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-23.26
общественных обсуждений по проекту

3 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», предусматривающему дополнение подпункта 6 пункта 5.1. главы 5 части I «Право на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства и основание для его реализации».

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 19 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 27 октября 2026 года по 2 ноября 2026 года (кроме субботы и воскресенья).

Срок приема обращений участников общественных обсуждений:
с 27 октября 2026 года по 2 ноября 2026 года.

По следующим 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:

Количество участников – 2.

6. Информация о количестве внесенных замечаний и предложений в устной и письменной форме.

Количество замечаний – 2 (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-23.26
от 3 ноября 2026 года

Замечания и предложения к проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» ИПЗЗ-23.26:

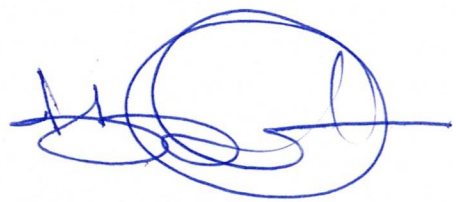
№ п/п	Замечание/Предложение	Участники общественных обсуждений, постоянно проживающие на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения
1	Я, Карташова Марина Викторовна, являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 23:49:0401006:4376 (далее — Земельный участок), расположенного в границах населенного пункта по адресу: РФ, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Каштаны. Земля относится к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (ЛПХ). В рамках анализа градостроительных условий данного квартала в с. Каштаны (на основании ГПЗУ смежного земельного участка в данном квартале, раздел 5.2 «Охранная зона Кавказского государственного природного биосферного заповедника», страницы 20–21) выявлена внутренняя правовая коллизия, которая полностью блокирует права добросовестных собственников. Так, подпункт 4 раздела 5.2 (страница 21 ГПЗУ) режима охранной зоны запрещает: «предоставление земельных участков для ведения садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, за исключением данной деятельности в границах населенных пунктов, расположенных в границах охранной зоны;». Данная норма прямо указывает, что федеральный законодатель официально разрешил деятельность	Карташова Марина Викторовна

	по ИЖС, ЛПХ и садоводству в границах существующих поселений (в т.ч. в с. Каштаны, где расположен мой участок). Однако подпункт 3 раздела 5.2 (страницы 20–21 ГПЗУ) того же режима вводит тотальный запрет на «строительство объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов», при этом в перечне исключений из этого запрета отсутствуют объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС/ЛПХ) граждан в границах населенных пунктов. Возникает критическое правовое противоречие: ведение деятельности ЛПХ и ИЖС в селе Каштаны по закону разрешено, но возведение жилого дома для этих целей блокируется отсутствием прямой формулировки в подпункте 3. При этом подпункт 3 содержит законное исключение для объектов, «предусмотренных документами территориального планирования и документацией по планировке территории». В то же время, согласно разделу 2.2 смежного ГПЗУ (страница 7), в графе «Основные виды разрешенного использования земельного участка по проекту планировки территории» официально указано: «Отсутствует». Таким образом, градостроительный тупик носит системный характер: законная деятельность разрешена, но механизмы её реализации (ППТ) на данный момент отсутствуют, что полностью лишает меня возможности использовать участок по целевому назначению, гарантированному ст. 4 ФЗ № 112 «О личном подсобном хозяйстве». На основании изложенного, с целью устранения данного нормативного тупика и защиты прав жителей с. Каштаны, ПРОШУ Комиссию: 1. Учесть данные замечания и предложения при подготовке Заключения о результатах общественных обсуждений по проекту изменений в ПЗЗ г. Сочи. 2. С целью реализации прав граждан на ведение разрешенной деятельности (ИЖС/ЛПХ в границах населенного пункта), инициировать разработку документации по планировке территории (Проекта планировки территории) для данного квартала в с. Каштаны с включением в нее зон жилой застройки (в т.ч. участка 23:49:0401006:4376), что позволит легитимно вести строительство жилых домов на основании утвержденного ППТ согласно исключениям подпункта 3. 3. Рассмотреть возможность внесения дополнений в текстовую часть ПЗЗ г. Сочи, предусматривающих механизмы защиты и реализации прав собственников, чьи участки под ИЖС/ЛПХ расположены в границах существующих населенных пунктов в пределах ЗОУИТ.	
2	Я, Поликарпов Виктор Владиславович, являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 23:49:0401006:2250 (далее — Земельный участок), расположенного в границах населенного пункта	Поликарпов Виктор Владиславович

	по адресу: РФ, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Каштаны. Земля относится к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (ЛПХ). На основании полученной официальной Выписки из ЕГРН (Раздел 4.1, листы 14–18), принадлежащий мне Земельный участок полностью расположен в границах охранной зоны Кавказского государственного природного биосферного заповедника, установленной Приказом Минприроды России № 757 от 30.12.2025. При анализе внесенных Росреестром в ЕГРН ограничений прав выявлена критическая правовая коллизия, полностью блокирующая градостроительные права добросовестных собственников в с. Каштаны: 1. Согласно пункту 16 ограничений (Лист 16- 17 выписки), федеральный законодатель официально вывел из-под запретов охранной зоны «ведение садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства в границах населенных пунктов». Это прямо подтверждает законность ведения деятельности ИЖС/ЛПХ на моем участке. 2. Однако пункт 12 ограничений (Лист 17 выписки) вводит тотальный запрет на строительство объектов капитального строительства, не упоминая жилые дома граждан в перечне исключений, но допуская возведение объектов, «предусмотренных документами территориального планирования и документацией по планировке территории». В то же время, при анализе Раздела 4.1 выписки из ЕГРН на мой Земельный участок, в перечне действующих ограничений полностью отсутствуют сведения об утвержденных в отношении данной территории документах по планировке (Проектах планировки территории — ППТ). Возникает нормативный тупик, носящий системный характер: законная деятельность по ИЖС/ЛПХ в черте населенного пункта разрешена (пункт 16), но возведение жилого дома блокируется отсутствием разработанного муниципального Проекта планировки территории (пункт 12). Это лишает меня возможности использовать землю по целевому назначению, гарантированному ст. 4 ФЗ № 112 «О личном подсобном хозяйстве». На основании изложенного, с целью устранения данного нормативного противоречия и защиты прав жителей с. Каштаны. ПРОШУ Комиссию: 1. Учесть данные замечания и предложения при подготовке Заключения о результатах общественных обсуждений по проекту изменений в ПЗЗ г. Сочи. 2. С целью реализации законных прав граждан на ведение разрешенной деятельности документации по планировке территории (Проекта планировки территории) для нашего квартала в с. Каштаны за счет средств муниципального бюджета, что позволит легитимно вести строительство жилых домов согласно исключениям пункта 12 ограничений ЕГРН.	

	3. Внести дополнения в текстовую часть ПЗЗ г. Сочи, предусматривающие прозрачные механизмы защиты и реализации прав собственников, чьи участки под ИЖС/ЛПХ фактически расположены в границах существующих населенных пунктов в пределах ЗОУИТ.	

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