Российская Федерация
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
ГОРОД СОЧИ

КОМИССИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Г. Сочи, 354061, ул. Советская, 26, каб. 46, тел./факс (862) 264-23-97

ПРОТОКОЛ № ИПЗЗ-39.26
общественных обсуждений по проекту

12 ноября 2026 года

1. Информация о проекте, рассматриваемом на общественных обсуждениях.

Внесение изменений по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» предусматривает исключение пункта 9.6 «Иные ограничения использования территорий» главы 9 части II Правил, подпункта 4 пункта 12.1.2 «Ограничения, связанные с жилой застройкой и строительством, реконструкцией нежилых объектов на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» главы 12 части III Правил и дополнение пункта 1.1 «Основные понятия, используемые в настоящих Правилах» абзацем 54 следующего содержания: «Нормативы градостроительного проектирования – совокупность расчетных показателей, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и подлежащих применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории».

2. Информация об организаторе общественных обсуждений.

Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

3. Информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений, дата и источник его опубликования.

Оповещение о проведении общественных обсуждений по Проекту размещено 29 октября 2026 года на официальном сайте муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети Интернет «АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СОЧИ, SOCHI.RU».

4. Информация о сроке, в течении которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения.

Экспозиция проекта была открыта:
с 6 ноября 2026 года по 9 ноября 2026 года (кроме субботы, воскресенья)

Срок приема обращений участников общественных обсуждений:
с 6 ноября 2026 года по 9 ноября 2026 года.

Экспозиция была размещена по адресам:

- город Сочи, Адлерский р-н, поселок городского типа Красная Поляна, улица Волоколамская, 25, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, Адлерский р-н, улица Искры, 68 корпус А, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, Адлерский р-н, село Молдовка, улица Костромская, 73, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, Адлерский р-н, улица Каспийская, 64, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, Лазаревский р-н, улица Разина, 22 А, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, Лазаревский р-н, аул Тхагапш, улица Ровная, 33, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, Лазаревский р-н, аул Большой Кичмай, улица Ачмизова, 58 А, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, Лазаревский р-н, аул Калеж, улица Адыгахабль, 50, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, Лазаревский р-н, Село Харциз Первый, улица Лучевая, 7, (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, Лазаревский р-н, улица Батумское шоссе, 39 А, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, Хостинский р-н, село Краевско-Армянское, улица Измайловская, 57, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, улица Пластунская, 155, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, улица Кирова, 53, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, улица Глинки, 4, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, Курортный проспект, 106 А, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, улица Навагинская, 18, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья);
- город Сочи, улица Советская, 40, 2 этаж, кабинет № 21, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья).

5. Информация о количестве участников общественных обсуждений, постоянно проживающие на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения и иных участников – 8.

6. Информация о количестве внесенных замечаний и предложений в устной и письменной форме – 11 (прилагается).

Заместитель председателя комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края — В.В. Яковенко

Секретарь комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края — И.Х. Тлиф

Приложение к протоколу
комиссии № ИПЗЗ-39.26
от 12 ноября 2026 года

№ п/п	Замечание/Предложение	Участники общественных обсуждений, постоянно проживающие на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения
1	Я проживаю в Хостинском районе, в микрорайоне Светлана, недалеко от прибрежной полосы. Много лет прослужил в органах внутренних дел и привык оценивать решения прежде всего с точки зрения законности и последствий. В соответствии со ст. 5.1 ГрК РФ заявляю следующие замечания и прошу внести их в протокол. 1. Застройка Хостинского района и так ведётся хаотично. Многоэтажные объекты появляются у самого моря, на склонах и на месте бывших санаторных парков, без дорог, парковок и инфраструктуры. Местные нормативы градостроительного проектирования — одно из немногих ограничений, которые этот процесс сдерживают. 2. В районе есть участки, которые уже проданы, но заняты зелёными насаждениями — остатками парков бывших пансионатов и санаториев. Сейчас застроить их мешают действующие ограничения. Проект исключает п. 4 п. 12.1.2 ПЗЗ, и нормативы перестают быть обязательными при проектировании. Это прямо создаёт условия, при которых недобросовестные застройщики возведут на таких участках объекты, строительство которых сегодня невозможно. 3. Вместе с нормативами отменяются требования к гостиницам: этажность, плотность, доля общественных помещений не менее 35%. Под видом гостиниц на побережье будут строиться апартаменты — фактически жильё, строительство которого у моря запрещено (п. 1 п. 12.1.2 ПЗЗ, ч. 5 ст. 27 ГрК Краснодарского края). 4. Проект нарушает п. 21 ст. 1, ст. 29.1 и ч. 1 ст. 38 ГрК РФ: нормативы должны учитываться при изменении правил и переноситься в градостроительные регламенты, а не отменяться.	Тонконог Сергей Николаевич (2 идентичных обращения через сайт и на электронной почту dag@sochiadm.ru)

