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

Градостроительный план земельного участка N

РФ-23-2-49-1-04-2025-2801-0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:
Заявление от 26.09.2025 № 25067456, Николаев Дмитрий Анатольевич

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Краснодарский край
(субъект Российской Федерации)

город-курорт Сочи
(муниципальный район или городской округ)

село Верхениколаевское
(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	310760,5	2214677,2
2	310756,06	2214695,97
3	310735,83	2214701,08
4	310740,31	2214680,05
5	310746,66	2214680,65
6	310747,41	2214676,02

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории 23:49:0401007:4774

Площадь земельного участка 400 кв.м.

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства: Объекты капитального строительства отсутствуют.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация по планировке территории не утверждена.

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен О.И. Сергиенко, Директор, Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края

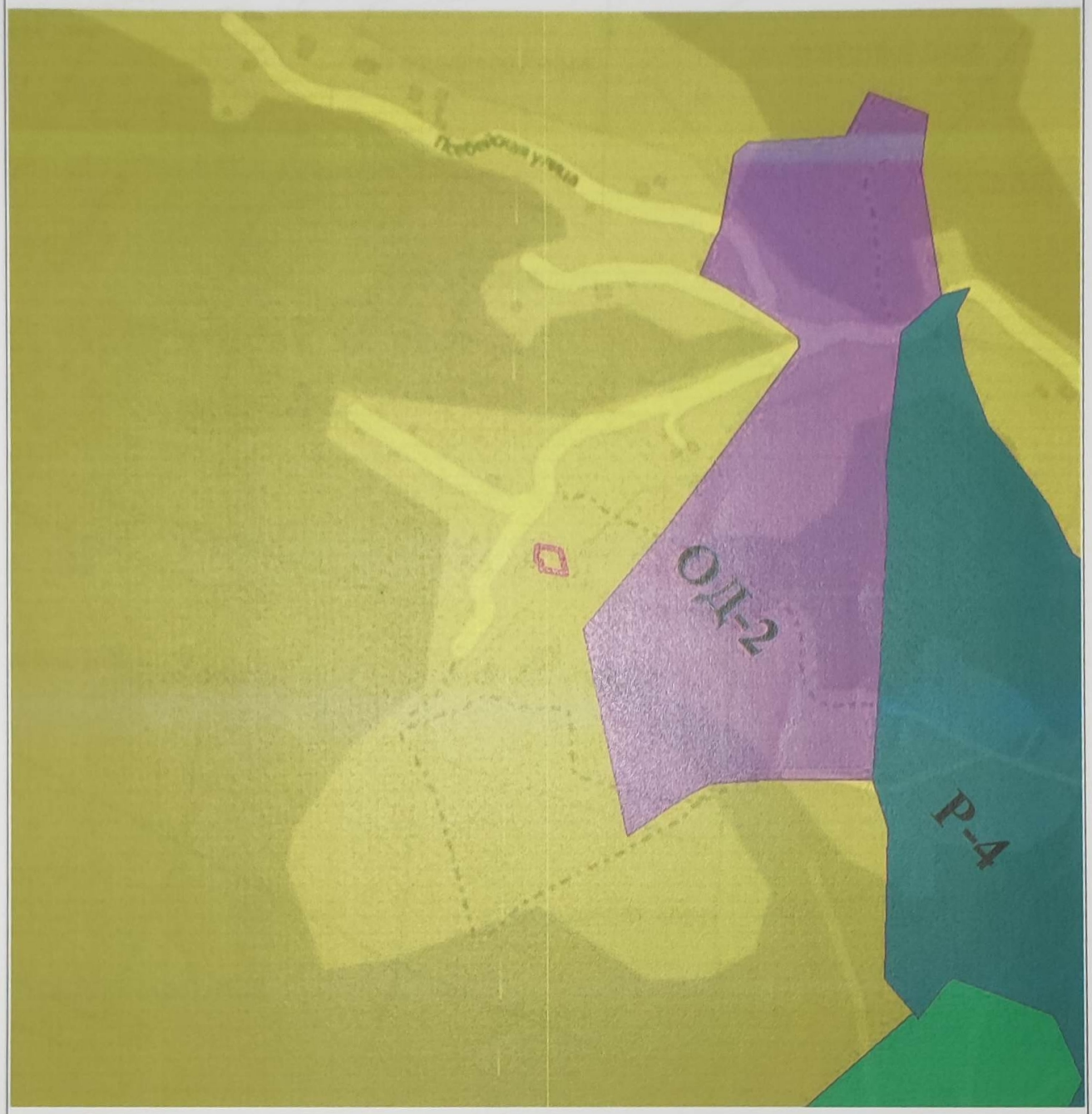
(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П. _____ О.И. Сергиенко

