

КОМИССИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД – КУРОРТ СОЧИ

Г. Сочи, 354061, ул. Советская, 26, каб. 46, тел./факс (862) 264-23-97

---

от 26 февраля 2021 года № 9 ИПЗЗ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по предложению  
о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории  
муниципального образования город-курорт Сочи

В комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи (далее - Комиссия) направлено предложение о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее - Правила).

На заседании Комиссии 25 февраля 2021 года с целью возможности подготовки проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, по обращениям физических и юридических лиц, были рассмотрены следующие предложения:

1. В таблице 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» пункта 12.1 главы 12 части III Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи сноску <3> изложить в новой редакции:

<3> - «Максимальная общая площадь отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи (объект индивидуального жилищного строительства), на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства составляет 300 кв. м.».

2. В таблице 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» пункта 12.1 главы 12 части III Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи. Изменить предельные параметры для индивидуальных жилых домов; жилых строений, расположенные на садовых земельных участках «Максимальная высота здания до конька крыши, м»

применительно для территориальных зон: Ж-2/Ж2.1, Ж-3/Ж3.1, Ж-4/Ж4.1, Ж-5/Ж5.1, Ж-6/Ж6.1, РК/РК1 :

Зона	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м <6>	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный коэффициент застройки, % <5>	Минимальный коэффициент озеленения, %	Максимальная высота здания до конька крыши, м <3>	Максимальная высота оград, м <1>	Минимальный отступ от границ земельного участка, м <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>
Ж-1 <2>/Ж1.1<2>	10	30	50	30	12	2,0	3	0,6
Ж-2 <2>/Ж2.1<2>	8	25	50	30	15/12	2,0	3	0,6
Ж-3/Ж3.1 <4>	8	25	50	30	15/12	2,0	3	0,6
Ж-4/Ж4.1 <4>	8	25	50	30	15/12	2,0	3	0,6
Ж-5/Ж5.1 <4>	8	25	50	30	15/12	2,0	3	0,6
Ж-6/Ж6.1 <4>	8	25	50	30	15/12	2,0	3	0,6
РК/РК1 <4>	8	25	50	30	15/12	2,0	3	0,6

3. В таблицу 9 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам города Сочи» пункта 11.1 главы 11 части III Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в территориальных зонах «ОД-1», «ОД-1.1», «ОД-2», «ОД-2.1» вид разрешенного использования земельных участков «Гостиничное обслуживание (код 4.7)» установить как условно разрешённые (У).

4. В пункте 12.1 (таблица 11 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») главы 12 части III Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, абзац 11 условных обозначений, уточняющих значение показателей, изложить в следующей редакции:

4.1 «Запретить строительство жилой застройки на территории

муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края за исключением следующих случаев:

- для индивидуального жилищного строительства;
- осуществление строительства в рамках заключенного договора о комплексном развитии территории, в рамках соглашения заключенного в целях восстановления прав граждан, включённых в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- в рамках действующих договоров комплексного развития территорий, заключенных до вступления в силу настоящего решения;
- осуществление строительства жилых объектов, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального и местного бюджетов».

4.2 Строительство нежилых объектов максимальной общей площадью от 1000 кв.м возможно, при условии, что в отношении территории осуществляется деятельность по комплексному развитию территории.».

5.Изложить абзац 4 главы 12 части III Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в следующей редакции:

«Предельные размеры земельных участков составляют:

- 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 (приусадебный земельный участок) - от 650 до 1200 кв. м;
- для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7)» не менее 10000 кв.м.

1) Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края обязательны к применению при выдаче разрешения на строительство следующих объектов:

- объекты курортно-гостиничного назначения;
- административные здания;
- объекты размещения автотранспортных средств;
- объекты туристического назначения.

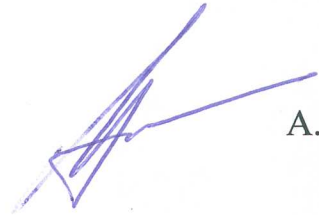
№	Заявитель	Адрес рассматриваемого земельного участка	Кадастровый номер	Площадь (кв.м)	Примечания и пояснения	Фактическая зона	Испрашиваемая зона	Зона по генплану
6	ООО «Специализированный застройщик «МегаСтрой»	Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, пгт. Красная Поляна, ул. Защитников Кавказа, 77	23:49:04 20012:1 33	19 900 кв. м	ВРИ - Для эксплуатации гостиницы и коттеджей	ЖК	РК	Курортно-гостиничных учреждений

№	Заявитель	Адрес рассматриваемого земельного участка	Кадастровый номер	Площадь (кв.м)	Примечания и пояснения	Фактическая зона	Испрашиваемая зона	Зона по генплану
7	ООО «Специализированный застройщик «МегаСтрой»	Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, пгт. Красная Поляна, ул. Защитников Кавказа, 77	23:49:04 20012:1 54	26 600 кв. м	ВРИ - Для размещения гостиниц	ЖК	Ж-3	Усадебная застройка и садоводство

№	Заявитель	Адрес рассматриваемого земельного участка	Кадастровый номер	Площадь (кв.м)	Примечания и пояснения	Фактическая зона	Испрашиваемая зона	Зона по генплану
8	Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский, с. Социализм	23:49:407004 :7625	894 кв. м	ВРИ - Для ведения личного подсобного хозяйства	Ж-1, Ж-3	Ж-1	Малоэтажная жилая застройка

По результатам заседания Комиссии, считает целесообразным подготовить проект и направлении Главе города Сочи рекомендаций о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части указанных вопросов.

Заместитель председателя комиссии  
по подготовке проекта правил  
землепользования и застройки  
муниципального образования  
город-курорт Сочи



А.А. Глушков