земельному кодексу:

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся *за границами населенного пункта* и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются *сельскохозяйственные угодья*, земли, занятые *зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции*.

Учитывая изложенное, в границах населенного пункта сельскохозяйственная зона, в существующем контексте Правил, должна быть исключена. Однако, в исторически сложившихся условиях, на территории города Сочи сохраняются земли, используемые под сельскохозяйственные нужды, это сады (персик, виноград, хурма, орешник и т.д.), пасеки и др. земли сельскохозяйственного назначения.

Учитывая нынешнюю политическую позицию по сохранению и развитию сельскохозяйственной отрасли, предлагается внести данное изменение и предусмотреть на территории города земли сельскохозяйственной направленности (крестьянско-фермерские хозяйства, личные подсобные хозяйства, казачьи хутора и т.п.), что соответствует пункту 10 статьи 35 Градостроительного кодекса «В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного

использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения».

Следующее изменение касается раздела 1.1. главы 1 «Общие положения». Здесь приводится в соответствие с пунктом 2 части 2 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пунктом 2.3 Приложения к Приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", термин «Блокированная жилая застройка»

Действующая редакция	Предлагаемая редакция
<p>Блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд).</p>	<p>Блокированная жилая застройка - это размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.</p>

Рогачева Н.Е.	В части ужесточения коэффициента использования территории (КИТ) – замечательное предложение. Но возникает вопрос. Год назад были публичные слушания по заявлению ООО «Мебельщик». Коэффициент
---------------	---

	использования им увеличили. Было несколько обращений в прокуратуру города Сочи, на что прокуратура ответила, что у них плохая геология. Должна быть последовательность. Мы за ужесточение КИТ, но необходимо исключить подобные лазейки.
Зачитайлов А.А.	Мы вносим изменение в части ужесточения КИТ, но при этом ст. 40 Градостроительного кодекса РФ подразумевает в исключительных случаях отклонения от предельных параметров. Этот пункт предусмотрен законодательством РФ.
Негоруца Е.Е.	Почему «скверы» теперь называются как угодно, только не «сквер»?
Зачитайлов А.А.	Мы приводим в соответствие с классификатором видов разрешенного использования. Есть такое понятие как «территории общего пользования», то есть земельные участки, которые в силу закона не могут быть предоставлены никому, не в аренду, не в собственность, это муниципальные территории. Этот вид разрешенного использования определен классификатором.
Шестак Л.Н.	Классификатор не запрещает назвать вид разрешенного использования таким образом: «Территория общего пользования. Сквер»
Негоруца Е.Е.	Давайте определим стандарты. То, что касается зеленых зон, должно называться везде одинаково.
Зачитайлов А.А.	Изменившееся законодательство вынуждает нас приводить свои нормативные акты в соответствие с действующим законодательством.
Дзагания Е.В.	Мною подготовлен перечень вопросов от лица жителей города Сочи, который передан в комиссию в период ознакомления с материалами проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки. По результатам рассмотрения материалов, считаю, что нарушено законодательство РФ. Изменения не обоснованы. Кроме рекомендательных писем со стороны департамента архитектуры и градостроительства Краснодарского края других достаточных обоснований нет. Там действительно было замечание по существу о дополнении в части установления минимальной и максимальной площади земельного участка и в части коэффициента использования территории. Вносимые изменения носят двойственный характер. Например, в Правилах землепользования и застройки есть объекты временного размещения, где