(при наличии) (подпись) (расшифровка подписи)

Дата 10.10.2025

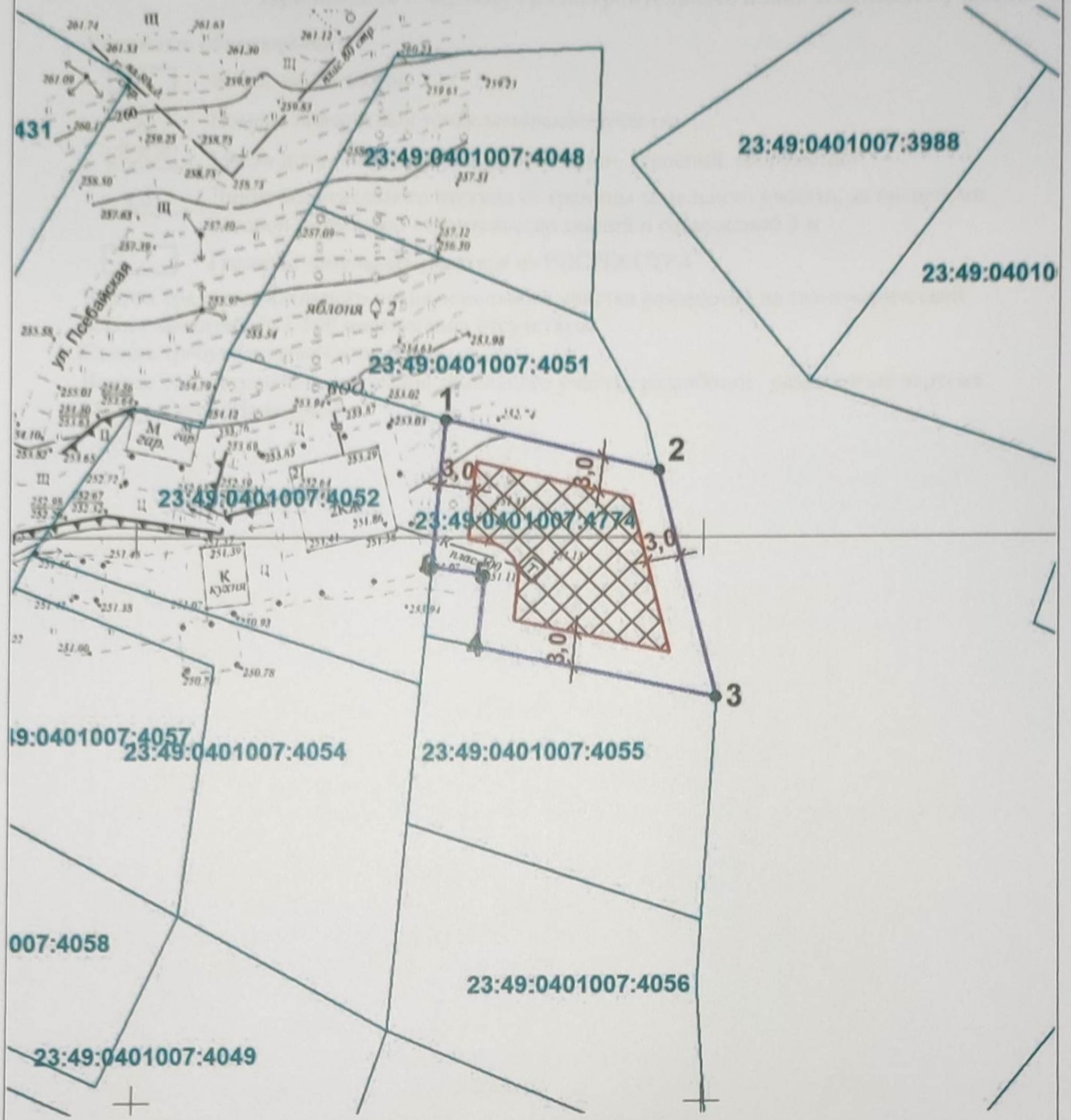
ЛИСТ 1.
ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Земельный участок с кадастровым/условным номером 23:49:0401007:4774

