



Вениамин Кондратьев
губернатор Краснодарского края

«Новый Генплан должен стать градостроительной конституцией, по которой город будет развиваться в ближайшие десятилетия. Это серьёзная работа с общественностью, каждый квадратный метр должен быть согласован с жителями, экспертами. Важно обозначить исторический центр города, отдельно выделить подтапливаемые территории, где полностью запретить строительство новых объектов».

Создан сайт:
«Генплан-Сочи.РФ»,

на котором можно отследить все этапы и работы, проделанные на пути создания нового облика города, а также принять непосредственное участие в улучшении качества и условий жизни в нём, направив свои предложения разработчикам.

С НАСТУПАЮЩИМ ДНЁМ СТРОИТЕЛЯ!

«Дорогие друзья, уважаемые коллеги!

Нам посчастливилось жить и работать в одном из самых прекрасных уголков земли. С каждым днём наш курорт становится все более комфортным для жизни и привлекательным для гостей. Но это было бы невозможно без вас – архитекторов и градостроителей, урбанистов и строителей, экологов и геологов, геотехников и инженеров. Во все времена профессия архитектора была и остается одной из самых важных, нужных, престижных и почётных!

Вы воплощаете в жизнь самые смелые замыслы, из стекла, дерева и бетона создаёте гармонию окружающего нас пространства, используете в своей работе золотое правило архитектуры –

«ПРОЧНОСТЬ, ПОЛЬЗА, КРАСОТА».

Благодаря вам Сочи стал одним из самых красивых городов нашей страны с высоким уровнем социального комфорта и большими планами на будущее! Ваши знания, опыт, профессионализм и потрясающая работоспособность помогают Сочи успешно развиваться и уверенно двигаться вперёд.

Все мы – одна большая команда! Хочу поблагодарить каждого из вас за большой личный вклад в наше общее дело. Это формирование нового облика курорта, его безопасность, сохранение и приумножение уникального природного и исторического наследия.

Сочинский архитектурный стиль – это совершенно особое явление, всегда узнаваемое и по-своему уникальное. Он создавался многие десятилетия лучшими профессионалами нашей страны. И сегодня в своем распоряжении мы имеем обширное историческое наследие: от изящных образцов дореволюционного модерна и монументального сталинского ампира до современных жилых, инфраструктурных и спортивных объектов, возведенных перед Олимпиадой-2014.

В этом году, который объявлен в Сочи Годом архитектуры, мы примем наш новый Генплан, который определит вектор развития курорта на долгосрочную перспективу. Строительство новых школ, детских садов, объектов здравоохранения, культуры и спорта остается нашим главным приоритетом и ключевой задачей в рамках проекта нового Генплана до 2044 года. И при реализации этого важнейшего для нас стратегического документа мы очень рассчитываем на ваш опыт, высокий профессионализм и всестороннюю поддержку!»



Алексей Копайгородский
глава города-курорта Сочи



«Для Генерального плана Сочи важны планирование развития территорий на долгосрочную перспективу, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов местного значения образования, здравоохранения, спорта, общественных территорий; обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека; ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду; обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущих поколений.»

Павел Спири директор НИИ перспективного градостроительства

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА-КУРОРТА СОЧИ

Город-курорт Сочи, самый крупный приморский климатический и бальнеологический курорт России, занимает особое место среди городов Краснодарского края, являясь точкой притяжения в плане внутренней миграции и туризма, входит в тройку лидеров среди городов с самым высоким уровнем потребления и материального благополучия.

Генеральный план муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края является документом территориального планирования. Расчётный срок реализации планируемых мероприятий Генерального плана – 2044 год. Проект разработан на основании муниципального контракта на выполнение научно-исследовательской работы и определяет основные направления устойчивого развития муниципального образования город-курорт Сочи.

Стратегические направления развития Сочи являются важнейшей составляющей комплексной организации городской жизни и помогают сформировать вектор городских преобразований, направленный на сохранение экономической связности города-курорта.



1. Создание безопасной и комфортной городской среды. Повышение качества жизнедеятельности населения за счет создания условий для развития предпринимательства и малого бизнеса, расширения сфер занятости и создания новых рабочих мест.
2. Сохранение, рациональное использование и развитие природного и экологического потенциала муниципального образования исходя из рекреационной емкости территории.
3. Инновационное развитие санаторно-курортного комплекса на базе расширения использования минерально-сырьевых ресурсов. Организация питьевого курорта.
4. Развитие города-курорта Сочи как крупнейшего рекреационного центра

5. Восстановление агропромышленного комплекса на базе субтропического и пригородного земледелия.
6. Создание транспортно-логистического и производственного комплекса.
7. Продвижение научно-исследовательских институтов, работающих в сфере инновационных разработок, для интеграции их в экономику. Создание кластера высокопрофессионального образования в системе гостеприимства и обслуживания.
8. Развитие креативных индустрий.

В соответствии с муниципальным контрактом, разработка и согласование Генерального плана Сочи ведётся в несколько этапов:

1 этап — Создание картографической основы проекта Генерального плана, топографо-геодезические работы по созданию цифрового топографического плана основы проекта генерального плана. Этап завершён.

2 этап — Сбор и систематизация исходных данных, создание базы пространственных данных и базы исходных, электронных документов для разработки материалов обоснования Генерального плана муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края на период до 2044 г. Этап завершён.

3 этап — Градостроительный анализ территории. Этап завершён. На основании собранных исходных данных выявлены проблемы, задачи и потенциал территориального развития муниципального образования. Определены приоритетные задачи Генерального плана, критерии оценки концептуальных решений. Выполнен анализ существующей градостроительной, социально-экономической и демографической ситуации муниципального образования. Подготовлен отчёт о научно-исследовательской работе, включающий текстовые и графические материалы.

4 этап — концепция Генерального плана. Этап завершён. Концепция включает предложения по функционально-планировочной организации муниципального образования, сценарии социально-экономического развития, демографический прогноз, сравнение функционального зонирования, варианты развития социальной, транспортной, коммунальной инфраструктур, анализ развития в сфере охраны окружающей среды.

5 этап — обсуждение вариантов концепции. Сравнение альтернативных вариантов концепции и выбор целевого варианта. Этап завершён.

6 этап — подготовка предварительного проекта. Этап завершён. Проект Генерального плана включает материалы обоснования и утверждаемую часть Генерального плана в текстовой форме и в виде карт.

7 этап — публичные слушания. По данному этапу осуществляются работы: техническое сопровождение публичных слушаний (общественных обсуждений) по проекту Генерального плана и представление проекта Генерального плана для размещения во ФГИС ТП.

8 этап — сопровождение согласования проекта Генерального плана. Этап в работе. (Сопровождение согласования проекта генерального плана с органами местного самоуправления смежных муниципальных образований, исполнительными органами государственной власти Краснодарского края, федеральными органами исполнительной власти).

