ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Советская ул., д. 26, каб. 46 город Сочи,
Краснодарский край 354061
тел.факс (8622) 64-23-97

Администрация города Сочи

от 23.10.2026 № 1671144

СВЕДЕНИЯ
государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи

Общие сведения о земельном участке.
Земельный участок расположен в г. Сочи, Адлерский внутригородской район.
Кадастровый номер земельного участка: 23:49:0407007:7095.
Площадь земельного участка – 988 кв.м.
Разрешенное использование земельного участка (по сведениям ЕГРН):
– ведение садоводства.
По данным дежурного плана г. Сочи – сведения отсутствуют.

Раздел III «Документы территориального планирования муниципальных образований»:

В соответствии с генеральным планом муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 27.12.2023 №180, земельный участок расположен в границах городского населённого пункта город Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

Функциональная зона – зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Раздел IV «Нормативы градостроительного проектирования»:

Решение Городского Собрания Сочи от 28 декабря 2020 №94 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МКУ г. Сочи «Инфоград»	Сведения ГИСОГД	1671144		

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 05.11.2026 10:29:28
Источник получения - Администрация г.Сочи/Департамент архитектуры и градостроительства/МКУ "Инфоград"/Отдел ИСОГД по работе с физическими лицами. Электронная копия с оригиналом сверена

муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края». Информация размещена на официальном сайте администрации города Сочи в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:
https://sochi.ru/upload/iblock/5eb/5ebcf0380d0e1c207cb474cb9bde8453.pdf

Раздел V «Градостроительное зонирование»:

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202, земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

«Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров

Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) <7>
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2) <7>
Блокированная жилая застройка (код 2.3) <7>
Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
Дома социального обслуживания (код 3.2.1)
Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2)
Оказание услуг связи (код 3.2.3)
Бытовое обслуживание (код 3.3)
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)
Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)
Медицинские организации особого назначения (код 3.4.3)
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
Государственное управление (код 3.8.1)
Предпринимательство (код 4.0)
Рынки (код 4.3)
Магазины (код 4.4)
Общественное питание (код 4.6)
Гостиничное обслуживание (код 4.7) <6>
Служебные гаражи (код 4.9)
Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1)
Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)
Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)
Железнодорожные пути (код 7.1.1)
Трубопроводный транспорт (код 7.5)
Охрана Государственной границы Российской Федерации (код 8.2)
Обеспечение внутреннего порядка (код 8.3)
Общее пользование водными объектами (код 11.1)

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МКУ г. Сочи «Инфоград»	Сведения ГИСОГД	1671144		

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 05.11.2026 10:29:28
Источник получения - Администрация г.Сочи/Департамент архитектуры и градостроительства/МКУ "Инфоград"/Отдел ИСОГД по работе с физическими лицами. Электронная копия с оригиналом сверена

Специальное пользование водными объектами (код 11.2)
Гидротехнические сооружения (код 11.3)
Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
Благоустройство территории (код 12.0.2)
Запас (код 12.3)

Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

«Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров

Хранение автотранспорта (код 2.7.1)
Общежития (код 3.2.4)
Среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2)
Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1)
Религиозное использование (код 3.7)
Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)
Религиозное управление и образование (код 3.7.2)
Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)
Приюты для животных (код 3.10.2)
Деловое управление (код 4.1)
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)
Банковская и страховая деятельность (код 4.5)
Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)
Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)
Связь (код 6.8)
Историко-культурная деятельность (код 9.3)
Ведение садоводства (код 13.2) <7>

<1> - В сложившейся застройке в любой территориальной зоне допускается образование земельного участка под существующим объектом капитального строительства «Многоквартирный жилой дом» с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» код (2.6) без соблюдения предельных параметров в случае, если местоположение границ смежных земельных участков (при их наличии в Едином государственном реестре недвижимости), естественных границ земельного участка, существующих на местности и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка, а также на основе документов содержащих сведения о границах и площади земельного участка, изданных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

<2> - Настоящая редакция таблицы 9 не распространяется на правоотношения, возникшие до момента вступления в силу решения Городского Собрания Сочи о внесении соответствующих изменений в решение Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года N 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи».

<3> - Применительно к территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства, и расположенной в территориальных зонах Ж-3, Ж-4, Ж-5, Ж-6, данный вид разрешенного использования земельных участков является основным видом разрешенного использования (разрешен автоматически, «по праву» (при условии соблюдения требований технических регламентов безопасности).

