



**КонсультантПлюс**

Решение Городского Собрания Сочи  
муниципального образования городской округ  
город-курорт Сочи Краснодарского края от  
28.02.2023 N 26

"О внесении изменений в решение Городского  
Собрания Сочи муниципального образования  
городской округ город-курорт Сочи  
Краснодарского края от 28 декабря 2020 года  
N 94 "Об утверждении местных нормативов  
градостроительного проектирования  
муниципального образования городской округ  
город-курорт Сочи Краснодарского края"

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

[www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

Дата сохранения: 22.03.2023

**ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ СОЧИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

**РЕШЕНИЕ  
от 28 февраля 2023 г. N 26**

**О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В РЕШЕНИЕ ГОРОДСКОГО СОБРАНИЯ СОЧИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД-КУРОРТ  
СОЧИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ОТ 28 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА N 94  
"ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕСТНЫХ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ  
ОКРУГ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ"**

В соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации, [статьями 16, 34](#) Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", [Законом](#) Краснодарского края от 21 июля 2008 года N 1540-КЗ "Градостроительный кодекс Краснодарского края", [Законом](#) Краснодарского края от 3 апреля 2020 года N 4267-КЗ "О преобразовании муниципального образования город-курорт Сочи", приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края", [статьей 29](#) Устава муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края

Городское Собрание Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края решило:

1. Внести [изменения](#) в [решение](#) Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28 декабря 2020 года N 94 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края", согласно приложению к настоящему решению.

2. При реализации градостроительных отношений, осуществляемых на основании выданных разрешений на строительство (реконструкцию), в том числе где проектной документацией для объектов капитального строительства предусмотрена этапность и (или) получено отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в отношении которых не получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, изменения, вводимые настоящим решением, не применяются.

3. Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края опубликовать настоящее решение в уполномоченном Городским Собранием Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края печатном издании и на официальном сайте администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

4. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на администрацию муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края и комитет Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края по вопросам архитектуры и строительства.

Глава муниципального образования  
городской округ город-курорт Сочи  
Краснодарского края  
А.С.КОПАЙГОРОДСКИЙ

Председатель  
Городского Собрания Сочи

---

муниципального образования  
городской округ город-курорт Сочи  
Краснодарского края  
В.П.ФИЛОНОВ

Приложение  
к решению  
Городского Собрания Сочи  
муниципального образования городской  
округ город-курорт Сочи  
Краснодарского края  
от 28.02.2023 N 26

**ИЗМЕНЕНИЯ,  
ВНОСИМЫЕ В МЕСТНЫЕ НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ  
ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ, УТВЕРЖДЕННЫЕ  
РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОГО СОБРАНИЯ СОЧИ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ОТ 28 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА N 94**

В [приложении](#):

1. В [части I](#) "Основная часть":

1.1. [Часть 2 статьи 7](#) изложить в следующей редакции:

"2. Нормы расчета образовательных организаций и размеры земельных участков для их размещения.

Таблица N 8

Учреждения, организации, предприятия, сооружения, единица измерения	Единица измерения	Рекомендуемая обеспеченность на 1000 жителей (в пределах минимума)	Размер земельного участка, кв. м	Примечание
1	2	3	4	5
Дошкольные образовательные организации, место	1 место	по расчету <*>	Не нормируется. Размер земельного участка определяется исходя из возможности размещения объекта в соответствии с требованиями технических регламентов	Радиус обслуживания следует принимать в соответствии с таблицей 8.2 настоящих нормативов
Крытые бассейны для дошкольников	1 объект	по заданию на проектирование	по заданию на проектирование	
Общеобразовательные организации: школы, лицеи, гимназии, кадетские училища	1 место	по расчету <*>	<p>При вместимости общеобразовательной организации, учащихся:</p> <p>св. 40 до 400 - 55 м на одного учащегося</p> <p>св. 400 до 500 - 65 -//-</p> <p>св. 500 до 600 - 55 -//-</p> <p>св. 600 до 800 - 45 -//-</p> <p>св. 800 до 1100 - 36 -//-</p> <p>св. 1100 до 1500 - 23 -//-</p> <p>св. 1500 до 2000 - 18 -//-</p> <p>св. 2000 - 16 -//-.</p> <p>Размеры земельных участков общеобразовательных организаций могут быть уменьшены при условии соблюдения требований технических регламентов</p>	Радиус обслуживания следует принимать в соответствии с таблицей 8.2 настоящих нормативов. Пути подходов учащихся к общеобразовательным школам с начальными классами не должны пересекать проезжую часть магистральных улиц в одном уровне
Общеобразовательные организации, имеющие интернат, учащиеся	1 место	по заданию на проектирование	<p>При вместимости общеобразовательной школы-интерната, учащихся: св. 200 до 300 - 70 м<sup>2</sup> на 1 учащегося</p> <p>"300 "500 - 65"</p> <p>"500 и более - 45"</p>	При размещении на земельном участке школы здания интерната (спального корпуса) площадь земельного участка следует увеличивать на 0,2 га
Межшкольный учебный комбинат, место	1 место	8% общего числа школьников	Размеры земельных участков межшкольных учебно-производственных комбинатов рекомендуется принимать по таблице 8.1	Автотрактородром следует размещать вне селитебной территории.

