

## ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ СОЧИ

### РЕШЕНИЕ

от 14 июля 2009 г. N 89

### ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОДА СОЧИ

(с изм., внесенными [решением](#) Городского Собрания Сочи  
от 20.03.2012 N 21)

В соответствии со [статьей 24](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, [статьей 24](#) Устава города Сочи, с учетом протокола и заключений о результатах публичных слушаний Городское Собрание Сочи решило:

1. Утвердить [генеральный план](#) городского округа города Сочи (приложение 1) с учетом [поправок](#) депутатов Городского Собрания Сочи (приложение 2).

2. В течение трех дней со дня утверждения направить [генеральный план](#) городского округа города Сочи в администрацию Краснодарского края и Главе города Сочи.

3. Администрации города Сочи опубликовать настоящее решение в уполномоченных Городским Собранием Сочи печатных органах, а также разместить на официальном сайте администрации города Сочи.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на администрацию города Сочи и комитет Городского Собрания по архитектуре, строительству, земельно-имущественным отношениям, собственности и приватизации.

Глава города Сочи  
А.Н.ПАХОМОВ

---

[Решением](#) Городского Собрания Сочи от 20.03.2012 N 21 в генеральный план городского округа города Сочи внесены изменения в части изменения границ населенных пунктов в целях жилищного строительства и определения зон рекреационного назначения согласно проекту "Внесение изменений в генеральный план городского округа города Сочи в части изменения границ населенных пунктов в целях жилищного строительства и определения зон рекреационного назначения", разработанному в рамках выполнения мероприятий краевой целевой [программы](#) "Обеспечение строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического и бальнеологического курорта", утвержденной Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 19.08.2009 N 723.

---

Приложение 1  
к решению  
Городского Собрания Сочи  
от 14.07.2009 N 89

### ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОДА СОЧИ

(с изм., внесенными [решением](#) Городского Собрания Сочи  
от 20.03.2012 N 21)

## Основания для выполнения проекта

1. Документы территориального планирования и документация по планировке территорий Российской Федерации, Краснодарского края и муниципальных образований, входящих в границы проектирования.

2. Заказ на разработку документации:

"Государственная корпорация по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта" (ГК "Олимпстрой").

3. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года N 991 "О программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта" с учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2008 года N 1086 (далее - Программа).

4. **Закон** Краснодарского края от 13 марта 2008 года N 1405-КЗ "Обеспечение строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического и бальнеологического курорта (2008 - 2013 годы)".

5. Градостроительный **кодекс** Краснодарского края.

6. Градостроительный **кодекс** РФ.

## Основные цели и задачи

Целями генплана являются:

главная цель развития города-курорта Сочи - превращение его в современный высокоэффективный санаторно-курортный, деловой, спортивный и туристический центр мирового уровня;

создание условий для устойчивого развития территории; повышение качества жизни населения; создание благоприятной среды проживания и отдыха;

комплексное решение экологических проблем, проведение комплекса природоохранных мероприятий, минимизация отрицательного воздействия строительства на окружающую среду.

Для достижения заявленных целей необходимо решить следующие задачи:

привести в соответствие международным стандартам транспортную, инженерную, спортивную и туристическую инфраструктуры;

осуществить строительство спортивных объектов, необходимых для подготовки российских спортсменов и проведения национальных и международных соревнований по зимним видам спорта, а также олимпийских объектов;

улучшить жилищную и социальную обеспеченность населения города.

## Сочи - столица Олимпиады

Сочи - самый крупный курорт в России.

О городе, растянувшемся на 145 км вдоль берега Черного моря, прекрасно знает любой житель страны, но для большинства иностранцев он остается белым пятном на карте.

До сих пор Сочи не хватало рекламы и развитой инфраструктуры.

Победив в борьбе за право провести у себя Олимпийские и Паралимпийские зимние игры 2014 года, город получает шанс на модернизацию и готовится встать вровень с лучшими курортами Европы.

Государственные гарантии и сам статус проекта делают ситуацию в регионе привлекательной и предсказуемой для инвесторов.

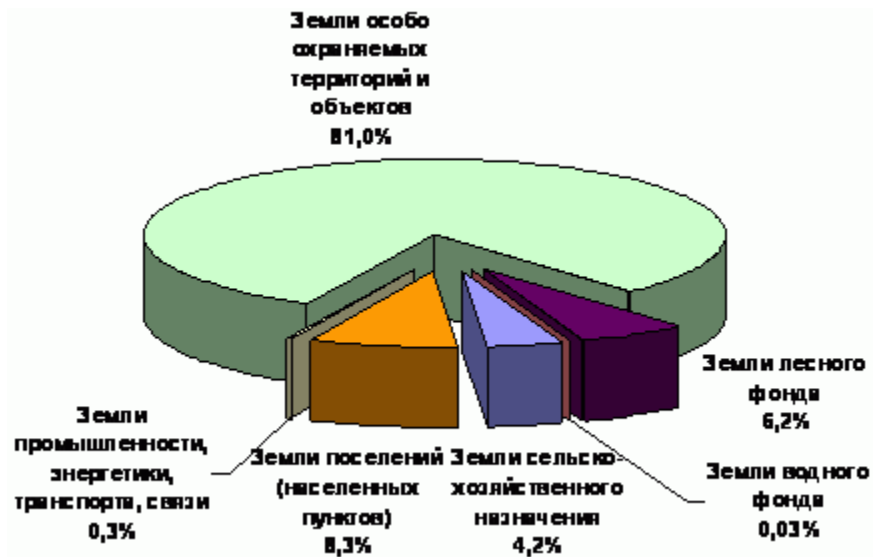
Изменения, которые произойдут в Сочи, можно разделить на две группы.

Первая адресована спортсменам (как олимпийцам, так и тем, кто будет выступать и тренироваться здесь до или после Игр).

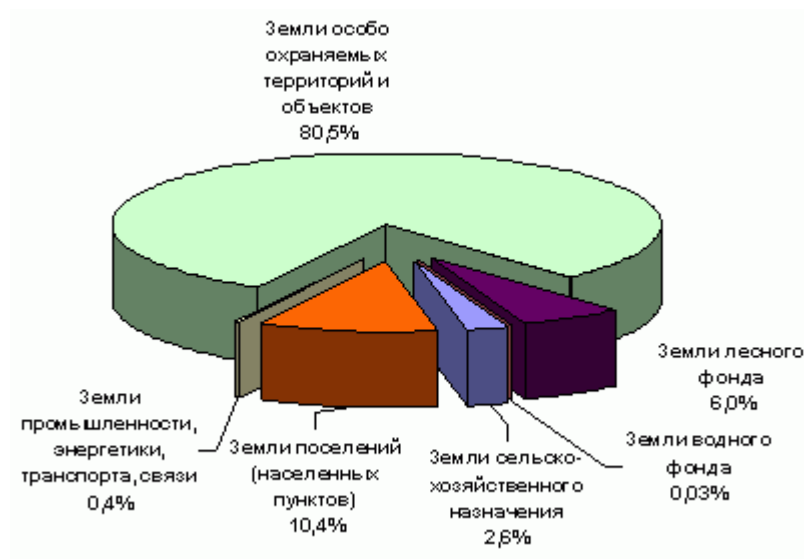
Вторая - жителям города и туристам.