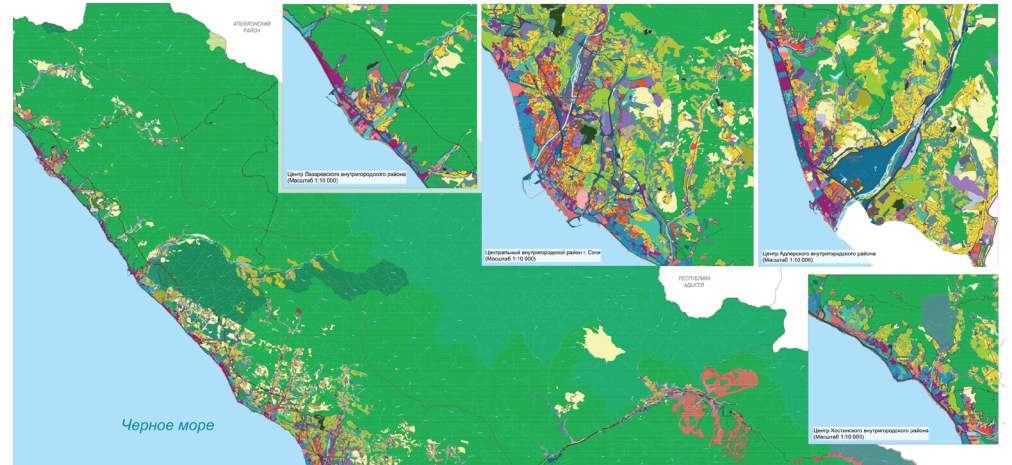
9 этап — подготовка окончательного варианта проекта. Запланированный этап: внесение изменений и дополнений в проект Генерального плана по замечаниям согласующих органов государственной власти Краснодарского края и с учётом протоколов и заключений публичных слушаний (общественных обсуждений).

10 этап — утверждение Генерального плана. Запланированный этап (Генеральный план муниципального образования утверждается Городским Собранием).



Ирина Гришечкина

заместитель директора НИИ перспективного градостроительства



«В Генеральном плане проведена очень большая работа по границам населённых пунктов и землям Рослесхоза. Очень много территории исключили в Генплане из границ населённых пунктов: это как земли сельхозназначения и особо ценные сельхозземли, так и земли лесного фонда на основании решения суда. Исключаем 1,6 тыс. га земель лесного фонда из границ населённых пунктов. Все вопросы мы обсуждаем с Минприроды РФ, Рослесхозом, администрацией Краснодарского края».

Расчет населения

По предварительным данным Всероссийской переписи населения 2021 года численность населения городского округа Сочи составила 564,4 тыс. человек. По данным администрации города-курорта Сочи, численность населения с учётом незарегистрированных лиц, но постоянно проживающих и работающих на территории муниципального образования, составляет 720 тыс. человек. В этой цифре учтены ранее выданные разрешения на строительство.

В период 2019—2020 гг. миграционный прирост сократился. В 2020 году миграционное сальдо составило всего 1 549 человек, что ниже показателя 2018 года почти в 10 раз. В 2021 году отмечается незначительный рост миграционного сальдо, механический прирост составил 1,9 тыс. человек.

Расчёт прогнозной численности населения выполнен методом передвижки возрастов (отслеживания движения отдельных возрастных когорт во времени в соответствии с заданными (прогнозными) параметрами половозрастных коэффициентов рождаемости, смертности и миграции) с учётом прогнозных показателей естественного и механического прироста, с применением следующих **переменных показателей**:

- для рождаемости — возрастные и суммарный коэффициенты рождаемости;
- для смертности — возрастные коэффициенты смертности;
- для миграции — показатель чистого сальдо миграции.

Динамика численности населения в течение проектного периода и компоненты её формирования

ПОКАЗАТЕЛЬ	2021	2030	2035	2044
ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ, ТЫС. ЧЕЛ.	720	756	770	800
СРЕДНЕГОДОВАЯ ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ В ТЕЧЕНИЕ ПЕРИОДА, ТЫС. ЧЕЛ.		738	763	785
ПРИРОСТ ЗА ПЕРИОД, ТЫС. ЧЕЛ.		36	14	10
СРЕДНЕГОДОВОЙ ПРИРОСТ НАСЕЛЕНИЯ, ТЫС. ЧЕЛ.		4,00	2,80	1,71
ЕСТЕСТВЕННЫЙ ПРИРОСТ, ТЫС. ЧЕЛ.		-2,7	-3,0	-0,6
МЕХАНИЧЕСКИЙ ПРИРОСТ, ТЫС. ЧЕЛ.	4,9	6,7	5,8	1,61
ЕСТЕСТВЕННЫЙ ПРИРОСТ, ПРОМИЛЛЕ	0,3*	-3,6	-3,9	-0,7
МЕХАНИЧЕСКИЙ ПРИРОСТ, ПРОМИЛЛЕ	9,3	9,08	7,6	2,1

Исходные данные, полученные в рамках оценки численности населения:

Согласно данным Росстата, по переписи населения 2021 года численность населения города Сочи, составляет **564 367** человек.

По данным управления социальной политики администрации МО городской округ город-курорт Сочи, численность граждан, прикрепленных к медицинским организациям составляет **643 111** человек.

В соответствии со сведениями внутригородских районов на территории города Сочи (включая сельские округа) проживает **586 278** человек.

По данным МВД, в 2021 году число зарегистрированных по месту жительства и месту пребывания граждан составило **791 872** человек.

Информация о военнослужащих (спецконтингент) является закрытой, но доля от общей численности населения составляет от 8 до 12 %.

Таким образом, общая численность населения составляет **720** тысяч человек.

«Генплан определит вектор социально-экономического развития курорта на десятилетия вперёд. Для нас принципиально важно учесть потребности и перспективы растущего города, а также сохранить баланс между интересами горожан и туристов. После разработки Генерального плана у Сочи появится цифровая двойник, а назначение каждого участка земли и правила его освоения станут понятны и прозрачны для жителей города и застройщиков».

— **Алексей Копайгородский**, глава города-курорта Сочи.

К 2044 году расчетом подтверждено 800 тыс. человек постоянного населения. Временное население. В 2022 г. в летний период численность временного населения на территории Сочи (без ФТ «Сириус») максимум в день составила 173,15 тыс. чел., из них 140 тыс. человек приходилось на организованных отдыхающих. В зимний период численность временного населения максимум в день составила порядка 78,6 тыс. человек, в том числе 71 тыс. организованных туристов.

Проектная мощность коллективных средств размещения принята исходя из данных инвестиционных проектов реализуемых и намеченных к реализации, а также предложений Генерального плана по развитию зон рекреационно-туристского комплекса. Проектом под размещение учреждений санаторно-курортного и туристического комплекса выделено свыше 756 га (зоны отдыха и курортные зоны). Ёмкость проектных зон составляет 77,0 тыс. мест. Расчёт ёмкости новых объектов рекреационно-туристского комплекса произведён в соответствии с Приложением Д СП 42.13330.2016 для курортных зон (санатории) — 170 м² на 1 место; для домов и баз отдыха в зонах отдыха — 140 м² на 1 место; для гостиниц — 75 м² на 1 место. Из них 52 % будет размещаться в Адлерском внутригородском районе (в том числе 33 % — в Краснополянском поселковом округе), 32 % — в Лазаревском внутригородском районе, 12 % — в Хостинском внутригородском районе.

