

## Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 2 3 - 2 - 0 9 - 0 - 0 0 - 2 0 2 2 - 6586

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

Заявление № 2194609977 от 01.10.2022 г.

Заявитель: Хмара Алексей Валерьевич

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 ГрК РФ 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)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	327776.99	2196826.32
2	327811.01	2196870.31
3	327824.55	2196881.70
4	327811.32	2196889.09
5	327762.17	2196917.42
6	327750.16	2196875.85
7	327730.85	2196846.00

Кадастровый номер земельного участка или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 ГрК РФ, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: **23:49:0136009:460**

Площадь земельного участка **4200 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) - **отсутствуют.**

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:

**Документация по планировке территории не утверждена.**

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

Градостроительный план подготовлен Зам. директора департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи

Н.В. Долгополая

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

14.10.2022

М.П. \_\_\_\_\_

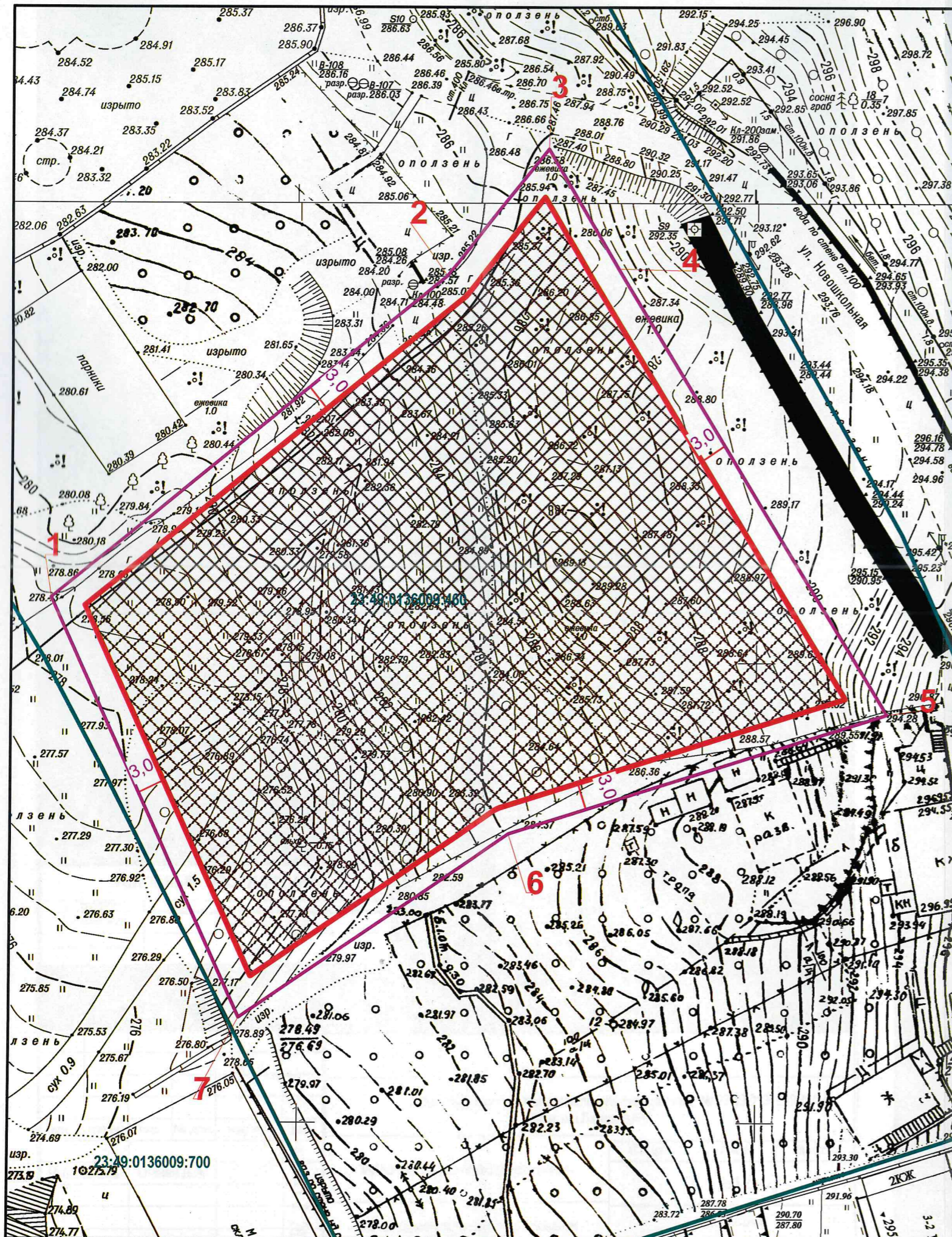
(дата)

(подпись)

Н.В. Долгополая

(расшифровка подписи)

Исп. Оганян Д.А.



Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на  
топографической основе в масштабе 1:500,  
ИП Байбаков О.Н. от 12.07.2019 г.

(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)

(дата, наименование организации)

1	327776.99	2196826.32
2	327811.01	2196870.31
3	327824.55	2196881.70
4	327811.32	2196889.09
5	327762.17	2196917.42
6	327750.16	2196875.85
7	327730.85	2196846.00

### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы з/у, состоящих на кадастровом учете		Номер и координаты поворотных точек границ земельного участка		Места допустимого размещения зданий, сооружений*
	Минимальные отступы от границ земельного участка		Расстояние (м)		
	Граница участка				

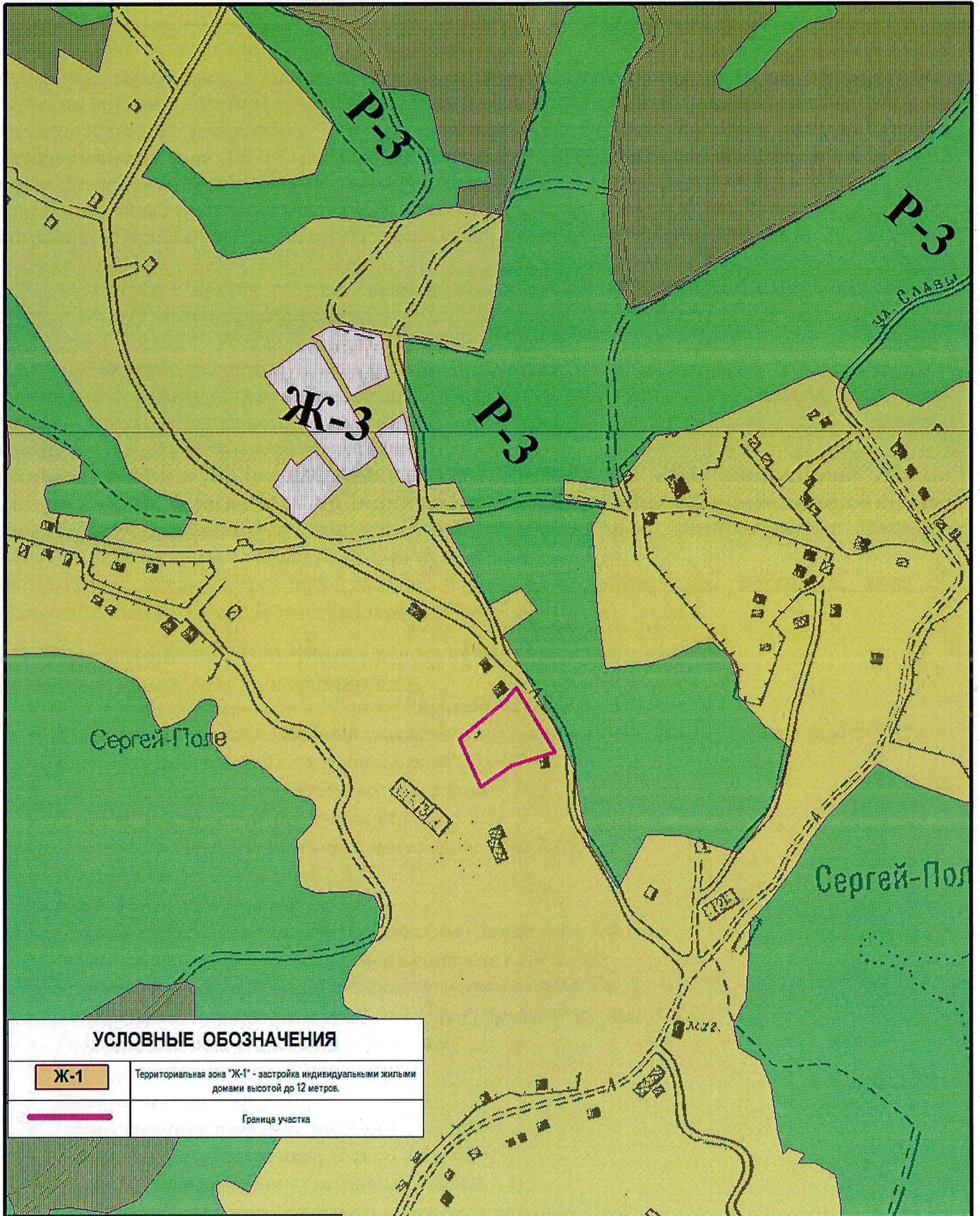
Градостроительный план земельного участка с кад № 23:49:0136009:460 г. Сочи,  
р-н Лазаревский

изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата
					12.10.2022
Зам.директора				Скрипкина К.С.	
Исполнитель				Оганян Д.А.	

ЗАКАЗЧИК: Хмара Алексей Валерьевич

Чертеж градостроительного плана земельного участка. М 1:500.  
Условные обозначения. Экспликация. Схема расположения  
земельного участка в окружении смежнорасположенных земельных  
участков.

Стадия	Лист	Листов
	ГрП-1	2
МКУ г.Сочи		
"Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности"		



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

<b>Ж-1</b>	Территориальная зона "Ж-1" - застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров.
—	Граница участка

изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата
					12.10.2022
Исполнитель	Оганян Д.А.				

Градостроительный план земельного участка с кад. № 23:49:0136009:460 г. Сочи, р-н Лазаревский			
ЗАКАЗЧИК: Хмара Алексей Валерьевич	Стадия	Лист	Листов
Карта градостроительного зонирования (Фрагмент). М 1:5000. Условные обозначения.		Грп-2	2
	МКУ г.Сочи "Инфоград"		

2. Информация о градостроительном регламенте земельного участка либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента распространяется или для которого градостроительный регламент устанавливается. *Земельный участок расположен в территориальной зоне "Ж-1" - застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров. Установлен градостроительный регламент.*

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

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:

*Решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 N 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи»; Градостроительного кодекса Краснодарского края, утвержденного Законом Краснодарского края от 21 июля 2008 года № 1540-КЗ.*

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил землепользования и застройки)

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

Основной вид разрешенного использования:

- *Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) <7>*
- *Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2) <7>*
- *Блокированная жилая застройка (код 2.3) <7>*
- *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) <6>*
- *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 порядка (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)
- Ведение огородничества (код 13.1)
- Ведение садоводства (код 13.2) <7>

Условно-разрешенный вид 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)
- Амбулаторное 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)
- 

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка

Основные и условно виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
Постоянное проживание	
Индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящие жилые дома на одну семью)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, постройки для ведения подсобного хозяйства, надворные туалеты;</li> <li>- гаражи или стоянки на 1 - 3 места;</li> <li>- хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента);</li> <li>- площадки: детские, хозяйственные, отдыха;</li> <li>- сады, огороды;</li> <li>- водоемы, водозаборы;</li> <li>- теплицы, оранжереи</li> </ul>
Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом)	- площадки для отдыха
Многоквартирные дома	Встроенные в нижние этажи лицевых корпусов: <ul style="list-style-type: none"> <li>- учреждения торговли, кроме рыбных магазинов;</li> <li>- учреждения общественного питания;</li> <li>- парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;</li> <li>- библиотеки;</li> <li>- отделения связи;</li> <li>- офисы фирм;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- врачебные кабинеты;</li> <li>- детские дошкольные группы и учреждения с количеством детей до 30;</li> <li>- спортивный зал;</li> <li>- площадки для сбора мусора</li> </ul>
Временное проживание	
Гостиницы, мотели, хостелы, апартаменты, пансионаты, туристическая база, туристическая деревня	<ul style="list-style-type: none"> <li>- площадки: спортивные, для отдыха, хозяйственные;</li> <li>- оборудованные площадки для временных сооружений;</li> <li>- встроенные торговые, офисные помещения, помещения общественного питания, бытового обслуживания, спортивного и культурно-развлекательного назначения</li> </ul>
Общежития	<ul style="list-style-type: none"> <li>- площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха</li> </ul>
Общественное питание в здании	
Рестораны, кафе, столовые	<ul style="list-style-type: none"> <li>- оборудованные площадки (для летних кафе, хозяйственные)</li> </ul>
Отправление культа	
Объекты религиозного назначения	<ul style="list-style-type: none"> <li>- жилые дома для персонала;</li> <li>- объекты ритуального назначения;</li> <li>- площадки для отдыха, хозяйственные;</li> <li>- автостоянки или гаражи</li> </ul>
Монастырь	
Подворье	
Воспитание, образование, подготовка кадров	
Детские дошкольные учреждения	<ul style="list-style-type: none"> <li>- площадки: детские, спортивные, для отдыха;</li> <li>- теплицы, оранжереи</li> </ul>
Общеобразовательные школы, школы-интернаты, специализированные школы, лицеи, гимназии	
Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры	<ul style="list-style-type: none"> <li>- жилые дома для персонала;</li> <li>- площадки: спортивные, для отдыха</li> </ul>
Спорт, отдых	
Стадионы	Сооружения, связанные с технологией функционирования основных объектов
Парки культуры и отдыха	<ul style="list-style-type: none"> <li>- развлекательные центры;</li> <li>- комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки;</li> <li>- предприятия общественного питания;</li> <li>- общественные туалеты;</li> <li>- выставочные павильоны;</li> <li>- зрительные залы, эстрады;</li> <li>- спортивные площадки без мест для зрителей;</li> <li>- оборудованные площадки для временных сооружений</li> </ul>

