**Пояснительная записка**

 **к проекту решения Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края**

**«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи»**

Проект решения Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (далее – Проект) подготовлен на основании статей 31 - 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьи 27 Закона Краснодарского края от 21 июля 2008 года № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края», статьи 29 Устава муниципального образования город-курорт Сочи.

В соответствии с частью 5 статьи 27 Закона Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» на территории городского округа города-курорта Сочи на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного моря считать приоритетным осуществление строительства объектов санаторно-курортного назначения и гостиниц, ограничение нового строительства объектов жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов, а также ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного моря.

Проектом предлагается привести Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее – ПЗЗ) в соответствие с данными положениями путем:

- исключения из текстовой и графической части ПЗЗ информации о территориальных зонах «Ж1.1», «Ж2.1», «Ж3.1», «Ж4.1», «Ж5.1», «Ж6.1», «ОД1.1», «ОД 2.1», «РК1», «РК1.К», которые были установлены ранее для регулирования застройки в 500 м от береговой линии Черного моря в соответствии с предыдущей редакцией Закона Краснодарского края № 1540-КЗ,

- установления на карте градостроительного зонирования на территориях, входящих в данные территориальные зоны, - соответственно зон «Ж-1», «Ж-2», «Ж-3», «Ж-4», «Ж-5», «Ж-6», «ОД-1», «ОД-2», «РК», «РК.К»;

- установления на карте градостроительного зонирования границ территорий, в отношении которых установлены ограничения по предельной высоте строящихся зданий исходя от удаленности от береговой линии Черного моря В-21, В-25, В-30 (не более 21 м - на расстоянии 100 м, 25 м - на расстоянии от 100 м до 300 м, 30 м - на расстоянии от 300 м до 500 м), что способствует по своей сути обеспечению так называемой «каскадности» строений со стороны моря;

- установления ограничения строительства объектов жилого назначения на расстоянии до 500 метров от береговой линии Черного моря (виды «Среднеэтажная жилая застройка» и «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» запрещены; «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», «Ведение садоводства», «Блокированная жилая застройка» - условно разрешенные);

- установление всегда разрешенными вида «Гостиничное обслуживание», в случае расположения земельного участка, объекта капитального строительства на расстоянии до 500 метров от береговой линии Черного моря в зонах Ж-3, Ж-4, Ж-5, Ж-6, в остальных случаях, они являются условно разрешенными.

Также Проектом предлагается ввести ограничения строительного объема объектов капитального строительства жилого назначения, максимальной общей площади зданий (сооружений) вспомогательного назначения на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства (1200 куб.м, 250 кв.м соответственно). Для блокированной жилой застройки – ограничение общей площади блокированного жилого дома (не более 500 кв.м) и количества блоков - до 5.

Изменение понятия «квартал» обусловлено невозможностью практического применения имеющегося в ПЗЗ понятия, например, при нахождении территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории, у моря, рядом с национальным парком, по границе рек и пр. Предлагаемая формулировка позволит разработчикам документации по планировке территории при соблюдении норм действующего законодательство более рационально устанавливать границы элементов планировочной структуры.

Кроме того, Проектом предусмотрены изменения ограничений, связанных со строительством, реконструкцией нежилых объектов на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края таким образом, чтобы не блокируя предпринимательскую деятельность, способствовать комплексному освоению территории города.

Ограничения строительства в соответствии с Проектом теперь затронут только гостиницы, офисные здания и объекты торговли площадью более 1500 кв.м. Данные изменения упростят процедуру размещения социальных объектов, объектов курортного и санаторного назначения, общественного питания и иного назначения, способствует снижению административных барьеров, улучшению предпринимательского климата и развитию города-курорта Сочи в целом.