МКУ г. Сочи "Инфоград"	Чертеж градостроительного плана земельного участка				Николаев Дмитрий Анатольевич	
	Должность	Подпись	Дата	Фамилия	Масштаб	1:5000
	Начальник отдела		06 ОКТ 2023	К.А. Дзагаштоков	Лист	1
	Исполнитель			К.В. Дарбинян	Листов	2

ЛИСТ 2.
ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

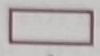


См. приложение к чертежу градостроительного плана земельного участка 23:49:0401007:4774.

МКУ г. Сочи "Инфоград"	Чертеж градостроительного плана земельного участка				Николаев Дмитрий Анатольевич	
	Должность	Подпись	Дата	Фамилия	Масштаб	1:500
	Начальник отдела		06 ОКТ 2025	К.А. Дзагаштоков	Лист	2
	Исполнитель			К.В. Дарбинян	Листов	2

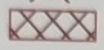
Приложение к чертежу градостроительного плана земельного участка

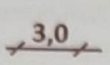
Условные обозначения:


Земельный участок

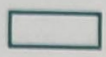


Номера поворотных точек земельного участка


Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений



Линия минимального отступа от границы земельного участка, за пределами которой запрещено строительство зданий и сооружений 3 м


Границы земельных участков из РОСРЕЕСТРА

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе масштаба М1:500 информация отсутствует
Съемка требует полевой корректуры.
Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан , разработчик чертежа МКУ г. Сочи "Инфоград"

2. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ ЛИБО ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, НА КОТОРЫЙ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ИЛИ ДЛЯ КОТОРОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ НЕ УСТАНАВЛИВАЕТСЯ

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. Застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров.

Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Градостроительный регламент установлен Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, Решение от 29.12.2009 №202.

2.2. Информация о видах разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

- для индивидуального жилищного строительства (код 2.1);
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2);
- блокированная жилая застройка (код 2.3);
- 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);
- магазины (код 4.4);
- общественное питание (код 4.6);
- гостиничное обслуживание (код 4.7);
- 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 правопорядка (код 8.3);
- общее пользование водными объектами (код 11.1);
- 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);

Основные виды разрешенного использования земельного участка по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории:

Отсутствует

Условно разрешенные виды использования земельного участка:

- 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);
- амбулаторно-ветеринарное обслуживание (код 3.10.1);
- приюты для животных (код 3.10.2);
- деловое управление (код 4.1);
- 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);

Условно разрешенные виды использования земельного участка по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории:

Отсутствует

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

- **Постоянное проживание**;
- 1. Индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящие жилые дома на одну семью);
- строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, постройки для ведения подсобного хозяйства, надворные туалеты;
- гаражи или стоянки на 1 - 3 места;
- хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента);
- площадки: детские, хозяйственные, отдыха;
- сады, огороды;
- водоемы, водозаборы;
- теплицы, оранжереи;
- 2. Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом);
- площадки для отдыха;
- 3. Многоквартирные дома;
- учреждения торговли, кроме рыбных магазинов;
- учреждения общественного питания;

- парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;
- библиотеки;
- отделения связи;
- офисы фирм;
- врачебные кабинеты;
- детские дошкольные группы и учреждения с количеством детей до 30;
- спортивный зал;
- площадки для сбора мусора;
- **Временное проживание**;
- 1. Гостиницы, мотели, хостелы, апарт-отели (апартаменты), пансионы, туристическая база, туристическая деревня;
- площадки: спортивные, для отдыха, хозяйственные;
- оборудованные площадки для временных сооружений;
- встроенные торговые, офисные помещения, помещения общественного питания, бытового обслуживания, спортивного и культурно-развлекательного назначения;
- 2. Общежития;
- площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха.;
- **Общественное питание в здании**;
- рестораны, кафе, столовые;
- оборудованные площадки (для летних кафе, хозяйственные); ,
- **Отправление культа**;
- 1. Объекты религиозного назначения;
- жилые дома для персонала;
- объекты ритуального назначения;
- площадки для отдыха, хозяйственные;
- автостоянки или гаражи;
- 2. Монастырь;
- жилые дома для персонала;
- объекты ритуального назначения;
- площадки для отдыха, хозяйственные;
- автостоянки или гаражи.;
- 3. Подворье;
- жилые дома для персонала;
- объекты ритуального назначения;
- площадки для отдыха, хозяйственные;
- автостоянки или гаражи;
- **Воспитание, образование, подготовка кадров**;
- 1. Детские дошкольные учреждения;
- площадки: детские, спортивные, для отдыха;
- теплицы, оранжереи;
- 2. Общеобразовательные школы, школы-интернаты, специализированные школы, лицеи, гимназии;
- площадки: детские, спортивные, для отдыха;
- теплицы, оранжереи;
- 3. Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры;
- жилые дома для персонала;
- площадки: спортивные, для отдыха;
- **Спорт, отдых**;
- 1. Стадионы;

- сооружения, связанные с технологией функционирования основных объектов;
- 2. Парки культуры и отдыха;
- развлекательные центры;
- комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки;
- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты;
- выставочные павильоны;
- зрительные залы, эстрады;
- спортивные площадки без мест для зрителей;
- оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката;
- площадки для отдыха;
- хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком;
- помещения для охраны;
- 3. Спортплощадки, теннисные корты;
- помещения для переодевания, душевые;
- 4. Горнолыжные, биатлонные, лыжные комплексы, санные и бобслейные трассы, трамплины, фристайл-центры;
- сооружения, связанные с технологией функционирования основных объектов;
- **Здравоохранение и соцобеспечение**;
- 1. Больницы, клиники общего профиля:;
- жилые дома для персонала;
- объекты, технологически связанные с назначением основного вида использования;
- часовни;
- площадки для отдыха;
- 2. Диспансеры;
- жилые дома для персонала;
- объекты, технологически связанные с назначением основного вида использования;
- часовни;
- площадки для отдыха;
- 3. Курортные поликлиники, водо- и грязелечебницы;
- объекты, технологически связанные с назначением основного вида использования;
- **Управление, финансы, страхование**;
- 1. Бизнес-центры, офисные центры, выставочные центры;
- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания;
- 2. Банки, учреждения страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, рекламные агентства, туристические агентства и центры обслуживания;
- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания;
- 3. Научно-исследовательские (проектный, конструкторский, компьютерный) центры;
- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания;
- **Промышленное производство**;
- 1. Предприятия по изготовлению металлических, деревянных изделий, мебели;
- складские здания;
- 2. Предприятия не выше III класса санитарной опасности по классификации СанПиН;