подробнейшим образом расписаны и отели и апарт-отели, хостелы, мотели, гостиницы, дома отдыха, спа-отели. При этом у нас убираются парки, скверы, школы, интернаты, летние театры, общественные туалеты, мастерские для обуви, парикмахерские, ателье, химчистки, опорные пункты полиции. То есть в наших правилах землепользования и застройки эти функциональные зоны в лечебном курортном городе исключаются. Касаемо сельскохозяйственных зон. Все знают, границы муниципального округа город Сочи включают в себя как территорию национального парка, так и сельскохозяйственные округа. Предлагается внести изменения в описательную часть зоны «С-1». Зона «С-1» - это зона особо охраняемых сельскохозяйственных угодий, где совсем нельзя строить, где можно заниматься производством сельскохозяйственной продукции, выращивать ее, и могут быть подъездные пути, чтоб можно было вывозить продукцию. Все, больше там ничего нельзя. Они переводят в более общую категорию, сельскохозяйственного назначения, где можно строить дачные поселения, кубанские хутора. Расширяется понятие, допускающее строительство. Вместо сельскохозяйственных угодий мы получаем зону застройки. Кроме того в новой таблице видов разрешенного использования допускается размещение бытовых отходов. Кроме того нарушена статья 40 Градостроительного кодекса РФ в части определения предельных параметров строительства по высоте. При минимальной площади земельного участка высотность 76 м. В нашем городе можно построить нефтебазу высотой 80 м. Это все обозначено в новых правилах землепользования и застройки. Все эти изменения обосновывались письмом департамента архитектуры и градостроительства Краснодарского края, где просилось обозначить только минимальную площадь и коэффициент застройки. Остальные изменения ничем не были обоснованы. Особенно хочется обратить внимание на исключение мелкорозничной торговли. Взамен их вносят временные дислокации. Каждый год, люди, которые занимаются мелкой предпринимательской деятельностью, будут вынуждены согласовывать с нашим департаментом архитектуры и градостроительства дислокацию своих объектов. Это фактически приводит к ликвидации мелкого бизнеса, направлено на поддержку крупных торговых центров.

Зачитайлов А.А.

Мы действительно исключаем вид разрешенного использования земельного участка «мелко-розничная торговля». Что такое мелко-розничная торговля? Это объект

	<p>временной дислокации, это не капитальный объект. Формирование земельных участков под объекты мелко-розничной торговли никогда не делалось. Исключаются виды разрешенного использования земельных участков, не исключаются сами объекты мелко-розничной торговли, они как ставились по временной дислокации, так и будут. Для размещения объекта мелко-розничной торговли не требуется формирование отдельного земельного участка. Что касается замечания по поводу того, что разрешаем в зоне «С-1» объекты капитального строительства. Посмотрите внимательно на предлагаемые изменения. Убираются все виды, подразумевающие строительство. Ваше замечание не корректно.</p> <p>По поводу исключения видов разрешенного использования таких как, например, «общественный туалет». Вид разрешенного использования для формирования земельного участка под туалет не требуется. Потому что, как объект вспомогательного назначения он может быть в любой территории общего пользования. Индивидуально выделять в парках, скверах земельный участок с видом разрешенного использования «общественный туалет» нет смысла. Туалет построить можно будет, но это будет территорией общего пользования, не будет частной территорией. В этой части противоречия нет. Такие виды как школы, лицеи, гимназии мы не исключаем. Эти все виды меняются на два вида: «дошкольное, начальное и среднее общее образование» и «среднее и высшее профессиональное образование», большое количество видов вносят путаницу, а предлагаемые два вида охватывают все образование. Тоже самое касается домов быта. Тоже приводится в соответствие с классификатором. Есть такой вид «бытовое обслуживание», которое подразумевает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро). По поводу пунктов полиции. Есть такой вид как «обеспечение внутреннего правопорядка», который включает в себя все виды, относящиеся к полиции и правоохранительным органам. Все обобщается для удобства пользования Правилами землепользования и застройки. Мы ничего не исключаем.</p>
Кравченко С.Н.	По поводу образования. Где будут размещаться объекты образования?
Зачитайлов А.А.	Сейчас ведется работа по внесению изменений в генплан в части резервирования земель.
Мосякина С.А.	Я, как житель города Сочи, считаю необходимым отклонить

