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-9.26
общественных обсуждений по проекту

29 октября 2026 года

1. Информация о проекте, рассматриваемом на общественных обсуждениях.

1. Внесение изменений по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» предусматривает создание территориальной зоны «ОЦ.Ж2.ИКЦ» – зона застройки малоэтажными жилыми домами особо ценного значения. Сектор ИКЦ – исторический курортно-культурный центр, установление градостроительных регламентов в указанной территориальной зоне, отнесение территории согласно каталогу координат (земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204030:42) к территориальной зоне «ОЦ.Ж2.ИКЦ» – зона застройки малоэтажными жилыми домами особо ценного значения. Сектор ИКЦ – исторический курортно-культурный центр.

Цель выделения - для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов обслуживания жилой застройки, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, культурно-досуговой деятельности, спорта, хранения автотранспорта, территорий общего пользования, расположенных в границах территорий проведения XXII Олимпийских и XI Паралимпийских зимних игр в г. Сочи, на которых расположены земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение в границах сектора ИКЦ – исторический курортно-культурный центр. Сектор установлен для сохранения и регенерации исторически сложившегося городского центра города Сочи, формирования благоприятного имиджа территории с сохранением главных исторических функций: морских ворот курорта, общественно-культурного и курортного центра.

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 12 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 20 октября 2026 года по 26 октября 2026 года (кроме субботы и воскресенья).

Срок приема обращений участников общественных обсуждений:

с 20 октября 2026 года по 26 октября 2026 года.

Экспозиция была размещена 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, 58А, 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 – 2.

6. Информация о количестве внесенных замечаний и предложений в устной и письменной форме – 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-9.26
от 29 октября 2026 года

Замечания и предложения к проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» ИПЗЗ-9.26:

№ п/п	Замечание/Предложение	Участники общественных обсуждений, постоянно проживающие на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения
1	Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее — Комиссия по ПЗЗ) 12 октября 2026 г. 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). Срок проведения экспозиции: с 20 октября 2026 года по 26 октября 2026 года (кроме субботы и воскресенья). Срок приема обращений участников общественных обсуждений: с 20 октября 2026 года по 26 октября 2026 года (кроме субботы и воскресенья), то есть 4 рабочих дня. Ознакомившись с материалами, размещенными на сайте администрации города: проектом решения Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее ГСС), Пояснительной запиской к проекту решения ГСС, изучив приложение №1 и №2 к Проекту решения ГСС считаю необходимом отклонить проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» ИПЗЗ-9.26 по следующим основаниям: Во исполнении Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 апреля 2015 года N 243/пр "Об определении границ территорий проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи, на которых расположены земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое,	Шестак Людмила Николаевна

	рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение" установлена зона с особыми условиями использования территории муниципального образования город-курорт Сочи, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. Территория проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи находится в зоне визуального восприятия градостроительных ансамблей и имеет высокую степень формирования планировочной структуры. Действующими Правилами землепользования и застройки (далее Правила) земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204030:42 площадью - 756 кв. м. (почтовый адрес: г. Сочи, р-н Центральный, ул. Соколова, дом 6) отнесен к зоне ОЦ" - зона, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. Цели выделения - обеспечение единства архитектурно-планировочной организации города, установление ограничений по использованию земель, рациональному использованию олимпийских объектов для развития города как горноклиматического и бальнеологического курорта, всероссийского спортивного, туристического и культурного центра. В зоне «ОЦ-1» - жилая и общественно-деловая зона таблица 9.1 (в ред. решения Городского Собрания Сочи от 07.09.2020 N 112) предусмотрено 27 видов использования земельного участка и объектов капитального строительства по территориальным зонам города Сочи: 18 разрешенных видов использования; 9 условно разрешенных видов использования. С предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Таблица 11.1 (введены решением Городского Собрания Сочи от 25.06.2020 N 71; в ред. решения Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.07.2021 N 83): • Максимальный процент застройки- 40% • Минимальный процент озеленения - 30% • Максимальная высота здания до конька крыши -12м. • Коэффициент использования территории (КИТ) -0,6 Таким образом, территориальная зона «ОЦ-1» - жилая и общественно-деловая зона с максимальной высотой здания до конька крыши -12м. предназначенная для размещения малоэтажных жилых домов, объектов обслуживания жилой застройки, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, культурно-досуговой деятельности, спорта, территорий общего пользования соответствует Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 апреля 2015 года N 243/пр. Созданием территориальной зоны «ОЦ.Ж2.ИКЦ» – зона застройки малоэтажными жилыми	

