



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОД-КУРОРТ АНАПА  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 06.03.2018

№ 384

г. Анапа

**О внесении изменения в постановление  
администрации муниципального образования  
город-курорт Анапа от 29 февраля 2012 года № 477  
«Об утверждении проекта планировки  
территории для комплексного освоения в целях  
жилищного строительства, включающей земельный  
участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29,  
расположенный примерно в 200-х метрах по направлению  
на северо-запад от ориентира – водонапорной башни  
по адресу: г. Анапа, с. Супсех, и земельный участок  
с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный  
в 94-х метрах по направлению на северо-запад от  
ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа,  
с. Супсех, ул. Аэродромная, 12»**

Постановлением администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 29 августа 2016 года № 3587 «О разрешении Обществу с ограниченной ответственностью «Кубань-Строй» корректировки проекта планировки территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный примерно в 200-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира – водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех, и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа, с. Супсех, ул. Аэродромная, 12» Обществу с ограниченной ответственностью «Кубань-Строй» разрешена корректировка проекта планировки территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный примерно в 200 метрах по направлению на северо-запад от ориентира – водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех, и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94 метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа, с. Супсех, ул. Аэродромная, 12.

Руководствуясь статьями 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 16, 37 Федерального закона от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 34 Устава муниципального образования город-курорт Анапа, распоряжением администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 25 августа 2014 года № 113-р «О распределении должностных обязанностей между заместителями главы муниципального образования город-курорт Анапа», постановлением администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 15 января 2018 года № 14 «О назначении публичных слушаний в муниципальном образовании город-курорт Анапа», учитывая протокол проведения публичных слушаний от 31 ноября 2017 года, заключение о результатах публичных слушаний от 14 февраля 2018 года, п о с т а н о в л я ю:

1. Внести в постановление администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 29 февраля 2012 года № 477 «Об утверждении проекта планировки территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный примерно в 200-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира – водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех, и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа, с. Супсех, ул. Аэродромная, 12» изменение, изложив проект планировки территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный примерно в 200 метрах по направлению на северо-запад от ориентира – водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех, и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94 метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа, с. Супсех, ул. Аэродромная, 12 в новой редакции (прилагается).

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа (Добродомова) внести соответствующие изменения в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город-курорт Анапа.

3. Управлению по взаимодействию со средствами массовой информации администрации муниципального образования город-курорт Анапа (Бакуменко) в течение семи дней со дня издания настоящего постановления обеспечить официальное опубликование его в газете «Анапское Черноморье».

4. Отделу информатизации и защиты информации администрации муниципального образования город-курорт Анапа (Песочкий) обеспечить размещение настоящего постановления «О внесении изменения в постановление администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 29 февраля 2012 года № 477 «Анапа «Об утверждении проекта планировки территории для комплексного освоения в целях жилищного

строительства, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный примерно в 200-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира – водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех, и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа, с. Супсех, ул. Аэродромная, 12» на официальном сайте администрации муниципального образования город-курорт Анапа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Заместитель главы  
муниципального образования  
город-курорт Анапа



А.О. Студеникина

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению администрации  
муниципального образования  
город-курорт Анапа  
от 06.03.2018 № 384

«ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕН  
постановлением администрации  
муниципального образования  
город-курорт Анапа  
от 29 февраля 2012 года № 477  
(в редакции постановления  
администрации муниципального  
образования город-курорт Анапа  
от 06.03.2018 № 384 )

**Проект планировки территории и проект межевания  
территории для комплексного освоения в целях  
жилищного строительства, включающей земельный  
участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29,  
расположенный примерно в 200 метрах по направлению  
на северо-запад от ориентира – водонапорной башни  
по адресу: г. Анапа, с. Супсех, и земельный участок  
с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный  
в 94 метрах по направлению на северо-запад  
от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа,  
с. Супсех, ул. Аэродромная, 12»**

г. Анапа  
2018

## **Основание для разработки проекта, нормативная и правовая база**

Проект планировки территории и проект межевания территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный примерно в 200 метрах по направлению на северо-запад от ориентира – водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех, и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94 метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа, с. Супсех, ул. Аэродромная, 12 (далее также – проект планировки территории и проект межевания территории) разработан по заказу открытого акционерного общества «Кубаньагростройкомплект» на основании постановления администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 16 марта 2011 года № 525 «О разрешении открытому акционерному обществу «Кубаньагростройкомплект» подготовки документации по планировке территории».