	5. Изменение подготовлено по обращению одного застройщика и рассмотрено комиссией за три дня. Правила, действующие для всего города, меняются в интересах отдельного лица. Это создаёт коррупционные риски, и проект должен пройти антикоррупционную экспертизу. 6. Порядок обсуждения нарушен: замечания принимаются два рабочих дня (6 и 9 ноября), карты к проекту не опубликованы (ст. 5.1 ГрК РФ). Требую: — проект ИПЗЗ-39.26 отклонить, п. 4 п. 12.1.2 ПЗЗ сохранить; — провести антикоррупционную экспертизу проекта и опубликовать её результаты; — продлить приём замечаний и опубликовать графические материалы; — дать в заключении по результатам обсуждений мотивированный ответ по каждому пункту.	
2	Я живу в Хостинском районе, в микрорайоне Светлана. За последние годы наш район заметно изменился, и, к сожалению, не в лучшую сторону: зелёных мест становится меньше, а стройплощадок — больше. Прошу учесть моё мнение как жительницы города и участника общественных обсуждений. Почему я против проекта: • Из правил хотят убрать норму, по которой местные нормативы обязательны при проектировании. После этого новые здания перестанут проверять на то, хватит ли рядом мест в школах и детских садах, поликлиник, парковок и озеленения. В нашем районе с этим и так тяжело — особенно семьям с детьми. • Остатки парков и скверов у моря держатся во многом благодаря действующим ограничениям. Если их снять, застройщики смогут строить там, где сейчас нельзя, а деревья, которые росли десятилетиями, просто вырубят. • Для гостиниц отменяются требования к этажности и к доле общих помещений. Значит, у моря будут строить не гостиницы, а дома с «номерами» на продажу. Доступ к морю, пляжам и набережной для жителей станет ещё сложнее, а машин и людей на узких улицах — ещё больше. • Правки готовились по просьбе одной компании и были рассмотрены за три дня. Правила для всего города не должны меняться так быстро и под чей-то конкретный проект. Это нарушает Градостроительный кодекс РФ (нормативы нужно переносить в правила, а не отменять) и краевой закон о приоритете санаториев и гостиниц на побережье. • На замечания отвели только 6 и 9 ноября, карты не опубликованы. Работающему человеку разобраться и успеть почти невозможно. Прошу проект отклонить, сохранить обязательность местных нормативов, продлить срок приёма	Нестеренко Арина Александровна

	замечаний и включить мои возражения в протокол общественных обсуждений.	
3	Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее — Комиссия по ПЗЗ) на официальном сайте муниципального образования городской округ город-курорт Сочи размещено оповещение о начале общественных обсуждений по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (далее Проект) https://sochi.ru/zhizn-goroda/gradostroi/arkhitektura/obsh-obsuzhd/299475/ Срок проведения экспозиции: с 6 ноября 2026 года по 9 ноября 2026 года. (кроме субботы и воскресенья), то есть 2 (два) рабочих дня. Срок приема обращений участников общественных обсуждений: с 6 ноября 2026 года по 9 ноября 2026 года. (кроме субботы и воскресенья), то есть 2 (два) рабочих дня. Ознакомившись с размещенными 06.11.2026г. на официальном сайте администрации города документами: Проектом Городского Собрания города-курорта Сочи, Пояснительной запиской к проекту решения Городского Собрания города-курорта Сочи считаем необходимом отклонить проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (далее ПЗЗ) по следующим основаниям: Администрация города Сочи по обращению одного застройщика за три дня подготовила изменение, которое отменяет обязательность местных нормативов градостроительного проектирования на всей территории города, что влечет, как я полагаю, следующие негативные последствия: 1. В результате новые объекты перестают проверяться на обеспеченность школами, детскими садами, поликлиниками и парковками, а на побережье под видом гостиниц открывается путь массовому строительству апартаментов. Проект предусматривает: из действующих Правил исключить пункт 9.6 «Иные ограничения использования территорий» главы 9 части II Правил: Норма ПЗЗ Действующая редакция Предлагается П. 9.6 гл. 9 ч. II На карте градостроительного зонирования отражаются территории В-21 (до 100 м), В-25 (100–300 м), В-30 (300–500 м) от береговой линии Чёрного моря Исключить П. 4 п. 12.1.2 гл. 12 ч. III «Местные нормативы градостроительного проектирования… обязательны к применению при подготовке проектной документации для объектов капитального строительства» Исключить П. 1.1 — Дополнить «абзацем 54»: нормативы применяются только при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории 2. Исключение п. 4 п. 12.1.2 ПЗЗ отменяет обязательность всех местных нормативов градостроительного проектирования (решения Городского Собрания Сочи от 28.02.2023 № 26 и от 25.07.2024 № 77, далее — МНГП) при проектировании любых объектов на всей территории	Дзагания Елена Владимировна (2 идентичных обращения)

