



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 11.05.2022 № 536553

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 район.

Кадастровый номер земельного участка: 23:49:0402031:38.

Площадь земельного участка – 22 600 кв. м.

Разрешенное использование земельного участка (по сведениям ЕГРН):
– торговый центр.

По данным дежурного плана г. Сочи – сведения отсутствуют.

Раздел III «Документы территориального планирования муниципальных образований»:

В соответствии с генеральным планом городского округа города Сочи, утвержденном решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 № 89 (в редакции решение Городского Собрания Сочи от 20 марта 2012 года № 21) земельный участок расположен в границах городской черты.

Раздел IV «Нормативы градостроительного проектирования»:

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

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МКУ г. Сочи «Инфоград»	Сведения ГИСОГД	536553	<i>С.С.С.С.</i>	<i>С.С.С.С.</i>

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 17.05.2022 09:33:07

Раздел V «Градостроительное зонирование»:

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (с последующими изменениями) земельный участок расположен в территориальной зоне «ОЦ-1» - жилая зона.

Основной вид разрешенного использования

«ОЦ-1» - жилая зона



Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
Блокированная жилая застройка (код 2.3)
Обслуживание жилой застройки (код 2.7)
Коммунальное обслуживание (код 3.1)
Социальное обслуживание (код 3.2)
Бытовое обслуживание (код 3.3)
Здравоохранение (код 3.4)
Образование и просвещение (код 3.5)
Культурное развитие (код 3.6)
Общественное управление (код 3.8)
Магазины (код 4.4.)
Общественное питание (код 4.6)
Гостиничное обслуживание (код 4.7)
Спорт (код 5.1)
Связь (код 6.8)
Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
Охрана природных территорий (код 9.1)
Историко-культурная деятельность (код 9.3)
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Условно разрешённый вид использования

«ОЦ-1» - жилая зона

Религиозное использование (код 3.7)
Деловое управление (код 4.1)
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)
Банковская и страховая деятельность (код 4.5)
Развлечения (код 4.8)
Обслуживание автотранспорта (код 4.9)
Склады (код 6.9)
Автомобильный транспорт (код 7.2)
Пищевая промышленность (код 6.4)

<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

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МКУ г. Сочи «Инфоград»	Сведения ГИСОГД	536553		

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 17.05.2022 09:33:07

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/Ж3.1, Ж-4/Ж4.1, Ж-5/Ж5.1, Ж-6/Ж6.1, 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", "ОД1.1", "ОД-2", "ОД2.1" допускается реконструкция существующих индивидуальных жилых домов с учетом максимальной общей площади индивидуального жилого дома и максимальной высоты здания до конька крыши, предусмотренных Правилами."

<5> - В территориальной зоне "ОД-1", "ОД1.1" 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.

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,

Ширина предоставляемых земельных участков не может быть меньше:

- для индивидуального жилищного строительства - 8 метров;
- для ведения личного подсобного хозяйства - 12 метров.

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МКУ г. Сочи «Инфоград»	Сведения ГИСОГД	536553		

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 17.05.2020 09:35:47

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны «ОЦ-1»

Зона	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м <6>	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный процент застройки % <5>, <7>, <10>	Минимальный процент озеленения, % <9>	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>, <8>
ОЦ-1	НР	НР	40	30	12	1,5	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.

<4> - Ограничение предельной высоты здания (архитектурной) – не более 20 метров при строительстве объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов в территориальных зонах ЖЗ.1, Ж4.1, Ж5.1, Ж6.1, ОД1.1, ОД2.1, РК1.

<5> – Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства – зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа подтверждающего право на такой объект) внешний контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышает максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае, граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания (строения) и реконструкция допустима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.

<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.

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;

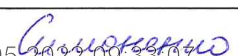

3) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

<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;

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МКУ г. Сочи «Инфоград»	Сведения ГИСОГД	536553		

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 17.05.2022 09:33:07

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.

Графическое приложение №1:

1. Фрагмент карты территориального зонирования М 1:5000.

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» Топографическая съемка выполнена в 2012 и 2013 годах.

Графическое приложение №2:

1. Фрагмент топографической съемки М 1:2000 с границами участков по сведениям ЕГРН.

Раздел X «Зоны с особыми условиями использования территории»

1. В зоне округа горно-санитарной охраны курорта (утв. пр. Минздрава РСФСР от 21.10.69 г. №297): вторая.

2. В санитарно-защитных зонах от техногенных стационарных источников: нет.

3. В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: "ОПП-О" - оползневых процессов; зона подтопления территории с. Высокое, с. Верхневеселое, с. Молдовка и п. Черешня городского округа г. Сочи Краснодарского края при половодьях и паводках р. Мзымта 1% обеспеченности; зона сейсмической интенсивности 9 баллов.

