



**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.ru, e-mail.: gradsovet@mail.ru

Рег. № 14/20 от 20.08.2020 г.

Директору департамента архитектуры и
градостроительства администрации г. Сочи
Оганезову С.М.

В Комиссию по подготовке ПЗЗ города Сочи

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 5/20

**ПО ПРОЕКТУ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПЗЗ ГОРОДА-КУРОРТА СОЧИ,
ВЫНЕСЕННОМУ НА СЛУШАНИЯ**

СОГЛАСНО ПОСТАНОВЛЕНИЮ ОТ 17.07.2020 №1153.

I. ЦЕЛЬ СЛУШАНИЙ

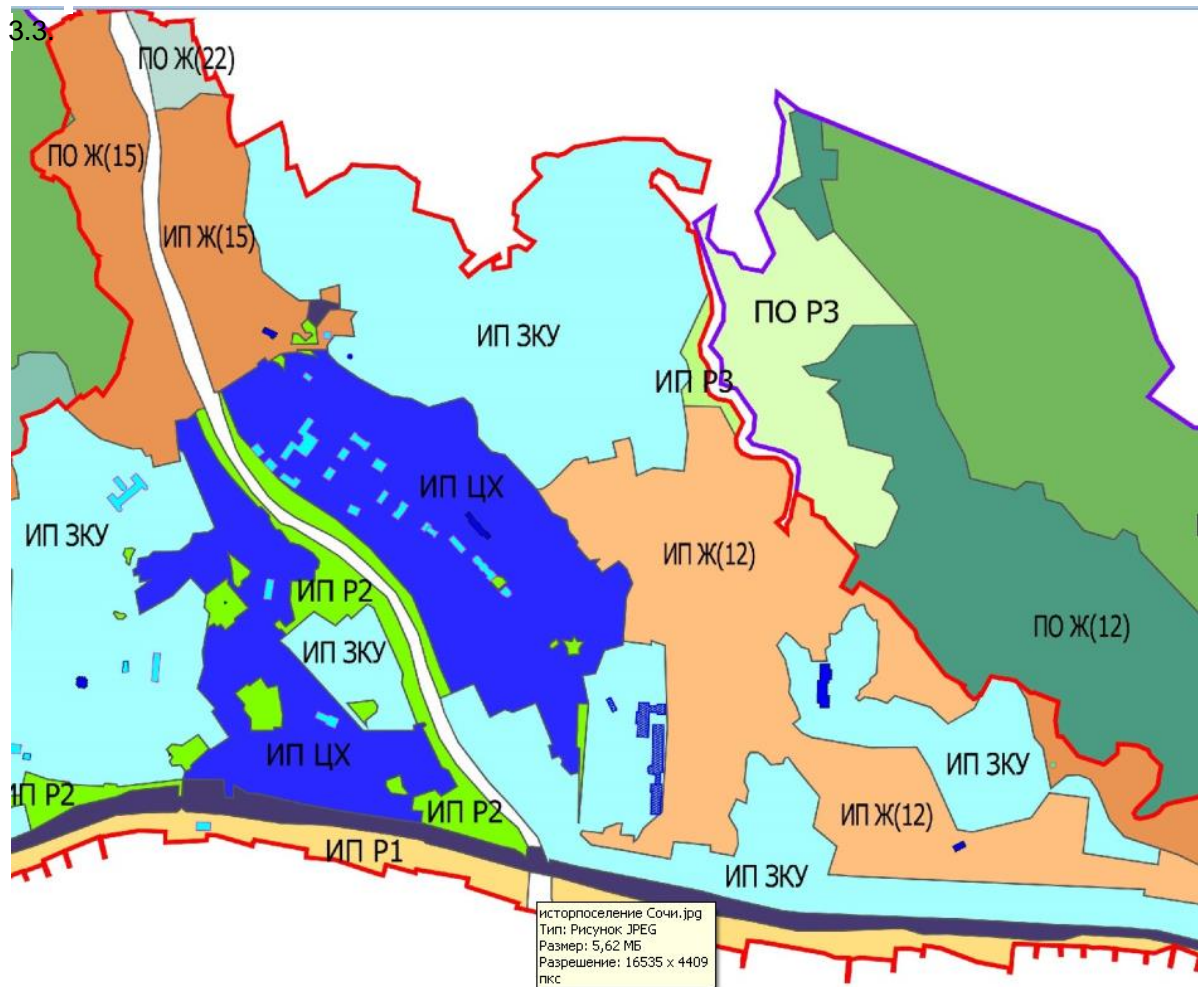
Цель слушаний – вопрос об установлении на карте градостроительного зонирования в ПЗЗ территории, предусматривающей осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:9737 площадью 12,63 га, предлагаемый проектом внесения изменений в ПЗЗ города-курорта Сочи, разработанным согласно постановлению администрации Сочи от 18.06.2020 №987 на основании заключения комиссии по подготовке ПЗЗ от 05.06.2020 и служебной записке ДАГ администрации г. Сочи.

II. СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ.

В нарушение п. 3.3 Постановления №1153 на рассмотрение и обсуждение общественности представлена не экспозиция, а материалы в составе: постановление № 1153, 1 лист презентации инвестиционного проекта с эскизом генплана ЖК «Черноморский-3», выкопировка из ПЗЗ, журнал учета общественного мнения и список вопросов (1 вопрос).