	<p>обслуживания, торговли, проката;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- площадки для отдыха;</li> <li>- хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком;</li> <li>- помещения для охраны</li> </ul>
Спортплощадки, теннисные корты	- помещения для переодевания, душевые
Горнолыжные, биатлонные, лыжные комплексы, санные и бобслейные трассы, трамплины, фристайл-центры	Сооружения, связанные с технологией функционирования основных объектов
Здравоохранение и соцобеспечение	
Больницы, клиники общего профиля	<ul style="list-style-type: none"> <li>- жилые дома для персонала;</li> <li>- объекты, технологически связанные с назначением основного вида использования;</li> <li>- часовни;</li> <li>- площадки для отдыха</li> </ul>
Диспансеры	
Курортные поликлиники, водо- и грязелечебницы	Объекты, технологически связанные с назначением основного вида использования
Управление, финансы, страхование	
Бизнес-центры, офисные центры, выставочные центры	<ul style="list-style-type: none"> <li>- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания</li> </ul>
Банки, учреждения страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, рекламные агентства, туристические агентства и центры обслуживания	
Научно-исследовательские (проектный, конструкторский, компьютерный) центры	<ul style="list-style-type: none"> <li>- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания</li> </ul>
Промышленное производство	
Предприятия по изготовлению металлических, деревянных изделий, мебели	- складские здания
Предприятия не выше III класса санитарной опасности по	<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты, технологически связанные с назначением основного вида;</li> <li>- питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;</li> </ul>

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

<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 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, Ж-4, Ж-5, Ж-6, 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", "ОД-2" 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" 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.

<6> - В случае расположения земельного участка, объекта капитального строительства на расстоянии до 500 метров от береговой линии Черного моря в зонах Ж-3, Ж-4, Ж-5, Ж-6 данный вид разрешенного использования является основным видом разрешенного использования (разрешен автоматически, при условии соблюдения требований технических регламентов безопасности).

<7> - В случае расположения земельного участка, объекта капитального строительства на расстоянии до 500 метров от береговой линии Черного моря данный вид разрешенного использования является условно разрешенным».

<8> - В случае расположения земельного участка, объекта капитального строительства на расстоянии до 500 метров от береговой линии Черного моря данный вид разрешенного использования не применяется (запрещен)».

***В соответствии с положениями части 5 статьи 27 Градостроительного кодекса Краснодарского края, утвержденного Законом Краснодарского края от 21 июля 2008 года № 1540-КЗ, на карте градостроительного зонирования на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного моря отражаются границы территорий, в отношении которых установлены следующие ограничения:***

Условное обозначение	Удаленность от береговой линии Черного моря	Предельная высота зданий (м)
В-21	100 м.	21
В-25	от 100 м. до 300 м.	25
В-30	от 300 м. до 500 м.	30

**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:

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 и которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений <3>; <13>	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка <5>; <7>; <10>	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 <6>	Ширина, м	Площадь кв.м. или га					
Минимальная длина стороны по уличному фронту 10 м	Минимальная ширина/глубина 30 м	-для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв. м -для строительства от 2 до 10 блокированных жилых домов - от 100 до 300 кв. м за каждым индивидуальным блоком, включая площадь строения -для ведения личного подсобного хозяйства(приусадебный	3 м	Максимальная высота здания до конька крыши 12 м	50%	Не установлены	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>; <8> :- 0,6 Минимальный процент озеленения, % <9> - 30 %. Максимальная высота ограждения – 2,0 м

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

**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. Данный параметр не применяется: в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для школьного, начального и среднего общего образования.