- объекты, технологически связанные с назначением основного вида;
- питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;
- предприятия общественного питания для обслуживания работников;
- объекты пожарной охраны;
- 3. Предприятия IV - V класса санитарной опасности по классификации СанПиН;
- объекты, технологически связанные с назначением основного вида;
- питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;
- предприятия общественного питания для обслуживания работников;
- объекты пожарной охраны;
- **Склады**;
- 1. Склады;
- погрузо-разгрузочные площадки;
- здания для персонала;
- объекты пожарной охраны;
- 2. Полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов);
- здания для персонала;
- **Обслуживание и хранение автотранспорта**;
- 1. Гаражи отдельно стоящие, гаражи боксового типа;
- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
- автомобильные мойки;
- помещения или здания для охраны;
- 2. Мастерские автосервиса, мастерская автосервиса, АЗС, АГС, автомобильные мойки;
- помещения для персонала;
- объекты технического и инженерного обеспечения;
- 3. Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки;
- помещения для персонала;
- 4. Паркинги, автостоянки, многоэтажные парковки;
- здания или помещения для охраны;
- 5. Автопарки грузового транспорта;
- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
- здания или помещения для персонала;
- **Транспортное обслуживание**;
- 1. Автовокзалы, морские вокзалы, железнодорожные вокзалы;
- объекты, технологически связанные с назначением основного вида;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории:

Отсутствует

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Информация о градостроительном регламенте	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
	1	2	3	4	5	6	7	8
	Длина, м	Ширина, м	Площадь, $м^2$ или га					
Ж-1	10, (6)	30	-	3	12, (3), (13), (14)	50, (7), (10)	-	<1>
Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (2), (3)	-	-	от 400 до 1000 кв. м	-	-	-	-	-
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2) (2), (3)	-	-	от 650 до 1200 кв. м	-	-	-	-	-
Блокированная жилая застройка (код 2.3) (2), (3)	-	-	от 100 до 300 кв. м	-	-	-	-	-
Гостиничное обслуживание (код 4.7) (2), (3)	-	-	не менее 10000 кв. м.	-	-	-	-	-
Ведение садоводства (код 13.2) (2), (3)	-	-	от 400 до 1000 кв.м.	-	-	-	-	-

<1> Коэффициент использования территории (КИТ) см. примечание (7), (8) - 0,6;

Минимальный процент озеленения, % см. примечание (9) – 30 %.

Максимальная высота оград, м см. примечание (1) – 2,0 м.

Площадь:

- 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.;

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.

(3) - 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.».

(4) Сноска исключена. - Решение Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 04.10.2022 № 146.

(5) Сноска исключена. - Решение Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 04.05.2023 № 61.

(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;

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

Во всех территориальных зонах требуемое согласно нормативам градостроительного проектирования количество машиномест для хранения, парковки транспортных средств должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого планируется строительство (реконструкция) объектов капитального строительства.

Допускается размещение за пределами земельного участка машиномест для хранения, парковки транспортных средств при соблюдении требований, установленных нормативами градостроительного проектирования, и при наличии прав застройщика на земельные участки, в границах которых планируется размещение машиномест для хранения, парковки транспортных средств, в следующих случаях:

1) в границах территории при подготовке документации по планировке территории, осуществляемой в рамках реализации договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) при наличии утвержденной документации по планировке территории.

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

(12) Сноска исключена. - Решение Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 04.10.2022 № 146.

(13) Во всех территориальных зонах ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений: В-21 - не более 21 метра на расстоянии 100 метров, В-25 - не более 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, В-30 - не более 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.».

(14) Параметр предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий в случае формирования архитектурно-пространственных решений здания на основе секций (блоков), которые могут быть связаны планировочно и функционально, но являются в конструктивном отношении самостоятельным элементом здания, допускается определять в отношении каждого такого самостоятельного элемента здания (блока, секции). В таком случае параметр единой максимальной высоты для всего объекта капитального строительства не применяется. При этом этажность и количество этажей определяются также отдельно для каждого элемента здания (блока, секции).

Ограничения, связанные с жилой застройкой и строительством, реконструкцией нежилых объектов на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края:

1. На территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края запрещено строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого назначения, за исключением следующих случаев:

1) Строительство индивидуальных жилых домов, садовых домов;

2) Строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории при наличии соглашения, заключенного в целях восстановления прав граждан, включенных 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»;

3) Строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории, заключенных до вступления в силу настоящего пункта;

4) Строительство объектов капитального строительства жилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета;

5) Реконструкция существующих объектов капитального строительства жилого назначения в существующих параметрах.