	домами особо ценного значения Сектор ИКЦ - исторический курортно- культурный центр (приложение №1 к проекту решения ГСС таблица 9.20) предусматривается 21 вид использования земельных участков: • 14 разрешенных видов использования; • 7 условно разрешенных видов использования. С иными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (приложение №1 к проекту решения ГСС Таблица 11.3). • Увеличивается максимальная высота здания до конька крыши -20 м. 21м. (в зависимости от вида использования) вместо 12м. в зоне «ОЦ .1»; • Уменьшается минимальный процент озеленения - 15% вместо 30% в зоне « ОЦ .1»; • Увеличивается коэффициент использования территории (КИТ) -1.8; 1.2 (в зависимости от вида использования) вместо 0.6 в зоне «ОЦ .1». • Увеличения максимального процента застройки - 50% -70% (в зависимости от вида использования) вместо 40% в зоне «ОЦ .1» Решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 27.12.2023 г. № 180 утвержден генеральный плана муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края. Правила землепользования и застройки к утвержденному генеральному плану находятся в стадии утверждения. По генеральному плану земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204030:42, площадью 756 кв. м. относится к функциональной зоне «жилая зона» - зона застройки малоэтажными домами (до 4 этажей), что соответствует территориальной зоне ОЦ-1. Все попытки внести изменения в действующие Правила землепользования и застройки под видом приведения их в соответствие с генеральным планом муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края носят противозаконный характер. Градостроительные регламенты устанавливаются Правилами землепользования и застройки, а ООО «БЕТА», под видом приведения территориальной зоны в соответствие с генеральным планом, преследует цель установить для своего земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204030:42, площадью 756 кв. м наиболее выгодные для строительства предельные параметры разрешенного строительства. Согласно Приказу администрации Краснодарского края от 14.07.2023 № 500-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Сочи» максимальный процент застройки в секторе «ИКЦ» устанавливается Правилами землепользования и застройки. Утверждения о несоответствии функциональной зоны (по генплану) территориальной зоне (по Правилам) не соответствуют действительности, носят надуманный характер и не являются	

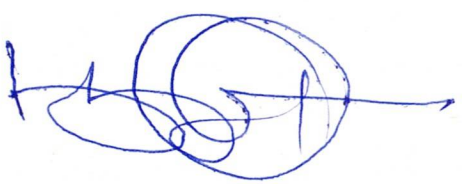
	основанием для внесения изменений в Правила. Комиссия по ПЗЗ путем внесения изменений в Правила в интересах частного лица действует в обход закона. На основании вышеизложенного, прошу отклонить Проект: «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», предусматривающий внесение изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части установления границ территориальной зоны «ОЦ.Ж2.ИКЦ» – зона застройки малоэтажными жилыми домами особо ценного значения. Сектор ИКЦ - исторический курортно- культурный центр, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства территориальной зоны «ОЦ.Ж2.ИКЦ» и отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204030:42 к территориальной зоне «ОЦ.Ж2.ИКЦ».	
2	Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее — Комиссия по ПЗЗ) 12 октября 2026 г. 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/298874/ Срок проведения экспозиции: с 20 октября 2026 года по 26 октября 2026 года (кроме субботы и воскресенья). Срок приема обращений участников общественных обсуждений: с 20 октября 2026 года по 26 октября 2026 года, то есть 4 рабочих дня. Ознакомившись с материалами, размещенными на сайте администрации города: проектом решения Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее ГСС), Пояснительной запиской к проекту решения ГСС, изучив приложение №1 и №2 к Проекту решения ГСС, считаю необходимом отклонить проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» ИПЗЗ-9.26 по следующим основаниям. Во исполнении Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 апреля 2015 года N 243/пр "Об определении границ территорий проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи, на которых расположены земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение" установлена зона	Координатор ОД «Открытый Сочи» Рогачова Нина Евгеньевна