В территориальных зонах «ОД-1», «ОД-2», допускается реконструкция существующих индивидуальных жилых домов с учетом максимальной общей площади индивидуального жилого дома и максимальной высоты здания до конька крыши, предусмотренных Правилами.»

«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.»

<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;

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.

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

**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 реализации 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,



градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается			предельная высота зданий, строений, сооружений	земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	объекта Капитального строительства	участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	ю 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 культурного наследия:**

**3.1. Объекты капитального строительства**

№ согласно чертежу градостроительного плана	назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
<i>Информация отсутствует</i>	<i>Информация отсутствует</i>

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

№ согласно чертежу градостроительного плана	назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки
<i>Информация отсутствует</i>	<i>Информация отсутствует</i>

## 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*

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 и устойчивому развитию территории: ***Рассматриваемый земельный участок не расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.***

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
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:

Наименование ограничения (обременения) земельного участка, площадь (кв.м.)	Реквизиты акта	Содержание ограничений использования земельного участка
<i>II-я зона округа горно-санитарной охраны курорта (весь 4200 кв.м.)</i>	<i>Приказ Министра здравоохранения РСФСР от 21.10.1969 № 297 «Об утверждении границ округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского Побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи». Постановление Правительства РФ от 07.12.1996 № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов Федерального значения».</i>	<i>На территории второй зоны запрещаются размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую природную среду и приводящих к истощению природных лечебных ресурсов, в том числе: - строительство новых и расширение действующих промышленных объектов, производство горных и других работ, не связанных непосредственно с освоением</i>



лечебно-оздоровительной местности, а также с развитием и благоустройством курорта;

- строительство животноводческих и птицеводческих комплексов и ферм, устройство навозохранилищ;

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов;

- строительство транзитных автомобильных дорог;

- размещение коллективных стоянок автотранспорта без соответствующей системы очистки от твердых отходов, отработанных масел и сточных вод;

- строительство жилых домов, организация и обустройство садово-огороднических участков и палаточных туристических стоянок без централизованных систем водоснабжения и канализации;

- размещение кладбищ и скотомогильников;

- устройство поглощающих колодцев, полей орошения, подземной фильтрации и накопителей сточных вод;

- складирование и захоронение промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов;

- массовый прогон и выпас скота (кроме пастбищ, обеспечивающих организацию кумысолечения);

- использование минеральных удобрений и навозных стоков, применение ядохимикатов при борьбе с вредителями, болезнями растений и сорняками, использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов;

- сброс сточных и дренажных вод в водные объекты (за исключением сброса очищенных вод через специальные глубоководные выпуски), а также другие виды водопользования, отрицательно влияющие на

		санитарное и экологическое состояние этих объектов; - вырубка зеленых насаждений, кроме рубок ухода за лесом и санитарных рубок, и другое использование земельных участков, лесных угодий и водоемов, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества природных лечебных ресурсов лечебно-оздоровительной местности и курорта федерального значения.
Территория исторического поселения регионального значения (весь 4200 кв.м.)	Закон Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края». «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ ст.51; Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».	Градостроительная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения.
«ОГП-О» – зона оползневых процессов (весь 4200 кв.м.)	Решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 N 202 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи"	Запрещено строительство зданий и сооружений любого типа без проведения предварительного обследования и разработки инженерных мероприятий (противооползневых и др.).

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
		-----	-----

7. Информация о границах публичных сервитутов: **информация отсутствует**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	x	y
Информация отсутствует	--	--

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок: **информация отсутствует.**

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Выданы: МУП г.Сочи «Водоканал»

*Письмо от 06.10.2022 № 06.1.2/061022/24 (прилагается);*

О возможности подключения к сетям водоснабжения и водоотведения объекта.

**Точки подключения** будут предоставлены на границе земельного участка после выполнения условий договора о технологическом присоединении.

**Максимальная нагрузка** будет определена в соответствии с предоставленным балансом водопотребления и водоотведения подключаемого объекта в период использования максимальной величины мощности (нагрузки).

**Срок подключения** 18 мес. с момента заключения договора.

Наличие возможности отображения точек подключения на ситуационном плане отсутствует.