	города. Вместе с ними перестают действовать параметры ст. 13 МНГП для гостиниц и санаториев: этажность (4/6/8/10 этажей в зависимости от удалённости от моря), плотность номерного фонда (6/7/8/9 тыс. м²/га), плотность застройки и доля мест общего пользования не менее 35%. Из гостиничных параметров сохраняется только высота (сноска <13> к таблице гл. 12 ПЗЗ). 3. Последствия для города 3.1. Для всего города: проекты домов, гостиниц, торговых и офисных объектов перестают проверяться на обеспеченность школами, детскими садами, поликлиниками, парковками и озеленением. Нагрузка от новых объектов ложится на жителей существующих районов, что ведет к ухудшению условий жизни, качества образования и медицинского обслуживания, окружающей среды и благополучия граждан. 3.2. Подмена гостиниц апартаментами: без требований о доле мест общего пользования (35%) и плотности номерного фонда любой гостиничный объект проектируется как комплекс «нежилых помещений (номеров)» для продажи гражданам — жильё без школ, детских садов и поликлиник, строительство которого на побережье запрещено. 3.3 Все потенциальные площадки: изменение распространяется на все участки с гостиничным, курортным и санаторным видом использования, прежде всего на территории бывших санаториев, пансионатов, баз отдыха и детских лагерей. 3.4. Инфраструктура и курорт: рост плотности без расчёта нагрузки на сети, очистные сооружения и дороги; вытеснение санаторно-курортной специализации массовой коммерческой застройкой. 3.5. Легализация нарушений: снимается основание оспорить разрешения на строительство, выданные с нарушением ст. 13 МНГП. 4. Нарушение законодательства: ГрК РФ. Нормативы градостроительного проектирования обязательны при подготовке документов градостроительного зонирования (п. 21 ст. 1, ст. 29.1 ГрК РФ, ст. 27 МНГП). Изменение ПЗЗ — это градостроительное зонирование. Приведение ПЗЗ в соответствие с ГрК РФ требует перенести параметры ст. 13 МНГП в предельные параметры градостроительных регламентов (ч. 1 ст. 38 ГрК РФ). Проект этого не делает: он отменяет связку и ничего не переносит. В результате параметры ст. 13 МНГП не применяются ни на одной стадии — ни в регламентах, ни в ГПЗУ, ни в проектной документации. ГрК Краснодарского края. Ч. 5 ст. 27 Градостроительного кодекса Краснодарского края (Закон КК от 21.07.2008 № 1540-КЗ) требует в полосе 500 м от береговой линии Чёрного моря, в том числе при внесении изменений в ПЗЗ, считать приоритетным строительство санаторно-курортных	

	объектов и гостиниц, за исключением апарт-отелей и комплексов апартаментов, а также ограничение строительства жилья и апартаментов. Проект устраняет критерий, через который этот приоритет реализован в Сочи, и прямо противоречит краевому закону. Процедурные нарушения. Общественные обсуждения назначены на 29.10–13.11.2026, но проект размещён только 06.11.2026, а экспозиция и приём замечаний ограничены периодом 06–09.11.2026 — двумя рабочими днями. Это нарушает ч. 8 и 10 ст. 5.1 ГрК РФ: предложения и замечания принимаются в течение всего периода размещения проекта и экспозиции. Графические материалы не размещены, хотя п. 9.6 ПЗЗ описывает карту градостроительного зонирования, а слой «В-21, В-25, В-30» на карте (листы 1–5) остаётся без текстового основания (ч. 2 ст. 30 ГрК РФ, гл. 6 ПЗЗ). Редакция проекта неопределённа: «дополнить абзацем 54» при уже существующем абзаце 54 п. 1.1; изменяемая норма названа «подпунктом 4». 5. Изменение выгодно конкретному застройщику Изменение подготовлено по обращению АО «СЗ «Якорная Щель» (ИНН 2318030530) от 16.10.2026. Через три дня, 19.10.2026, предложение рассмотрено комиссией по подготовке проекта ПЗЗ. Заключения уполномоченных органов не запрашивались, анализ последствий для города не проводился. Норма, действующая для всего города, меняется по обращению одной компании, и именно этой компании изменение выгодно: строящийся ею комплекс не соответствует тем нормативам, которые проект отменяет. Корпуса С1 и С2 комплекса Alean Resort Montvert (разрешение № 23-49-8502-2023) имеют по 9 надземных этажей в полосе 300–500 м при пределе 8 этажей, плотность застройки — 13,95 тыс. м²/га при пределе 12. ГПЗУ участка прямо требует применять местные нормативы при проектировании. Проект ИПЗЗ-39.26 снимает именно эти ограничения — для этого объекта и для всех остальных площадок побережья. 6. Коррупциогенность. Проект содержит коррупциогенные факторы (постановление Правительства РФ от 26.02.2010 № 96): широту дискреционных полномочий при признании объекта гостиницей, выборочное изменение объёма прав, отсутствие процедуры проверки параметров ст. 13 МНГП, нормативные коллизии с ГрК РФ и ГрК Краснодарского края, юридико-лингвистическую неопределённость («абзац 54», «подпункт 4»). На основании вышеизложенного, прошу: 1. Признать проект не соответствующим п. 21 ст. 1, ст. 5.1, 29.1, ч. 1 ст. 38 ГрК РФ и ч. 5 ст. 27 ГрК Краснодарского края; рекомендовать главе города отклонить его. 2. Сохранить п. 4 п. 12.1.2 ПЗЗ; любое его изменение — только одновременно с включением параметров ст. 13 МНГП в градостроительные регламенты. 3. Провести антикоррупционную экспертизу проекта и опубликовать заключение.	

