



**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
и БЛАГОУСТРОЙСТВА**

АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ

354061 г. Сочи, ул. Советская 26, каб.46

Краснодарский край

тел. (862)264-23-97, факс 264-23-97

От 08.11.2019 № 21.01-21/48062
на № от

Администрация города Сочи

Регистрационный номер: 9759.02-Ю/11.19(1)

**СВЕДЕНИЯ
информационной системы обеспечения
градостроительной деятельности города-курорта Сочи**

Общие сведения о земельном участке.

Земельный участок, расположен в г. Сочи, Центральный район.

Каталог координат земельного участка:

№	X	Y
1	43928,9700	58344,5400
2	43941,1400	58350,7800
3	43935,3400	58364,0100
4	43924,0600	58359,1400
5	43925,8300	58355,4500
6	43924,0200	58354,6700
1	43928,9700	58344,5400

Правообладатель: сведения отсутствуют – по данным ЕГРН.

сведения отсутствуют – по данным дежурного плана г. Сочи.

Раздел III (Документы территориального планирования муниципального образования город-курорт Сочи)

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 (Правила землепользования и застройки г. Сочи)

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

Подготовлено	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Салавская	

территориальной зоне «Ж-4» - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров.

2


**Основные разрешённые виды использования земельных участков и объектов
капитального строительства**


Зона «Ж-4» - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров

Постоянное проживание
Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом)
Многоквартирный жилой дом
Жилой комплекс
Временное проживание
Специализированный жилищный фонд (общежитие)
Курортно-рекреационное обслуживание
Экскурсионное бюро
Туристический офис-центр
Информационный центр
Центр курортного отдыха
Торговля
Универсам
Универмаг
Торговый центр
Торгово-развлекательный центр
Торгово-развлекательный комплекс
Магазин
Оптовый сельскохозяйственный продовольственный рынок
Розничный рынок (продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов)
Рыночный комплекс
Объекты мелкорозничной торговли, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки
Общественное питание в здании
Ресторан
Кафе
Столовая
Бар
Воспитание, образование, подготовка кадров
Детское дошкольное учреждение
Общеобразовательная школа
Школа-интернат
Специализированная школа
Лицей
Гимназия
Учреждения высшего образования
Учреждение среднего специального образования
Учебный центр
Культура, искусство, информатика
Музей
Выставочный зал
Концертно-спортивный комплекс
Театр

Подготовлено	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Соловьев	Р

Кинотеатр
Библиотека
Архив
Музыкальная школа
Художественная школа
Хореографическая школа
Дом творчества
Телестудия
Радиостудия
Киностудия
Студия звукозаписи
Редакция газет и журналов
Издательство
Физическая культура, спорт в здании
Физкультурно - оздоровительный комплекс
Спортивные сооружения
Спортивный зал
Фитнес-комплекс
Спортивный клуб
Спортивная школа
Бассейн
Спорт, отдых
Спортивная площадка
Детский игровой центр
Теннисный корт
Парк культуры и отдыха
Парк
Сквер
Бульвар, прогулочная набережная
Здравоохранение, соцобеспечение
Больница
Клиника общего профиля
Диспансер
Амбулатория
Поликлиника
Пункт первой медицинской помощи
Врачебный кабинет
Аптека
Станция скорой и неотложной помощи
Станция переливания крови
Дом ребенка
Детский дом
Дом для престарелых
Семейный детский дом
Больница скорой медицинской помощи
Подстанция больницы скорой медицинской помощи
Пункт стоянки больницы скорой медицинской помощи
Бытовое обслуживание населения

Подготовлено	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Солаловская	

Дом быта				
Ателье				
Пункт проката				
Химчистка				
Пункт ремонта обуви				
Фотоателье				
Парикмахерская (салон, студия)				
Предприятие по ремонту бытовой техники				
Коммунальные объекты, связь, полиция				
Баня				
Прачечная				
Отделение связи				
Опорный пункт полиции				
Пожарное депо				
Отделение полиции				
Военкомат				
Общественный туалет				
Управление, финансы, страхование				
Банк				
Учреждение страхования				
Учреждение биржевой торговли				
Нотариальная контора				
Ломбард				
Юридическая консультация				
Агентство недвижимости				
Туристическое агентство				
Центр обслуживания				
Рекламное агентство				
Административное здание				
Административное здание правоохранительных органов (РОВД, прокуратура и т.п.)				
Здание суда				
Бизнес-центры, офисные центры, выставочные центры				
Наука и научное обслуживание				
Научно-исследовательский, (проектный, конструкторский компьютерный) центры				
Обслуживание и хранение автотранспорта				
Паркинг, автостоянка, многоэтажные парковки				
Мастерская автосервиса				
Автозаправочная станция				
Автомобильные мойки				
Транспортное обслуживание				
Надземный и подземный пешеходный переход				
Инженерная и транспортная инфраструктура				
АТС, модульная котельная, КНС, РТП, ТП, ГРП, центральный тепловой пункт, индивидуальный тепловой пункт				
Объекты электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения				
Линия электропередачи, линия связи (в том числе линейно-кабельное сооружение), трубопровод, полоса отвода автомобильной дороги, полоса отвода железной дороги)				
Противооползневое сооружение				
Объекты специального назначения				
Подготовлено	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Соловьев	

