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-18.26
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 установления границ территориальной зоны «ИТ» - зона инженерной и транспортной инфраструктур в отношении территории согласно каталогу координат.

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 26 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 3 ноября 2026 года по 10 ноября 2026 года (кроме субботы, воскресенья и праздничных дней).

Срок приема обращений участников общественных обсуждений:

с 3 ноября 2026 года по 10 ноября 2026 года.

Экспозиция была размещена по адресу город Сочи, улица Навагинская, 18, с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы, воскресенья и праздничных дней).

5. Информация о количестве участников общественных обсуждений, постоянно проживающие на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения и иных участников – 1.

6. Информация о количестве внесенных замечаний и предложений в устной и письменной форме – 1 (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-18.26
от 12 ноября 2026 года

Замечания и предложения к проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» ИПЗЗ-18.26:

№	Замечание	ФИО
1	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: 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	Шестак Людмила Николаевна, Рогачова Нина Евгеньевна

	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).	

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