<table>
<tr><td></td><td>4. Дать в заключении о результатах обсуждений аргументированный вывод по каждому замечанию (ч. 22 ст. 5.1 ГрК РФ).5. Приобщить данное заявление к материалам общественных обсуждений.</td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td>Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее — Комиссия по ПЗЗ) на официальном сайте муниципального образования городской округ город-курорт Сочи размещено оповещение о начале общественных обсуждений по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (далее Проект).
https://sochi.ru/zhizn-goroda/gradostroi/arkhitektura/obsh-obsuzhd/299475/
Срок проведения экспозиции: с 6 ноября 2026 года по 9 ноября 2026 года. (кроме субботы и воскресенья), то есть 2 (два) рабочих дня. Срок приема обращений участников общественных обсуждений: с 6 ноября 2026 года по 9 ноября 2026 года. (кроме субботы и воскресенья), то есть 2 (два) рабочих дня.
Ознакомившись с размещенными 6 ноября 2026г. на официальном сайте администрации города документами: Проектом Городского Собрания города-курорта Сочи, Пояснительной запиской к проекту решения Городского Собрания города-курорта Сочи считаем необходимом отклонить проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (далее ПЗЗ) по следующим основаниям:
Администрация города Сочи по обращению одного застройщика за три дня подготовила изменение, которое отменяет обязательность местных нормативов градостроительного проектирования на всей территории города.
1. В результате новые объекты перестают проверяться на обеспеченность школами, детскими садами, поликлиниками и парковками, а на побережье под видом гостиниц открывается путь массовому строительству апартаментов. Проект предусматривает: из действующих Правил исключить пункт 9.6 «Иные ограничения использования территорий» главы 9 части II Правил:
<table>
<tr><th>Норма ПЗЗ</th><th>Действующая редакция</th><th>Предлагается</th></tr>
<tr><td>П. 9.6 гл. 9 ч. II</td><td>На карте градостроительного зонирования отражаются территории В-21 (до 100 м), В-25 (100–300 м), В-30 (300–500 м) от береговой линии Чёрного моря</td><td>Исключить</td></tr>
</table>
</td><td>Шестак Людмила Николаевна

Рогачова Нина Евгеньевна</td></tr>
</table>

П. 4 п. 12.1.2 гл. 12 ч. III	«Местные нормативы градостроительного проектирования… обязательны к применению при подготовке проектной документации для объектов капитального строительства»	Исключить
П. 1.1	—	Дополнить «абзацем 54»: нормативы применяются ***только*** при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории

2. Исключение п. 4 п. 12.1.2 ПЗЗ отменяет обязательность всех местных нормативов градостроительного проектирования (решения Городского Собрания Сочи от 28.02.2023 № 26 и от 25.07.2024 № 77, далее — МНГП) при проектировании любых объектов на всей территории города. Вместе с ними перестают действовать параметры ст. 13 МНГП для гостиниц и санаториев: этажность (4/6/8/10 этажей в зависимости от удалённости от моря), плотность номерного фонда (6/7/8/9 тыс. м²/га), плотность застройки и доля мест общего пользования не менее 35%. Из гостиничных параметров сохраняется только высота (сноска <13> к таблице гл. 12 ПЗЗ).