			<p>настоящих нормативов, но не менее 2 га, при устройстве автополигона или трактордрома не менее 3 га</p>	<p>В городах межшкольные учебно-производственные комбинаты размещаются на селитебной территории с учетом транспортной доступности не более 30 мин.</p>
<p>Внешкольные учреждения, место</p>	<p>1 место</p>	<p>10% общего числа школьников, в том числе по видам зданий:                      Дворец (Дом) творчества школьников - 3,3%;                      станция юных техников - 0,9%;                      станция юных натуралистов - 0,4%;                      станция юных туристов - 0,4%;                      детско-юношеская спортивная школа - 2,3%;                      детская школа искусств или музыкальная, художественная, хореографическая школа - 2,7%</p>	<p>По заданию на проектирование</p>	<p>В городах внешкольные учреждения размещаются на селитебной территории с учетом транспортной доступности не более 30 мин.</p>

<\*> Расчетное количество мест в объектах дошкольного и среднего школьного образования определяется по следующим формулам:

$$P_{\text{оош}} = \frac{(K7+K8+K9+K10+K11+K12+K13+K14+K15)+((K16+K17) \times 0,75) \times 1000}{N},$$

K7 - количество детей в возрасте от 7 до 8 лет,

K8 - количество детей в возрасте от 8 до 9 лет,

K9 - количество детей в возрасте от 9 до 10 лет,

K10 - количество детей в возрасте от 10 до 11 лет,

K11 - количество детей в возрасте от 11 до 12 лет,

K12 - количество детей в возрасте от 12 до 13 лет,

K13 - количество детей в возрасте от 13 до 14 лет,

K14 - количество детей в возрасте от 14 до 15 лет,

K15 - количество детей в возрасте от 15 до 16 лет,

K16 - количество детей в возрасте от 16 до 17 лет,

K17 - количество детей в возрасте от 17 до 18 лет,

N - общее количество населения,

P<sub>оош</sub> - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.;

$$P_{\text{доо}} = \frac{((K0+K1+K2) \times 0,3 + (K3+K4+K5+K6)) \times 1000}{N},$$

K0 - количество детей одного в возрасте от 2 мес. до 1 года,

K1 - количество детей в возрасте от 1 года до 2 лет,

K2 - количество детей в возрасте от 2 до 3 лет,

K3 - количество детей в возрасте от 3 до 4 лет,

K4 - количество детей в возрасте от 4 до 5 лет,

K5 - количество детей в возрасте от 5 до 6 лет,

K6 - количество детей в возрасте от 6 до 7 лет,

N - общее количество населения,

P<sub>доо</sub> - расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел.

Примечание. Показатели рассчитываются, опираясь на данные возрастно-полового состава населения Краснодарского края управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея ([https://krsdstat.gks.ru/population\\_kk](https://krsdstat.gks.ru/population_kk)), на год, предшествующий

расчетному.

Таблица 8.1

Образовательные учреждения начального профессионального образования	Размер земельных участков (га) при количестве обучающихся в учреждении			
	до 300 чел.	300 - 400 чел.	400 - 600 чел.	600 - 1000 чел.
Для всех образовательных учреждений	2	2,4	3,1	3,7
Сельскохозяйственного профиля <*>	2 - 3	2,4 - 3,6	3,1 - 4,2	3,7 - 4,6
Размещаемых в районах реконструкции <***>	1,2 - 2	1,3 - 2,4	1,5 - 3,1	1,9 - 3,7
Гуманитарного профиля <***>	1,4 - 2	1,7 - 2,4	2,2 - 3,1	2,6 - 3,7

<\*> Допускается увеличение, но не более чем на 50%.