4. В границах водоохраных зон: "ВД" - водоохранная зона реки Мзымта.

5. В границах зон охраны памятников истории и культуры: Рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории исторического поселения регионального значения в соответствии с Законом Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ "Об объектах культурного

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МКУ г. Сочи «Инфоград»	Сведения ГИСОГД	536553	<i>В.М.Моклицына</i>	<i>В.М.Моклицына</i>

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 17.05.2022 09:33:07

наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края".

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 № 3,4,5,6,7 согласно Приказа Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 03.09.2021 № 649-п "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи".

8. Зоны охраняемых объектов: нет.

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: Справка о присвоении почтового адреса от 23.07.2013 рег. № 12915.

2. В границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: сведения отсутствуют.

Раздел XV «Особо охраняемые природные территории»:

В границах особо охраняемых природных территорий: нет.

Раздел XVIII «Иные сведения, документы, материалы»:

1. Инженерные коммуникации проектируемые: сведения отсутствуют.

2. В границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции – за пределами территорий.

3. 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 11 мая 2022 г.

Заместитель директора департамента



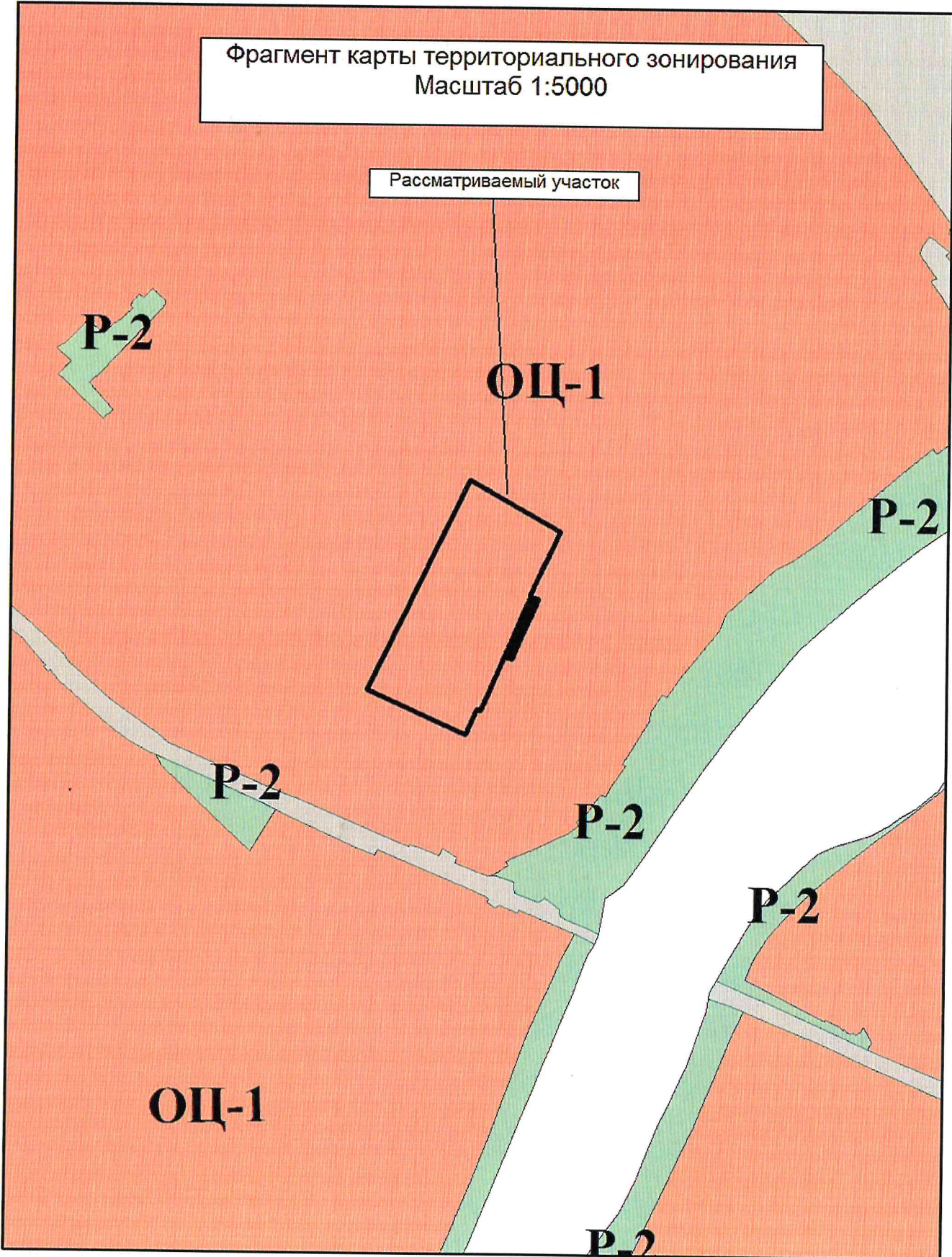
С.А. Вялкин

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МКУ г. Сочи «Инфоград»	Сведения ГИСОГД	536553	<i>С.А. Вялкин</i>	<i>С.А. Вялкин</i>