2. На территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края строительство, реконструкция объектов капитального строительства нежилого назначения общей площадью свыше 1500 кв.м на земельных участках с видами разрешенного использования:

- общежития (код 3.2.4),

- деловое управление (код 4.1),

- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (код 4.2),

- рынки (код 4.3),

- магазины (код 4.4),

- гостиничное обслуживание (код 4.7),

- туристическое обслуживание (код 5.2.1)

возможно только при наличии одного из следующих условий:

1) Строительство, реконструкция объекта осуществляется в рамках реализация договора о комплексном развитии территории, заключенного по инициативе правообладателя (правообладателей) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

2) Строительство, реконструкция объектов, размещение которых предусмотрено документацией по планировке территории, утвержденной в рамках реализации Федерального закона от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3) Реконструкция объектов незавершенного строительства, право собственности на которые зарегистрировано на основании постановлений и (или) разрешений на строительство, выданных до вступления в силу настоящих Правил.

4) Строительство, реконструкция объектов, соответствующих критериям, установленным Законом Краснодарского края от 04.03.2015 № 3123-КЗ «О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально- культурного и коммунально-бытового назначения».

5) Строительство, реконструкция объектов, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета.

6) Строительство, реконструкция объектов осуществляется в рамках реализации проектов, предусмотренных протоколами о намерениях по взаимодействию в сфере инвестиций на территории Краснодарского края, подписанных со стороны администрации Краснодарского края главой администрации (губернатором) Краснодарского края».

2.4 Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ

3.1. Объекты капитального строительства

№ **Не имеется** (согласно чертежу (ам) градостроительного плана), **Не имеется** (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер **Не имеется**

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ **Информация отсутствует** (согласно чертежу (ам) градостроительного плана), **Информация отсутствует** (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Информация отсутствует (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре **Информация отсутствует** от **Информация отсутствует** (дата)

4. ИНФОРМАЦИЯ О РАСЧЕТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР И РАСЧЕТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ УКАЗАННЫХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК РАСПОЛОЖЕН В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, В ТОМ ЧИСЛЕ ЕСЛИ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОЛНОСТЬЮ ИЛИ ЧАСТИЧНО РАСПОЛОЖЕН В ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

5.1. Земельный участок полностью расположен или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - Граница второй зоны горно - санитарной охраны курорта, площадь земельного участка, покрываемая ЗОУИТ, составляет 400 квадратных метров.

Реквизиты акта, установившего ограничения (обременения): Приказ «Об утверждении границ округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского Побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи» № 297 от 21.10.1969, Министр здравоохранения РСФСР . Постановление «Об утверждении положения об округах санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов» № 1186 от 30.08.2024, Правительство Российской Федерации.

Содержание ограничений использования земельного участка: В границах второй зоны округа горно-санитарной охраны природного лечебного ресурса (далее - округ горно-санитарной охраны) запрещается осуществление хозяйственной и иной деятельности, загрязняющей окружающую среду, природные лечебные ресурсы и приводящей к их истощению (утрате), истощению (утрате) их лечебных свойств.

В границах второй зоны округа горно-санитарной охраны запрещается вырубка зеленых насаждений, кроме рубок ухода за лесом, санитарных рубок, рубок, связанных со строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом и эксплуатацией объектов капитального строительства и некапитальных объектов, в том числе линейных объектов, сооружений санаторно-курортных организаций, курортных терренкуров, рубок в целях обеспечения охраны земель сельскохозяйственного назначения, а также непосредственно связанных с созданием и развитием сферы санаторно-курортного лечения и медицинской реабилитации.