	проект внесения изменений. Я с ним полностью не согласна. Считаю, что сегодня проходят не публичные слушания, а встреча с Вами.
Зачитайлов А.А.	Ваше мнение записано.
Рогачева Н.Е.	По поводу туалета. В сквере на цветном бульваре был туалет, его демонтировали, и сейчас стоит вопрос, чтоб на его месте разместить детское кафе. Я поддерживаю исключение вида разрешенного использования «туалет». Потому что сверху туалета у нас появляется кафе. Волевым решением Главы администрации Центрального района города Сочи было принято решение, что на месте сквера будет спортивная площадка. Залили слоем бетона. Спортивная площадка по адресу ул. Новоселов 5а.
Дзагания Е.В.	Вопрос касается экологии. Именно зоны национальных парков и особо охраняемых территорий. Есть объект «метеорологические станции». В новой версии его предлагают исключить. Метеостанция – это автоматический прибор, который может в автоматическом режиме передавать информацию, и совсем необязательно к ней строить дорогу. Вместо этого вводится понятие «обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях». Очень размытое, неконкретное понятие. Что угодно можно будет строить, например, баню или домик для метеорологов, а также дорогу к этой станции.
Зачитайлов А.А.	Такой вид как «обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях» установлен Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540. В нем расшифровывается это понятие. Это не наша формулировка.
Шестак Л.Н.	Расшифруйте, пожалуйста.
Зачитайлов А.А.	Код 3.9.1 – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие).
Шестак Л.Н.	Предлагаем оставить этот вид.
Зачитайлов А.А.	Мы оставляем, просто приводим в соответствие.
Дзагания Е.В.	Это изменение ничем не обосновано.
Остапук В.И.	Что касается ИЖС и садоводств. Земельные участки

	застраиваются максимально. В экологическом аспекте нет ни канализации, ни нормальной воды, ни подъездов, ни детских площадок. Много улиц в городе Сочи, где застраиваются участки максимально, по всем параметрам. Вы ничего не сказали об овощеводстве. Расскажите подробно о зонах «С-1» и «С-2».
Зачитайлов А.А.	Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков установлены в Правилах землепользования и застройки и утверждены Решением ГСС № 118 от 27.07.2016. и составляют от 400 кв.м до 1000 кв.м.
Остапук В.И.	А какой коэффициент застройки?
Зачитайлов А.А.	Коэффициент использования территории – 0,6. По поводу сельскохозяйственных зон. В городе Сочи выделяются две территориальные зоны «С-1» и «С-2». Зона «С-1» - зона сельскохозяйственного использования, застраивать ее нельзя. Мы убираем все виды, такие как «туристическая деревня». В зоне «С-1» можно только выращивать. В зоне «С-2» можно размещать крестьянско-фермерское хозяйство, производства, связанные с обработкой сельскохозяйственной продукции.
Остапук В.И.	Нужно сделать одну сельскохозяйственную зону.
Зачитайлов А.А.	Нет. Не нужно. В «С-1» нельзя заниматься обработкой сельскохозяйственной продукции. Только выращивание. А в «С-2» можно заниматься как выращиванием или животноводством, так и переработкой
Остапук В.И.	В зоне Ж-6 высотность 76 м.
Зачитайлов А.А.	Это предельные параметры.
Шестак Л.Н.	Мы разрушаем город Сочи. Мы просим население прекратить высотную застройку, а нормативно-правовыми актами мы устанавливаем высотность 76 м для жилых и социальных объектов.
Нестеренко А.А.	Я представитель проектной организации. Мы проектируем социальные объекты, школы, дошкольные учреждения, больницы и поликлиники. Нам не хватает предельного параметра 15 м.
Дзаганя Е.В.	На основании чего вы повышаете высотность.
	На основании архитектурных норм, СанПинов, согласно которым высота этажа в здании школы нормирована.
Остапук В.И.	Как можно на земельном участке площадью 400 кв. м построить здание высотностью 76 м?
Зачитайлов А.А.	400 кв. м – это минимальный размер земельного участка, который может быть сформирован в данной территориальной зоне. В любой территориальной зоне могут быть не только жилые здания и не только высотные здания, есть еще виды разрешенного использования земельного участка, там могут быть объекты инженерной