Антенна сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
Объект гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
Благоустройство
Благоустройство территории



Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Зона «Ж-4» - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров

Постоянное проживание
Индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью)
Временное проживание
Гостиница
Мотель
Хостел
Отель
Апартотель
Пансион
Отправление культа
Объект религиозного культа
Подворье
Монастырь
Культура, искусство, информатика
Клуб
Культурно-исторический центр
Ночной клуб
Спорт, отдых
Аттракцион
Здравоохранение, соцобеспечение
Ветеринарная поликлиника
Наука и научное обслуживание
Научно-инновационный центр
Склады
Склад
Обслуживание и хранение автотранспорта
Гаражи боксового типа
Автомобильная газозаправочная станция
Инженерная и транспортная инфраструктура
Котельные большой мощности, ГРС, ПС
КОС
Объекты специального назначения
Радио и телевизионная вышка; маломощные радиоретрансляторы
Медико-социальный комплекс по оказанию ритуальных услуг

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

Подготовлено	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Соловьева	

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 земельных участков, предоставляемых из земель муниципальной собственности, 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 - до 1200 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-4»

Характеристики строительных для зоны «Ж-4»									
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<4>, <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) % <7>
Ж-4	Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках	40	32	40	15	36	НР	5	1,8
	Нежилые объекты<2>	40	25	40	30	22	1,5	5	1,8
	Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках	8	25	50	30	15	2,0	3	0,6

Подготовлено	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Соловьев	

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> - Допускается отклонение от указанного значения предельной высоты зданий, строений, сооружений в зависимости от характера рельефа местности, но не более чем на 10 процентов. Данное отклонение допустимо без соблюдения дополнительных процедур.

<4> - Данный раздел не применяется в отношении видов разрешенного использования указанных в таблице №9 настоящих правил под №№ 3.5; 11.8; 21.3; 22.1- 22.7; 23.1-23.4, 24.1.

<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) внешних контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышают 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 прямоугольную 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 и сооружений.

Раздел V (Документы по планировке территории): сведения об утвержденном ДПТ отсутствуют.

Раздел VI (Изученность природных и техногенных условий)

Расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK -64 для средних грунтовых условий (вторая категория грунтов по сейсмическим свойствам) и трех степеней сейсмической опасности (А-10%, В-5%, С-1%) в течении 50 лет принимается на основе комплекта карт общего сейсмического районирования территории РФ-ОСР-97, учитывая приложения Б,В СНКК 22-301-2000* (Постановление главы Краснодарского края от 04.04.01 № 244) соответственно по Центральному району г. Сочи: А-8 баллов, В-9 баллов, С-9 баллов.

Раздел VII (Изъятие и резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд): сведения об изъятии и резервировании отсутствуют.

Раздел VIII (Сведения о застроенных и подлежащих застройке земельных участков)

1. Разрешенное использование земельного участка (по сведениям ЕГРН):

- сведения отсутствуют.

2. Площадь земельного участка – сведения отсутствуют.


3. Местоположение земельного участка или его части:

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

3.2. В границах особо охраняемых природных территорий: нет.

3.3. В границах водоохранных зон: нет.

Подготовлено	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Соловьев	

3.4. В границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: Зона сейсмической интенсивности 9 баллов.

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

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

3.7. В других зонах: Необходимо согласовать со Службой охраны на Кавказе ФСО России (особые условия использования территории).

3.8 В границах красных линий: не находится в границах красных линий.

3.9. Планируемые к размещению в границах земельного участка объекты инженерной инфраструктуры: сведения отсутствуют.

3.10. В границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: нет.

3.11. В границах территорий, на которых не допускается розничная продажа алкогольной продукции - за пределами территорий.