В границах второй зоны округа горно-санитарной охраны допускаются деятельность, связанная непосредственно с созданием и развитием санаторно-курортного лечения и медицинской реабилитации, а также размещение:

- зданий и сооружений, предназначенных для размещения приемного отделения или регистратуры, диагностических отделений (кабинетов) лечебных отделений (кабинетов);
- грязелечебниц;
- бальнеологических лечебниц;
- питьевых источников (питьевых бюветов или галерей);
- зданий и сооружений, предназначенных для круглосуточного пребывания граждан;
- объектов, в том числе линейных, коммунально-бытовой, транспортной и инженерной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование следующих объектов: зданий и сооружений, предназначенных для размещения приемного отделения или регистратуры, диагностических отделений (кабинетов) лечебных отделений (кабинетов), грязелечебниц, бальнеологических лечебниц, питьевых источников (питьевых бюветов или галерей), зданий и сооружений, предназначенных для круглосуточного пребывания граждан;
- строений, сооружений, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);
- каптажных сооружений;
- малых архитектурных форм;
- терренкуров, павильонов для отдыха.

- В границах второй зоны округа горно-санитарной охраны допускается строительство автомобильных дорог, за исключением автомагистралей, не допускающих загрязнение

окружающей среды, природных лечебных ресурсов и не приводящих к их истощению (утрате), истощению (утрате) их лечебных свойств.
- В границах второй зоны округа горно-санитарной охраны допускается размещение коллективных стоянок автотранспорта с соответствующей системой очистки от твердых отходов, отработанных масел и сточных вод.
- В границах второй зоны округа горно-санитарной охраны допускаются строительство жилых домов, организация и обустройство садовых земельных участков или огородных земельных участков и размещение модульных некапитальных средств размещения (глэмпинги, кемпинги) с централизованными системами водоснабжения и канализации.
- В границах второй зоны округа горно-санитарной охраны допускаются разведка и добыча питьевых и технических подземных вод при условии обеспечения требований в сфере охраны окружающей среды.
- В границах второй зоны округа горно-санитарной охраны допускается строительство объектов туристской индустрии, обороны страны и безопасности государства, зданий и сооружений, необходимых для организации пограничного, таможенного и иных видов контроля в пунктах пропуска через государственную границу Российской Федерации, социально-культурного, физкультурно-спортивного назначения, которые не загрязняют окружающую среду, природные лечебные ресурсы и не приводят к их истощению (утрате), истощению (утрате) их лечебных свойств.

5.2. Земельный участок полностью расположен или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - Зона «ОГП-О» - оползневых процессов, площадь земельного участка, покрываемая ЗОУИТ, составляет 400 квадратных метров.
Реквизиты акта, установившего ограничения (обременения): Решение «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» № 202 от 29.12.2009, Городское Собрание Сочи.

Содержание ограничений использования земельного участка: Запрещено строительство зданий и сооружений любого типа без проведения предварительного обследования и разработки инженерных мероприятий (противооползневых и др.).

5.3. Земельный участок полностью расположен или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - Границы полос воздушных подходов аэродрома Сочи, площадь земельного участка, покрываемая ЗОУИТ, составляет 400 квадратных метров.
Реквизиты акта, установившего ограничения (обременения): Приказ «Об утверждении карт (схем), на которых отображены границы полос воздушных подходов аэродромов гражданской авиации» № 123-П от 15.02.2018, Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) .

Содержание ограничений использования земельного участка: До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или указанных в части 2 настоящей статьи полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации.

5.4. Земельный участок полностью расположен или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - Сектор 3.8.3ж третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи, площадь земельного участка, покрываемая ЗОУИТ, составляет 400 квадратных метров.
Реквизиты акта, установившего ограничения (обременения): Приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи» № 438-п от 02.05.2024, Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация).

Содержание ограничений использования земельного участка: 1. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 2 таблицы раздела 12.3 приложения к приказу Росавиации от 02.05.2024 № 438-п. Перечень ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: Сектор 3.8.3ж от 1889,76 м до 1889,76 м.
2. Строительство и реконструкция зданий или сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания или сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года.

5.5. Земельный участок полностью расположен или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи. Сектор 4.3.3233 от (высота ограничения объектов,м) 417,50 до (высота ограничения объектов,м) 436,42, площадь земельного участка, покрываемая ЗОУИТ, составляет 400 квадратных метров.
Реквизиты акта, установившего ограничения (обременения): Приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи» № 438-п от 02.05.2024, Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация).