3. Последствия для города

3.1. Для всего города: проекты домов, гостиниц, торговых и офисных объектов перестают проверяться на обеспеченность школами, детскими садами, поликлиниками, парковками и озеленением. Нагрузка от новых объектов ложится на жителей существующих районов.

3.2. Подмена гостиниц апартаментами: без требований о доле мест общего пользования (35%) и плотности номерного фонда любой гостиничный объект проектируется как комплекс «нежилых помещений (номеров)» для продажи гражданам — жильё без школ, детских садов и поликлиник, строительство которого на побережье запрещено.

3.3 Все потенциальные площадки: изменение распространяется на все участки с гостиничным, курортным и санаторным видом использования, прежде всего на территории бывших санаториев, пансионатов, баз отдыха и детских лагерей.

3.4. Инфраструктура и курорт: рост плотности без расчёта нагрузки на сети, очистные сооружения и дороги; вытеснение санаторно-курортной специализации массовой коммерческой застройкой.

3.5. Легализация нарушений: снимается основание оспорить разрешения на строительство, выданные с нарушением ст. 13 МНГП.

4. Нарушение законодательства:

	ГрК РФ. Нормативы градостроительного проектирования обязательны при подготовке документов градостроительного зонирования (п. 21 ст. 1, ст. 29.1 ГрК РФ, ст. 27 МНГП). Изменение ПЗЗ — это градостроительное зонирование. Приведение ПЗЗ в соответствие с ГрК РФ требует перенести параметры ст. 13 МНГП в предельные параметры градостроительных регламентов (ч. 1 ст. 38 ГрК РФ). Проект этого не делает: он отменяет связку и ничего не переносит. В результате параметры ст. 13 МНГП не применяются ни на одной стадии — ни в регламентах, ни в ГПЗУ, ни в проектной документации. ГрК Краснодарского края. Ч. 5 ст. 27 Градостроительного кодекса Краснодарского края (Закон КК от 21.07.2008 № 1540-КЗ) требует в полосе 500 м от береговой линии Чёрного моря, в том числе при внесении изменений в ПЗЗ, считать приоритетным строительство санаторно-курортных объектов и гостиниц, за исключением апарт-отелей и комплексов апартаментов, а также ограничение строительства жилья и апартаментов. Проект устраняет критерий, через который этот приоритет реализован в Сочи, и прямо противоречит краевому закону. Процедурные нарушения. Общественные обсуждения назначены на 29.10–13.11.2026, но проект размещён только 06.11.2026, а экспозиция и приём замечаний ограничены периодом 06 – 09.11.2026 — двумя рабочими днями. Это нарушает ч. 8 и 10 ст. 5.1 ГрК РФ: предложения и замечания принимаются в течение всего периода размещения проекта и экспозиции. Графические материалы не размещены, хотя п. 9.6 ПЗЗ описывает карту градостроительного зонирования, а слой «В-21, В-25, В-30» на карте (листы 1–5) остаётся без текстового основания (ч. 2 ст. 30 ГрК РФ, гл. 6 ПЗЗ). Редакция проекта неопределённа: «дополнить абзацем 54» при уже существующем абзаце 54 п. 1.1; изменяемая норма названа «подпунктом 4». 5. Изменение выгодно конкретному застройщику Изменение подготовлено по обращению АО «СЗ «Якорная Щель» (ИНН 2318030530) от 16.10.2026. Через три дня, 19.10.2026, предложение рассмотрено комиссией по подготовке проекта ПЗЗ. Заключения уполномоченных органов не запрашивались, анализ последствий для города не проводился. Норма, действующая для всего города, меняется по обращению одной компании, и именно этой компании изменение выгодно: строящийся ею комплекс не соответствует тем нормативам, которые проект отменяет. Корпуса С1 и С2 комплекса Alean Resort Montvert (разрешение № 23-49-8502-2023) имеют по 9 надземных этажей в полосе 300–500 м при пределе 8 этажей, плотность застройки - 13,95 тыс. м²/га при пределе 12. ГПЗУ участка прямо требует применять местные нормативы при проектировании. Проект ИПЗЗ-39.26 снимает именно эти ограничения — для этого объекта и для всех остальных площадок побережья.	