	инфраструктуры, трансформаторные подстанции, небольшие магазины. Эти объекты не подразумевают формирование больших земельных участков и не подразумевают строительство высотных зданий. Но любой объект недвижимости требует формирование земельного участка. Поэтому и устанавливается эта минимальная норма, 400 кв. м.
Остапук В.И.	Есть предложение, высотность 76 м уменьшить как минимум в два раза.
Дзаганя Е.В.	В существующих правилах землепользования и застройки позволено строить ИЖС во всех жилых зонах, как условно-разрешенный вид. Это нарушает права жителей многоквартирных домов, так как это позволяет застраивать их придомовые территории, позволяет уплотнять существующую застройку в пределах центра города. Кроме того, убираются предельно допустимые ширина и глубина участка, что позволяет застраивать прибрежные полосы, газоны, любые участки, не имеющие прямоугольные формы. Были ограничения, 10 м по фронту улицы и 30 м глубина участка. Это не позволяло застраивать узкие полосы, которые дают жителям дышать. У нас в городе очень плотная застройка, улицы, практически, непрветриваемые. Высотная застройка полностью исключает циркуляцию воздуха, едут машины, все загазовано, мы дышим этой отравой. Эти предельные параметры необходимо оставить, чтоб не было позволено строить где угодно и какие угодно строения и переуплотнять и так уплотненный город. Предел 5000 кв.м подразумевающий разработку ДПТ необходимо снизить до 1000 кв. м. В целом предлагаю доработать эти все нормы.
Негоруца Е.Е.	Когда будет завершена работа по корректировке генплана?
Зачитайлов А.А.	Выделено финансирование для актуализации генерального плана. В зависимости от того какая организация выиграет торги, она должна будет до конца года разработать генплан. Утверждение в 2018 году.
Шестак Л.Н.	По поводу корректировки генплана. Мы обратились к Главе города с просьбой приостановить внесения изменений в Правила землепользования и застройки до утверждения генплана.
Зачитайлов А.А.	В данном случае мы не вносим изменения в части территориальных зон. Мы просто приводим в соответствие с действующим законодательством градостроительные регламенты.
Шестак Л.Н.	Я хочу зачитать докладную на имя Главы г. Сочи от 13.02.2017, а также дополнение к ней. Постановлением Администрации города Сочи № 111 от

26.01.2017 с 31.01.2017 по 17.02.2017 назначено проведение публичных слушаний по **Проекту** внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденные решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009г. №202.

Вопреки стремлению администрации привести ПЗиЗ в соответствие с требованиями законодательства, Комиссия (в восьмой раз за 2 года, считая с октября 2014 г.) под предлогом исполнения предписания Департамента архитектуры и градостроительства Краснодарского края, меняет Правила по своему усмотрению, не утруждая своих членов необходимостью проводить глубокий профессиональный анализ и обоснование предлагаемых изменений, предусмотренный п.2.1 Закона Краснодарского края от 08.05.2014 №4928-КЗ и главой 7 ПЗиЗ.

Поспешность, с которой Комиссия, пренебрегая требованиями законодательства, вносит изменения, не оставляет общественности достаточного времени для анализа поступающих предложений на соответствие Генеральному плану и действующим нормативам, не позволяет внимательно рассмотреть представленные материалы с учетом интересов граждан и оценить перспективы предлагаемых градостроительных изменений.

В очередной раз для обсуждения общественности с нарушением сроков процедуры слушаний (две недели, вместо 2-4 месяцев согласно Градостроительного кодекса РФ), представлен документ без градостроительного обоснования, без анализа последствий применения регламентов, нарушающий целый ряд законодательных положений.

Так, например, из таблицы 9 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам города Сочи» приложение к решению Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», **необоснованно исключены виды разрешенного использования:**

- в разделе: *Воспитание, образование, подготовка кадров п.п:*
 - 8.3. Школа-интернат
 - 8.4. Специализированная школа
 - 8.5. Лицей
 - 8.6. Гимназия
 - 8.7. Учреждения высшего образования
 - 8.8. Учреждение среднего специального образования
 - 8.9. Учебный центр
- в разделе *Бытовое обслуживание населения п.п:* 13.2. Ателье, 13.4. Химчистка; 13.5. Пункт ремонта обуви, 13.6. Фотоателье, 13.7. Парикмахерская (салон, студия);

- в разделе *Коммунальные объекты, связь, полиция п.п.*: 14.3. Отделение связи, 14.5. Пожарное депо, 14.7. Военкомат, 14.9. Спасательная станция **и даже** п 14.8. **Общественный туалет.**