## Распределение земель города Сочи по категориям

Существующее распределение земельного фонда г. Сочи по категориям земель (в процентах)



Проектное распределение земельного фонда г. Сочи по категориям земель (в процентах)



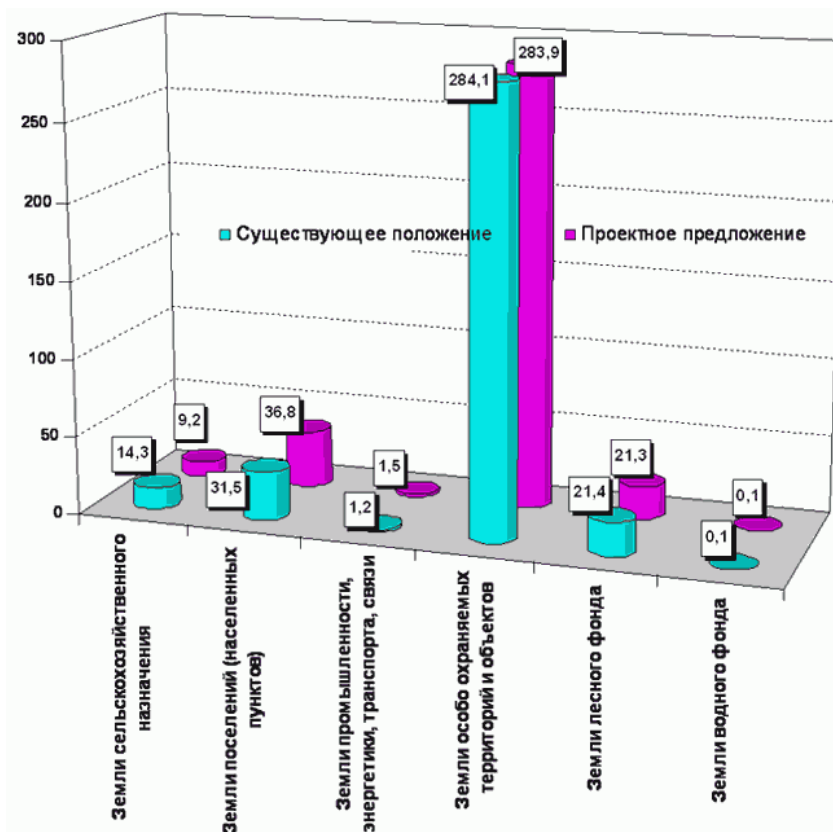
Категории земель	Сущ. положение (на 01.01.2008)		Проектное предложение	
	Общая площадь, тыс. га	структура, %	Общая площадь, тыс. га	структура, %
Земли сельскохозяйственного назначения	14,3	4	9,2	2,6
Земли поселений (населенных пунктов)	31,5	8,9	36,8 <*>	10,4
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи	1,2	0,3	1,5	0,4
Земли особо охраняемых территорий и объектов	284,1	80,6	283,9	80,5
Земли лесного фонда	21,4	6,1	21,3	6,1

Итого земель в административных границах:	352,6	100	352,8 <*>	100
---	-------	-----	-----------	-----

<\*> Площадь проектируемого острова "Федерация" (0,2 тыс. га) учтена в балансе.

### Распределение земель города Сочи по категориям

Распределение земельного фонда, тыс. га



### Ресурсный потенциал развития Сочи

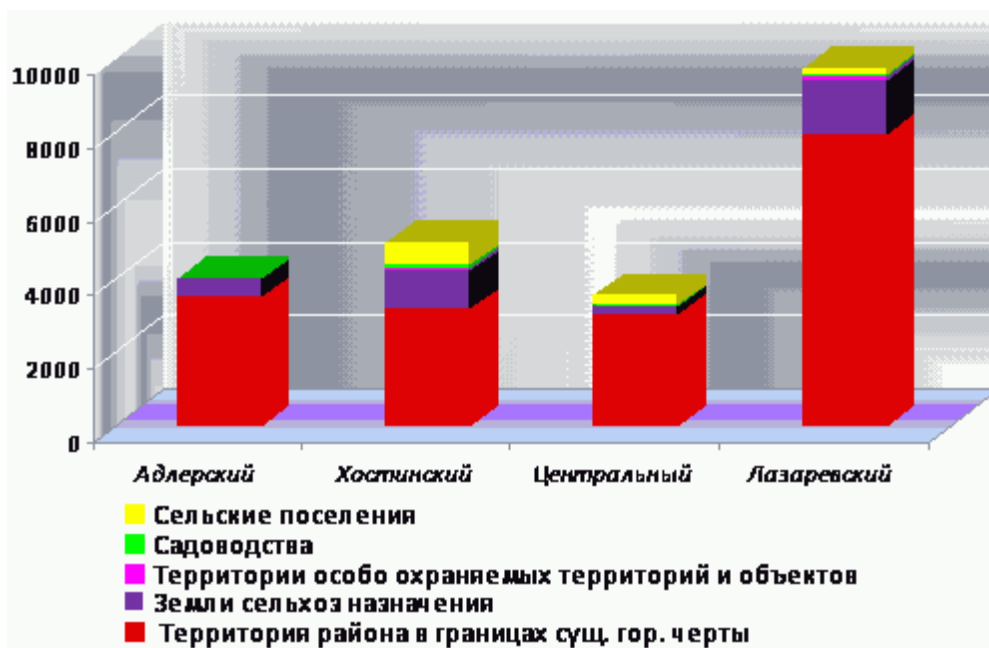
Общая площадь Большого Сочи составляет 3526 км<sup>2</sup>.

Проектная площадь Большого Сочи на полное развитие - 3528 км<sup>2</sup>.

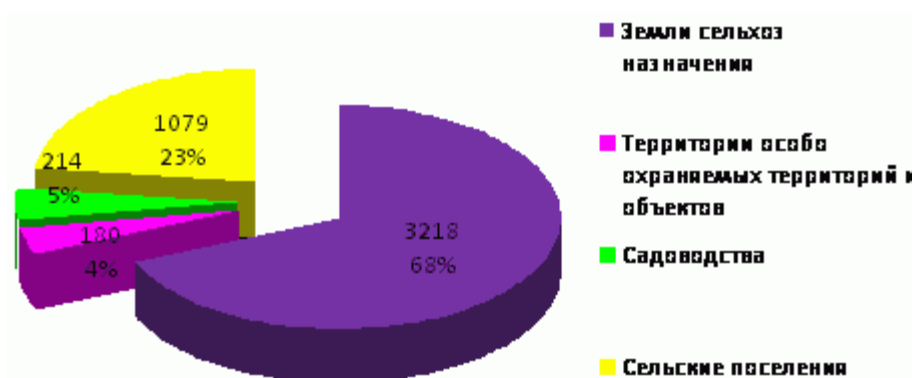
Изменение земельного фонда в сторону увеличения земель поселений предлагается выполнить с учетом перевода земель сельскохозяйственного назначения ориентировочно в объеме 5000 га.

### Изменение городской черты

Структура увеличения территории административных районов г. Сочи без сельских округов (га)



Территории увеличения городской черты, га, %



Существующие границы городской черты - 17677 га  
 Проектные границы городской черты - 22236 га  
 Увеличение городской черты - 4559 га

Административный район	Территория района в границах сущ. гор. черты	Территория района в границах проектной гор. черты
г. Сочи	17677	22236
в том числе:		
Адлерский	3525	4014
Хостинский	3157	5041
Центральный	3037	3566
Лазаревский	7959	9614

### Изменение городской черты

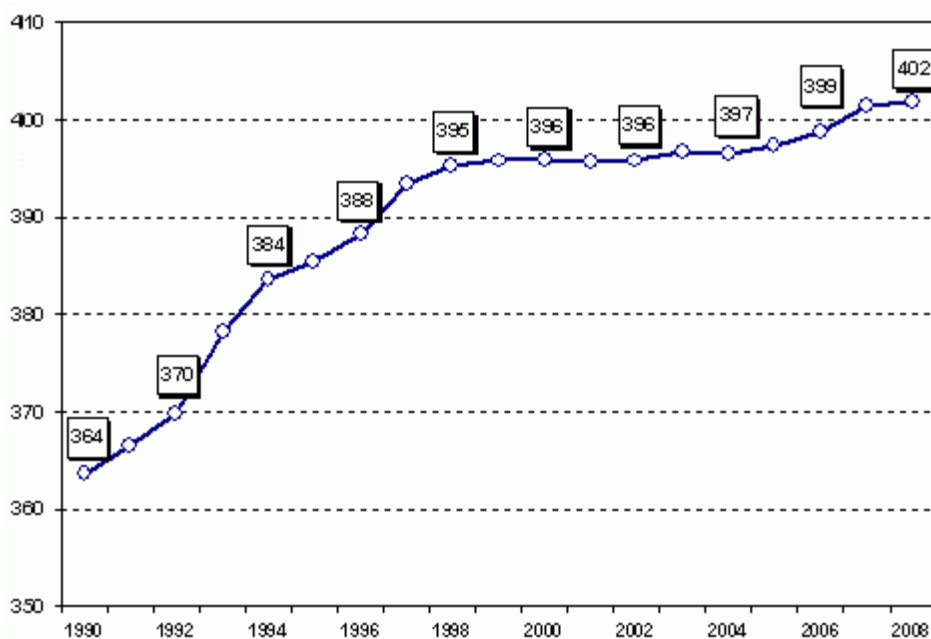
Увеличение границы городской черты предлагается за счет включения в нее земель:

Лазаревский район 1655 га  
 из них:  
 Земли сельхозназначения - 1483 га  
 Территории особо охраняемых территорий и объектов 72 га  
 Садоводства 79 га

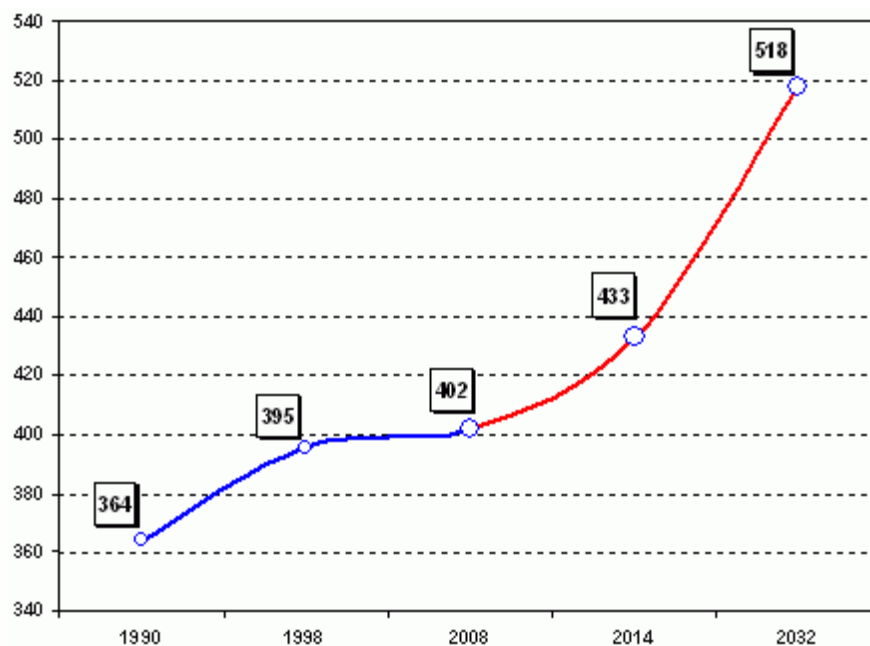
Сельские поселения (с. Волконка, Русская Мамайка)		136 га
Перевод территории в земли поселений внутри района	115 га	
Центральный район	530 га	
из них:		
Земли сельхозназначения		202 га
Территории особо охраняемых территорий и объектов Садоводства		14 га
Сельские поселения (с. Барановка)		9 га
		305 га
Хостинский район	1885 га	
из них:		
Земли сельхозназначения		1084 га
Территории особо охраняемых территорий и объектов Садоводства		84 га
Сельские поселения (с. Верхний Юрт, с. Богушевка, с. Раздольное)		78 га
		639 га
Адлерский район	489 га	
из них:		
Земли сельхозназначения		450 га
Территории особо охраняемых территорий и объектов Садоводства		9 га
Перевод территории в земли поселений внутри района	18 га	48 га

#### Численность постоянного населения

Численность постоянного населения  
в период с 1990 по 2008 гг., тыс. чел.



Прогноз численности постоянного населения  
г. Сочи на период с 2008 по 2032 гг., тыс. чел.



Численность населения на 2008 г.	402 тыс. чел.
На первую очередь по прогнозу (2014 г.)	433 тыс. чел.
На расчетный срок по прогнозу (2032 г.)	518 тыс. чел.

При условии продолжения проводимой демографической политики рождаемость должна достигнуть показателя 2 - 2,3 ребенка на одну женщину в течение жизни.

Прогноз предусматривает поддержку приемлемого уровня миграции, учитывающего потребности развития санаторно-курортного комплекса и строительной индустрии.

#### Жилищное строительство

За ближайшие 7 лет объемы строительства в Сочи должны быть увеличены до 500 - 700 тыс. м<sup>2</sup> в год с учетом увеличения жилищной обеспеченности с существующих 18 м<sup>2</sup> на человека до 38 м<sup>2</sup>.

Необходимые территории под жилищное строительство - 790 га и 3024 га до 2014 года и 2032 года соответственно.

Существующий жилищный фонд - 7330 тыс. кв. м.

Жилищный фонд на 2032 год - 20080 тыс. кв. м.

Всего с учетом строительства нового и замещения ветхого и аварийного жилья будет построено 13400 тыс. кв. м.

Прогнозные показатели жилищной обеспеченности:

Исходный год - 2007 год	18 кв. м/чел.
I очередь - 2014 год	22 кв. м/чел.
Расчетный срок - 2032 год	38 кв. м/чел.

Средняя плотность расселения по типам застройки принята в соответствии с нормативами СНиП 2.07.01-89\*:

- плотность населения многоэтажной застройки	220 чел./га
- плотность населения малоэтажной многоквартирной застройки	150 чел./га
- плотность населения малоэтажной одноквартирной застройки	70 чел./га

#### Жилищное строительство

Структура нового жилищного строительства, га



Всего под новое жилищное строительство предлагается освоение ~3300 га из них:

для многоэтажной застройки, 6 этажей и более	636 га
для малоэтажного многоквартирного, 4 – 5 этажей	640 га
малоэтажная, 1 – 3 этажа (в том числе земли садоводческих товариществ, переведенные в земли индивидуальной застройки)	1991 га

#### Санаторно-курортный комплекс

Создание новых многопрофильных центров курортно-оздоровительного обслуживания позволит решить проблему сезонности функционирования курортной базы города.

Для решения задач полномасштабного развития города-курорта необходимо:

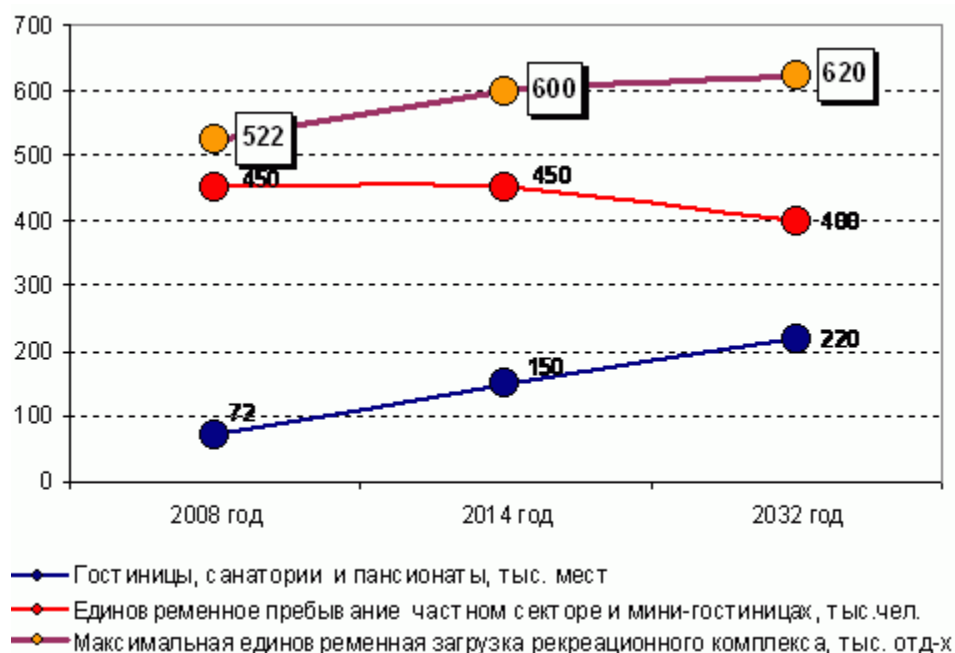
- активное использование гидроминеральной базы и повышение эффективности использования природных ресурсов;
- создание многопрофильных санаторно-курортных учреждений и spa-комплексов с расширением медицинской и реабилитационной специализаций курорта;
- широкая реклама новых типов туристического продукта для заполнения учреждений отдыха в течение всего года (тур выходного дня и пр.);
- развитие делового туризма;
- развитие приключенческого и горного туризма.