	6. Коррупциогенность. Проект содержит коррупциогенные факторы (постановление Правительства РФ от 26.02.2010 № 96): широту дискреционных полномочий при признании объекта гостиницей, выборочное изменение объёма прав, отсутствие процедуры проверки параметров ст. 13 МНГП, нормативные коллизии с ГрК РФ и ГрК Краснодарского края, юридико-лингвистическую неопределённость («абзац 54», «подпункт 4»). На основании вышеизложенного, просим: 1. Признать проект не соответствующим п. 21 ст. 1, ст. 5.1, 29.1, ч. 1 ст. 38 ГрК РФ и ч. 5 ст. 27 ГрК Краснодарского края; рекомендовать главе города отклонить его. 2. Сохранить п. 4 п. 12.1.2 ПЗЗ; любое его изменение — только одновременно с включением параметров ст. 13 МНГП в градостроительные регламенты. 3. Провести антикоррупционную экспертизу проекта и опубликовать заключение. 4. Дать в заключении о результатах обсуждений аргументированный вывод по каждому замечанию (ч. 22 ст. 5.1 ГрК РФ).	
5	Я пенсионерка, всю жизнь живу в Сочи. По состоянию здоровья мне особенно нужны прогулки на свежем воздухе, и каждый день я гуляю по Цветному бульвару. Тем больнее видеть, как город вокруг застраивается без всякого порядка: одна высотка вырастает за другой, а зелени, тишины и простора становится всё меньше. Я узнала, что из правил застройки хотят убрать требование, по которому при строительстве обязательно соблюдать местные нормативы. Эти нормативы — последнее, что хоть как-то сдерживает уплотнение: они требуют, чтобы рядом с новыми домами были школы, детские сады, поликлиники, парковки и зелень. Без них застройщики смогут строить ещё теснее. Город и так переполнен. Людей и машин стало столько, что пожилому человеку трудно перейти улицу и попасть к врачу. Школ не хватает — мои знакомые не могут устроить внуков в школу рядом с домом. Я против апарт-отелей. Вместе с нормативами отменяются и требования к гостиницам, и у моря вместо санаториев и пансионатов будут строить дома с «номерами» на продажу. Море для нас, жителей, уже становится недоступным: подходы к нему застраивают и закрывают, спуститься к воде пожилому человеку всё труднее. Мне кажется несправедливым, что такое решение готовилось по просьбе одного застройщика, а жителям дали на замечания всего два рабочих дня. Прошу не принимать проект ИПЗЗ-39.26, сохранить обязательность местных нормативов, остановить хаотичную застройку и строительство апарт-отелей у моря и внести моё заявление в протокол общественных обсуждений.	Басманова Наталья Адельшавна 2 идентичных обращения через сайт и на электронной почту dag@sochiadm.ru)
6	Прошу принять во внимание, зарегистрированный на земельном участке по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный внутригородской район	Королева Алла Анатольевна

	города Сочи, садовое товарищество Восход-1 д 23/5. с кадастровым номером 23:49:0201003:1332 право собственности с 18.10.2010 жилой дом с кадастровым номером 23:49:0201003:2560 право собственности на жилой дом 16.12.2017 г. с видом разрешенного использования на земельный участок садоводство, в представленной на сайте администрации города Сочи в разделе градостроительство карте градостроительного зонирования 2 указанный земельный участок с кадастровым номером расположен в зоне Р4, что нарушает наши права как собственника земельного участка и жилого дома расположенного на нем. Решением Городского собрания Сочи от 29. декабря 2009 г. №202 об утверждений правил Землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи земельный участок с кадастровым номером № 23:49:0201003:1332 расположенным по адресу РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный внутригородской район города Сочи, садовое товарищество Восход-1 д.3/5, согласно приложения №3 к решению Городского собрания от 28.05.2020 №56 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж2.	
7.	Как житель Центрального района и участник общественных обсуждений (ст. 5.1 ГрК РФ) заявляю, что не согласен с проектом ИПЗЗ-39.26, и прошу внести мои замечания в протокол. 1. Проект только выглядит технической правкой. Исключение п. 4 п. 12.1.2 ПЗЗ означает, что местные нормативы градостроительного проектирования больше не обязательны при проектировании зданий. Это касается не одного объекта, а всего города. 2. В центре Сочи плотность застройки уже предельная: улицы забиты машинами, парковаться негде, школы и поликлиники перегружены. Именно нормативы обязывают застройщика предусматривать парковки, места в школах и детских садах, озеленение. Отмена их обязательности развязывает руки для уплотнения без всякой инфраструктуры. 3. Вместе с нормативами исчезают требования к гостиницам — по этажности, плотности номеров и доле общественных помещений. В результате на побережье будут строиться апартаменты под видом гостиниц, а ч. 5 ст. 27 Градостроительного кодекса Краснодарского края, требующая приоритета санаториев и гостиниц, останется на бумаге. 4. По закону (п. 21 ст. 1, ст. 29.1, ч. 1 ст. 38 ГрК РФ) нормативы учитываются при изменении правил застройки и переносятся в градостроительные регламенты. Проект делает обратное — убирает их без замены. 5. Изменение подготовлено по обращению одного застройщика и рассмотрено комиссией за три дня. Решения, влияющие на весь город, так не принимаются. 6. Срок для замечаний — два рабочих дня (6 и 9 ноября), карты не опубликованы. Это нарушает право жителей на участие в обсуждении.	Леус Филипп Леонидович