При наличии позитивных изменений в части уменьшения КИТ для жилых объектов в зонах Ж4, Ж5, и Ж6 **в таблице 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»** (в ред. решения Городского Собрания Сочи от 27.07.2016 N 118): **введены социальные и др. объекты, с увеличением КИТ, исключены следующие параметры: минимальная длина стороны по уличному фронту, минимальная ширина/глубина.**

Увеличена высота объектов до конька крыши:

- **76 метров** для жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках, нежилых объектов, социальных объектов (разделы 8, 9. 12 - 9.14, 10.6, 10.7, 12, 22 Таблицы 9) в зоне Ж-6, **56 метров в иных зонах.**
- объектов разделов таблицы 9: 20.12. Нефтебаза до **80м.**, 22.2. АТС, модульная котельная, КНС, РТП, ТП, ГРП, 21.3. Железнодорожный вокзал, 21.8. Аэродром легкомоторной авиации, 22.1. Котельные большой мощности, ГРС, ПС, 22.5. ТЭЦ, ТЭС, ГЭС, 21.9. Аэропорт - **76 метров** в зоне ИТ.

Столь часто вносимые изменения в регламентах препятствуют разработке Проекта планировки территории микрорайона по ул. Тоннельная, и других проектов, так как подготовленные к обсуждению решения снова и снова выпадают из параметров реконструкции и застройки, предусмотренных изменениями Правил. Уже утвержденные Проекты планировки устаревают, не дожидаясь реализации.

ОУ «Градостроительный совет города-курорта Сочи», СГО САР, многие другие общественные организации и активные граждане неоднократно обращались в Комиссию о необходимости экспертного рассмотрения поступающих предложений Градостроительный совет и с предложениями по совершенствованию Правил. Ни одно из предложений не было даже рассмотрено, не говоря о том, чтобы вынести их на Публичные слушания.

Массив градостроительных ошибок, вызванных решениями по таким «Правилам» усиливает хаос застройки, порождает все новые проблемы в управлении территориями, снижает качество городской среды, создает угрозу безопасности. Все это вместе не способствует созданию имиджа Сочи как курорта мирового уровня. Мы считаем

позицию членов Комиссии непатриотичной, а деятельность Комиссии – вредной и противоречащей целям Устойчивого развития нашего города.

Учитывая изложенное, принимая во внимание предстоящую актуализацию Генерального плана города-курорта Сочи и разработку Проекта зон охраны объектов культурного наследия исторического поселения Сочи,

ПРОСИМ ВАС:

1. **Отменить Постановление № 111 от 26.01.2017 г.**
2. До завершения 1 этапа Проекта внесения изменений в Генеральный план и Проекта зон охраны объектов культурного наследия исторического поселения Сочи не проводить Публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила
3. Создать рабочую группу по мониторингу работы Комиссии и совершенствованию ее работы (Приложения 1)
4. Создать, в помощь Комиссии, на базе Архитектурной секции Сочинской организации САР, с участием экспертов других общественных организаций, постоянно действующую экспертную группу для анализа поступающих предложений по отклонению от регламентов Правил и проектную группу по Подготовке проектов внесения изменений в Правила. (Приложения 2)
5. Рассмотреть замечания и предложения общественных организаций и вынести их на Публичные слушания после утверждения 1 этапа Проекта внесения изменений в Генеральный план и Проекта зон охраны объектов культурного наследия исторического поселения Сочи (Приложения 3)
6. О результатах рассмотрения настоящего обращения просим Вас дать поручение уведомить нас письменно.

Дополнение

к докладной на имя Главы г. Сочи от 13.02.2017.

В соответствии с ГрК РФ ст. 31 п. 13 *«Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта».*

Предлагаемые изменения в ПЗЗ затрагивают все районы г. Сочи.

Согласно списку вопросов, вынесенных на публичные слушания (приложение к Постановлению от 26.01.2017 №111)

изменения градостроительного регламента вносятся практически во все территориальные зоны.