№ п.п.	Город-курорт Сочи	Сущ. положение	2014	2032
1	Население, тыс. чел.	401,4	433	518
2	Дополнительное единовременное население - максимум в августе, тыс. чел., в том числе:	522	600	620
2.1	Единовременное пребывание в частном секторе, тыс. чел.	450		
	Единовременное пребывание в мини-гостиницах частного сектора, тыс. чел.		450	400
2.2	Гостиницы, санатории и пансионаты, тыс. мест	72	150	220
3	Сезонные рабочие, занятые в строительстве, тыс. чел.	15	50	30
4	Обслуживающий персонал гостиниц, санаториев и пансионатов - всего, тыс. чел.	19,6	45	80
5	Обслуживающий персонал мини-гостиниц частного сектора, тыс. чел.	45	45	40
6	Итого единовременная максимальная нагрузка на территорию	938	1069	1084
7	Прием туристов за год, тыс. чел.	4088	6300	8300

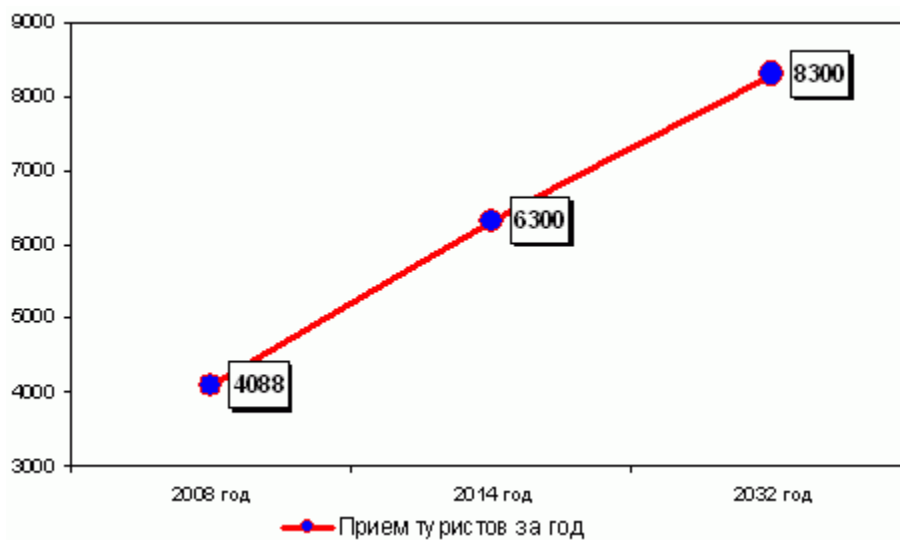


## Санаторно-курортный комплекс

Вместимость фонда размещения  
в период максимальной загрузки, тыс. мест



Численность отдыхающих на курортах г. Сочи, тыс. чел.



Общая вместимость в гостиницах и частном секторе на 2032 г.

Гостиницы, санатории и пансионаты	220 тыс. мест
Вместимость частного сектора, мини-гостиниц	400 тыс. мест

Количество рекреантов достигнет 8,3 млн. человек в год.

Проектный план. Основной чертеж

Градостроительное развитие агломерации

Генпланом предусматриваются изменения в конфигурации и структуре курортной агломерации путем интенсивного развития меридиональных направлений, формирования 8 главных планировочных структур - курортные районы Магри, Лазаревское, Головинка, Лоо, Сочи - центр, Хоста - Кудепста, Адлер, Красная Поляна, объединенных модернизируемой системой коммуникаций.

Прирост городских земель предлагается осуществить за счет сельскохозяйственных территорий и гослесфонда.

Предусматривается более полное использование приморской зоны и освоение глубинных территорий, а также поэтапный сдвиг курортного строительства в наименее освоенную Лазаревскую зону и размещение новых рекреационных объектов в глубине ее территории.

Проанализированы и даны предложения по радикальной модернизации инженерно-транспортной системы курортной агломерации, включая создание новой линейной общекурортной магистрали - ИНТЕРМ, предложена переориентация на новые виды транспорта, ресурсосберегающие экологически чистые виды инженерного оборудования.

Фрагмент проектного плана. Горная зона

Фрагмент проектного плана. Центр

Фрагмент проектного плана. Хоста

Фрагмент проектного плана. Адлер

Развитие транспортной инфраструктуры

Транспортная инфраструктура

Перспективы развития города Сочи как горноклиматического курорта мирового уровня, успешность проведения зимних Олимпийских и Паралимпийских игр в 2014 году в самой существенной степени зависят (по экспертной оценке специалистов, на 50 - 60% от всей совокупности факторов) от уровня развития и организованности системы транспортного обслуживания всех рекреантов, участников Олимпиады и местного (постоянного) населения Сочи.

Большая часть объектов и систем транспортной инфраструктуры г. Сочи в настоящее время не соответствует нормативным требованиям как принятым в России, так и МОК, не соответствует общепризнанным мировым стандартам.

Проектируемая на стадии генерального плана транспортная система Сочи предполагает реализацию многочисленных взаимоувязанных мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры, что позволит снять указанные несоответствия и сформировать следующие, достигшие необходимого уровня развития, важнейшие структурные блоки упомянутой транспортной системы:

взаимосвязанные сети внешнего железнодорожного, воздушного и морского пассажирского транспорта;

дифференцированная сеть грузового транспорта, в первую очередь предназначенная для строительства объектов Олимпиады - 2014;

взаимосвязанные сеть объездных автодорог агломерации Большой Сочи и городская магистральная улично-дорожная сеть;

взаимоувязанные маршрутные сети различных видов общественного пассажирского городского и пригородно-городского транспорта.

Транспортная инфраструктура

Генеральным планом предлагается, в частности, в аспекте развития:  
железнодорожного транспорта

- реконструкция и модернизация железнодорожной линии Туапсе - Адлер - Веселое, что позволит увеличить осваиваемый ее пассажиропоток почти в 2 раза, до 12 млн. человек в год, и существенно увеличить (на 8 - 10 млн. тонн в год) объемы грузовых перевозок;

- организация железнодорожного скоростного пассажирского движения на направлении Центр - Юг (Москва - Адлер) в составе реализации мероприятий ФЦП "Развитие транспортной системы России";

- организация прямого железнодорожного сообщения Сочи - Адлер - аэропорт, в том числе за счет строительства новой железнодорожной линии ст. Адлер - аэропорт, в составе будущей системы городской скоростной железной дороги города Сочи (ГСЖД - Сочи);

- организация системы ГСЖД - Сочи на базе существующей железной дороги Сочи - Адлер - Веселое и строительство пригородной пассажирской железной дороги Адлер - горноклиматический курорт "Альпика-Сервис";

- строительство нового железнодорожного вокзала в Центральном районе Сочи, реконструкция существующих железнодорожных пассажирских терминалов, посадочных платформ.

### Транспортная инфраструктура

Генеральным планом предлагается, в частности, в аспекте развития:

морского транспорта

- восстановление региональных и местных круизно-туристических пассажирских перевозок с реконструкцией морского порта Сочи, 15 портопунктов и использованием в эксплуатации современных скоростных пассажирских судов;

- строительство двух временных морских грузовых портопунктов в Имеретинской низменности: в устье р. Псоу (максимальной мощностью до 5 млн. т) и в устье р. Мзымта (максимальной мощностью до 3 млн. т);

транспортной логистики

- создание транспортно-логистического центра (ТЛЦ) - Сочи для управления грузовым и пассажирским транспортом, в первую очередь в период зимней Олимпиады. ТЛЦ - Сочи обеспечит повышение эффективности работы транспорта от 5 - 10% до 30 - 40%.

### Транспортная инфраструктура

#### Грузовые перевозки

Резкое возрастание в перспективе объемов грузовых перевозок в пределах Большого Сочи связано прежде всего со строительством курортно-спортивных объектов, различного рода гостиниц и мотелей, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры. Объем завозимых строительных грузов для развития г. Сочи в период 2007 - 2013 гг. оценивается более чем в 100 млн. тонн, или 10 - 14 млн. тонн в год, в течение этого периода.

Для приема указанных грузов потребуются реконструкция железнодорожных станций Сочи и Адлер (грузовых дворов и подъездных путей), строительство двух морских грузовых портопунктов и железнодорожной станции с двумя грузовыми дворами в п. Веселое, а также склада временного хранения сыпучих материалов, что позволит обеспечить годовую выгрузку строительных грузов на станции в п. Веселое в объеме 6,5 млн. тонн (общий максимальный объем выгрузки грузов на железной дороге составит примерно 10 млн. тонн).