<4> - В территориальных зонах «ОД-1», «ОД-2» допускается реконструкция существующих индивидуальных жилых домов с учетом максимальной общей площади индивидуального жилого дома и максимальной высоты здания до конька крыши, предусмотренных Правилами.

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МКУ г. Сочи «Инфоград»	Сведения ГИСОГД	1671144		

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 05.11.2026 10:29:28
Источник получения - Администрация г.Сочи/Департамент архитектуры и градостроительства/МКУ "Инфоград"/Отдел ИСОГД по работе с физическими лицами. Электронная копия с оригиналом сверена

<5> - В территориальной зоне «ОД-1» допустимо для государственных, муниципальных нужд в связи с размещением объектов капитального строительства жилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального или местного бюджета.
<6> - 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 данный вид разрешенного использования является основным видом разрешенного использования (разрешен автоматически, при условии соблюдения требований технических регламентов безопасности).
<7> - В случае расположения земельного участка, объекта капитального строительства на расстоянии до 500 метров от береговой линии Черного моря данный вид разрешенного использования является условно разрешенным».
<8> - В случае расположения земельного участка, объекта капитального строительства на расстоянии до 500 метров от береговой линии Черного моря данный вид разрешенного использования не применяется (запрещен)».

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Земельные участки и (или) объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и (или) объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Предельные размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков составляют:
- для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв. м;
- для блокированной жилой застройки - от 100 до 300 кв. м за каждым домом;
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - от 650 до 1200 кв. м;
- для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, - не менее 10000 кв. м;
- для земельных участков с видом разрешенного использования «Ведение садоводства» (код 13.2) – от 400 до 1000 кв.м.;

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 05.11.2026 10:29:28
Источник получения - Администрация г.Сочи/Департамент архитектуры и градостроительства/МКУ "Инфоград"/Отдел ИСОГД по работе с физическими лицами. Электронная копия с оригиналом сверена

- для земельных участков с видом разрешенного использования «Ведение огородничества» (код 13.1) – от 400 до 1000 кв.м.

Ширина предоставляемых земельных участков не может быть меньше:
- для индивидуального жилищного строительства - 8 метров;
- для ведения личного подсобного хозяйства - 12 метров.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны «Ж-2»

Зона		Минимальная длина стороны по уличному фронту, м <6>	Минимальная ширина/ глубина, м	Максимальный процент застройки % <7>, <10>	Минимальный процент озеленения, % <9>	Максимальная высота здания до конька крыши, м<3>, <13>	Максимальная высота оград, м<1>	Минимальный отступ от границ земельного участка м	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>, <8>
Ж-2 <2>	Нежилые объекты	8	25	50	30	15	2,0	3	0,7
	Индивидуальные жилые дома, садовые дома <3>	8	25	50	30	12	2,0	3	0,6
	Жилые дома блокированной застройки <3>	8	25	50	30	12	2,0	3	0,6

Примечание.

НР – параметр градостроительным регламентом не определяется.

<1> - Для участков жилой застройки высота ограды 2 метра может быть превышена между соседними земельными участками при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности, но не более 2,5 метров.

<2> - Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении с элементами благоустройства и озеленения.

<3> - Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 300 кв. м.

Данный параметр не применяется: в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для школьного, начального и среднего общего образования.

Строительный объем объекта капитального строительства жилого назначения на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства, составляет не более 1200 куб.м.

Максимальная общая площадь зданий (сооружений) вспомогательного назначения, расположенных в границах земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) или ведения садоводства, не может превышать 250 кв.м с количеством надземных этажей не более чем два.

<6> – Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет непрямоугольную 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 (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.

<7> – данный параметр применяется для наземных частей зданий, строений и сооружений.

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 05.11.2026 10:29:28
Источник получения - Администрация г.Сочи/Департамент архитектуры и градостроительства/МКУ "Инфоград"/Отдел ИСОГД по работе с физическими лицами. Электронная копия с оригиналом сверена

В наземную часть зданий, строений и сооружений включаются все этажи, за исключением подземных и подвальных этажей, а также цокольных, если верх их перекрытий находится выше средней планировочной отметки земли не более чем на 2 метра.

<8> - Данный параметр не применяется:

1) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

3) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

<9> - Данный параметр включает в себя поверхность земли (надземную территорию) над подземным сооружением, используемую под озеленение.