Следовательно, Постановление Администрации города Сочи № 111 от 26.01.2017 о назначении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее ПЗЗ) продолжительностью с 31.01.2017 по 17.02.2017 (то есть две недели) **издано в нарушение Градостроительного кодекса РФ, не легитимно (незаконно).**

Кроме того, согласно списка вопросов, вынесенных на публичные слушания (приложение 1 к Постановлению администрации г. Сочи № 111 от 26.01.2017) изменения градостроительного регламента вносятся в следующие территориальные зоны:

В таблицу 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в редакции решения Городского собрания Сочи от 27.07.2016) в территориальные зоны Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, Ж-5, Ж-6 **добавлены строки:**

1. Нежилые объекты с увеличением максимальной высоты зданий до конька крыш с 12м. - 22м. до **36, 56,76 метров.**

Увеличение максимальной высоты зданий неприемлемо для исторического поселения, лечебной местности, территории с опасными природными процессами.

2. **Социальные объекты** (раздела 8, 9.12-9.14, 10.6, 10.7, 12, 22 таблицы 9, «Виды разрешенного использования земельных участкови объектов капитального строительства по территориальным зонам города Сочи»), в том числе **разрешенные строительством, а именно:**

- в территориальную зону Ж-1: станция скорой помощи (12.10), курортная поликлиника (12.15), водо- и грязелечебница (12.16), канализационная очистная станция (22.4), ТЭЦ, ТЭС, ГЭС (22.5) с нулевым КИТ, максимальной высотой зданий 12 м.;
- в территориальную зону Ж-2: курортная поликлиника (12.15), водо- и грязелечебница (12.16), канализационная очистная станция (22.4), ТЭЦ, ТЭС, ГЭС (22.5) с нулевым КИТ, максимальной высотой зданий 15 м.
- в территориальную зону Ж-3: курортная поликлиника (12.15), водо- и грязелечебница (12.16), ТЭЦ, ТЭС, ГЭС (22.5), с нулевым КИТ, максимальной высотой зданий 22 м.
- в территориальную зону Ж-4, Ж-5, Ж-6: курортная

	<p>поликлиника (12.15), водо - и грязелечебница (12.16), ТЭЦ, ТЭС, ГЭС (22.5) в Ж-6 канализационная очистная станция (22.4) с нулевым КИТ, с увеличением максимальной высоты зданий до конька крыш 56-76 метров.</p> <p>3. в территориальную зону ЖК добавлены строки:социальные объекты (раздела 8, 10.6, 10,7, 12, 22 таблицы 9) в том числе объекты. не разрешенные строительством разделов:12.11 –станция переливания крови, 22.3 -КОС,22.5-ТЭЦ, ТЭС, ГЭС.</p> <p>4. в территориальную зону ОД-1, ОД-2, добавлены строки:социальные объекты (раздела 8, 9.12-9.14,14,10.6, 10.7,12,22 таблицы 9,«Виды разрешенного использования земельных участкови объектов капитального строительствапо территориальным зонам города Сочи»), в том числе объекты, не разрешенные строительством разделов: 12.12, 12.13, 12.14,12.15 (дом ребенка, детский дом,дом для престарелых, семейный детский дом), 22.3, 22.5 (канализационно- очистная станция, ТЭЦ, ТЭС, ГЭС).</p> <p>5. в территориальную зону РКдобавлены строки:социальные объекты (раздела 8, 10.6, 10.7,12, 22 таблицы 9) в том числе объекты, не разрешенные строительством разделов:12.1-12.5 (клиника общего профиля, диспансер, амбулатория, поликлиника), 12.8 (ветериальная поликлиника),12-11-12.15(станция переливания крови, дом ребенка, детский дом, дом для престарелых, семейный детский дом); 22 (КОС, ТЭЦ, ТЭС, ГЭС).</p>
Капитан А.О.	<p>Я пришел на публичные слушания и хочу высказать свою позицию. Не один объект мной спроектирован и построен. Наконец-то мы приводим виды разрешенного использования в соответствие с классификатором. Это очень хорошо. Потому что когда мне выдают градостроительный документ в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Сочи, и я подаю его в экспертизу федерального уровня, меня с нашим местным документом отправляют обратно, требуют градостроительный документ, который отвечает нормативам Российской Федерации. И я вынужден доказывать в экспертизе, что у нас в городе такие местные правила, и приходится просить, чтоб они приняли наш градостроительный документ.</p> <p>Я считаю, что изменения эти имеют смысл. Здесь говорили про социально важные объекты, я поддерживаю это предложение. Я поддерживаю отмену КИТов в части социальных объектов. Я спроектировал не один садик.</p>