### Транспортная инфраструктура

Объездные автодороги агломерации Большой Сочи:

- строительство внешней горной объездной автодороги (начало - северо-западнее пос. Наджиги и до пересечения с автодорогой А-148 и р. Мзымта в районе пос. Галицыно) как части российского участка Черноморского автодорожного кольца;

- строительство внутренней нагорной объездной автодороги (начало - северо-западнее пос. Наджиго и до Кудепсты, далее дорога разветвляется: в южном направлении - до примыкания к автодороге А-148, а в восточном направлении идет до пересечения с р. Мзымта и примыкает к Черноморскому автодорожному кольцу) как интермодального транспортного коридора, в котором наряду с автодорогой будет проходить магистральная двухпутная железная дорога;

- реконструкция и модернизация федеральной автодороги М-27 Джубга - Сочи как объездной автодороги внутри агломерации (в т.ч. ее продление до границы с Абхазией) и функциональная трансформация ее после ввода в действие внешней (горной) и внутренней (нагорной) объездных автодорог в магистраль общегородского значения.

Основные автодороги олимпийской системы Сочи - Адлер - Красная Поляна:

- реконструкция автомобильной дороги А-148 "Адлер - Красная Поляна";
- строительство автодороги-дублера "Адлер - Эстосадок" и горного дублера автодороги А-148 "Адлер - Красная Поляна";
- создание систем автодорог к спортивным объектам Красной Поляны и Олимпийского парка Имеретинской низменности.

#### Схема инженерной инфраструктуры

##### Энергоснабжение

В настоящее время электрическая нагрузка потребителей Большого Сочи составляет около 400 МВт. От собственных источников (Сочинская ТЭС, Краснополянская ГЭС) покрывается менее 25% потребности в электроэнергии и мощности. Основное электропитание района осуществляется от Ставропольской ГРЭС через ПС 500/220 кВ "Центральная". Электрическая нагрузка города-курорта Сочи к 2014 г. составит 1040 МВт, к 2032 г. - 1160 МВт.

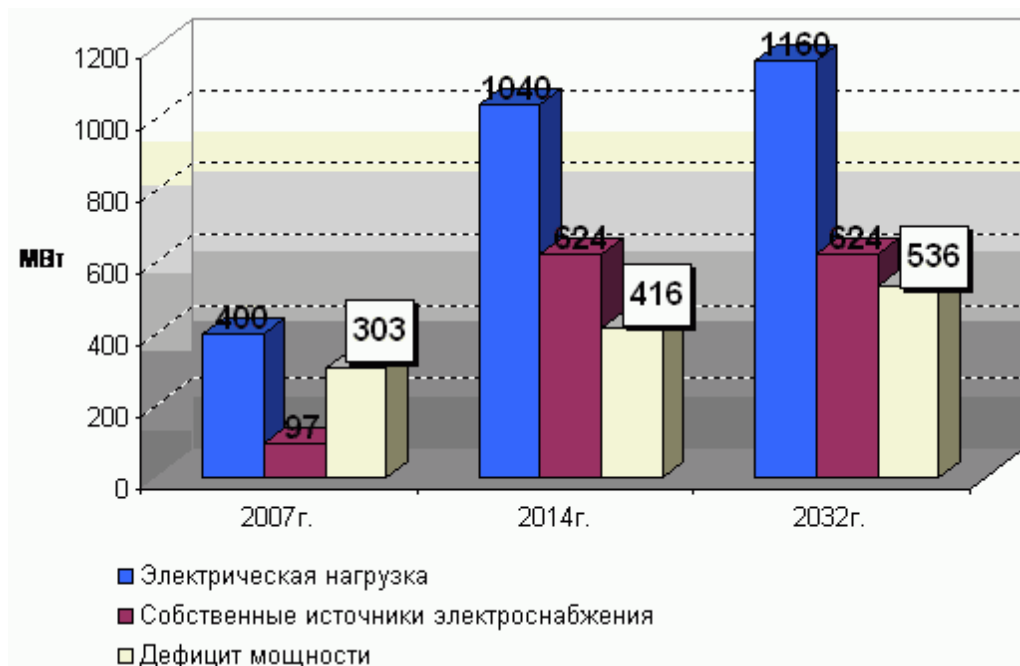
Для покрытия возрастающей электрической нагрузки и уменьшения дефицита мощности необходимо строительство собственной генерирующей базы:

- строительство второй очереди Сочинской ТЭС с увеличением электрической мощности с 78 до 158 МВт;
- строительство Адлерской ТЭС мощностью 360 МВт;
- строительство гидроэлектростанций с использованием потенциала горных рек в районе п. Красная Поляна. Необходимо провести углубленные разработки с учетом природно-климатических и экологических условий;
- перевод котельных в режим мини-ТЭЦ;
- внедрение нетрадиционных источников электроэнергии (ветровые и солнечные установки).

##### Электроснабжение

Несмотря на предложенные мероприятия, Сочинский район останется энергодефицитным. На диаграмме отображены показатели электрической нагрузки и мощности генерирующих источников. Из чего видно, что развитие электроснабжения складывается с дефицитом от 300 МВт в отчетном периоде до 416 МВт в период проведения Олимпийских игр и к 2032 г. дефицит может составить 536 МВт.

##### Электроснабжение



#### Электроснабжение

Для покрытия дефицита мощности и передачи электроэнергии необходимо строительство сетей и подстанций 220 и 500 кВ в следующем объеме:

- строительство ПС 500 кВ "Черноморская";
- реконструкция подстанций 500/220 кВ "Центральная", ПС 220 кВ "Горячий Ключ" и строительство КВЛ-220 кВ "Горячий Ключ - Джубга - Псоу" с прокладкой кабеля по морскому дну на участке Джубга - Псоу;
- реконструкция "Дагомыс" и "Псоу" с увеличением мощностей трансформаторов;
- строительство подстанций 220 кВ "Богушевка" и 220 кВ "Новый берег";
- строительство ВЛ-220 кВ "Псоу - Поселковая" в горную зону Адлерского района.

#### Электроснабжение

Для обеспечения надежного электроснабжения потребителей Адлерского, Центрального, Хостинского и Лазаревского районов необходимы следующие мероприятия:

- строительство ПС 110 кВ "Бытха", "Изумрудная", "Вишневая", а также подстанций 110 кВ, не учтенных Программой: ПС "Бургас", "Мамайка", "Бочаров ручей", "Остров", "Каткова Щель", "Вардане", "Хрустальная";
- реконструкция ПС 110 кВ с увеличением трансформаторной мощности "Верещагинская", "Родниковая", а также подстанций "Хоста", "Мацеста", "Сочи", "Пасечная", "Головинка", "Волконка", не учтенных Программой.

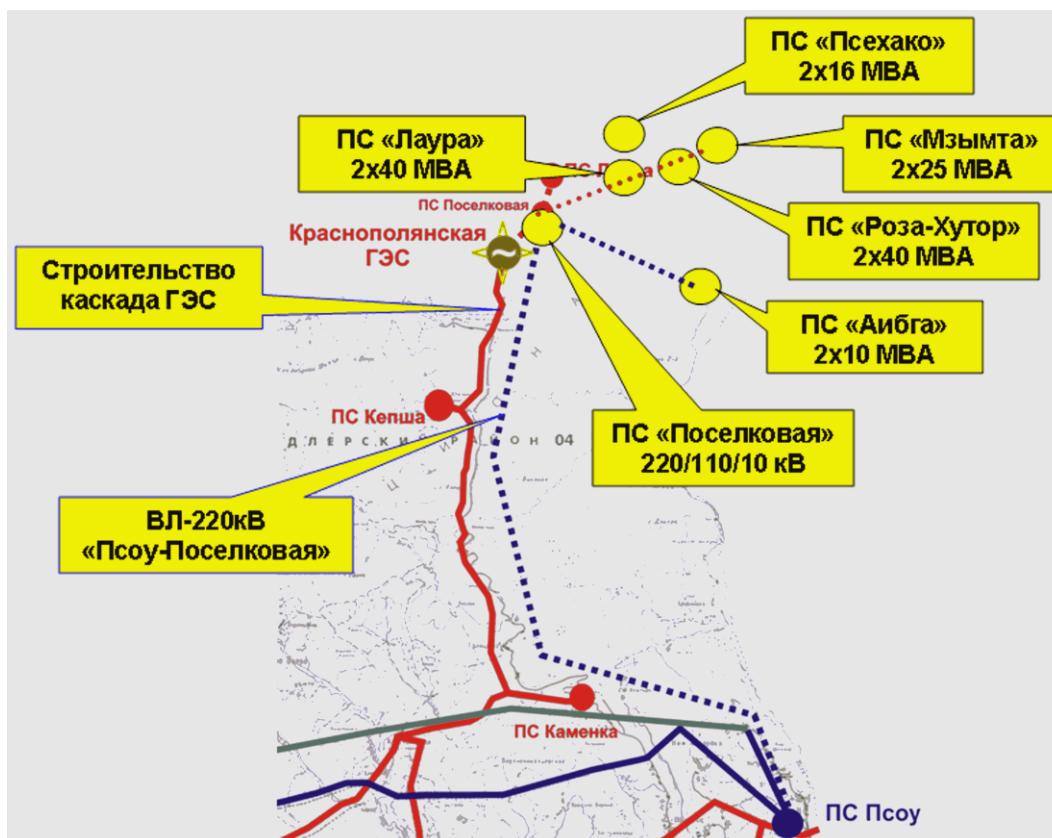
Для электроснабжения потребителей олимпийских объектов, расположенных в Имеретинской низменности, предусмотрено:

- реконструкция ПС 110 кВ "Южная" с увеличением мощностей трансформаторов;
- строительство ПС 110 кВ "Имеретинская низменность", "Ледовый дворец" и кабельно-воздушных линий для связи подстанций.

#### Электроснабжение

Перспективное строительство объектов энергетики  
Центрального, Адлерского и Хостинского районов





### Теплоснабжение

Генеральным планом предусматривается улучшение благоустройства жилищного фонда не только за счет увеличения общей площади жилья на одного жителя, но и обеспечения качественным теплоснабжением за счет модернизации существующего котельного оборудования и строительства новых источников тепла.

Прирост степени централизации теплоснабжения жилищного фонда г. Сочи принят незначительным, так как достигнутый к настоящему времени уровень централизации тепло- и газоснабжения жилфонда г. Сочи уже является достаточно высоким для города с относительно низкой плотностью населения.

Основными мероприятиями являются:

- строительство модульных газовых котельных для потребителей новой застройки,
- для усадебной и коттеджной застройки - внедрение тепловых генераторов на газовом топливе,
- реконструкция существующих котельных в мини-ТЭЦ,
- использование тепловой мощности Сочинской ТЭС,
- использование тепловой мощности новой Адлерской ТЭС,
- использование возобновляемых источников энергии (солнечные и теплонасосные установки).

### Газоснабжение

Газоснабжение потребителей Большого Сочи осуществляется по газопроводу Майкоп - Самурская - Сочи через 10 газораспределительных станций. Годовой расход природного газа за отчетный период составил 0,5 млрд. м<sup>3</sup>.

К 2032 г. для покрытия потребности г. Сочи необходимо 1,86 млрд. м<sup>3</sup>/год природного газа, что в 3,7 раза превышает существующую потребность.

В связи с активным строительством жилой застройки, курортно-рекреационного комплекса и олимпийских объектов существующая система газоснабжения не обеспечит прогнозной

потребности в природном газе.

По "Программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта" предусматривается строительство магистрального газопровода с прокладкой по морскому дну Джубга - Лазаревское - Сочи.

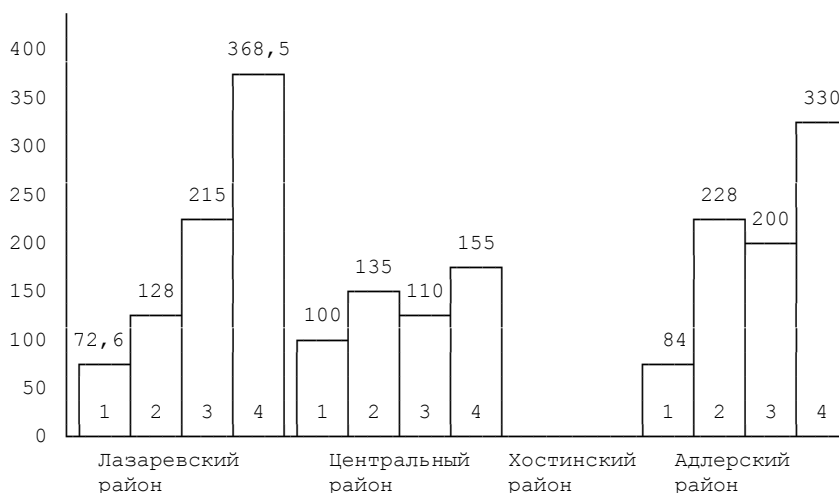
Развитая система газопроводов, строительство новых сетей и сооружений позволит обеспечить бесперебойную поставку недостающих объемов газа из других газоносных субъектов Южного федерального округа и других регионов РФ в объеме 1,5 млрд. м3 на 2014 г. и 1,86 млрд. м3 к 2032 г.

### Водоснабжение и канализация

Характеристика системы хозяйственно-питьевого водоснабжения

Производительность водозаборов централизованной системы хозяйственно-питьевого водоснабжения, тыс. куб. м/сут.

- Объем водопотребления (т. м3/сут. max)  
2007 г. 2014 г. 2032 г.  
320,0 475,0 540,0
- Эксплуатационные запасы подземных вод (категории А + В + С1) в регионе - 1361,2 м3/сут.
- Водоснабжение потребителей обеспечивается за счет развития действующих и строительства новых групповых водопроводов.
- Локальные системы водоснабжения производительностью от 20 до 100 м3/сут. устраиваются для малых населенных пунктов и отдельных объектов, расположенных в отдаленных, труднодоступных местах муниципального образования.



- 1 - уровень 2007 г.
- 2 - уровень 2014 г.
- 3 - уровень 2032 г.
- 4 - утвержденные запасы подземных вод по кат. А + В

N п/п	Наименование водопровода	Производительность, т. м3/сут.	
		2007 г.	2032 г.
1	Водопровод Аше - Магри	-	35,0
2	Лазаревский водопровод	27,6	85,0
3	Головинский водопровод	45,0	95,0
4	Водопровод Центрального района	100,0	110,0
5	Адлерский водопровод	82,0	170,0
6	Псоуский водопровод	-	60,0
7	Краснополянская система водоснабжения	2,0	14,0

### Водоснабжение и канализация

Характеристика системы производственно-бытовой канализации

Производительность системы хозяйственно-питьевого водоснабжения, тыс. куб. м/сут.

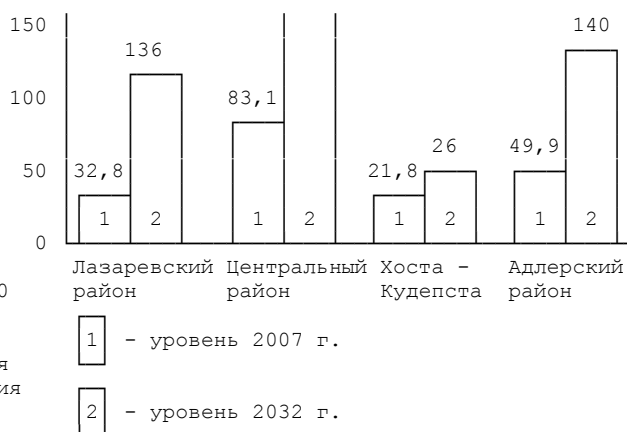
- Объем сточных вод, поступающих в систему производственно-бытовой канализации (т. м3/сут. max)





2007 г. 2014 г. 2032 г.  
210,0 370,0 425,0

Примечание: приведены данные по объему сточных вод, поступающих в систему канализации "Водоканал" г. Сочи. В городе имеется более 20 ведомственных очистных сооружений производительностью 50 - 700 м<sup>3</sup>/сут. с низкими эксплуатационными показателями. Эти сооружения ликвидируются после окончания строительства системы централизованной канализации города.



2. Проектируется развитие действующих и строительство новых групповых систем канализации.
3. Локальные системы канализаций производительностью 50 - 700 м<sup>3</sup>/сут. устраиваются в малых населенных пунктах и для отдельных объектов, расположенных в отдаленных труднодоступных местах муниципального образования.