<10> - Данный параметр составляет 70% в отношении:

1) объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

3) объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

<11> - Данный параметр применяется в отношении строительства объектов капитального строительства жилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального или местного бюджета.

<13> - Во всех территориальных зонах 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, но не более максимальной высоты здания до конька крыши, установленной в градостроительном регламенте конкретной территориальной зоны.

Раздел VI «Правила благоустройства территории»:
Решение Городского Собрания Сочи от 31 октября 2017 №194 «Об утверждении правил благоустройства и санитарного содержания территории города Сочи (в новой редакции)». Информация размещена на официальном сайте администрации города Сочи в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:
https://sochi.ru/upload/iblock/110/110c80b9637253d9dfcf4898db358fd6.pdf

Раздел VII «Планировка территории»

1. **Документация по планировке территории:** сведения об утвержденной ДПТ отсутствуют.
2. **В границах красных линий:** не находится в границах красных линий.

Раздел VIII «Инженерные изыскания» сведения об инженерных изысканиях отсутствуют.

Графическое приложение №1:
1. Фрагмент топографической съемки М 1:500.

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МКУ г. Сочи «Инфоград»	Сведения ГИСОГД	1671144		

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 05.11.2026 10:29:28
Источник получения - Администрация г.Сочи/Департамент архитектуры и градостроительства/МКУ "Инфоград"/Отдел ИСОГД по работе с физическими лицами. Электронная копия с оригиналом сверена

Раздел X «Зоны с особыми условиями использования территории»

1. В зоне округа горно-санитарной и санитарной охраны:
Границы округа санитарной охраны лечебного климата курорта федерального значения Сочи.
Приказ Министерства здравоохранения РФ от 22.12.2025 №753н «Об установлении округа санитарной охраны в отношении лечебного климата, расположенного в границах курорта федерального значения Сочи».

2. В санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников: Зона «ГД» - зоны шумового воздействия от городских и внешних автодорог.

3. В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: Зона «ОГП-О» - оползневых процессов.

4. В границах водоохранных зон: нет.

5. В границах зон охраны памятников истории и культуры: нет.

6. Зоны охраны естественных ландшафтов: нет.

7. Приаэродромные территории: Границы полос воздушных подходов аэродрома Сочи. Утверждены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 15.02.2018 № 123-П.
Подзоны № 3,4,6 Приказ Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 02.05.2024 № 438-п «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи».

8. Зоны охраняемых объектов: Зона охраняемого военного объекта ФГКУ «Войсковая часть 03110» (кадастровый номер ЕГРН 23.49.2.4600).

9. Охранная зона стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды: нет.

Раздел XII «Резервирование земель и изъятие земельных участков»: сведения об изъятии и резервировании отсутствуют.

Раздел XIII «Дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках»:

1. Информация адресного плана: Решение о присвоении объекту адресации адреса от 07.08.2026 № ПО-113157.

2. Разрешение на использование земель: сведения отсутствуют.

Раздел XV «Особо охраняемые природные территории»:
В границах особо охраняемых природных территорий: нет.

Раздел XVI «Лесничества»:
В границах лесничества: нет.

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МКУ г. Сочи «Инфоград»	Сведения ГИСОГД	1671144		

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 05.11.2026 10:29:28
Источник получения - Администрация г.Сочи/Департамент архитектуры и градостроительства/МКУ "Инфоград"/Отдел ИСОГД по работе с физическими лицами. Электронная копия с оригиналом сверена

Раздел XVIII «Иные сведения, документы, материалы»:

1. **Инженерные коммуникации проектируемые:** сведения отсутствуют.
2. **ЗОУИТ по сведениям ЕГРН:** нет.
3. **В границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции –** за пределами территории.
4. **Комплексное развитие и освоение территории:** сведения отсутствуют.