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 17.05.2022 09:33:07

Фрагмент карты территориального зонирования
Масштаб 1:5000

Рассматриваемый участок



Графическое приложение № 1



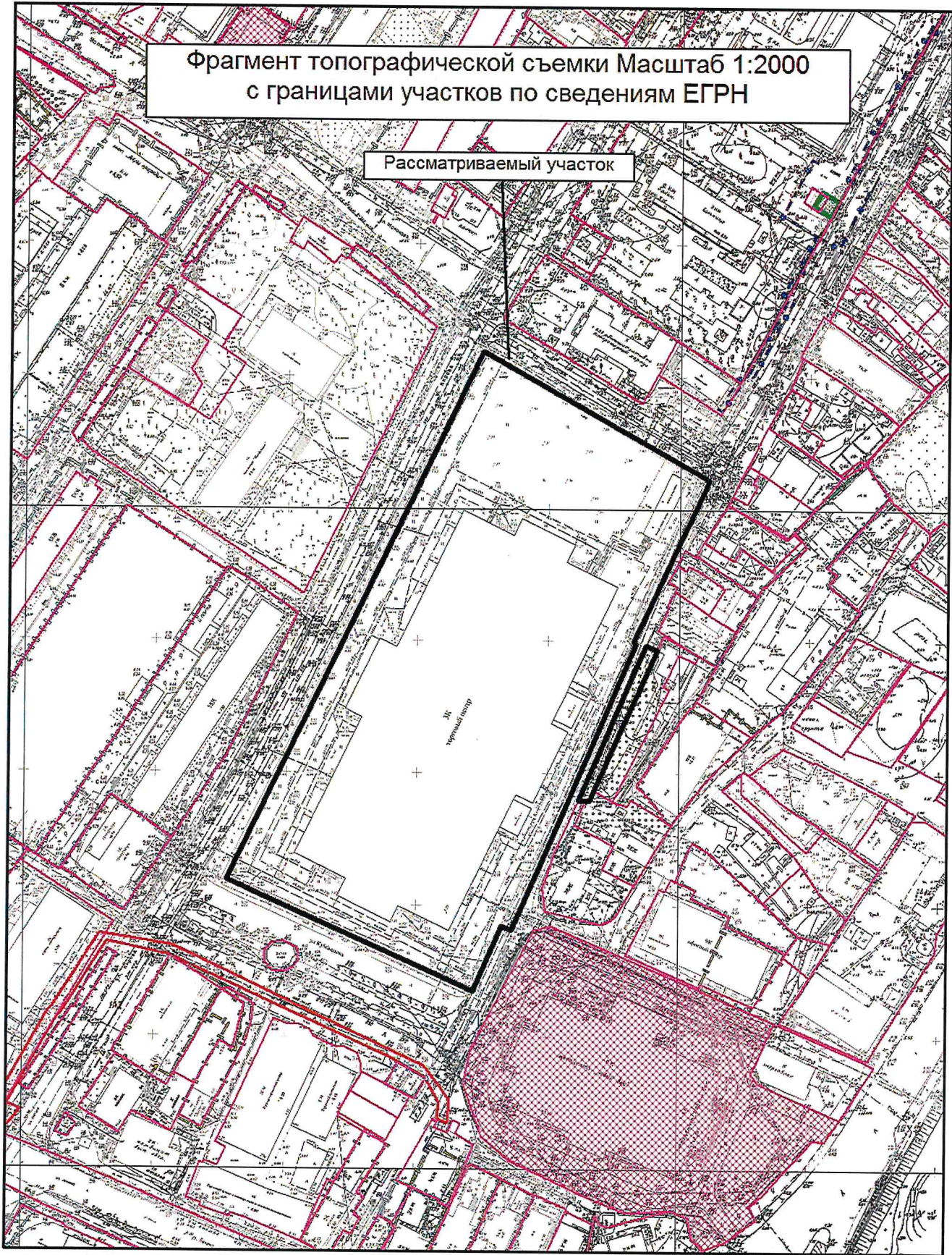
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МКУ г. Сочи "Инфоград"	Сведения ГИСОГД	536553	<i>С. С. Соловьев</i>	<i>В. В. Гусев</i>

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 17.05.2022 09:53:07

Фрагмент топографической съемки Масштаб 1:2000
с границами участков по сведениям ЕГРН

Рассматриваемый участок



Графическое приложение № 2



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	536553	<i>Симонович</i>	<i>А.В. Гусев</i>

Документ выгружен из ИКС ЭВ администрации г. Сочи 17.05.2022 09:33:07