Содержание ограничений использования земельного участка: 1. В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных
для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.
2. В пределах четвертой подзоны запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов,
превышающих следующие абсолютные высотные ограничения согласно пункта 2 таблицы раздела 12.4 приложения
к приказу Росавиации от 02.05.2024 № 438-п.

5.6. Земельный участок полностью расположен или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи, площадь земельного участка, покрываемая ЗОУИТ, составляет 400 квадратных метров.
Реквизиты акта, установившего ограничения (обременения): Приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи» № 438-п от 02.05.2024, Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация).

Содержание ограничений использования земельного участка: 1. В границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.
2. Допускается размещать в границах шестой подзоны объекты по обращению с твердыми коммунальными отходами, пищевыми
и биологическими отходами в случае наличия заключения по результатам орнитологического исследования на предмет отсутствия
факторов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, и (или)

достаточности мер защиты указанных объектов от
привлечения и массового скопления птиц, проведенного в соответствии с пунктом 1(4)
Положения о приаэродромной территории,
утвержденного постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460.

6. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ЕСЛИ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОЛНОСТЬЮ ИЛИ ЧАСТИЧНО РАСПОЛОЖЕН В ГРАНИЦАХ ТАКИХ ЗОН:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Граница второй зоны горно - санитарной охраны курорта	-	-	-
Зона «ОП-О» - оползневых процессов	-	-	-
Границы полос воздушных подходов аэродрома Сочи	-	-	-
Сектор 3.8.3ж третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи	-	-	-
Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи. Сектор 4.3.3233 от (высота ограничения объектов,м) 417,50 до (высота ограничения объектов,м) 436,42	-	-	-
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи	-	-	-

7. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАНИЦАХ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Зона действия публичных сервитутов	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Отсутствует	-	-	-

8. НОМЕР И (ИЛИ) НАИМЕНОВАНИЕ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОГО РАСПОЛОЖЕН ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

район Адлерский.

9. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНОСТИ ПОДКЛЮЧЕНИЯ (ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СЕТЕЙ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ), ОПРЕДЕЛЯЕМАЯ С УЧЕТОМ ПРОГРАММ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПОСЕЛЕНИЯ, МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА, ГОРОДСКОГО ОКРУГА (ПРИ ИХ НАЛИЧИИ), В СОСТАВ КОТОРОЙ ВХОДЯТ СВЕДЕНИЯ О МАКСИМАЛЬНОЙ НАГРУЗКЕ В ВОЗМОЖНЫХ ТОЧКАХ ПОДКЛЮЧЕНИЯ (ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ) К ТАКИМ СЕТЯМ, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРЕДСТАВИВШЕЙ ДАННУЮ ИНФОРМАЦИЮ

№	Наименование органа (организации), представившего (представившей) информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства	Информация о возможности подключения (технологического присоединения)	Вид сетей инженерно-технического обеспечения	Сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения)
1.	МУП г. Сочи «Водоканал»	имеется / не имеется	Водоснабжение и водоотведение	
2.	МУП города Сочи «Сочитеплоэнерго»	не имеется	Теплоснабжение	
3.	МУП города Сочи «Водостоки»	не имеется	Водоотведение поверхностных и (или) дренажных вод	

10. РЕКВИЗИТЫ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ТРЕБОВАНИЯ К БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

Решение "Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края" №135 от 29.11.2021

11. ИНФОРМАЦИЯ О КРАСНЫХ ЛИНИЯХ

Информация отсутствует.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

12. ИНФОРМАЦИЯ О ТРЕБОВАНИЯХ К АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ОБЛИКУ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не установлены.

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
-	-	-

Приложение (в случае, указанном в части 3.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

Исполнитель: К.В. Дарбинян

пронумеровано, прошнуровано
скреплено 25 листов
Нач.отдела К.А.Дзагаштоков