<table>
<tr><td></td><td>Прошу: отклонить проект ИПЗЗ-39.26; сохранить обязательность местных нормативов; продлить приём замечаний с публикацией графических материалов; провести антикоррупционную экспертизу проекта; дать мотивированный ответ на каждое замечание в заключении по результатам обсуждений.</td><td></td></tr>
<tr><td>8.</td><td>ЗАМЕЧАНИЯ по проекту изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (ИПЗЗ-39.26)
Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее — Комиссия по ПЗЗ) на официальном сайте муниципального образования городской округ город-курорт Сочи размещено оповещение о начале общественных обсуждений по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (далее Проект).
https://sochi.ru/zhizn-goroda/gradostroi/arkhitektura/obsh-obsuzhd/299475/
Ознакомившись с размещенными 6 ноября 2026г. на официальном сайте администрации города документами: Проектом Городского Собрания города-курорта Сочи, Пояснительной запиской к проекту решения Городского Собрания города-курорта Сочи, предлагаем отклонить проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (далее ПЗЗ):
1. Как не имеющий градостроительного обоснования в части запрашиваемых отклонений от разрешенных параметров строительства комплекса Alean Resort Montvert (разрешение № 23-49-8502-2023) в полосе 300–500 м от Черного моря: 9 надземных этажей корпусов С1 и С2 при пределе 8 этажей, плотность застройки — 13,95 тыс. м²/га при пределе 12 тыс. м²/га.
2. Кроме того, рассматриваемый Проект ИПЗЗ-39.26, предлагая исключить представленные ниже в табличной форме позиции ПЗЗ: п. 9.6 «Иные ограничения использования территорий» гл. 9 ч. II; п. 4 п. 12.1.2 гл. 12 ч. III и дополнить п.1.1 абзацем 54, снимает ограничения не только для конкретного объекта, но и для всех остальных площадок побережья, что противоречит действующим нормативным документам и создает условия для негативных последствий:
<table>
<tr><td>Норма ПЗЗ</td><td>Действующая редакция</td><td>Предлагается</td></tr>
<tr><td>П. 9.6 гл. 9 ч. II</td><td>На карте градостроительного зонирования отражаются территории В-21 (до 100 м), В-25 (100–300 м), В-30 (300–500 м) от береговой линии Чёрного моря</td><td>Исключить</td></tr>
</table>
</td><td>Козинский Олег Филиппович

Козинская Ольга Викторовна

Мельников Константин Федорович</td></tr>
</table>

П. 4 п. 12.1.2 гл. 12 ч. III	«Местные нормативы градостроительного проектирования… обязательны к применению при подготовке проектной документации для объектов капитального строительства»	Исключить
П. 1.1	—	Дополнить «абзацем 54»: нормативы применяются ***только*** при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории

Исключение п. 4 п. 12.1.2 ПЗЗ отменяет обязательность всех местных нормативов градостроительного проектирования (решения Городского Собрания Сочи от 28.02.2023 № 26 и от 25.07.2024 № 77, далее — МНГП) при проектировании любых объектов на всей территории города.

2.1 Отмена обязательности местных нормативов градостроительного проектирования влечет следующие последствия для города:

2.1.1. Новые объекты - проекты домов, гостиниц, торговых и офисных объектов перестают проверяться на обеспеченность школами, детскими садами, поликлиниками, парковками и озеленением. Нагрузка от новых объектов ложится на жителей существующих районов.

2.1.2. Изменение касается всех участков с гостиничным, курортным и санаторным видом использования, прежде всего, территории бывших санаториев, пансионатов, баз отдыха и детских лагерей.

2.1.3. Подмена гостиниц апартаментами: без требований о доле мест общего пользования (35%) и плотности номерного фонда любой гостиничный объект проектируется как комплекс «нежилых помещений (номеров)» для продажи гражданам — жильё без школ, детских садов и поликлиник, строительство которого на побережье запрещено. Под видом гостиниц открывается путь массовому строительству апартаментов на побережье.

2.1.4. Вместе с п. 4 п. 12.1.2 ПЗЗ перестают действовать параметры ст. 13 МНГП для гостиниц и санаториев: этажность (4/6/8/10 этажей в зависимости от удалённости от моря), плотность номерного фонда (6/7/8/9 тыс. м²/га), плотность застройки и доля мест общего пользования не менее 35%. Из гостиничных параметров сохраняется только высота (сноска <13> к таблице гл. 12 ПЗЗ).