Выданы: МУП города Сочи «Сочитеплоэнерго»

*Письмо от 10.10.2022 №02-13001/22 (прилагается)*

Возможность присоединения к централизованному теплоснабжению отсутствует в связи с отсутствием тепловых сетей и источника теплоснабжения в данном районе. Теплоснабжение рекомендуется решить от собственного индивидуального источника тепла.

Выданы: МУП города Сочи «Водосток»

*Письмо от 10.10.2022 №1.1-13/10247 (прилагается)*

Техническая возможность подключения к сетям водоотведения поверхностных вод объекта имеется.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории: *Решение Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 29.11.2021 №135 «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края».*

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

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





Муниципальное унитарное предприятие города Сочи  
«Сочитеплоэнерго»  
(МУП «СТЭ»)

354000, г.Сочи, ул. Юных Ленинцев, 23, тел.296-85-85, факс 296-84-84 E-mail: [mail@sochi-teplo.ru](mailto:mail@sochi-teplo.ru)  
<http://www.sochi-teplo.ru> ОГРН 1022302953947 ИНН/КПП 2320033802/232001001 ОКПО 05053202

Исх. № 08-13009/22 от 10.10.22  
на №649083 от 04.10.2022 г.

Директору  
департамента архитектуры и  
градостроительства  
администрации города Сочи  
Д.В. Литвинцу

Уважаемый Дмитрий Валерьевич!

На Ваш запрос сообщаю, что по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, на земельном участке с кадастровым номером **23:49:0136009:460 (Хмара А.В.)** вид разрешенного использования –земли под домами индивидуальной жилой застройки, в связи с отсутствием тепловых сетей в районе земельного участка отсутствует техническая возможность подключения к тепловым сетям МУП «СТЭ».

Технический директор

А.А.Семенов

Исп. ГПН ПГО тел.: 296-85-85 доб.451



ВОДОСТОК

Муниципальное унитарное  
предприятие муниципального  
образования городской округ город-  
курорт Сочи Краснодарского края  
«Водосток»

Советская ул., д. 38, пом. 14, город Сочи,  
Краснодарский край, 354000.  
Тел.8(988) 233-66-05, факс (862) 264-91-34  
e-mail: vodostok\_sochi@mail.ru

Департаменту архитектуры и  
градостроительства  
администрации города Сочи

10.10.2022 №1.1-13/ 40247

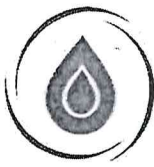
на № 649082 от 04.10.2022 г.  
о предоставлении информации

В соответствии п. 8, 9 «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 г. № 2130 МУП г. Сочи «Водосток» сообщает, что техническая возможность подключения к сетям водоотведения поверхностных и (или) дренажных вод объекта, собственник (заявитель) Хмара А.В., вид разрешенного использования – земли под домами индивидуальной жилой застройки с кадастровым номером 23:49:0136009:460 площадью земельного участка 4200 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, район Лазаревский, с. Сергей Поле, имеется. Для определения точек подключения к сетям водоотведения поверхностных и (или) дренажных вод, правообладателю земельного участка (заявителю) необходимо обратиться в МУП г. Сочи «Водосток» с заявлением. В заявлении должно быть указано:

- наименование лица, направившего запрос, его местонахождение и почтовый адрес;
- нотариально заверенные копии учредительных документов, а также документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего запрос;
- правоустанавливающие документы на земельный участок (для правообладателя земельного участка);
- информацию о границах земельного участка, на котором планируется осуществить строительство объекта капитального строительства или на котором расположен реконструируемый объект капитального строительства;
- информация о разрешенном использовании земельного участка;
- информацию о предельных параметрах разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, соответствующих данному земельному участку;
- планируемый срок ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (при наличии соответствующей информации);
- планируемую величину необходимой подключаемой нагрузки (при наличии соответствующей информации).

Директор  
Исп.: Моргоев А.А..  
тел. 8-862-264-92-57

Д.Ю. Сбитнев



# ВОДОКАНАЛ СОЧИ

Муниципальное унитарное предприятие  
муниципального образования городской округ  
город-курорт Сочи Краснодарского края  
«Водоканал»

Гагарина ул., 73, г. Сочи,  
Краснодарский край, 354065  
т. (862) 444-05-05, 254-87-40, ф. (862) 254-87-87  
e-mail: mail@svdk.su mup-vodokanal-sochi.ru  
ОГРН 1162366057160 ИНН/КПП 2320242443/232001001

Директору  
департамента архитектуры и  
градостроительства  
администрации города Сочи  
Литвинцу Д.В.