N п/п	Наименование системы канализации	Производительность, т. м <sup>3</sup> /сут.	
		2007 г.	2032 г.
1	Система канализации Аше - Магри	-	20
2	Лазаревская система канализации	17	25
3	Головинская система канализации	-	20
4	Система Лоо - Дагомыс	30	45
5	Система канализации Центр. района "Взугинская"	41	180
6	Кудепстинская система канализации	25	20
7	Адлерская система канализации	41	110
8	Краснополянская система канализации	-	15

### Природоохранные мероприятия

Генеральный план предусматривает комплексный подход к решению проблем развития города-курорта с учетом необходимости соблюдения оптимального равновесия между курортно-оздоровительным и спортивным использованием данной территории.

Для достижения заявленных целей проектным решением генплана учтены зоны с особыми условиями использования территорий и их режимы вкпе с комплексом природоохранных мероприятий, минимизирующих отрицательное воздействие на окружающую среду территориального развития и строительства.

Наибольшее внимание уделено решению проблемы размещения отходов. Эта проблема - одна из самых острых в городе-курорте, где нет ни одного объекта размещения или утилизации отходов, который соответствовал бы действующим санитарным и экологическим требованиям.

Проектным решением генплана учтены следующие мероприятия:

Мероприятия
Разработка генеральной схемы очистки г. Сочи (включая расчеты объемов и расстояния транспортировки)
Строительство комплекса по переработке твердых бытовых отходов (с цехом термической переработки), включая проектно-изыскательские работы
Строительство станции обработки и временного хранения селективно собранных отходов (вторсырья) в междуречье р. Буу и р. Хобза
Проведение противооползневых и природоохранных мероприятий, рекультивация, а также закрытие существующих свалок твердых бытовых отходов в пос. Лоо (включая проектно-изыскательские работы)

Рекультивация полигона твердых бытовых отходов в Адлерском районе (включая проектно-изыскательские работы)
Строительство станции обработки и временного хранения селективно собранных отходов (вторсырья) на месте рекультивированного Адлерского полигона
Строительство площадки прессования и временного хранения ТБО в Красной Поляне
Приобретение спецтехники для вывоза твердых бытовых отходов

#### Мероприятия по охране воздушного бассейна

Основной вклад в загрязнение атмосферного воздуха города-курорта Сочи вносит автотранспорт. Предлагаемые Программой и учтенные генпланом мероприятия окажут положительное воздействие на состояние атмосферного воздуха:

строительство обходных магистралей, интермодальной автотрассы, реконструкция и модернизация существующих дорог;

строительство и реконструкция мостов и путепроводов;

строительство линий скоростного сообщения;

перевод передвижных источников выбросов в атмосферу на газовое топливо для снижения загрязненности примагистральных территорий (ФЦП определен удельный вес экологически чистого топлива в общем объеме его потребления к 2014 г. в 100%).

Для снижения загрязненности атмосферного воздуха курортных и жилых территорий генпланом предусматриваются:

реализация природоохранных мер - планировочных, инженерно-технологических и организационных (организация СЗЗ и санитарных разрывов, установка газоочистного оборудования и т.д.);

организация системы мониторинга качества атмосферного воздуха в районе Красной Поляны и на других территориях города-курорта Сочи;

ограничение движения автомобильного транспорта в Красной Поляне во время проведения Олимпийских игр (перехватывающие автостоянки, скоростной электротранспорт).

#### Основные выводы и предложения

1. Главная цель развития города-курорта Сочи - превращение его в современный высокоэффективный санаторно-курортный, деловой, спортивный и туристический центр мирового уровня.

2. В качестве важнейшего импульса успешного долгосрочного развития крупнейшего в Российской Федерации курортного района определен комплекс мероприятий по подготовке и проведению зимней Олимпиады - 2014, изучены все открывающиеся в связи с этим новые возможности и перспективы, определены и намечены соответствующие территориально-градостроительные решения.

---

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

4. На перспективу до 2032 года значительного увеличения численности населения не произойдет, и его уровень не превысит 454,0 тыс. чел. Численность населения периферийных районов возрастет на 79 тыс. человек, численность жителей Центрального района снизится ориентировочно на 15 тыс. чел.

5. Средняя жилищная обеспеченность с 18 кв. м на человека возрастет до 38 кв. м к 2030 г.

6. Градостроительное развитие г. Сочи во многом определяется его значительной протяженностью вдоль побережья, ограниченностью территории, пригодной для строительства, горными перевалами.

#### Основные выводы и предложения

7. Генпланом предусматриваются изменения в конфигурации и структуре курортной агломерации путем интенсивного развития меридиональных направлений.

8. Формирование шести главных планировочных структур - курортные районы Лазаревское, Головинка - Лоо, Сочи - центр, Хоста - Кудепста, Адлер, ТСГКК "Красная Поляна", объединенных модернизируемой системой коммуникаций.

9. Прирост городских земель предлагается осуществить за счет сельскохозяйственных территорий и гослесфонда.

10. Предусматривается более полное использование приморской зоны и освоение глубинных территорий, а также поэтапный сдвиг курортного строительства в наименее освоенную Лазаревскую зону и размещение новых рекреационных объектов в глубине ее территории.

11. Проанализированы и даны предложения по радикальной модернизации инженерно-транспортной системы курортной агломерации, включая создание новой линейной общекурортной магистрали - ИНТЕРМ, предложена переориентация на новые виды транспорта, ресурсосберегающие экологически чистые виды инженерного оборудования.

Приложение 2  
к решению  
Городского Собрания Сочи  
от 14.07.2009 N 89

ПОПРАВКИ  
ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО СОБРАНИЯ СОЧИ  
К ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОДА СОЧИ

1. Привести "[Стратегические цели и задачи](#)" генерального плана в соответствие с новой редакцией технического задания и с заявленными социально-экологическими и политическими приоритетами развития Сочи в туристско-курортный центр мирового уровня.

2. Разработать и утвердить зоны горно-санитарной охраны в полном соответствии с Федеральным [законом](#) от 23.02.1995 N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах", [Законом](#) Краснодарского края от 07.08.1996 N 41-КЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах Краснодарского края" и генеральным планом города Сочи 1967 года. В первоочередном порядке в материалах генерального плана доработать утверждаемые границы первой, второй и третьей зон горно-санитарной охраны курорта в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) от 23.02.1995 N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах".

3. Обозначить границы исторического ядра Сочи на основании материалов генерального плана 1990 года и обеспечить разработку всех природоохранных зон и охранных зон историко-культурного наследия на всей территории Сочи для обеспечения активного развертывания культурно-исторических, познавательных, научных, экологических, этнических и других современных направлений развития туризма.

4. Определить оптимальное соотношение постоянных и временных жителей с целью приоритетного обеспечения сочинцев трудовыми местами в курортной и природоохранной отраслях экономики. Принять за основу расчета не только демографические показатели, но и градообразующие рекреационные ресурсы с целью расчета емкости курорта на перспективу в соответствии с его возможностями.

5. Разработать и предложить меры по снижению плотности постоянного населения с доведением ее до нормативной в зонах реконструкции. Дать предложения по дезурбанизации Центрального и Хостинского районов с выходом на нормативы по обеспечению туристов и горожан садово-парковыми территориями по нормативам для городов-курортов.

6. Провести технико-экономические сравнения вариантов внедрения экологически чистых

технологий по комплексу инженерных систем, альтернативных видов транспорта и маршрутов, приемлемых для Сочи. Проанализировать альтернативные пути дублирующих транспортных маршрутов и видов транспорта, в том числе из центральной части Сочи и из Адлерского района на Красную Поляну, минуя пойму горной заповедной реки Мзымта, исключив стягивание всех инженерно-транспортных потоков в одном горном ущелье.

7. Снизить плотность застройки Имеретинской низменности до уровня соответствия международным стандартам. В частности, по гостиничным комплексам - как минимум до 100 номеров на 1,5 га, полностью обеспечив эти комплексы всей необходимой туристско-курортной инфраструктурой современного технологического уровня, включая комфортный доступ к пляжной полосе.

8. Разработать в масштабе 1:10000 проекты планировки 8 курортов - планировочных округов и проектов планировки первоочередных планировочных районов. Представленный проект с учетом необходимой доработки содержит основу для дальнейшей работы над проектами планировки курортов в составе будущей Сочинской курортной агломерации.