	<p>Часто сталкиваешься с проблемой когда необходимо на одном объекте применить несколько нормативных документов. А именно СанПин, который запрещает некоторые вещи. С применением местных КИТов проектировщик сталкивается с проблемами. Когда в городе не хватает детских садов и школ, проектировщик вынужден уменьшать количество детей. Я считаю, что в сложившейся ситуации это изменение правильно. Я поддерживаю этот проект.</p>
Козинская О.В.	<p>Согласна с выступающими Шестак Л.Н. и Дзаганя Е.В.</p> <p>Поспешность, с которой Комиссия, пренебрегая требованиями законодательства, вносит изменения, не оставляет общественности достаточного времени для анализа поступающих предложений на соответствие Генеральному плану и действующим нормативам, не позволяет внимательно рассмотреть представленные материалы с учетом интересов граждан и оценить перспективы предлагаемых градостроительных изменений.</p> <p>Массив градостроительных ошибок, вызванных решениями по таким «Правилам» усиливает хаос застройки, порождает все новые проблемы в управлении территориями, снижает качество городской среды, создает угрозу безопасности. Все это вместе не способствует имиджу Сочи как курорта мирового уровня. Мы считаем позицию членов Комиссии непатриотичной, а деятельность Комиссии – вредной и противоречащей целям Устойчивого развития нашего города.</p> <p>Не первый раз в Комиссию направлялись предложения с критериями анализа и оценки поступающих предложений. Я еще раз их зачитаю:</p> <p>С позиций Устойчивого развития города-курорта Сочи, Заключение по итогам экспертного рассмотрения должно в доступной форме характеризовать достоинства и недостатки предлагаемых градостроительных изменений, в связи с реализацией рассматриваемых на слушаниях проектов. В Заключение должны быть сформулированы ответы на следующие вопросы:</p> <p>1.1. Наличие комплексной связи представляемого на общественных слушания проекта с документами территориального планирования (генеральный план, проект планировки и т.д.), действующими в городе Сочи на момент проведения общественных слушаний.</p>

2. На основании какого планировочного документа разработан проект
3. Соответствует или нет принятым планировочным решениям
4. Имеется ли согласование с проектировщиками-авторами утвержденного проекта
5. Анализ достижения целей:
 - 5.1. В какой сфере ожидается улучшение\ухудшение (в имиджевой, финансовой, деловой, коммерческой, коммунальной (водосбережение, энергоэффективность), курортно-туристской, социальной, экологической (биоразнообразие, безопасность) и т.д.)
 - 5.2. Для кого предполагается улучшение (для инвестора, для застройщика, для администрации города, для горожан, для туристов, для соседей, для жителей, отселяемых из ветхого фонда и т.д.)
 - 5.3. В чем заключается предполагаемое улучшение\ухудшение (транспорт, благоустройство, рабочие места, увеличение зеленых насаждений, экология и т.д.)
 - 5.4. Количественные и качественные показатели планируемого улучшения\ухудшения
 - 5.5. Какими средствами будет достигнуто планируемое улучшение\ухудшение (стоимость, риски, ущербы, страхование и компенсации)
 - 5.6. Гарантии достижения декларированных проектом целей улучшения (документально подтвержденные, согласованные с представителями общественности, механизм контроля и ответственность)
 - 5.7. Перечень условий и организационных мероприятий, административных мер управленческих решений, а также общественных усилий, которые необходимо предпринять для реализации заявленных намерений.
 - 5.8. Программа мониторинга в процессе реализации намерений и эксплуатации объекта.
 - 5.9. Ожидаемая эффективность, ресурсная обеспеченность, целесообразность реализации проекта.