<\*\*\*> Допускается сокращать, но не более чем 50%.

<\*\*\*> Допускается сокращать, но не более чем на 30%.

Примечание. В указанные размеры участков не входят участки общежитий, опытных полей и учебных полигонов.

Таблица 8.2

Учреждения, организации и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м
Общеобразовательные организации <*>	
- в зоне застройки многоэтажными жилыми домами	500
- в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	650
- в зоне застройки малоэтажными жилыми домами	900
- в зоне застройки индивидуальными жилыми домами	900
Дошкольные образовательные организации <*>:	
- в зоне застройки многоэтажными жилыми домами	300
- в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	400
- в зоне застройки малоэтажными жилыми домами	550
- в зоне застройки индивидуальными жилыми домами	550

<\*> Указанный радиус обслуживания не распространяется на специализированные и оздоровительные дошкольные организации, а также на специальные детские ясли-сады общего типа и общеобразовательные организации (языковые, математические, спортивные и т.п.).

Примечания:

1) Пути подходов учащихся к общеобразовательным организациям с классами начального общего образования не должны пересекать проезжую часть магистральных улиц в одном уровне.";

1.2. Исключить **части 3 и 4 статьи 7**;

1.3. **Часть 1 статьи 9** изложить в следующей редакции:

"1. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами хранения и обслуживания транспорта и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов в связи с решением вопросов местного значения необходимо принимать в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.";

1.4. **Таблицу N 14 статьи 11** изложить в следующей редакции:

"Таблица N 14

Тип площадки	Расчетная единица	Площадь площадки на расчетную единицу	Минимальный размер площадки, кв. м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	100 кв. м площади квартир	2,5	20
Для отдыха взрослого населения	100 кв. м площади квартир	0,4	5
Для занятий физкультурой и спортом	100 кв. м площади квартир	7,5	40
Озелененные территории	Площадь участка	Согласно предельным параметрам вида разрешенного использования	Согласно предельным параметрам вида разрешенного использования

-----  
Примечания:

1) устройство площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста не допускается на крышах зданий, строений, сооружений выше двух надземных этажей и выше 10 метров от средней планировочной отметки земли проектируемого объекта капитального строительства;

2) устройство площадок для занятий физкультурой не допускается на крышах зданий, строений, сооружений выше пяти надземных этажей и выше 21 метра от средней планировочной отметки земли проектируемого объекта капитального строительства;

3) площадки для занятий физкультурой и спортом, размещаемые на крышах зданий, строений, сооружений выше двух надземных этажей и выше 10 метров от средней планировочной отметки земли проектируемого объекта капитального строительства, должны быть оборудованы сплошным сетчатым ограждением сверху и по периметру высотой не менее 4 метров;



4) при комплексном развитии территории допускается сокращение площадок для занятий физкультурой в случае устройства плоскостных спортивных сооружений (спортивных площадок) общего пользования площадью не менее расчетной площади таких площадок;

5) не допускается сокращать расчетную площадь площадок для игр детей и для занятия физкультурой за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.";

1.5. **Часть 2 статьи 11** изложить в следующей редакции:

"2. Площадь озелененной территории зоны многоквартирной жилой застройки должна составлять не менее 6 кв. м на 1 человека. Озелененные территории общего пользования жилых районов выделяются в границах территориальных зон жилой застройки (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) и общественно-деловой застройки.

Площадь озелененной территории общего пользования общегородского значения - не менее 12,5 кв. м на человека.