Постановлением администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 29 февраля 2012 года № 477 «Об утверждении проекта планировки территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный примерно в 200-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира – водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех, и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа, с. Супсех, ул. Аэродромная, 12» утвержден проект планировки территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный примерно в 200 метрах по направлению на северо-запад от ориентира – водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех, и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94 метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа, с. Супсех, ул. Аэродромная, 12.

Постановлением администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 29 августа 2016 года № 3587 «О разрешении Обществу с ограниченной ответственностью «Кубань-Строй» корректировки проекта планировки территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный примерно в 200 метрах по направлению на северо-запад от ориентира – водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех, и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94 метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа, с. Супсех, ул. Аэродромная, 12» Обществу с ограниченной ответственностью «Кубань-Строй» разрешена корректировка



проекта планировки территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный примерно в 200 метрах по направлению на северо-запад от ориентира – водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех, и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94 метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа, с. Супсех, ул. Аэродромная, 12.

### **Цели и задача проекта планировки территории и проекта межевания территории**

Данный проект планировки территории и проект межевания территории разработан в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления красных линий, линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного назначения и иных объектов капитального строительства.

Также проект планировки территории и проект межевания территории разработан в целях:

- устойчивого развития территории;
- выделения элементов планировочной структуры и установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установления планируемых границ охранных зон объекта.

Проект межевания территории, разработанный в составе проекта планировки территории, подготовлен в целях установления границ застроенных земельных участков в границах зоны планируемого размещения объекта.

Задачей проекта планировки территории является рациональное размещение объекта с учетом сложившейся планировочной структуры территории муниципального образования город-курорт Анапа Краснодарского края.

### **Положение о характеристиках планируемого развития территории**

В границах участка проектирования предполагается выделение следующих видов территориальных зон, для которых в правилах землепользования и застройки установлены градостроительные регламенты:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- зона объектов образования и научных комплексов;
- зона озелененных пространств рекреационного назначения (размещения скверов и парков общего пользования);
- зона рекреационного назначения: зона объектов туризма, отдыха и спорта;
- зона инженерной инфраструктуры;

зона транспортной инфраструктуры;  
зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения.

На схеме зонирования планируемого размещения объектов капитального строительства 2, 3, 4 кварталов (приложение № 1) приведено зонирование территории строительства с параметрами застройки, красными линиями, границами земельных участков и территорий общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

Земельные участки общего пользования предполагаются для размещения улиц, проездов, автомобильных дорог, бульваров и не подлежат приватизации. На земельные участки в границах территорий общего пользования действие градостроительного регламента не распространяется.

Формирование жилой группы решается средствами организации комплексной застройки жилых групп и ландшафтной архитектуры – это создание индивидуальной и разнообразной жилой среды уютных жилых пространств в совокупности с общественными и рекреационными зонами, с учетом требований комфорта, инсоляции и проветривания, экологических противопожарных, санитарно-гигиенических требований.

Проектом планировки территории и проектом межевания территории предлагается:

увеличение этажности застройки до 16 этажей без изменения структуры расположения жилых кварталов;

размещение бульвара с элементами благоустройства на выделенной полосе – 60 м;

размещение 1 – 3-этажных объектов общественно-делового назначения вдоль бульвара в зоне делового, общественного и коммерческого назначения местного значения с нормативным количеством парковок и элементами благоустройства территории. В этой зоне запроектированы поликлиника, спортивный комплекс, лечебно-оздоровительный комплекс, объекты торговли и общественного питания;

увеличение количества мест в школах и детских садах, в связи с увеличением численности населения, без изменения ранее утвержденной структуры размещения социальных объектов;

размещение торгового центра на территории квартала № 2а (южная часть участка), в охранной зоне памятника археологии, на участке, примыкающем к Супсехскому шоссе;

обеспечение требуемого количества автостоянок, в связи с увеличением численности населения. Места для парковок, кроме открытых, размещенных возле жилых домов, вдоль проезда-спутника запроектированы также в многоуровневых парковках в радиусе доступа – 200 – 800 м с соблюдением санитарно-защитной зоны – 50 м до жилья, детских и спортивных площадок.

Дополнительно предусмотрено обеспечение дополнительными объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, в связи с увеличением численности населения, расположенными в отдельно стоящих и пристроенных объектах, во встроенных первых и цокольных этажах жилых домов;

обеспечение дополнительными объемами, нагрузками и элементами транспортной и инженерной инфраструктур, в связи с увеличением численности населения:

водоснабжение;

бытовая и ливневая канализация;

отопление и горячее водоснабжение;

электроснабжение, сети связи, сигнализации, автоматизации.

