



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СОЧИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19.07.2019

город Сочи

№ 1483

О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи

В соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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, Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202, распоряжением администрации города Сочи от 16 августа 2013 года № 400-р «Об утверждении состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи», руководствуясь постановлением администрации города Сочи от 25 июня 2019 года № 995 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», и на основании обращения департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи от 9 июля 2019 года № 522/21.01-11 ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Назначить с 13 июля 2019 года по 19 сентября 2019 года проведение публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи согласно списку вопросов, вынесенных на публичные слушания (прилагается).

2. Организацию и проведение публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи поручить комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи (далее по тексту - Комиссия):

2.1. В срок с 13 июля 2019 года по 13 сентября 2019 года обеспечить ознакомление заинтересованных юридических и физических лиц с содержанием проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи по следующим адресам:

- город Сочи, улица Советская, 40, кабинет № 313, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, улица Кирова, 53, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья) в здании администрации Адлерского района города Сочи;
- город Сочи, Курортный проспект, 106, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья) в здании администрации Хостинского района города Сочи;

- город Сочи, улица Навагинская, 18, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья) в здании администрации Центрального района города Сочи;

- город Сочи, улица Глинки, 4, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья) в здании администрации Лазаревского района города Сочи;

- на официальном сайте администрации города Сочи www.sochiadm.ru.

2.2. Публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи провести:

- в Адлерском районе города Сочи 16 сентября 2019 года в 15-00 часов в здании администрации Адлерского района города Сочи;

- в Хостинском районе города Сочи 17 сентября 2019 года в 10-00 часов в здании администрации Хостинского района города Сочи;

- в Центральном районе города Сочи 18 сентября 2019 года в 15-00 часов в здании администрации Центрального района города Сочи;

- в Лазаревском районе города Сочи 19 сентября 2019 года в 10-00 часов в здании администрации Лазаревского района города Сочи.

3. Управлению информации и аналитической работы администрации города Сочи (Пшениснова) до 13 июля 2019 года опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

4. Управлению информатизации и связи администрации города Сочи (Похлебаев) до 13 июля 2019 года разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации города Сочи в сети Интернет.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы города Сочи, директора департамента строительства администрации города Сочи И.И.Бомбергера.

6. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.



А.Н.Пахомов

А.Н.Пахомов

СПИСОК
 вопросов, вынесенных на публичные слушания

1. Изложить в пункте 1.1 «Основные понятия, используемые в настоящих Правилах» главы 1 части 1 в новой редакции следующие понятия:

№	Существующая редакция	Основание	Новая редакция
1.	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).	Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (ред. от 04.02.2019) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"	«Блокированная жилая застройка - размещение жилого дома, 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 домом или соседними домами, 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 для отдыха;

2

2.	Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны горно-санитарной охраны, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.	"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 27.06.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2019)	Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации
----	--	---	--

2. Внести следующие изменения в таблицу 9 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам города Сочи», пункта 11.1 главы 11 части 3 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи:

2.1. дополнить территориальные зоны ОД-1- многофункциональная общественно-деловая застройка и ОД-2 - общественно-деловой центр видом разрешенного использования земельного участка «Индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью)», установив его как условно разрешенный (У);

2.2. дополнить территориальную зону «ИТ» - инженерной и транспортной инфраструктур, видом разрешенного использования «Охрана государственной границы РФ», установив его как разрешенный (Р).

3. Изложить абзац 4 пункта 12.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в следующей редакции:

№	Существующая редакция	Предлагаемая редакция
1	<p>Предельные размеры земельных участков, предоставляемых из земель муниципальной собственности, составляют:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв. м; - для строительства от 2 до 10 блокированных жилых домов - от 100 до 300 кв. м за каждым индивидуальным блоком, включая площадь строения; - для ведения личного подсобного хозяйства - до 1200 кв. м. <p>Ширина предоставляемых земельных участков не может быть меньше:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для индивидуального жилищного строительства - 8 метров; - для ведения личного подсобного хозяйства - 12 метров. 	<p>Предельные размеры земельных участков составляют:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв. м; - для строительства от 2 до 10 блокированных жилых домов - от 100 до 300 кв. м за каждым индивидуальным блоком, включая площадь строения; - для ведения личного подсобного хозяйства - до 1200 кв. м. <p>При принятии решения о разделе застроенного земельного участка, параметры образуемых земельных участков определяются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными действующими Правилами, учитывающими параметры существующего объекта капитального строительства – здания, строения (за исключением линейных объектов, сооружений).</p>

4. В пункте 12.1 главы 12 части 3 (таблица 11) «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» приложения к решению Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» дополнить условные обозначения, уточняющие значение показателей:

4.1. - В сложившейся застройке допускается образование земельного участка под объектом капитального строительства без соблюдения предельных параметров в случае, если местоположение границ земельного участка и его площадь

определяются с учетом фактического землепользования местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии в Едином государственном реестре недвижимости), естественных границ земельного участка, существующих на местности и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка, на основе документов, подтверждающих существование границ земельного участка и его площади, изданных до введения в действие Земельного Кодекса Российской Федерации.

4.2. Для земельных участков с видом разрешенного использования «Объект религиозного культа», «Подворье», «Монастырь», «Религиозное использование» установить следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальная длина стороны по уличному фронту, м <6>	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный коэффициент застройки, % <5>, <8>	Минимальный коэффициент озеленения, %	Максимальная высота здания до конька крыши, м <3>	Максимальная высота оград, м <1>	Минимальный отступ от границ земельного участка, м <4>, <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>
30	30	-	-	-	-	5	-

4.3. Для земельных участков с видом разрешенного использования «ИЖС» и «ЛПХ» площадью свыше 1000 кв.м установить КИТ - 0.4.

4.4. <8>Максимальный коэффициент застройки, - данный раздел не применяется в отношении размещения встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных подземных стоянок автомобилей и паркингов на земельных участках с видами разрешенного использования «Многоквартирные дома» и «Жилой комплекс».

5. Установить зону С-2 - производственных объектов сельскохозяйственного назначения, на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0404008:2639, расположенный в районе ул. Петрозаводская, земельный участок №75 в Адлерском районе города Сочи.

6. Установить зону Р-4 - объектов спорта, туризма и активного отдыха на земельные участки: с кадастровыми номерами 23:49:0205005:446 площадью 30101 кв.м, 23:49:0306004:4636 площадью 19387 кв.м., 23:49:0308002:3788 площадью 8741 кв.м., 23:49:0205005:3328 площадью 46 кв.м, 23:49:0306004:5319 площадью 669 кв.м, 23:49:0308002:4875 площадью 22427 кв.м., 23:49:0308002:4876 площадью 20186 кв.м, расположенные в Хостинском районе города Сочи.

7. Установить зону Ж-5 - многоэтажной жилой застройки высотой до 56 метров, на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:7884, расположенный в Хостинском районе города Сочи.

8. Установить зону РК - лечебно-оздоровительных учреждений, на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0134002:1209, расположенный по адресу: Лазаревский район? с. Солохаул, ул. Кошмана, на земельном участке расположен жилой дом № 5 с целью дальнейшего размещения объекта религиозного культа.

Исполняющий обязанности
директора департамента архитектуры,
градостроительства и благоустройства
администрации города Сочи,
главного архитектора



А.В.Кирсанов