В итоговом документе должно быть отмечено соответствие или несоответствие планируемого объекта или вида деятельности стратегическим целям Устойчивого развития города-курорта, принципам государственной и муниципальной градостроительной политики, требованиям отечественных или международных стандартов «Зеленого строительства» и указана категория соответствия, если таковая имеется. Итоговый документ может содержать рекомендации об исполнении требований ГОСТ 54964-2012

	<p>«ОЦЕНКА СООТВЕТСТВИЯ. Экологические требования к объектам недвижимости», а также прочих нормативных документов РФ, в части соблюдения международных стандартов «зеленого строительства» и пр.</p> <p>Проект нуждается в доработке. Его необходимо привести в соответствие с положениями законодательства с учетом документов территориального планирования по городу Сочи (Генеральный план города-курорта Сочи) .</p> <p>Учитывая изложенное, принимая во внимание предстоящую актуализацию Генерального плана города-курорта Сочи и разработку Проекта зон охраны объектов культурного наследия исторического поселения Сочи, считаю необходимым:</p> <p>7. признать не состоявшимися публичные слушания, назначенные Постановлением администрации города Сочи № 111 от 26.01.2017 г.</p> <p>8. До завершения 1 этапа Проекта внесения изменений в Генеральный план и Проекта зон охраны объектов культурного наследия исторического поселения Сочи не проводить Публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила</p> <p>9. Создать рабочую группу по мониторингу работы Комиссии и совершенствованию ее работы.</p> <p>10. Создать на базе Архитектурной секции Сочинской организации САР, с участием экспертов других общественных организаций, постоянно действующую экспертную группу для анализа поступающих предложений по отклонению от регламентов Правил и проектную группу по Подготовке проектов внесения изменений в Правила.</p> <p>Рассмотреть замечания и предложения общественных организаций и вынести их на Публичные слушания после утверждения 1 этапа Проекта внесения изменений в Генеральный план и Проекта зон охраны объектов культурного наследия исторического поселения Сочи</p>
Сенцова Е.Г.	<p>В связи с тем, что актуализация генплана будет закончена в 2018 году, наше общественное движение «Открытый Сочи» предлагает внести мораторий на внесение изменений в Правила землепользования и застройки. Мы их испортили, как могли. Мнение жителей не учитывается .</p> <p>Также предлагаем зону «Ж-6» исключить в городе Сочи вообще. Я требую это как геолог. Мы тоже считаем, что</p>

	слушания должны быть признаны несостоявшимися и рассматриваться как встреча.
Козинская О.В.	Я хочу поблагодарить Зачитайлова Александра Анатольевича. Он идет на дискуссию. Готов слушать аргументы и излагает свои. Думаю, что конструктив здесь возможен и будет достигнут.
Смирнова В.М.	Я представляю Сочинский университет. Я долгое время занималась проектированием, и читая изменения, которые планируется внести, я поддерживаю уменьшение КИТ. Я хочу сказать о повышении этажности на 10 % без обоснования. Наоборот, если рельеф сложный, нужно понижать. Без обоснования этого повышения мы уничтожаем всю инфраструктуру в части затенения, инсоляции, проветривание и инсоляция детских площадок. Мы этим нарушаем технические регламенты безопасности. Долина реки у нас не проветривается, она застроена высотными зданиями.
Дзаганя Е.В.	Поддерживаю Смирнову В.М. по поводу исключения пункта, допускающего отклонение на 10 % по высоте здания и площади застройки. Этот пункт должен быть исключен, так как он противоречит ст. 40 Градостроительного кодекса РФ.
Смирнова В.М.	Земельные участки у нас в городе формируются только для коммерческих целей. В городе нет общественных территорий и зеленых зон. В городе должны быть скверы, открытые пространства.
Минвалеева М.З.	Я поддерживаю предложение Козинской О.В. Я против этих изменений, я живу в этом городе.
Зачитайлов А.А.	Проектом вносятся изменения в части ужесточения параметров.
Козинская О.В.	Этот документ не готов, нам не хватило времени для его изучения.
Зачитайлов А.А.	Если замечаний и предложений больше нет, публичные слушания объявляю закрытыми. Всем спасибо за участие.

Заместитель председателя комиссии



А.А. Зачитайлов