

Приложение к решению  
Городского Собрания Сочи  
муниципального образования  
городской округ город-курорт  
Сочи Краснодарского края  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Изменения в Правила землепользования и застройки на территории  
муниципального образования город-курорт Сочи

1. В пункте 1.1 «Основные понятия, используемые в настоящих Правилах» главы 1 части I:

1.1. Абзац шесть исключить.

1.2. После двадцать второго абзаца дополнить абзацем следующего содержания:

«Жилые дома блокированной застройки - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.».

1.3. Абзац тридцать один изложить в следующей редакции:

«Индивидуальный жилой дом - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.».

1.4. Слова «Коэффициент озеленения - доля открытых пространств, оставленных с естественной (природной) растительностью или искусственно озелененных.» исключить.

1.5. После абзаца пятидесятого дополнить абзацами следующего содержания:

«Максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Процент озеленения земельного участка – отношение площади озеленения (зеленых зон) ко всей площади земельного участка.».

1.6. После абзаца восемьдесят первого дополнить абзацем следующего содержания:

«Садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.».

2. Внести в таблицу 9 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам города Сочи» пункта 11.1 главы 11 части III следующие изменения:

2.1. Строку

«

2.1. Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Р/У	Р/У	У	У	У	У	У	У	У											У
--	-----	-----	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

».

изложить в следующей редакции:

«

2.1. Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) <3>	Р/У	Р/У	У	У	У	У	У													У
--	-----	-----	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

».

## 2.2. Строку

«

4.7. Гостиничное обслуживание (код 4.7)	Р	Р	У/Р	У/Р	У/Р	У/Р	Р	Р	Р										У	Р
---	---	---	-----	-----	-----	-----	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---

».

изложить в следующей редакции:

«

4.7. Гостиничное обслуживание (код 4.7)							Р	У	У										У	Р
---	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---

».

2.3. после таблицы дополнить сноской &lt;3&gt; следующего содержания:

«<3> - 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.».

3. Абзац 4 пункта 12.1 главы 12 части III изложить в следующей редакции:

«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,

за исключением внеочередного предоставления в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов для индивидуального жилищного строительства, ведения

личного подсобного хозяйства, садоводства, не менее чем 0,20 га в границах городских населенных пунктов и 0,40 га в границах сельских населенных пунктов и на землях иных категорий для граждан, удостоенных званий Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации или являющихся полными кавалерами ордена Славы, а также для вдов (вдовцов) Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации, полных кавалеров ордена Славы, постоянно проживающих на территории Краснодарского края, при условии, что право на бесплатное предоставление в собственность земельного участка не реализовано в соответствии с федеральным законодательством при жизни Героем Советского Союза, Героем Российской Федерации, полным кавалером ордена Славы.».

4. Внести в таблицу 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» пункта 12.1 главы 12 части III следующие изменения:

4.1 Слова «жилые строения, расположенные на садовых земельных участках» заменить словами «садовые дома».

4.2. Слова «Максимальный коэффициент застройки» заменить словами «Максимальный процент застройки».

4.3. Слова «Минимальный коэффициент озеленения» заменить словами «Минимальный процент озеленения».

4.4. Строки

«

Ж-2 <2>/Ж2.1 <2>	Нежилые объекты	8	25	50	30	15	2,0	3	0,7
	Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых земельных участках <3>	8	25	50	30	15	2,0	3	0,6
Ж-3/Ж3.1 <4>	Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений,	40	25	50	15	22	НР	5	1,2

	расположенных на садовых земельных участках								
	Нежилые объекты	40	25	50	15	22	НР	5	1,2
	Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых земельных участках <3>	8	25	50	30	15	2,0	3	0,6
Ж-4/Ж4.1 <4>	Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых 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 земельных участках <3>	8	25	50	30	15	2,0	3	0,6

Ж-5/Ж5.1 <4>	Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых земельных участках	40	50	30	20	56	НР	5	2,1
	Нежилые объекты <2>	40	25	40	30	22	1,5	5	2,1
	Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых земельных участках <3>	8	25	50	30	15	2,0	3	0,6
Ж-6/Ж6.1 <4>	Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых земельных участках	40	50	30	25	76	НР	5	2,4
	Нежилые объекты <2>	40	25	40	30	22	1,5	5	2,4
	Индивидуальные	8	25	50	30	15	2,0	3	0,6

	жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых земельных участках <3>								
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

».