Раздел IX (Геодезические и картографические материалы)

Графические приложения:

1. Размещение участка на плане г. Сочи, совмещенном с картой градостроительного зонирования М 1:25 000.

2. Фрагмент дежурного плана застройки города М 1:1000

Настоящие Сведения подготовлены на основе действующих ресурсов и справочной информации информационной системы обеспечения градостроительной деятельности г. Сочи по состоянию на 8 ноября 2019 г.


Для служебного пользования, без права пользования третьими лицами.

Заместитель директора департамента

А.В. Кирсанов

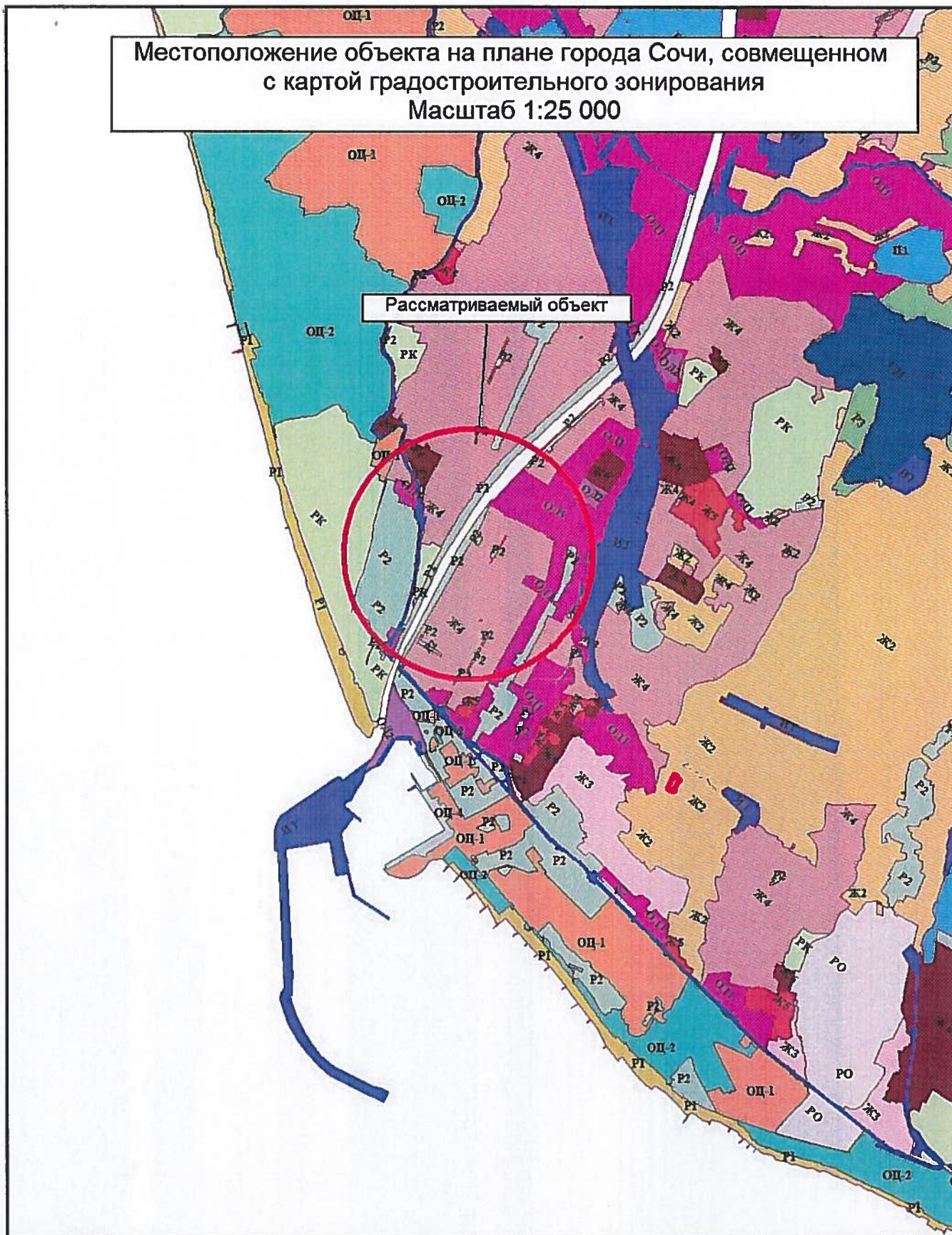
Заместитель директора МБУ г. Сочи «ЦГТ»