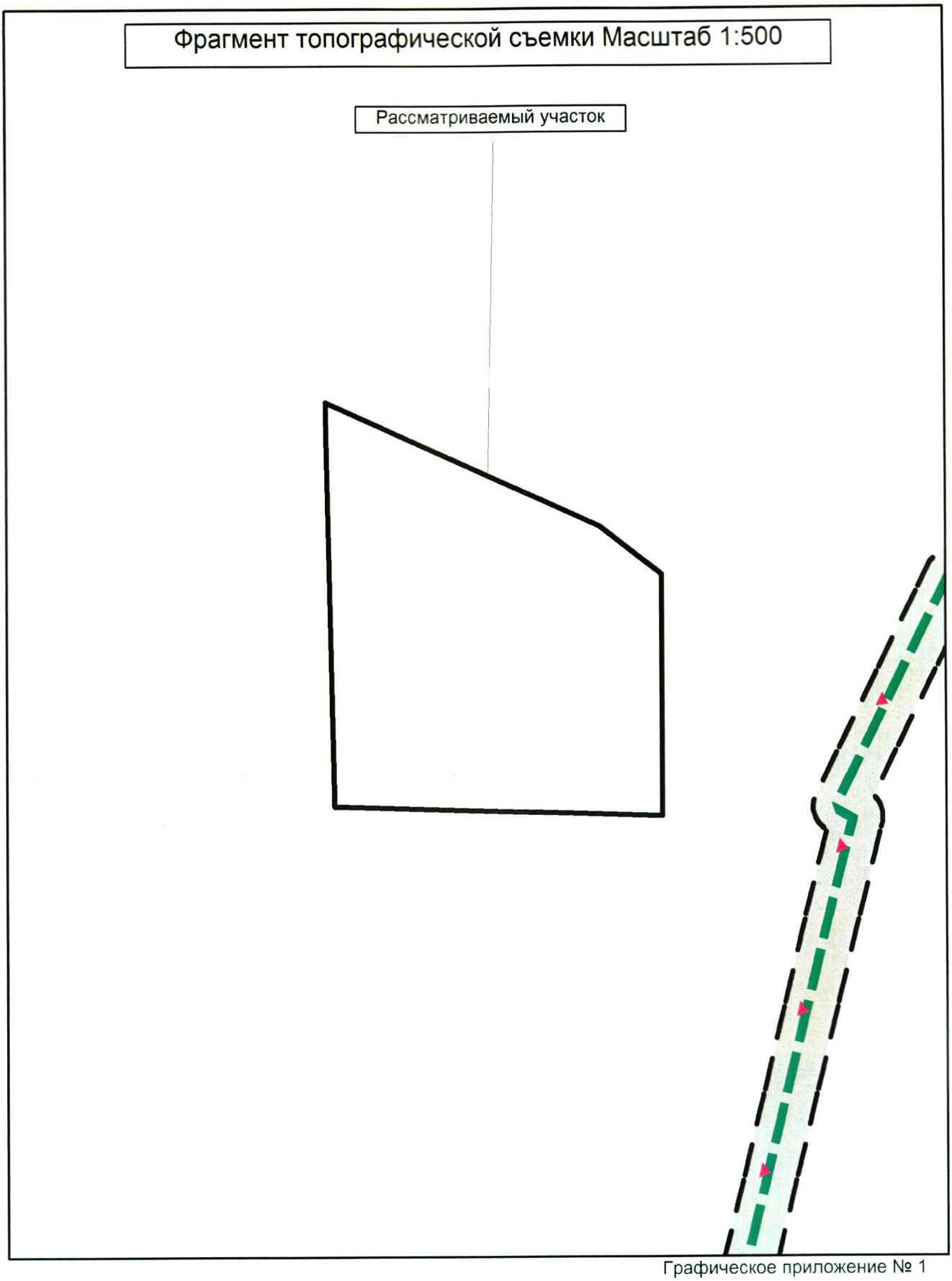
Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи носят информационный характер, обеспечивают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности, по состоянию на 19 октября 2026 г.

Первый заместитель директора
департамента архитектуры,
начальник отдела ИСОГД и ИП И.Х. Тлиф

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МКУ г. Сочи «Инфоград»	Сведения ГИСОГД	1671144		

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 05.11.2026 10:29:28
Источник получения - Администрация г.Сочи/Департамент архитектуры и градостроительства/МКУ "Инфоград"/Отдел ИСОГД по работе с физическими лицами. Электронная копия с оригиналом сверена

Фрагмент топографической съемки Масштаб 1:500



Графическое приложение № 1

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ и ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МКУ г. Сочи "Инфоград"	Сведения ГИСОГД	1671144		

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 05.11.2026 10:29:28
Источник получения - Администрация г.Сочи/Департамент архитектуры и градостроительства/МКУ "Инфоград"/Отдел ИСОГД по работе с физическими лицами. Электронная копия с оригиналом сверена