изложить в следующей редакции:

«

Ж-2 <2>/Ж2.1 <2>	Нежилые объекты	8	25	50	30	15	2,0	3	0,7
	Индивидуальные жилые дома, садовые дома <3>	8	25	50	30	12	2,0	3	0,6
Ж-3/Ж3.1 <4>	Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, садовых домов	40	25	50	15	22	НР	5	1,2
	Нежилые объекты	40	25	50	15	22	НР	5	1,2
	Индивидуальные жилые дома, садовые дома <3>	8	25	50	30	12	2,0	3	0,6
Ж-4/Ж4.1 <4>	Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, садовых домов	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, садовые дома <3>	8	25	50	30	12	2,0	3	0,6
Ж-5/Ж5.1 <4>	Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, садовых домов	40	50	30	20	56	НР	5	2,1
	Нежилые объекты <2>	40	25	40	30	22	1,5	5	2,1
	Индивидуальные жилые дома, садовые дома <3>	8	25	50	30	12	2,0	3	0,6
Ж-6/Ж6.1 <4>	Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, садовых домов	40	50	30	25	76	НР	5	2,4
	Нежилые объекты <2>	40	25	40	30	22	1,5	5	2,4
	Индивидуальные жилые дома, садовые дома <3>	8	25	50	30	12	2,0	3	0,6



## 4.5. Строки

«

С-1	Нежилые объекты <2>	НР	НР	НР	НР	НР	НР	5	НР
	Жилые строения, расположенные на садовых земельных участках <3>	8	25	50	30	15	2,0	3	0,6
С-2	Нежилые объекты <2>	НР	НР	НР	НР	НР	2,0	5	НР
	Жилые строения, расположенные на садовых земельных участках <3>	8	25	50	30	15	2,0	3	0,6

».

изложить в следующей редакции:

«

С-1	Нежилые объекты <2>	НР	НР	НР	НР	НР	НР	5	НР
	Индивидуальные жилые дома, садовые дома <3>	8	25	50	30	12	2,0	3	0,6
С-2	Нежилые объекты <2>	НР	НР	НР	НР	НР	2,0	5	НР

	Индивидуальные жилые дома, садовые дома <3>	8	25	50	30	12	2,0	3	0,6
--	---	---	----	----	----	----	-----	---	-----

».

## 4.6. Строку

«

РК/РК1 <4>	Нежилые объекты <2>, <4>	НР	НР	40	30	33	1,6	5	НР
	Индивидуальные жилые дома <3>	8	25	50	30	15	2,0	3	0,6

».

изложить в следующей редакции:

«

РК/РК1 <4>	Нежилые объекты <2>, <4>	НР	НР	40	30	33	1,6	5	НР
	Индивидуальные жилые дома <3>	8	25	50	30	12	2,0	3	0,6

».

## 4.7. Сноску &lt;3&gt; изложить в следующей редакции:

«&lt;3&gt; - Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 300 кв. м.».

4.8. Абзац 11 условных обозначений, уточняющих значение показателей таблицы 11 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») пункта 12.1 главы 12 части III:

«В границах населенных пунктов: город Сочи, село Веселое, село Верхневеселое, село Высокое, село Молдовка, село Орел-Изумруд, поселок городского типа Красная Поляна, село Эстосадок, входящих в состав муниципального

образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, запрещена застройка многоквартирными жилыми домами, за исключением следующих случаев: в отношении территорий осуществляется деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории.», признать утратившим силу.

5. Внести в таблицу 11.1 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» пункта 12.1 главы 12 части III следующие изменения:

5.1. Слова «Максимальный коэффициент застройки» заменить словами «Максимальный процент застройки».

5.2. Слова «Минимальный коэффициент озеленения» заменить словами «Минимальный процент озеленения».

5.3. Слова «максимальный коэффициент застройки» в сноске <\*> после таблицы 11.1 заменить словами «максимальный процент застройки».

6. Главу 12 части III дополнить пунктом 12.1.2 следующего содержания:

**«12.1.2. Ограничения, связанные с жилой застройкой и строительством 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 объектов капитального строительства жилого назначения, за исключением следующих случаев:

1.1. строительство индивидуальных жилых домов, садовых домов;

1.2. строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории при наличии соглашения, заключенного в целях восстановления прав граждан, 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»;

1.3. строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории, заключенных до вступления в силу настоящего пункта;

1.4. строительство объектов капитального строительства жилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета;

1.5. реконструкция существующих объектов капитального строительства жилого назначения в существующих параметрах.

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

2.1. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения максимальной общей площадью до 1000 кв.м;

2.2. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения максимальной общей площадью более 1000 кв.м при условии, что в отношении территории осуществляется деятельность по комплексному развитию территории;

2.3. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения, осуществляемое в рамках реализации проектов, предусмотренных 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»;

2.4. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета;

2.5. строительство объектов дошкольного, среднего, среднего профессионального, высшего, дополнительного образования; религиозных и культовых объектов, монастырей; объектов похоронного назначения.

3. 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 100 кв.м.

4. При проектировании многоквартирных домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

5. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края обязательны к применению при подготовке проектной документации для объектов капитального строительства.».

Исполняющий обязанности  
директора департамента архитектуры  
и градостроительства администрации  
муниципального образования  
городской округ город-курорт Сочи  
Краснодарского края

М.В. Петухов