III. СТАТУС ТЕРРИТОРИИ

- 3.1. Является частью территории в границах округа горно-санитарной охраны курорта Сочи;
- 3.2. Рассматриваемый участок является частью исторического поселения, как в актуальных, так и в планируемых границах (по проекту предмета охраны и границ территории исторического поселения Сочи).



- 3.4. Является ландшафтно-формирующим объектом исторической среды с сохранившимися элементами планировочной структуры (пешеходный лестничный сход, объекты застройки (дачи деятелей культуры) конца XIX века).
- 3.5. Расположен на озелененном оползневом склоне долины реки Хоста в зоне ландшафтно-визуальных связей как с морским пейзажем, так и с автомагистралью, а также с противоположного склона долины.
- 3.6. Имеет сложные инженерно-геологические условия. Основную часть участка занимает оползневой массив большого объема. По территории проходит тектонический разлом в районе ручья.
- 3.7. В связи со сложными инженерно-геологическими условиями не предусматривалось крупномасштабной застройки, туристическая база «Южная» была частью системы турмаршрутов Западного Кавказа и представляла собой комплекс 1-2-х этажной застройки в легких конструкциях.
- 3.8. Согласно действующим Генеральному плану и ПЗЗ – рассматриваемая территория **относится к зоне курортных объектов, с видом разрешенного использования: Для размещения гостиниц. По документу: Гостиничное обслуживание.**

IV. ЗАМЕЧАНИЯ

- 4.1. В связи с вышеуказанным, в обозначенных намерениях имеются противоречия, начиная с названия: Комплекс апартаментов с ДОУ и СОШ, именуемый «ЖК «Черноморский-3» по ул. Володарского в Хостинском р-не Сочи, то есть по названию и сути жилой комплекс в составе 17 жилых объектов
- 4.2. Имеется противоречие с указанной в постановлении площадью 12, 63 га и в показателях площади 8, 96 га по информации из ПКК

23:49:0000000:9737
г Сочи, ул Володарского

План ЗУ →

Информация	Услуги
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 762 449 542,16 руб.
Дата определения КС:	10.07.2020
Дата внесения сведений о КС:	10.07.2020
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	89 556 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения гостиниц
По документу:	Гостиничное обслуживание

23:49:0000000:9737 Адрес:

г Сочи, ул Володарского Категория земель: Земли населённых пунктов

Дата определения КС: 10.07.2020 Дата внесения сведений о КС: 10.07.2020

Уточненная площадь: 89 556 кв. м

- 4.3. В связи с отсутствием в представленных материалах расчетных показателей по участку, сложно дать полную оценку данному предложению, но можно уверенно утверждать о наличии отклонений от регламентов в части процента застройки и озеленения.
- 4.4. Для комплекса гостиниц не требуются объекты социального назначения, их наличие указывает на жилой характер застройки, что, в связи с перегруженностью рынка жилой недвижимости в Сочи и угрозой превышения показателей численности постоянного населения в ущерб курортной функции;
- 4.5. Если указанные в предложении социальные объекты небольшой вместимости предназначены для социальных потребностей жителей Хосты, то размещение ДОУ на 110 мест и СОШ на 750 мест на оползне ставит под сомнение экономическую эффективность строительства. Сомнительно размещение школьного стадиона на склоне, а размещение ДОУ на северо-западном склоне противоречит требованиям об инсоляции территории детских дошкольных учреждений.
- 4.6. Сплошной снос зеленых насаждений и активные земляные работы на оползневом склоне, при наличии тектонического разлома, содержат риск активизации оползня с потерей устойчивости всего склона с вышележащей застройкой СНТ «Южное» и др. объектов.

V. ВЫВОДЫ

- 5.1. Представленные намерения по КУРТ земельного участка по ул. Володарского в виде «ЖК «Черноморский-3» противоречат действующему законодательству в области охраны культурного наследия в части исторических поселений, о лечебных местностях и курортах, об ООПТ и др. норм и законов в части угрозы безопасности жизни населения, деградации курортных объектов, нанесения ущерба зеленым насаждениям.
- 5.2. Таким образом, данные предложения не содержат реального комплексного подхода к развитию территорий города-курорта Сочи и вступают в противоречие с целями КУРТ.
- 5.3. Тем не менее, принятие решения об установлении на карте градостроительного зонирования в ПЗЗ территории, предусматривающей осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории является позитивным, но только в случае установления границ КУРТ, обоснованных проектах предмета охраны для всей зоны ИП РКУ, в том числе в отношении курортных объектов санаторий "Прогресс" и

далее - "Волна", с учетом интересов правообладателей (СНТ "Южное" и др.) смежных с земельным участком 23:49:0000000:9737 по ул. Володарского

VI. РЕКОМЕНДАЦИИ

- 6.1. Вынести вопрос о границах КУРТ т/б «Южная» со смежными территориями по ул. Володарского Хостинского района г. Сочи на рассмотрение Градостроительного совета при Главе города Сочи.
- 6.2. Подготовку Технического задания на ППТ КУРТ по ул. Володарского проводить с участием экспертов градостроительного совета с учетом интересов всех правообладателей и с привлечением заинтересованной общественности Хосты.
- 6.3. При подготовке Технического задания на ППТ КУРТ предусмотреть зоны публичного сервитута для участков общего пользования (лестничный сход т/б «Южная» и др.), в которых заинтересованы жители всей Хосты.

Председатель ОУ «Градостроительный Совет города-курорта Сочи», кандидат архитектуры, советник Российской академии архитектуры и строительных наук

О.В. Козинская