	с особыми условиями использования территории муниципального образования город-курорт Сочи, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. Территория проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи находится в зоне визуального восприятия градостроительных ансамблей и имеет высокую степень формирования планировочной структуры. Действующими Правилами землепользования и застройки (далее - Правила) земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204030:42 площадью 756 кв. м (почтовый адрес: г. Сочи, р-н Центральный, ул. Соколова, дом 6) отнесен к зоне ОЦ". "ОЦ" - зона, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. Цели выделения - обеспечение единства архитектурно-планировочной организации города, установление ограничений по использованию земель, рациональному использованию олимпийских объектов для развития города как горноклиматического и бальнеологического курорта, всероссийского спортивного, туристического и культурного центра. В зоне «ОЦ-1» - жилая и общественно-деловая зона таблица 9.1 (в ред. решения Городского Собрания Сочи от 07.09.2020 N 112) предусмотрено 27 видов использования земельного участка и объектов капитального строительства по территориальным зонам г. Сочи: - 18 разрешенных видов использования; - 9 условно разрешенных видов использования. С предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Таблица 11.1 (введены решением Городского Собрания Сочи от 25.06.2020 N 71; в ред. решения Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.07.2021 N 83): • Максимальный процент застройки- 40% • Минимальный процент озеленения - 30% • Максимальная высота здания до конька крыши -12м. • Коэффициент использования территории (КИТ) -0,6 Таким образом, территориальная зона «ОЦ-1» - жилая и общественно-деловая зона с максимальной высотой здания до конька крыши - 12м предназначенная для размещения малоэтажных жилых домов, объектов обслуживания жилой застройки, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, культурнодосуговой деятельности, спорта, территорий общего пользования соответствует Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 апреля 2015 года N 243/пр. Созданием территориальной зоны «ОЦ.Ж2.ИКЦ» – зона застройки малоэтажными жилыми домами особо ценного значения Сектор ИКЦ - исторический курортно-культурный центр	

	(приложение №1 к проекту решения ГСС таблица 9.20) с 21 видом использования земельного участка: 21 разрешенных видов использования; 7 условно разрешенных видов использования предусматриваются иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (приложение №1 к проекту решения ГСС Таблица 11.3): • Увеличивается максимальная высота здания до конька крыши - 20 м, 21м (в зависимости от вида использования) вместо 12м в зоне «ОЦ .1»; • Уменьшается минимальный процент озеленения - 15% вместо 30% в зоне « ОЦ .1»; Увеличивается коэффициент использования территории (КИТ) -1.8; 1.2 (в зависимости от вида использования) вместо 0.6 в зоне «ОЦ .1». Решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 27.12.2023 г. № 180 утвержден генеральный плана муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края. Правила землепользования и застройки к утвержденному генеральному плану находятся в стадии утверждения. По генеральному плану земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204030:42, площадью 756 кв. м относится к функциональной зоне «жилая зона» - зона застройки малоэтажными домами (до 4 этажей), что соответствует территориальной зоне ОЦ-1. Все попытки внести изменения в действующие Правила землепользования и застройки под видом приведения их в соответствие с генеральным планом муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края носят противозаконный характер. Градостроительные регламенты устанавливаются Правилами землепользования и застройки, а ООО «БЕТА», под видом приведения территориальной зоны в соответствие с генеральным планом, преследует цель установить для своего земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204030:42, площадью 756 кв. м наиболее выгодные для строительства предельные параметры разрешенного строительства. Согласно Приказу администрации Краснодарского края от 14.07.2023 № 500-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Сочи» максимальный процент застройки в секторе «ИКЦ» устанавливается Правилами землепользования и застройки. Утверждения о несоответствии функциональной зоны (по генплану) территориальной зоне (по Правилам) не соответствуют действительности, носят надуманный характер и не являются основанием для внесения изменений в Правила. Комиссия по ПЗЗ путем внесения изменений в Правила в интересах частного лица действует в обход закона. На основании вышеизложенного, прошу ОТКЛОНИТЬ	

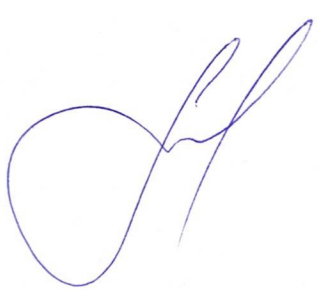
	Проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» предусмотрено создание территориальной зоны «ОЦ.Ж2.ИКЦ» – зона застройки малоэтажными жилыми домами особо ценного значения. Сектор ИКЦ – исторический курортно-культурный центр, установление градостроительных регламентов в указанной территориальной зоне, отнесение территории согласно каталогу координат (земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204030:42) к территориальной зоне «ОЦ.Ж2.ИКЦ» – зона застройки малоэтажными жилыми домами особо ценного значения. Сектор ИКЦ – исторический курортно-культурный центр.	

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