Также проектом предусматривается дополнительная ёмкость смешанных зон: порядка 11,0 тыс. мест.

Таким образом, с учётом существующих мест в средствах размещения (160 тыс.), а также дополнительной ёмкости в курортных зонах, зонах отдыха и смешанных зонах к концу расчетного срока суммарное число мест в коллективных средствах размещения составит

порядка 248 тыс. мест. В расчёте численность однодневных туристов принята в размере 7,5 тыс. человек.

Таким образом, исходя из 100%-ной заполняемости всех средств размещения, временное население к концу расчётного срока достигнет порядка 255 тыс. человек. То есть, к 2044 году население Сочи составит 800 тыс. человек.

По поручению главы города Сочи Алексея Копайгородского, стартовала работа Экспертного совета по территориальному планированию по 5 направлениям развития города, состоящего как из независимых экспертов в области архитектуры, экологии, лесопаркового и сельского хозяйства, транспортной логистики, информатизации, так из специалистов профильных подразделений администрации города. Их задача – непосредственная привязка и проработка положений, регламентируемых Генпланом к конкретным городским территориям, районам, улицам, общественным пространствам.

После десятков встреч и обсуждений параметров Генплана с жителями, представителями общественных организаций, ТОСов Генплан направлен на согласование более чем в три десятка федеральных и краевых структур.



Разработчики проекта стремились соблюсти требования и принципы, предусмотренные законодательством об объектах культурного наследия и методическими документами, для того, чтобы обеспечить максимальную сохранность и регенерацию историко-культурной среды, но при этом не допустить возникновения необоснованных и излишних обременений.

При разработке проекта учтены проблемные ситуации, с которыми столкнулись работники управления и органов местного самоуправления при реализации утверждённых предметов охраны объектов культурного наследия и требований к градостроительным регламентам в пяти других исторических поселениях.

При этом следовало принять документ, строго соответствующий требованиям законодательства об объектах культурного наследия, каждое положение которого имеет методическое обоснование.

В состав предмета охраны помимо 101 объекта культурного наследия, находящихся в границах исторического поселения, включены 216 исторически ценных градоформирующих объектов (зданий и сооружений, формирующих застройку), планировочная, объёмно-пространственная структура, композиция и силуэт застройки, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озеленёнными), композиционно-видовые связи (панорамы), соотношение природного и созданного человеком окружения.



Георгий Давыденко

руководитель Управления по государственной охране объектов культурного наследия Краснодарского края

Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Сочи.

Город Сочи в 1990 году отнесён к историческим поселениям регионального значения.

На территории Краснодарского края находится шесть населённых пунктов, имеющих статус исторических поселений, Сочи – самое сложное из них ввиду особенностей ландшафта, сложной планировочной структуры, значительных утрат подлинной историко-градостроительной среды, активного строительства в последние десятилетия.

Определение и утверждение предмета охраны и границ территории исторического поселения являются основными условиями и отправной точкой в реализации особого регулирования градостроительной деятельности, предусмотренной законодательством для исторических поселений. После утверждения предмета охраны и границ территории исторического поселения в

течение полугодия должны быть внесены соответствующие изменения в правила землепользования и застройки. Кроме того, сведения об утверждённом предмете охраны и границах территории исторического поселения должны быть включены в состав разрабатываемого в настоящее время Генерального плана Сочи.

Утверждённый проект предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам исторического поселения регионального значения город Сочи разрабатывался более двух лет. В течение 2022–2023 годов состоялось множество совещаний и рабочих встреч разного формата, на которых обсуждался разрабатываемый проект.

Специалистами управления совместно с ООО «Научно-исследовательский институт перспективного градостроительства» и администрацией города Сочи была проведена большая подготовительная работа:

- изучены все архивные материалы;
- разработчиком проекта проведены натурные исследования, составлен историко-культурный опорный план;
- создана рабочая группа, которая собиралась каждые две недели и прорабатывала каждое проектное решение как в части границ, так и в части определения исторически ценных градоформирующих объектов.

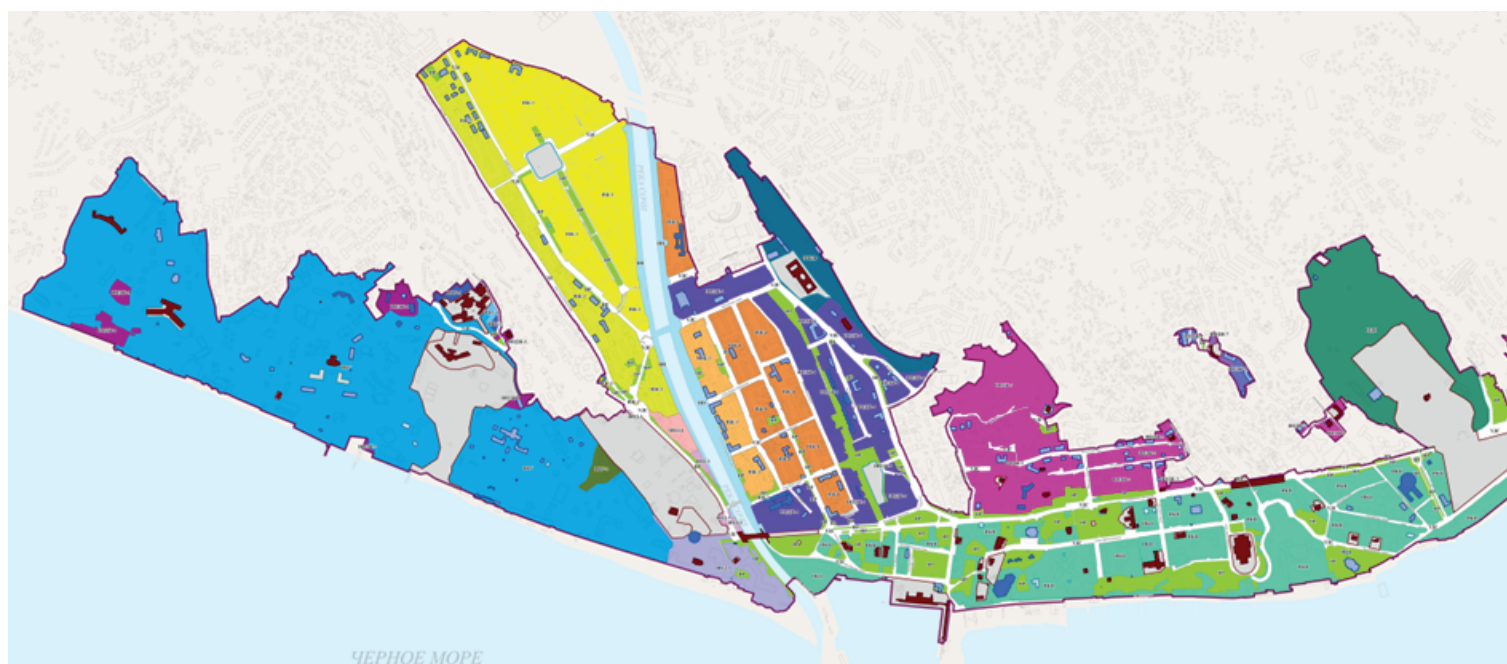
По результатам проведённой работы определены территории, в границах которых находятся объекты культурного наследия и сохранились элементы исторической застройки в достаточном количестве для включения в состав предмета охраны и границ территории исторического поселения. Подготовлены предложения по формированию специальных требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения, которые должны учитываться при подготовке