Планировкой предусматривается сохранение разделения планировочной структуры на кварталы: жилой квартал № 2, 2а, жилой квартал № 3, жилой квартал № 4. Кварталы разделены пешеходно-транспортными улицами с полосой бульвара по радиусу, выходящей к бульвару вдоль ул. Владимирской г. Анапы. Сохранена главная пешеходная улица с площадями, фонтанами и элементами благоустройства в центре квартала № 3, пересекающая его с северо-запада на юго-восток, выходящая на бульвар по ул. Владимирской г. Анапы.

Застройка жилых кварталов предусмотрена с повышением этажности жилых домов с 9 до 16 этажей. Жилые дома, расположенные вдоль общественно-деловой зоны и бульвара, проектируются со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенными на первых этажах. Жилые дома внутри кварталов предусмотрены со встроенными в цокольных этажах помещениями для повседневного обслуживания населения.

Рекреационная зона, принятая первоначально шириной 120 м, разделяется:

на зону бульвара шириной 60 м, в которой предусмотрены элементы благоустройства, площадки для отдыха, игр и физкультурно-оздоровительных занятий. Компенсация территории зеленых насаждений общего пользования предлагается за счет увеличения площади зеленых насаждений внутри кварталов № 3 и № 2а;

на зону делового, общественного и коммерческого назначения, в которой располагаются 1 – 3-этажные объекты социального и общественно-делового назначения – поликлиника, спортивный комплекс, лечебно-оздоровительный комплекс, объекты торговли и общественного питания. Объекты обеспечиваются необходимым количеством парковок. С помощью элементов благоустройства они гармонично вписываются в структуру бульвара;

на зону инженерной инфраструктуры под размещение проектируемых канализационно-насосных станций.

В юго-восточной части участка на территории квартала № 2а в общественно-деловой зоне запроектирован торговый центр с открытыми наземными парковками и многоярусной автопарковкой на 890 машино-мест.

Предусмотрено увеличение количества мест в школах с 2240 до 3100. Предусмотрено увеличение количества мест детских садов с 745 до 935 за счет



присоединения к сформированному участку детского сада в квартале № 2 дополнительной территории для увеличения вместимости до 350 мест. На остальных участках увеличена вместимость объектов без изменения их структуры расположения в кварталах. На территории 4 квартала для двух детских садов предусмотрены дополнительные резервные участки для увеличения площади земельных участков, выделенных под их размещение.

Жилые дома, школы и детские сады имеют благоприятную ориентацию. Входы в жилые здания осуществляются со стороны внутриворотовых пространств, на территории которых предусмотрено размещение детских, физкультурно-оздоровительных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

Объемные композиции зданий, этажность, решения фасадов выполнены с учетом наиболее выгодного их визуального восприятия с основных пешеходных маршрутов и автомагистралей.

Жилые и общественные здания размещаются с отступом от красных линий не менее 3 метров.

В элементах планировочной инфраструктуры предусматривается размещение объектов местного значения. Объекты федерального, регионального значения не предусматриваются.

Согласно схеме зонирования планируемого размещения объектов капитального строительства 5 квартала (приложение № 2) участки, попадающие под корректировку, представляют собой части 5 квартала проекта планировки территории, выделенные в утвержденном проекте планировки территории и проекте межевания территории под застройку блокированными жилыми домами с проектируемой площадью территории:

29109 кв.м на участке с кадастровым номером 23:37:1006000:840;

14201 кв.м на участке с кадастровым номером 23:37:1006000:841.

Застройка участка с кадастровым номером 23:37:1006000:840 запроектирована из двух одинаковых жилых групп, делящих территорию на две части и состоящих из двух четырехэтажных жилых домов. Дома расположены по периметру и формируют полузамкнутый внутренний двор с четырех сторон.

Территория, выделенная в зоне бульвара-эспланады под общественно-деловую зону, занимается под строительство многофункционального общественного центра и автостоянок общей вместимостью – 290 машино-мест.

Проектом предлагается расположение детского сада на 140 мест с блоком начальных классов школы на 100 мест на участке с кадастровым номером 23:37:1006000:835, выделенном под школу, вместо 80 мест детского сада и 240 мест школы.

Недостающее количество мест в школах обеспечено в школе на 1550 мест, расположенной в границах квартала № 4 в радиусе пешеходной доступности – 500 м.

На земельном участке с кадастровым номером 23:37:1006000:836, выделенном под детский сад, предлагается разместить школу искусств, культуры и спорта.