2.1.5. Возрастет нагрузка на инфраструктуру курорта, и без того перегруженную: рост плотности без расчёта нагрузки на сети, очистные сооружения и дороги; вытеснение санаторно-курортной специализации массовой коммерческой застройкой.

	3. Исключение п. 4 п. 12.1.2 ПЗЗ легализирует нарушения: исключается основание оспорить разрешения на строительство, выданные с нарушением ст. 13 МНГП. 4. Рассматриваемый проект ИПЗЗ-39.26 противоречит законодательным нормам, в том числе: ГрК РФ. Нормативы градостроительного проектирования обязательны при подготовке документов градостроительного зонирования (п. 21 ст. 1, ст. 29.1 ГрК РФ, ст. 27 МНГП). Предлагаемые проектом изменения ПЗЗ — это деятельность по градостроительное зонирование. Приведение ПЗЗ в соответствие с ГрК РФ требует перенести параметры ст. 13 МНГП в предельные параметры градостроительных регламентов (ч. 1 ст. 38 ГрК РФ). Проект этого не делает: он отменяет связку и ничего не переносит. В результате параметры ст. 13 МНГП не применяются ни на одной стадии — ни в регламентах, ни в ГПЗУ, ни в проектной документации. Предлагаемое дополнение п.1.1 ПЗЗ «абзацем 54» со словом ***«только»*** меняет смысл формулировки п. 26) ст.1 ГрК РФ *«нормативы* градостроительного *проектирования - совокупность расчетных показателей, установленных в соответствии с настоящим Кодексом в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и подлежащих применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории»*; (п. 26 в ред. Федерального закона от 31.07.2020 N 264-ФЗ), исключая применение нормативов в отношении объектов застройки на всей территории Сочи. ГрК Краснодарского края. Ч. 5 ст. 27 Градостроительного кодекса Краснодарского края (Закон КК от 21.07.2008 № 1540-КЗ) требует в полосе 500 м от береговой линии Чёрного моря, в том числе при внесении изменений в ПЗЗ, считать приоритетным строительство санаторно-курортных объектов и гостиниц, за исключением апарт-отелей и комплексов апартаментов, а также ограничение строительства жилья и апартаментов. Проект устраняет критерий, через который этот приоритет реализован в Сочи, и прямо противоречит краевому закону. Процедурные нарушения. Срок проведения экспозиции: с 6 ноября 2026 года по 9 ноября 2026 года. (кроме субботы и воскресенья), то есть 2 (два) рабочих дня. Срок приема обращений участников общественных обсуждений: с 6 ноября 2026 года по 9 ноября 2026 года. (кроме субботы и воскресенья), то есть 2 (два) рабочих дня. Это нарушает ч. 8 и 10 ст. 5.1 ГрК РФ: предложения и замечания принимаются в течение всего периода размещения проекта и экспозиции. Графические материалы не размещены, хотя п. 9.6 ПЗЗ описывает карту градостроительного зонирования, а слой «В-21, В-25, В-30» на карте (листы 1–5) остаётся без текстового основания (ч. 2 ст. 30 ГрК РФ, гл. 6 ПЗЗ). Редакция проекта неопределённа: «дополнить абзацем 54» при уже существующем абзаце 54 п. 1.1; изменяемая норма названа	

	«подпунктом 4». 5. Изменение выгодно конкретному застройщику АО «СЗ «Якорная Щель, но противоречит целям создания комфортной среды для горожан и гостей курорта. Изменение подготовлено по обращению АО «СЗ «Якорная Щель» (ИНН 2318030530) от 16.10.2026. Через три дня, 19.10.2026, предложение рассмотрено комиссией по подготовке проекта ПЗЗ. Профессиональные эксперты не привлекались, заключения уполномоченных органов не запрашивались, анализ последствий для города не проводился. Норма, действующая для всего города, меняется по обращению одной компании, и именно этой компании изменение выгодно: строящийся ею комплекс не соответствует тем нормативам, которые проект отменяет. **На основании вышеизложенного рекомендуем:** 1. Отклонить проект как не соответствующий п. 21 и п. 26 ст. 1;ст. 5.1; 29.1; ч. 1 ст. 38 ГрК РФ и ч. 5 ст. 27 ГрК Краснодарского края; 2. В помощь администрации города Сочи, в целях принятия обоснованных решений в интересах развития города-курорта и благополучия его граждан и гостей, направлять проекты внесения изменений в ПЗЗ (на регулярной основе, до рассмотрения на Градостроительном совете при Главе города Сочи и Комиссии по внесению изменений в ПЗЗ) на рассмотрение Архитектурной секции САР для анализа градостроительной обоснованности предлагаемых проектов и их соответствия градостроительным нормам.	

Заместитель председателя комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края — В.В. Яковенко

Секретарь комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края — И.Х. Тлиф