правил землепользования и застройки для сохранения предмета охраны исторического поселения. При этом согласно статье 36 Градостроительного кодекса России действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах памятников и ансамблей, включая выявленные. На этих участках действуют требования к осуществлению деятельности в границах территории объектов культурного наследия.

Сформированы предложения по перечням видов деятельности, которые недопустимо включать в состав разрешённых в историческом поселении; требования к предельным параметрам земельных участков и объектов капитального строительства.

Определены элементы объёмно-пространственной и планировочной структуры, композиционно-видовые связи, составлен список исторически ценных градоформирующих объектов, предлагаемых к включению в состав предмета охраны исторического поселения и обосновывающих определение его границ.

При разработке проекта учтены требования современных нормативных и методических документов – Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», «Концепции по развитию исторических поселений, поддержке и популяризации культурных туристических возможностей, развитию экономики культурного наследия на период до 2030 года», утверждённой Министерством культуры Российской Федерации в 2017 году, инструктивных писем Министерства культуры Российской Федерации.



облика.

Разработанный ООО «Научно-исследовательский институт перспективного градостроительства» проект был согласован администрацией города Сочи, направлен в Управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края. После рассмотрения представленного проекта на заседаниях краевого научно-методического совета по сохранению культурного наследия и получения положительного заключения антикоррупционной экспертизы принят

приказ 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».

Реализация положений утверждённого проекта будет способствовать соблюдению правильного баланса между сохранением исторической среды и обеспечением возможности развития Сочи как главного курорта страны.



Дмитрий Литвинец

директор департамента архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Сочи

— На финише принятие Генплана Сочи, идёт итоговая проработка вопросов территориального планирования главного российского курорта. Впервые обсуждение проекта Генерального плана было максимально открытым для жителей. Какие этапы развития города обсуждались?

— В 2021 году был заключен муниципальный контракт на разработку Генерального плана города Сочи с НИИ перспективного градостроительства (г. Санкт-Петербург).

Работа по ознакомлению жителей города Сочи с концепцией Генерального плана курорта началась уже в декабре 2021 года. Тогда в течение трёх месяцев проходили собрания-встречи, где жители курорта высказывали конструктивные предложения по улучшению дорожной сети, работы коммунальной и социальной сферы в каждом населённом пункте. С 2021 года направить свои предложения по развитию города, ознакомиться с новостями и этапами работы на сайте «Генплан-Сочи.РФ» мог каждый желающий житель курорта.

В июне 2022 года было проведено 15 рабочих встреч с населением во всех районах курорта. Специалисты Департамента архитектуры и градостроительства города подробно рассказывали сочинцам о целях, этапах и сроках разработки нового Генплана. С жителями курорта обсудили стратегические направления развития города по каждому населённому пункту, а также два возможных варианта развития города в концепциях, предложенных НИИ перспективного градостроительства.

В августе 2022 года в администрации Сочи был создан оперативный штаб, где можно было получить консультацию специалистов, оставить свои замечания и предложения по конкретным вопросам.

На сайте «Генплан - Сочи.РФ» респонденты могли оценить качество инфраструктуры, указать на цифровой карте города-курорта все учреждения, которые посещают в повседневной жизни, предпочтительные места для отдыха. Также рассказать о своих перемещениях и предпочитаемых видах транспорта: поездках на личном автомобиле, автобусе, самокате или велосипеде. Эти материалы наполнили объективными данными разделы, посвящённые общественным территориям и развитию улично-дорожной сети и общественного транспорта Генплана.

В феврале 2023 года были созданы районные офисы по ознакомлению горо-

жан с предварительной версией проекта во всех районах Сочи и в Краснополянском поселковом округе. В офисах принимались предложения по проекту, размещённому на официальном сайте администрации города, на экспозициях. Параллельно работала горячая линия штаба по взаимодействию с населением.

Общественные слушания, где жители могли вносить свои замечания и предложения, проходили с 9 по 21 марта 2023 года во всех районах курорта. Кроме того, для оперативной работы были сформированы 4 мобильных группы, в состав которых вошли сотрудники районных администраций, Департамента архитектуры и градостроительства, Департамента транспорта и дорожного хозяйства, Правового департамента администрации города Сочи и специалистов Научно-исследовательского института перспективного градостроительства, которые в марте 2023 года на экспозициях разъясняли и давали консультации жителям по вопросам Генплана. Специалисты посетили 82 населённых пункта Сочи.

В период общественных обсуждений, с проектом Генплана ознакомились более 56 000 человек. По главному градостроительному документу поступило порядка 6 000 вопросов и предложений. Все вопросы были детально рассмотрены комиссией совместно с разработчиками: — НИИ перспективного градостроительства.



— Каким документом регламентируется срок проведения общественных обсуждений. И как шло обсуждение проекта генплана в Сочи?

— В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 14 марта 2022 года № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» срок проведения общественных обсуждений по проектам генеральных планов городов с момента оповещения жителей муниципального образования о проведении таких обсуждений до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений не может превышать один месяц. Согласно указанной норме закона, 1 марта 2023 года у нас состоялось оповещение жителей, а 29 марта 2023 года было опубликовано заключение по результатам общественных обсуждений проекта Генерального плана.

Таким образом, процедуры соблюдены, мероприятия проведены в соответствии с действующим законодательством. Общественные обсуждения состоялись, соответствующее заключение было опубликовано по результатам общественных обсуждений.

Однако, администрация города Сочи не ограничилась процедурами, предусмотренными Градостроительным ко-



дексом Российской Федерации.

Всё новое, безусловно, вызывает тревоги, неизвестность всегда беспокоит. Поэтому на случай, если у жителей оставались вопросы или они не успели ознакомиться с проектом Генерального плана, за разъяснениями можно обратиться в офисы, продолжающие свою работу во всех администрациях внутригородских районов и пгт Красная Поляна.