М.А. Гордеева

Подготовлено	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи «ЦГТ»	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Соловьев	

Местоположение объекта на плане города Сочи, совмещенном
с картой градостроительного зонирования
Масштаб 1:25 000

Рассматриваемый объект

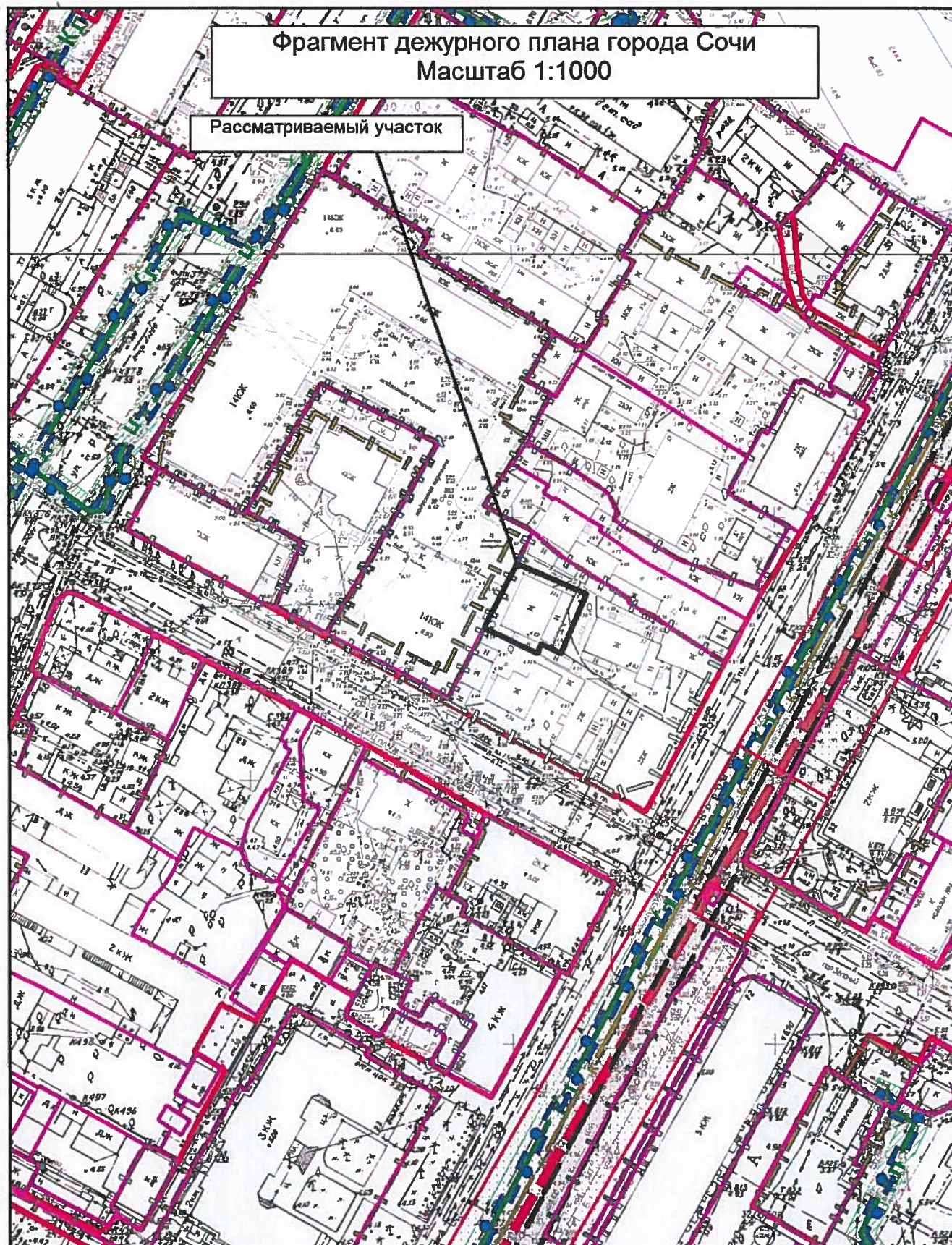


Графическое приложение № 1



ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
И БЛАГОУСТРОЙСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи "ЦГТ"	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Соловьева	



Графическое приложение № 2

**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
И БЛАГОУСТРОЙСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ**

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный №	Исполнитель	Подпись
МБУ г. Сочи "ЦГТ"	Сведения ИСОГД	9759.02-Ю/11.19(1)	Соловьев	