



**СОВЕТ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ ТЕРРИТОРИИ «СИРИУС»**

Р Е Ш Е Н И Е

4 июля 2025 г.

№ 1-48/324

**О внесении изменений в решение Совета федеральной территории
«Сириус» от 22 апреля 2022 года № 1-11/73 «Об осуществлении
землепользования и застройки в границах федеральной
территории «Сириус»**

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 44, пунктом 8 части 2 статьи 46¹, пунктом 2 части 27 статьи 47 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус», статьями 4, 16, 23 Устава федеральной территории «Сириус»

Совет федеральной территории «Сириус» **р е ш и л:**

1. Внести в решение Совета федеральной территории «Сириус» от 22 апреля 2022 года № 1-11/73 «Об осуществлении землепользования и застройки в границах федеральной территории «Сириус» (с изменениями, внесенными решением Совета федеральной территории «Сириус» от 30 июня 2023 года № 1-25/181) следующие изменения:

1) в преамбуле слова «пунктами 4, 8, 9 части 2 статьи 46.1» заменить словами «пунктом 4 части 1 статьи 44, пунктами 4, 8, 9 части 2 статьи 46¹, пунктом 2 части 27 статьи 47»;

2) во Временном положении об осуществлении землепользования и застройки в границах федеральной территории «Сириус»:

в разделе I:

дополнить пунктом 2.1 следующего содержания:

«2.1. Для целей настоящего Временного положения используются понятия и термины в значениях, установленных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов публичной власти федеральной территории «Сириус».

Под мастер-планом понимается документ, определяющий экономически обоснованные архитектурно-градостроительные особенности пространственного развития федеральной территории «Сириус», содержащий систему социальных, экономических, экологических и иных мер по его реализации, разработанный на основе анализа внутренних и внешних рисков среднесрочного (6 – 10 лет) или долгосрочного (10 – 20 лет) развития федеральной территории «Сириус», с учетом интересов различных групп населения и включающий в себя архитектурно-градостроительные, инфраструктурные решения, мероприятия и предложения по механизмам их реализации.»;

в разделе III:

в пункте 4:

подпункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (далее по тексту – Правила землепользования и застройки);»;

в подпункте 4 слова «утвержденной до вступления в силу настоящего Временного положения.» заменить словами «утвержденной нормативными правовыми актами, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, и нормативными правовыми актами органов публичной власти федеральной территории «Сириус»;»;

дополнить подпунктом 5 следующего содержания:

«5) решений администрации федеральной территории «Сириус», предусмотренных пунктом 2 части 27 статьи 47 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус», об установлении вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, а также предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.»;

дополнить пунктами 4.1 – 4.3 следующего содержания:

«4.1. Решения, предусмотренные подпунктом 5 пункта 4 настоящего Временного положения, принимаются в отношении земельных участков в случае планируемого строительства, реконструкции объектов федеральной территории «Сириус», а также иных объектов федерального

значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, которые соответствуют приоритетам и целям государственной политики федеральной территории «Сириус», установленным в государственных программах федеральной территории «Сириус», архитектурно-градостроительным концепциям развития федеральной территории «Сириус», мастер-планам и иным утвержденным в установленном порядке документам, обосновывающим развитие федеральной территории «Сириус».

Решения, предусмотренные подпунктом 5 пункта 4 настоящего Временного положения, принимаются при условии:

1) соблюдения требований, предусмотренных частью 7 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) если не требуется подготовка документации по планировке территории, решение об утверждении которой принимается администрацией федеральной территории «Сириус»;

3) если в соответствии с законодательством Российской Федерации на земельные участки может быть установлен градостроительный регламент (распространено действие градостроительного регламента), за исключением случая, предусмотренного пунктом 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.2. Решениями, предусмотренными подпунктом 5 пункта 4 настоящего Временного положения, устанавливаются следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

2) предельный коэффициент плотности застройки земельного участка – отношение суммарной поэтажной площади объекта капитального строительства, измеряемой в габаритах наружных стен по внешнему обмеру, к площади земельного участка;

3) предельная высота зданий, строений, сооружений, которая определяется вертикальным линейным размером от планировочной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания (парапет плоской кровли, карниз, фронтоны, купол, башня и т.д.). Крышные антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства при определении

предельной высоты здания, строения, сооружения не учитываются. При этом планировочной отметкой земли является минимальная отметка по периметру отмотки объекта капитального строительства;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) минимальный процент озеленения земельного участка – отношение площади озеленения (зеленых зон) ко всей площади земельного участка.

4.3. Порядок установления вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, а также предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается нормативным правовым актом администрации федеральной территории «Сириус» с учетом нормативных правовых актов Совета федеральной территории «Сириус».);

в разделе IV:

наименование и пункты 6, 7 изложить в следующей редакции:

«IV. Особенности содержания, подготовки градостроительных планов земельных участков в границах федеральной территории «Сириус»

6. В случаях утверждения администрацией федеральной территории «Сириус» в соответствии с пунктом 2 части 27 статьи 47 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» документации по планировке территории, принятия решений, предусмотренных подпунктом 5 пункта 4 настоящего Временного положения, градостроительный план земельного участка (далее – ГПЗУ) подготавливается с учетом данной документации по планировке территории либо указанных решений.

В случае, предусмотренном абзацем первым настоящего пункта, наряду с информацией, предусмотренной пунктами 1 – 4, 7 – 19 части 3 статьи 57³ Градостроительного кодекса Российской Федерации, в ГПЗУ содержится информация о видах разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, а также предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции

Е.В. Шмелева