При комплексном развитии территории допускается сокращение озелененных территорий общего пользования жилых районов, но не более чем на 50% при высадке деревьев (лиственный посадочный материал диаметром штамба от 4 см) на проектируемой территории, в том числе в границах территорий общего пользования, из расчета 1 дерево на 20 кв. м. Деревья, высаживаемые в рамках требований к озеленению земельных участков, в расчете сокращения озелененных территорий общего пользования жилых районов не учитываются.";

1.6. **Дополнить** статьей 12 следующего содержания:

"Статья 12. Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон

Таблица N 15

Территориальные зоны	Предельный коэффициент плотности жилой застройки
Зона застройки многоэтажными жилыми домами	0,9
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	0,7
Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами	0,5
Зона застройки блокированными жилыми домами	0,7
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	0,7

-----  
Примечания:

1) При комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

2) При расчете предельного коэффициента плотности застройки жилой зоны учитывается площадь территории рекреационной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, пропорционально к каждой зоне жилой застройки в границах комплексного развития территории.";

1.7. **Дополнить** статьей 13 следующего содержания:

"Статья 13. Предельные параметры объектов капитального строительства, строительство (реконструкция) которых осуществляется на земельных участках с видами разрешенного использования "Санаторная деятельность" (код 9.2.1), "Курортная деятельность" (код 9.2), "Гостиничное обслуживание" (код 4.7), "Туристическое обслуживание" (код 5.2.1), иными видами разрешенного использования земельных участков, предусматривающими строительство (реконструкцию) объектов гостиничного обслуживания, санаторно-курортных и лечебно-оздоровительных учреждений, а также капитальных объектов и комплексов санаторно-курортной и гостиничной инфраструктуры, в зоне отдыха, курортной зоне, рекреационно-курортной зоне, общественно-деловой зоне, зоне гостиничного обслуживания и зоне лечебно-оздоровительных учреждений

Таблица N 16

Удаленность от береговой линии	Предельная высота зданий (м)	Предельная этажность	Предельная плотность застройки, тыс. кв. м/га <*>	Макс. % застройки	Мин. % озеленения	Минимальное отношение мест общего пользования к общей площади зданий и сооружений комплекса <***>
1 линия (100 м от береговой линии)	21	4	8	45/50 <*>	15	20%
2 линия (100 - 300 м от береговой линии)	25	6	10	40/50 <*>	15	20%
3 линия (300 - 500 м от береговой линии)	30	8	12	35/50 <*>	15	20%
4 линия (более 500 м от береговой линии)	33	10	14	30/50 <*>	15	20%

<\*> Данный параметр применяется для надземных частей зданий, строений и сооружений, размещаемых в границах приаэродромной территории.

<\*\*\*> Общая площадь надземной части здания без учета подземной части.

<\*\*\*\*> К местам общего пользования относятся: холлы (вестибюли), СПА, обеденные залы, технические и вспомогательные помещения кафе и ресторанов, офисы, переговорные, конференц-залы, коридоры, лифтово-лестничные блоки, санузлы общего пользования, бассейны, вспомогательные помещения бассейнов, торговые помещения, физкультурно-оздоровительные помещения за исключением парковок, стоянок, технических и служебных помещений.

Для проектов комплексного развития территорий коэффициент минимального отношения мест общего пользования к общей площади зданий и сооружений комплекса рассчитывается в границах проекта планировки территории, подготовленного в рамках процедуры о комплексном развитии территории."

---

2. В **части II** "Материалы по обоснованию расчетных показателей, содержащих в основной части нормативов":

2.1. **Статьи 12 - 22** считать соответственно статьями 14 - 24;

2.2. **Таблицы 15 - 30** считать соответственно таблицами 17 - 32.

3. В **части III** "Правила и область применения показателей, содержащихся в основной части местных нормативов":

3.1. **Статью 24** дополнить пунктами 7, 8 следующего содержания:

"7) плотность застройки - суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала) (тыс. кв. м/га);

8) Предельный коэффициент плотности жилой застройки это:

предельное максимальное отношение суммарной площади квартир в многоквартирных домах, площади блокированных и индивидуальных жилых домов, которую разрешается построить на земельном участке, с учетом уже существующих объектов капитального строительства, имеющих жилую площадь, к площади земельного участка;

при комплексном развитии территории - предельное максимальное отношение суммарной площади квартир в многоквартирных домах, площади блокированных и индивидуальных жилых домов, которую разрешается построить на земельных участках, входящих в границы комплексного развития территории, с учетом уже существующих объектов капитального строительства, имеющих жилую площадь, к площади земельных участков, входящих в границы комплексного развития территории."

3.2. **Статьи 23 - 25** считать соответственно статьями 25 - 27.

---