Все стадии и этапы разработки Генерального плана были рассмотрены профессиональным сообществом Сочинской организации Союза архитекторов России, экологами, геологами, геотехниками, представителями общественных движений и организаций на 16 заседаниях Градостроительного совета при главе города Сочи, на 9 архитектурно-градостроительных конференциях с участием НИИ перспективного градостроительства, на круглых столах в Доме архитектора.

Нельзя допускать манипулирование общественным мнением, распространение слухов под видом достоверной информации. Именно поэтому вся работа по этапам разработки Генерального плана Сочи велась и ведётся администрацией города Сочи максимально открыто и доступно для рассмотрения и обсуждения с жителями города Сочи, с общественными организациями и движениями.

По поручению главы города Сочи А.С. Копайгородского в июне 2023 года стартовала работа Экспертного совета, состоящего как из независимых экспертов в области архитектуры, экологии, лесопаркового и сельского хозяйства, транспортной логистики, информатизации, научного сообщества, так и из специалистов профильных подразделений администрации города. Их задача — непосредственная привязка и проработка положений, регламентируемых Генпланом, к конкретным городским территориям. Таким образом, эксперты в Сочи отработывают то, что Генеральный план предусматривает для конкретных микрорайонов, улиц, общественных пространств.

Проверены были расчёты, касающиеся прогнозной численности населения Сочи и оценки его рекреационной ёмкости. При прогнозе численности населения, проектировщики использовали метод передвижки возрастов на основе изменения половозрастной структуры, метод трудового баланса и др. В расчёте к 2044 году предусматривается постепенное увеличение возрастных коэф-

фициентов рождаемости, при котором суммарный коэффициент (характеризующий среднее число рождений детей у одной женщины за всю её жизнь) к расчетному сроку достигнет 1,9 (в настоящее время 1,4), прогнозируется снижение уровня смертности в трудоспособном возрасте в 1,2 раза.

При рассмотрении позиций Генплана, касающихся особо охраняемых природных территорий, в состав профильной рабочей группы по территориальному планированию включены представители Сочинского географического общества, правового департамента городской администрации, поскольку во многих случаях вопросы экологической безопасности и охраны природы зависят от слаженного межведомственного взаимодействия муниципалитета, прокуратуры, Сочинского национального парка, Рослесхоза, Кавказского природного биосферного заповедника.

Ставка на максимальную открытость, детальный, продолжительный и честный диалог с населением, грамотно выстроенная информационная работа дают результат. Эксперты и представители заинтересованной общественности находятся в постоянном контакте как с разработчиками, так и с профильными структурами администрации города Сочи.

— Сколько будет действовать мораторий на строительство в Сочи?

— Новый Генеральный план Сочи чётко определяет главные направления развития российского курорта до 2044 года. Длительное время социальная сфера Сочи физически не успевала за миграционными притоками, строительство жилья десятилетиями носило хаотичный характер и шло без привязки к развитию городской среды.

Важно, что Генеральный план призван определить приоритетные территории для развития социальной инфраструктуры города: новых школ, детских садов, медучреждений, которые будут создаваться исходя из текущей и прогнозируемой потребности конкретных городских микрорайонов, улиц и сельских округов. Утвердив генеральный план, мы резервируем земельные участки для строительства к 2030 году — 50 социальных объектов, а к 2044 году — 330.

До утверждения нового Генерального плана города в Сочи продолжает действовать ограничение на строительство

(мораторий): проектирование и строительство объектов более 1500 м² разрешается при условии комплексного развития территории (решение Городского Собрания Сочи от 28.07.2021 № 83). Под запрет попали объекты, которые не обеспечены необходимой инфраструктурой, а также запрещено строительство нежилых объектов площадью более 1,5 тысяч м². В Правилах землепользования и застройки запрещено перепрофилирование санаториев в гостиницы и апартаменты, а приоритет в развитии отдан объектам санаторно-курортной сферы.

Только после синхронизации Генерального плана и Правил землепользования и застройки, можно будет говорить о том, что в городе Сочи создан «законодательный щит».

В настоящее время проводятся конкурсные процедуры на отбор подрядчика по разработке Правил землепользования и застройки города-курорта Сочи, в соответствии с 44-ФЗ.

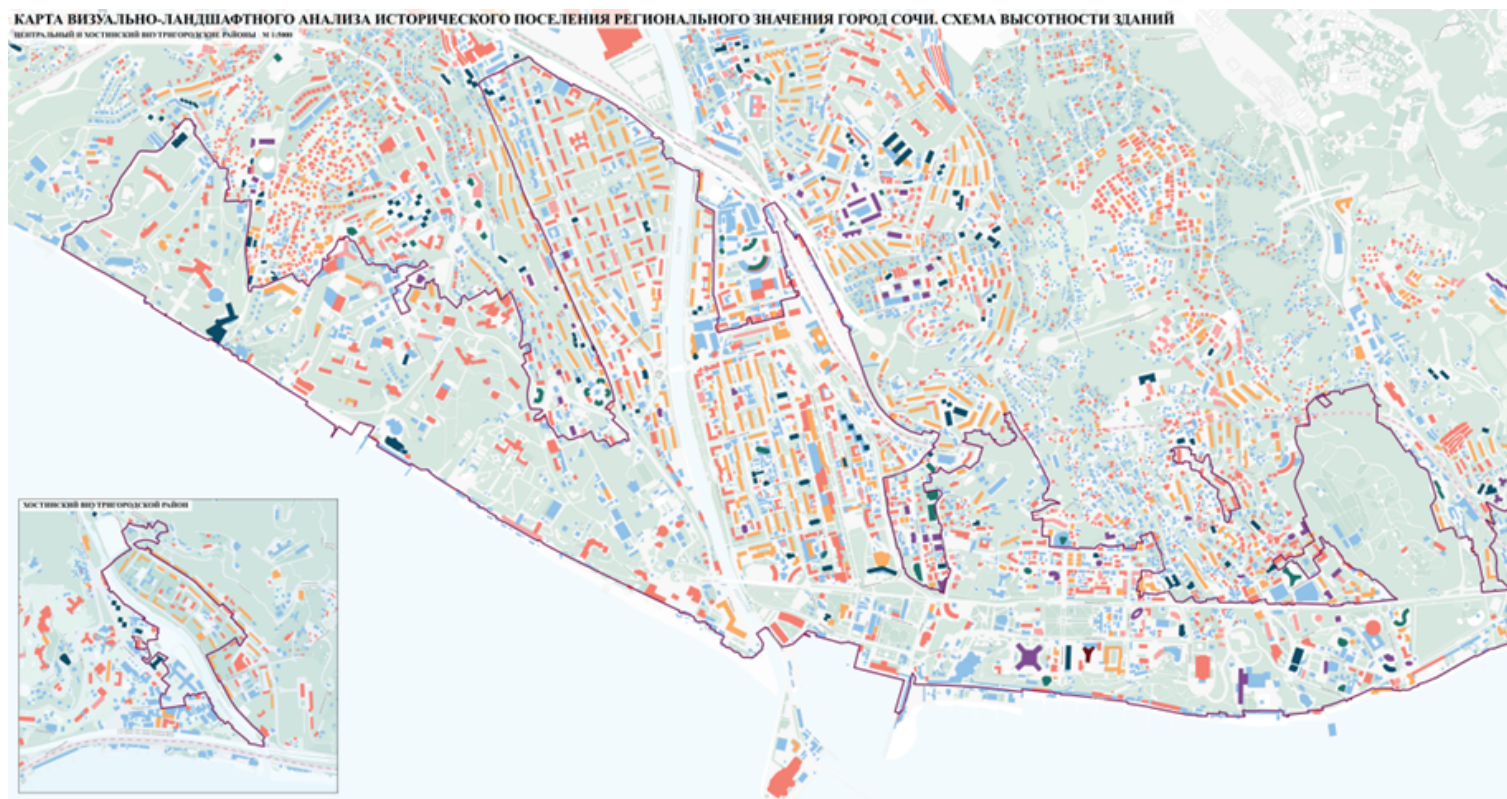
Параллельно в ведомственных программах реализации Генерального плана будут предусмотрены мероприятия по улучшению ситуации не только в социальной сфере (строительство детских садов и школ), но и в инженерной инфраструктуре (новые сети водопровода, ливневой канализации и др.), в транспортной и дорожной инфраструктуре (расширение дорог, строительство новых развязок).