9. Администрации города Сочи:

9.1. Подготовить положение о федеральном городе-курорте Сочи с учетом Федерального закона от 23.02.1995 N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах", нормативных и регламентирующих документов Краснодарского края и Городского Собрания Сочи.

9.2. После утверждения генерального плана определить сроки по разработке и утверждению "Правил землепользования и застройки", особенно для зон активной предолимпийской подготовки, в том числе предусмотреть в бюджете города Сочи средства на финансирование мероприятий по реализации утвержденного генерального плана.

В рамках подготовки "Правил землепользования и застройки" разработать и утвердить следующие документы:

- комплексную схему транспортного и пешеходного движения;
  - схему организации туристских потоков;
  - комплексную схему охраны окружающей среды;
  - комплексную схему охраны историко-культурного наследия;
  - комплексную схему развития агропромышленного комплекса и агротуризма;
  - комплексную схему инженерной подготовки и противооползневых мероприятий;
  - генеральную схему очистки города-курорта;
  - генеральную схему озеленения и благоустройства;
  - комплексную схему зон общего пользования;
  - генеральную схему берегозащиты;
  - комплексную схему организации поверхностного стока
- и другие необходимые нормативные документы.

9.3. Подготовить предложение об указе или федеральном законе о формировании на основе нового генерального плана развития Сочи туристско-курортного центра мирового уровня, вхождения Сочи в 200 самых благоприятных для проживания и отдыха городов мира.

9.4. Подготовить топографическую подоснову в М 1:10000 на всю территорию курорта, провести комплекс исследований состояния рекреационных ресурсов и историко-культурного наследия в целях уточнения емкости курорта, подготовить нормативную базу реализации генплана Сочи как курорта мирового уровня.

9.5. Вместе с утверждением генерального плана разработать и утвердить план мероприятий по его реализации, обеспечив его сопровождение со стороны разработчиков нового генплана. Предусмотреть в нем меры по повышению технологического уровня и конкурентоспособности сочинского турпродукта, формированию основ экологической политики развития Сочи как курорта мирового уровня, внедрению системы экологического менеджмента и выделению под эти мероприятия необходимых финансовых источников и ресурсов. Обратит внимание на недопустимость антропогенных и техногенных перегрузок на всю экосистему Большого Сочи, особенно Красной Поляны и Имеретинской низменности - провинций основных стратегических курортологических запасов крупнейшего курорта страны.

9.6. Подготовить для разработчиков техническое задание для внесения в генеральный план

3, 4 и 5 участков села Аибга согласно [Закону](#) Краснодарского края от 01.04.2004 N 679-КЗ "Об установлении границ муниципального образования город-курорт Сочи и наделении его статусом городского округа" и [Уставу](#) муниципального образования город-курорт Сочи.

9.7. Уточнить границы межрайонных территорий.

9.8. Совместно с Минприроды и ГУ "Сочинский национальный парк" разработать механизм по исключению из земель ГУ "Сочинский национальный парк" территорий, вошедших в границы сельских населенных пунктов, утвержденных [решением](#) Городского Собрания Сочи от 12.09.2007 N 153 "Об установлении границ административно-территориальных единиц муниципального образования город-курорт Сочи", и территорий, вошедших в городскую черту в соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 15.11.1977 N 570 "Об установлении городской черты города Сочи Краснодарского края".

10. В целях доступности для ознакомления с генеральным планом, своевременного и достоверного информирования населения предложить ГК "Олимпстрой" разработать:

10.1. Макет нового генерального плана, в том числе с отражением перспективы образования восьми курортных образований, олимпийских объектов и объектов строительства первой очереди.

10.2. Книгу-альбом "Генеральный план города-курорта Сочи" с изложением материалов общего доступа (рекомендуемые форматы А4, А3).

10.3. Интерактивную презентационную систему, позволяющую в режиме реального времени демонстрировать концептуальную модель застройки и развитие города Сочи в соответствии с разработанными материалами как на персональных компьютерах на совещаниях в офисах, так и на крупных плазменных панелях на выставках и презентациях. Оптимально разработанная система должна содержать: интерактивную трехмерную сцену застройки и интерактивную систему контроля и мониторинга, в том числе строительства олимпийских объектов в г. Сочи к Олимпиаде - 2014.

11. Исключить из генерального плана проект намывных островов в акватории Хостинского района.

12. Предусмотреть в генеральном плане, а также учесть при разработке и утверждении "Правил землепользования и застройки" запрет на строительство зданий и сооружений высотой свыше 3-х этажей в зоне от оси Курортного проспекта до береговой линии уреза воды.

13. Установить границы города Сочи в соответствии с историческими справками и документами, [Законом](#) Краснодарского края от 01.04.2004 N 679-КЗ "Об установлении границ муниципального образования город-курорт Сочи и наделении его статусом городского округа", [Уставом](#) муниципального образования город-курорт Сочи и другими нормативными правовыми актами.

14. Для возможности осуществления хозяйственной деятельности необходимо провести зонирование и четко обозначить особо охраняемые территории и территории населенных пунктов в границах города Сочи на графике и в пояснительной записке.

15. Отрастить в генеральном плане назначение портов в междуречье р. Мзымта и р. Псоу как марин для размещения маломерных судов и яхт, которые на время строительства олимпийских объектов временно могут использоваться как грузовые порты.

16. Обозначить перспективы развития города Сочи как бальнеологического курорта, указать зоны, где будет развиваться инфраструктура и будут предусмотрены жилые застройки, социальные объекты и т.д.

17. Определить зоны центральной части Адлерского района как жилую рекреационную застройку средней этажности с сохранением исторически сложившейся зоны фактического проживания.

18. Включить в территории населенных пунктов ряд существующих территориальных образований, не вошедших в них (садоводческие товарищества "Черешня", "Горный сад", хутор Чкаловский и ряд других), и территории ранее существовавших сел и хуторов, вошедшие в настоящее время в территории Сочинского национального парка (село Ивановка, колхоз им. Чапаева и др.).

19. Отрастить все проектируемые на побережье Адлерского района портопункты с

причалами, предусмотренные олимпийской программой для пассажирских перевозок.

20. Включить в границы села Сергей-Поле территорию садоводческого товарищества "Каштан" (ул. Шалфейная и т.д.).

21. Предусмотреть в генеральном плане, а также учесть при разработке и утверждении "Правил землепользования и застройки" сохранение аулов Большой и Малый Кичмай в зоне сельских поселений, исключив возможность проектирования и строительства на высокогорных плантациях и земельных участках, выделенных под ИЖС в данных населенных пунктах, многоквартирных жилых домов.

22. Границы населенных пунктов, находящихся в Лазаревском районе: Культурное Учдере, пер. Тамбовский, "Грушевый сад-1", "Грушевый сад-2", "Грушевый сад-3", "Грушевый сад-4", Мухортова Поляна, Тихоновка, Каткова Щель, а также границы садоводческих товариществ, расположенных между с. Каткова Щель и с. Волконка, вынести за границы городской черты.

23. Расширить городскую черту по северной зоне Лазаревского района (от Магри до Аше) до границ проектируемой малой объездной дороги.

24. Расширить границы села Барановка Лазаревского района, включив в него территорию стадиона и новостроек, возникших в начале села.

25. Включить садоводческое товарищество Хостинского района ЖСТ "777" в границы городской черты с категорией земель "земли поселений".

26. Предусмотреть в генеральном плане, а также учесть при разработке и утверждении "Правил землепользования и застройки" на землях садоводческих товариществ и в границах сельских населенных пунктов только низкоплотную застройку.

27. Внести коррективы в части изменения зоны общественного назначения на зону жилой застройки земельных участков, расположенных по левому орографически берегу реки Сочи в Центральном районе, между улицами Пластунской и ул. Конституции, в промежутке между автодорожной развязкой "Краснодарское кольцо" и СОК "Спартак", с учетом ранее действовавшего генплана.

28. Внести коррективы в части изменения зоны зеленых насаждений общего пользования на зону общественного назначения земельных участков, расположенных в Центральном районе, по левому орографически берегу реки Сочи (район территории ЦАРМ).

29. Границы Барановского и Раздольского сельских округов Хостинского района не изменять в сторону уменьшения.

---