06.10.2022 № 06.1.21061022/24

На № 649080 от 04.10.2022 г.

**Уважаемый Дмитрий Валерьевич!**

В соответствии со ст. 52.1 Градостроительного кодекса РФ, пп. 16, 17, 39 «Правил подключения (технического присоединения) объектов капитального строительства к центральным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 2130 от 30.11.2021, МУП г. Сочи «Водоканал» сообщает, что техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения объекта, вид разрешенного использования – земли под домами индивидуальной жилой застройки, с кадастровым номером земельного участка 23:49:0136009:460, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский р-он, с. Сергей поле, имеется. Точки подключения будут предоставлены на границе земельного участка после выполнения условий договора о подключении (технологическом присоединении).

Плата за подключение будет рассчитана в соответствии с приложением № 6 Постановления Администрации города Сочи № 2107 от 08.12.2017 «Об утверждении решений управления цен и тарифов администрации города Сочи».

- к централизованным системам холодного водоснабжения в части ставки тарифа за подключаемую (технологически присоединяемую) нагрузку в размере 39298,92 руб./м<sup>3</sup>/сутки без НДС, 47158,70 руб./м<sup>3</sup>/сутки с НДС в части ставки тарифа за протяженность водопроводной сети при глубине залегания от 1,11 до 2,50 метров и использовании полиэтилена

25 мм – 6511,34 руб./м без НДС, 7813,61 руб./м с НДС,  
32 мм – 7360,03 руб./м без НДС, 8832,04 руб./м с НДС,  
40 мм – 7488,86 руб./м без НДС, 8986,63 руб./м с НДС,  
50 мм – 7790,53 руб./м без НДС, 9348,64 руб./м с НДС,  
63 мм – 8200,46 руб./м без НДС, 9840,55 руб./м с НДС,  
80 мм – 12635,48 руб./м без НДС, 15184,18 руб./м с НДС,  
100 мм – 17225,68 руб./м без НДС, 20670,82 руб./м с НДС,  
150 мм – 18289,99 руб./м без НДС, 21947,99 руб./м с НДС,  
200 мм – 22391,07 руб./м без НДС, 26869,28 руб./м с НДС,  
250 мм – 26194,84 руб./м без НДС, 31433,81 руб./м с НДС.

- к централизованным системам водоотведения в части ставки тарифа за подключаемую (технологически присоединяемую) нагрузку в размере 39263,17 руб./м<sup>3</sup>/сутки без НДС, 47115,80 руб./м<sup>3</sup>/сутки с НДС в части ставки тарифа за протяженность канализационной сети при глубине залегания от 1,20 до 2,70 метров и использовании полиэтилена

80 мм – 13702,87 руб./м без НДС, 16443,44 руб./м с НДС

100 мм – 18503,36 руб./м без НДС, 22204,03 руб./м с НДС

150 мм – 19336,43 руб./м без НДС, 23203,72 руб./м с НДС,  
200 мм – 22489,78 руб./м без НДС, 26987,74 руб./м с НДС,  
250 мм – 25198,56 тыс. руб./м без НДС, 30238,27 руб./м с НДС.

Данные тарифы действуют в соответствии с инвестиционной программой по развитию централизованных систем холодного водоснабжения и водоотведения муниципального образования города-курорта Сочи на 2018-2022 годы.

Срок подключения - 18 месяцев с момента заключения договора.

Для расчета платы за подключение и заключения договора о подключении (технологическом присоединении) правообладателю земельного участка (заявителю) необходимо обратиться непосредственно в МУП г. Сочи «Водоканал» с заявлением о подключении, и предоставить документы и сведения, предусмотренные п. 26 Постановления Правительства РФ № 2130 от 30.11.2021.

Максимальная нагрузка будет определена в соответствии с предоставленным балансом водопотребления и водоотведения подключаемого объекта в период использования максимальной величины мощности (нагрузки) с указанием целей использования холодной воды и распределением объемов подключаемой нагрузки по целям использования, в том числе на пожаротушение, периодические нужды, заполнение и опорожнение бассейнов, прием поверхностных сточных вод, а также с распределением общего объема сточных вод по канализационным выпускам (в процентах).

**Начальник управления по  
технологическому присоединению**



**Е.В. Игнатов**