— Расскажите, какой он – проект Генерального плана. Много в нём впервые?

— Все проектные решения подготовлены НИИ перспективного градостроительства впервые на основе проведенного лазерного сканирования территории, созданной цифровой картографической базы, сбора и оцифровки исходных данных от более чем 110 различных организаций и ведомств. Подготовлены схема земельно-имущественных отношений и баланс территории по формам собственности.

Впервые Сочи получит цифровой Генеральный план, совмещённый с земельным кадастром, инфраструктурой. Работа в этом направлении продолжается. В настоящее время разрабатывается седьмой этап из десяти.

Впервые Генплан выполняет очень важную задачу — резервирует землю под строительство социальных объектов, чтобы участки не были застроены другими объектами. Одна из главных



сложностей, с которой столкнулись при разработке документа, — нехватка земли, особенно муниципальной. Генплан решает и эту стратегическую задачу — в проекте зарезервировано порядка 650 гектаров для строительства социальных объектов. А созданы лучшие условия для занятий спортом в Сочи — часть концепции развития нашего города в Генеральном плане до 2044 года.

Впервые выполнено математическое моделирование мест напряжения улично-дорожной сети, даны предложения и подготовлен план мероприятий по улучшению транспортной обстановки в городе.

Впервые Генеральный план не предполагает многоэтажное жилищное строительство вообще, за исключением социального манёвренного фонда для переселения горожан из ветхого аварийного жилья. Проектировщиками проанализированы все ранее выданные разрешения на строительство, вся ранее утверждённая документация по плани-



ровке территории, даны предложения по улучшению ситуации в переуплотнённых микрорайонах многоэтажной жилой застройки.

В обсуждении и рассмотрении Генерального плана принял участие каждый 7-й сочинец.

Генеральным планом предложено создать несколько социальных кластеров, где будут сосредоточены объекты социальной инфраструктуры. Северный кластер расположен в микрорайоне Мамай-ка. Его площадь составляет 14 гектаров. Здесь разместят 5 дошкольных образовательных организаций, многофункциональный спортивный комплекс с бассейнами и универсальными спортивными залами. Западный кластер расположат в районе улицы Фадеева. Здесь на площади в 8 гектаров хотят построить две школы, два детских сада, спортивные объекты и поликлинику. Два социальных кластера суммарной площадью 23 гектара сформированы на территории села Верхний Юрт. В них разместят 4 школы, 9



детских дошкольных учреждений, организацию дополнительного образования и спортивные объекты.

Проектом нового Генерального плана в Сочи не планируется выделение территории для нового строительства многоквартирных жилых домов. Сохранится возможность строительства новых жилых объектов в условиях действующих договоров о комплексном развитии территории и в условиях заключения новых договоров, если инвестор принимает на себя обязанности по реализации прав обманутых дольщиков. Генеральным планом реновация в Сочи не предусмотрена.

Впервые в Генеральном плане поставлен вопрос создания водно-зелёного городского каркаса, рассмотрены все предложения органов территориального общественного самоуправления, предложено создание новых зелёных зон и общественных территорий в шаговой доступности от спальных микрорайонов.

— Какие шаги уже сделаны администрацией города, чтобы урегулировать градостроительную деятельность в г. Сочи?

— Город Сочи уникален не только своим природно-ресурсным курортным потенциалом. У нас самое большое количество зон с особыми условиями использования территории. Рельеф, сейсмичность, оползни, геология — все особенности города учитываем в Генеральном плане — главном градостроительном документе. На реализацию инженерных мероприятий будут направлены программы по реализации Генерального плана, и, прежде всего Программа комплексного развития инженерной инфраструктуры Сочи, как программа адаптации к изменению климата (ливневки, мосты, берегоукрепление, контроль застройки прирусловых участков и другое).

С 2019 года администрация города Сочи целенаправленно движется по пути обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности сочинцев и создания еще более благоприятных условий для отдыха россиян.

Утверждены местные нормативы градостроительного проектирования, которые ограничивают высотность и уменьшают плотность застройки. Внесены изменения в Правила землепользования и застройки: для формирования архитектурного облика прибрежных территорий на курорте регламентировали высоту зданий в зависимости от их удалённости от береговой полосы. От первой к третьей линии параметры

застройки изменяются в сторону увеличения этажности, за счет чего городская застройка становится более сбалансированной.

Важным документом, утверждённым в 2023 году, является проект границ исторического поселения регионального значения город Сочи, который интегрирован в проект Генерального плана и нацелен на сохранение объектов, имеющих архитектурную, культурную и историческую ценность. Документом определён строгий регламент их использования.

Впереди — разработка Правил землепользования и застройки Сочи. Все работы масштабные, в них пошагово решаются накопившиеся в градостроительной сфере за десятилетия проблемы. Задача — выстроить чёткое и понятное взаимодействие между администрацией города Сочи, застройщиками, инвесторами и жителями города Сочи, которые активно участвуют в рассмотрении всех градостроительных вопросов.

Все регулирующие градостроительство в Сочи документы направлены на благо современного и безопасного курорта, идеального места отдыха и оздоровления круглый год. Необходимо выстроить разумный баланс, который позволит ответить на вызовы времени не в ущерб курортно-рекреационному потенциалу и уникальной экосистеме курорта.