Жилые дома и детский сад-школа имеют благоприятную ориентацию. Входы в жилые здания осуществляются со стороны внутриворотовых пространств, на территории которых предусмотрено размещение детских, физкультурно-оздоровительных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

Жилые и общественные здания размещаются с отступом от красных линий и границ участков не менее 3 метров.

Проектом межевания территории предусмотрен раздел земельных участков с кадастровыми номерами 23:37:1006000:830, 23:37:1006000:841 согласно зонированию генерального плана городского округа город-курорт Анапа и правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа.

В элементах планировочной инфраструктуры предусматривается размещение объектов местного значения. Объекты федерального, регионального значения не предусматриваются.

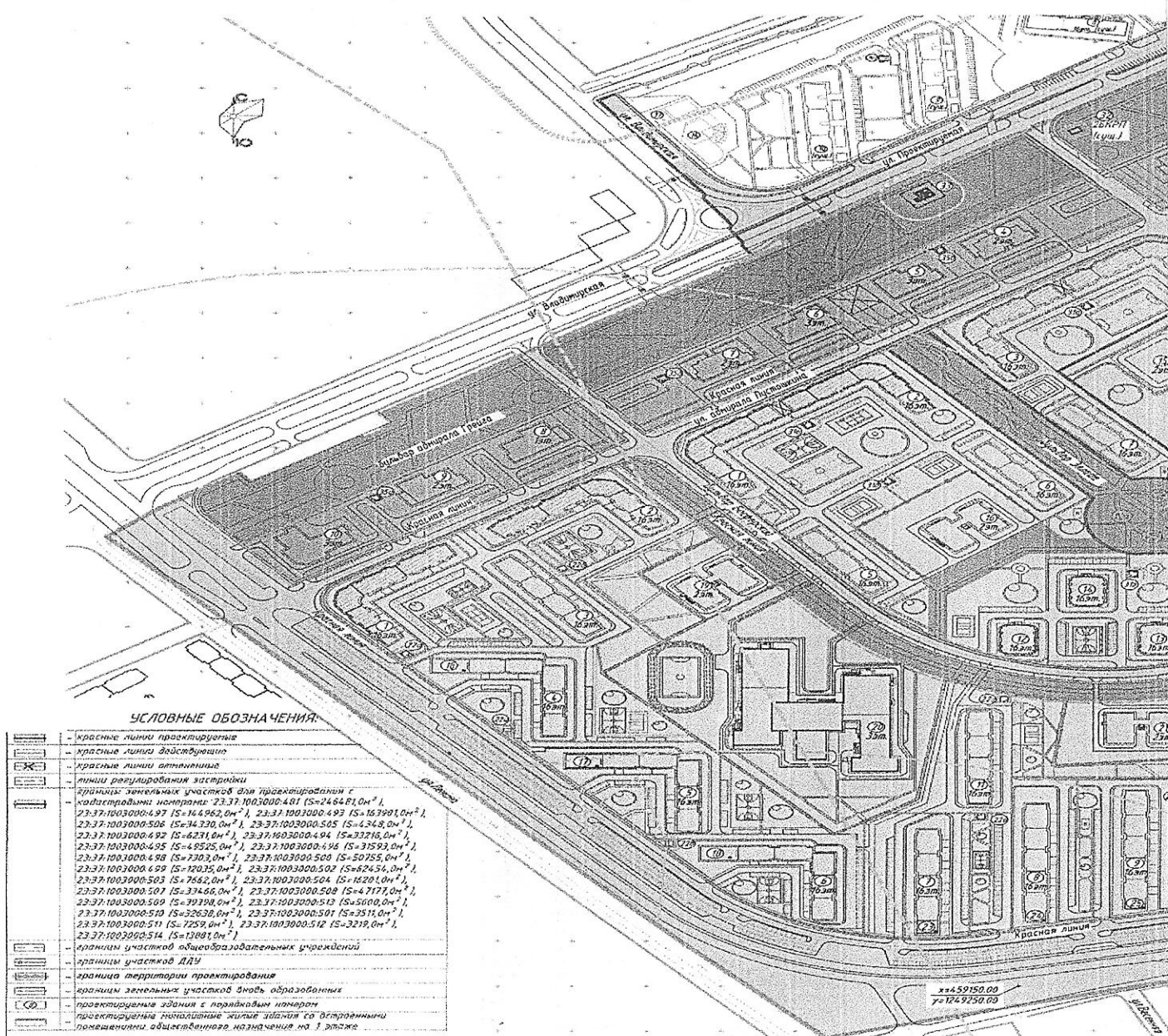
Проект планировки территории и проект межевания территории подготовлен в соответствии с требованиями статей 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Начальник управления архитектуры  
и градостроительства администрации  
муниципального образования  
город-курорт Анапа – главный  
архитектор муниципального  
образования город-курорт Анапа