Градостроительный совет при главе города Сочи — в цифрах и проектах

Деятельность Градостроительного совета регламентируется:

- Постановлением № 990 от 01.06.2021 г. «Об утверждении состава и Положения о деятельности Градостроительного совета при главе муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края»;
- Постановлением № 497 от 27.02.2023 г. «О внесении изменений в постановление №990 от 01.06.2021 г.», «Об утверждении состава и Положения о деятельности Градостроительного совета при главе муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края»

Кто они, общественники патриоты города-курорта Сочи, члены Градостроительного совета:



Мельников Алексей Константинович
член Сочинской организации Союза архитекторов России



Захарова Наталья Вячеславовна
с 2019 года - до 28 июня 2023 – председатель Сочинской организации Союза архитекторов России, сочивед



Шведов Иван Михайлович
эксперт Градостроительного совета



Зачитайлов Александр Анатольевич
эксперт Градостроительного совета



Кокосов Рубен Леонович
вице-президент Сочинской организации Союза архитекторов России



Набережная Юлия Юрьевна
эколог, учёный секретарь, руководитель секции экологии и рационального природопользования СГО «Сочинское географическое общество», член Всемирной комиссии по ООПТ МСОП в регионе Северная Евразия



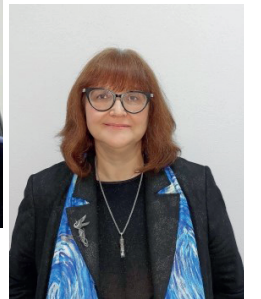
Гарагащ Борис Ашотович
профессор, доктор технических наук по специальностям: «Основания, фундаменты и подземные сооружения», «Строительная механика», эксперт Минстроя России по конструктивным решениям оснований, зданий и сооружений



Гришин Николай Александрович
советник Российской академии архитектуры и строительных наук по отделению «градостроительство», эксперт комитета по туризму Государственной Думы РФ, эксперт научно-экспертного совета морской коллегии при Правительстве РФ, эксперт Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края



Проценко Виктор Иванович
эксперт Градостроительного совета, председатель Сочинской организации Союза архитекторов России



Гудкова Наталья Константиновна
геолог, кандидат геолого-минералогических наук, профессор Российской академии естественных наук, член Сочинского географического общества



Козинский Олег Филиппович
вице-президент Союза архитекторов России, руководитель Азово-Черноморского представительства территориального отделения РААСН, заслуженный архитектор России, академик Международной академии архитектуры



Смирнова Вера Михайловна
член Сочинской организации Союза архитекторов России

Объекты санаторно-курортного назначения, рассмотренные на Градостроительном совете при Главе города Сочи:



Гостиничный комплекс по пер. Ривьерскому с благоустройством прилегающей территории. Заседание Градостроительного совета 15.12.2020; архитектор **Мельников А. К.**



Реконструкция 2 спальных корпусов под размещение лечебного корпуса с водогрязелечебницей на территории сан. «Магадан» в Лазаревском районе города Сочи. Заседание Градостроительного совета 30.03.2021; архитектор **Нестерова Г. Я.**



Развитие санатория «Волна» в г. Сочи, Этап 2: строительство нового корпуса санатория, расположенного по адресу: Хостинский район города Сочи, ул. Краснопольная, 6. Заседание Градостроительного совета 12.07.2022; архитектор **Амиров А. М.**



Реконструкция объекта под гостиничный комплекс по ул. Крымской, 44 в Центральном районе города Сочи, Заседание Градостроительного совета 08.12.2022; архитекторы **Берикашвили Н.А., Зачитайлов А.А.**

Проведенные заседания

С декабря 2020 года по август 2023 года проведено 175 заседаний Градостроительного совета при Главе города Сочи. Рассмотрены материалы проектной документации по 154 объектам. Рассмотрено 12 уонцепций Комплексного развития территории.

Кроме этого обсуждались:

- на 24 заседаниях – проект Генерального плана;
- на 8 заседаниях – Стратегия социально-экономического развития города;
- на 13 заседаниях – вопросы водно-зелёного каркаса и зелёных зон.
- на 14 заседаниях рассматривались рекомендации по Правилам благоустройства, дизайну городской среды;
- состоялись выездные заседания по реализации проекта «Две реки – одно море» Сочи - Мацеста; выездное заседание по строительству новых общественных территорий и созданию социально-спортивного кластера в Красной Поляне; по осмотру морского фасада Сочи со стороны Чёрного моря; по железной дороге - по берегозащите совместно с РЖД.;
- 12 заседаний были расширенные, с количеством участников до 80 человек, в формате архитектурных конференций.

Активно работает сайт Градостроительного совета, который в год посещает 132 тысячи человек. В течение 2 лет на сайте размещено 320 публикаций. Новое направление – история архитектуры и архитекторов Сочи, Год архитектуры в Сочи.



Гостиница по ул. Защитников Кавказа в Адлерском районе города Сочи. Заседание Градостроительного совета 02.03.2021; архитектор **Зачитайлов А.А.**



Гостиница по ул. Ленина, 219, в Адлерском районе города Сочи. Заседание Градостроительного совета 27.05.2021; архитектор **Зачитайлов А. А.**



Гостиница по ул. Дубравной в п. Эсто-Садок Адлерского района города Сочи. Заседания Градостроительного совета 31.08.2021; 23.11.2021; архитектор **Кузьма А. И.**



Эскизный проект «Гостиница по ул. Миндальной, 2б, в Адлерском районе города Сочи. Заседание Градостроительного совета 22.06.2021; архитектор **Зачитайлов А. А.**



Эскизный проект комплекса апартаментов «Зелёная горка» по ул. Ленина в Адлерском районе города Сочи. Заседания Градостроительного совета 25.05.2021; 08.06.2021; ГАП - **Зырянов С. А.**



Санаторий «Кристалл» по ул. Ялтинской, 4 в Хостинском районе города Сочи. Заседания Градостроительного совета 28.06.2022; 12.07.2022; 21.02.2023; 14.03.2023; архитектор **Амиров А. М.**, ГИП **Проценко В. И.**



Здание пристройки с бассейнами санаторного комплекса под лечебно-оздоровительный комплекс ФКУЗ «Санаторий «Салют» МВД России по ул. Санаторной, 49. Заседание Градостроительного совета 19.01.2023; ООО «ЮАК», архитектор **Проценко В. И.**



Реконструкция ФКУЗ «Сан. «Искра» МВД России по Курортный проспект, 101, в Хостинском районе города Сочи. Заседания Градостроительного совета 29.06.2021; 27.07.2021 архитектор **Дзюбанов А. О.**, «Южная архитектурная компания»

Административные здания, спортивные объекты:



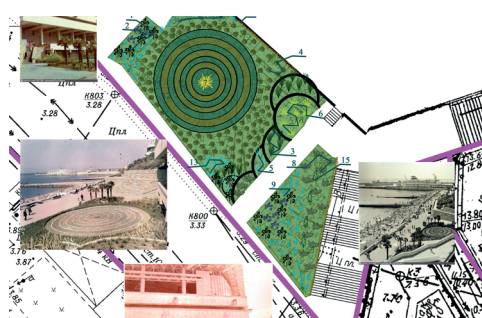
Объекты благоустройства, рассмотренные на Градостроительном совете Сочи:



Концепция комплексного и устойчивого развития территории в районе ул. Володарского. Заседание Градостроительного совета 24.12.2020; «МОСПРОЕКТ» – архитектор **Гончаров М.**



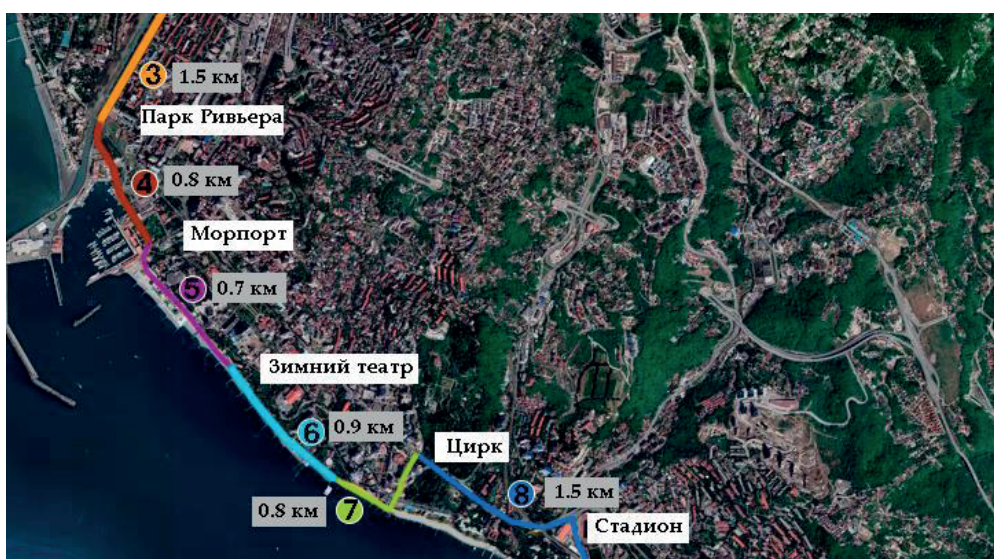
Результаты марафона идей на облик остановочных павильонов курорта «Клаузура «Остановки по-сочински». Заседание Градостроительного совета 14.06.2022; на фото победитель – **Мельников К. Ф.**



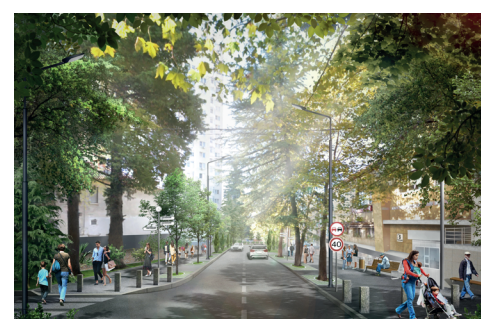
Подготовка паспортов по 3 объектам наследия Венчагова С. И. (Сад русско-японской дружбы, территория возле концертного зала «Фестивальный», сквер «Пластинка»), подготовка конкурсной документации на реконструкцию скверов – наследия **Венчагова С. И.**



Реконструкция Центральной набережной от Южного мола до пляжа «Карат Сочи» со строительством подземной парковки и коммерческих помещений по ул. Приморской; ООО «Метрополис». Заседание Градостроительного совета 15.12.2020; архитектор **Шмелева А.**



Рассмотрение архитектурно-градостроительной концепции «Две реки – одно море» и вопросов ее реализации; Заседание Градостроительного совета 08.11.2022; архитекторы Бардахчиев Т. Х. – руководитель ООО «Мастерская открытой архитектуры», **Амиров А. М.**



Концепция комплексного развития и благоустройства Завокзального района города Сочи. Заседание градостроительного совета 07.06.2022; **Салыхова В. М.** – руководитель проекта, руководитель КБ «Море», **Гиззятова Л. Р.** - руководитель проекта.

ЭКО БЕРЕГ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
АРХИТЕКТУРНЫЙ
ФЕСТИВАЛЬ

XII Международный архитектурный фестиваль имени В. Л. Логвинова «ЭкоБерег» пройдёт в Сочи 21–23 сентября 2023 года.

Цель конкурса:

выбор наиболее перспективного концептуального архитектурно-градостроительного решения.

Для достижения цели конкурса необходимо:

- дать предложения по соотношению и параметрам различных функциональных зон проектируемой территории;
- дать предложения по развитию и организации общественного транспорта, транспортно-пешеходной сети, включая предложения по средствам индивидуальной мобильности, для интеграции МРК в общегородскую транспортно-пешеходную систему;
- дать предложения по созданию гармоничного, запоминающегося архитектурно-художественного образа МРК;
- дать предложения по формированию зелёного каркаса территории в виде парков, скверов, бульваров и др.;
- сформировать систему условий и показателей для нового элемента планировочной структуры.

Предварительная программа фестиваля:

21 сентября

12:00

Торжественная церемония открытия фестиваля

и представление выставки фестиваля: «Всероссийский открытый конкурс на разработку архитектурно-градостроительной концепции формирования морского рекреационного комплекса «Южный Риф» в Адлерском районе города Сочи»

Место проведения:

на площади перед Художественным музеем

13:00–17:00

Экскурсия по

городу, маршрут: Сочи – Сириус



ВСЕРОССИЙСКИЙ ОТКРЫТЫЙ КОНКУРС

на разработку архитектурно-градостроительной концепции формирования морского рекреационного комплекса «Южный Риф» в Адлерском районе города Сочи.



В программе:

- Всероссийский открытый конкурс на разработку архитектурно-градостроительной концепции формирования морского рекреационного комплекса «Южный Риф» в Адлерском районе города Сочи;
- архитектурная научно-практическая конференция «Сочинская агломерация – стратегия и ресурс развития»;
- лекции и мастер-классы с участием ведущих российских архитекторов;
- экскурсия по маршруту Сочи – Сириус;
- яхтенная регата.



Тему конкурсной программы «ЭкоБерега-2023» объявили президент Союза архитекторов России **Николай Шумаков** и директор Департамента архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Сочи на Сочинском курортно-инвестиционном форуме в ноябре 2022 года.

22 сентября

9:00

Регистрация

10:00–17:00

Архитектурная научно-практическая конференция

«Сочинская агломерация – стратегия и ресурс развития»

Место проведения:

зал «Камелия» отеля Pullman Сочи Центр

13:00–15:00

Мастер-классы архитекторов.

Экскурсии, концерты

23 сентября

9:00–12:00

Яхтенная регата

10:00–11:00

Морская прогулка

14:00–17:00

Мастер-классы архитекторов

Место проведения:

зал «Платан» отеля «Pullman Сочи Центр»

17:30–18:30

Торжественная церемония награждения победителей и закрытия фестиваля

Место проведения:

зал «Платан» отеля «Pullman Сочи Центр»