С.В. Добродомова

# Схема зонирования планируемого размещения с

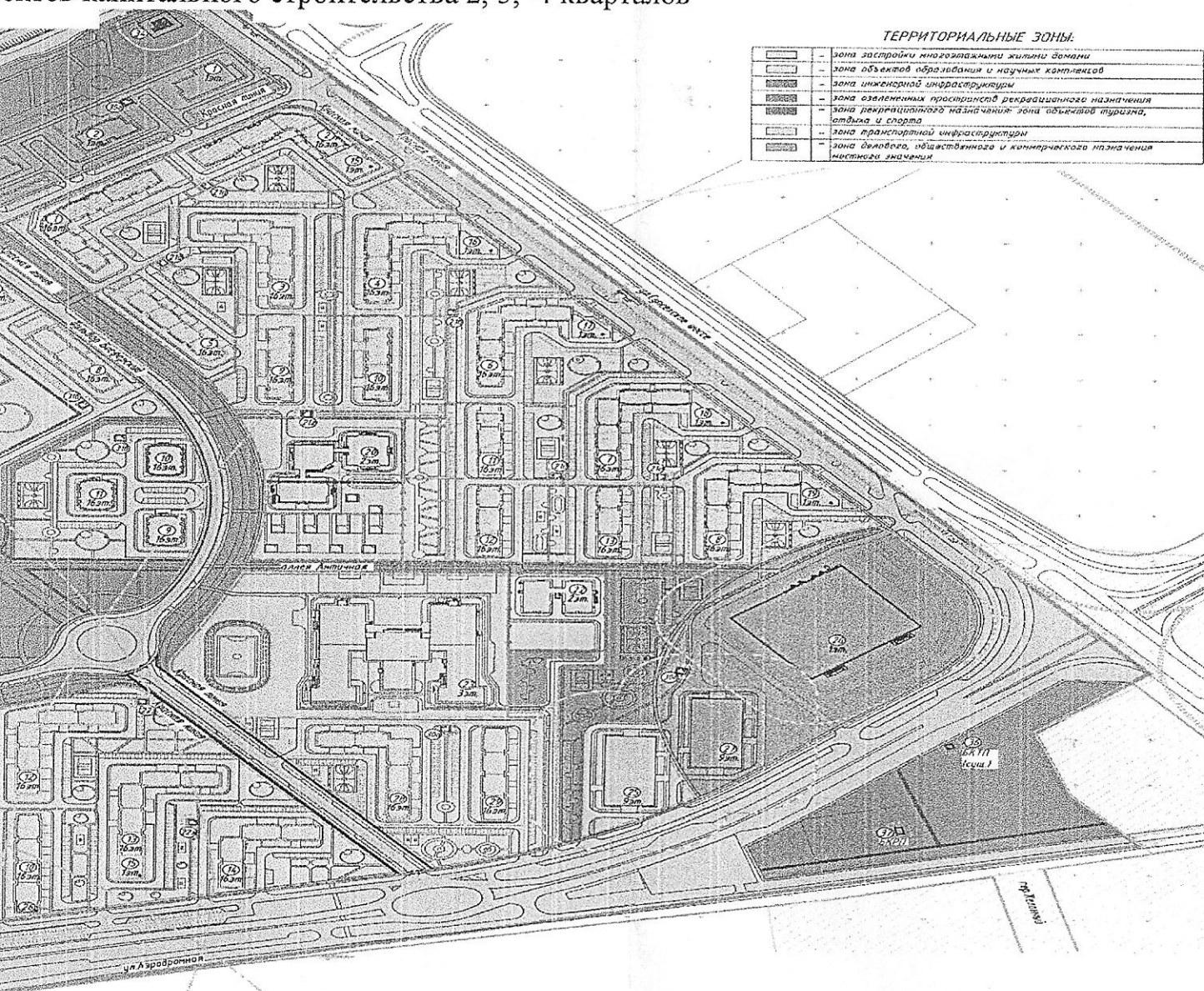


Начальник управления архитектуры  
и градостроительства администрации  
муниципального образования  
город-курорт Анапа – главный  
архитектор муниципального  
образования город-курорт Анапа

# ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к проекту планировки территории и проекту межевания территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный примерно в 200-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира – водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех, и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа, с. Супсех, ул. Аэродромная, 12

ектов капитального строительства 2, 3, 4 кварталов

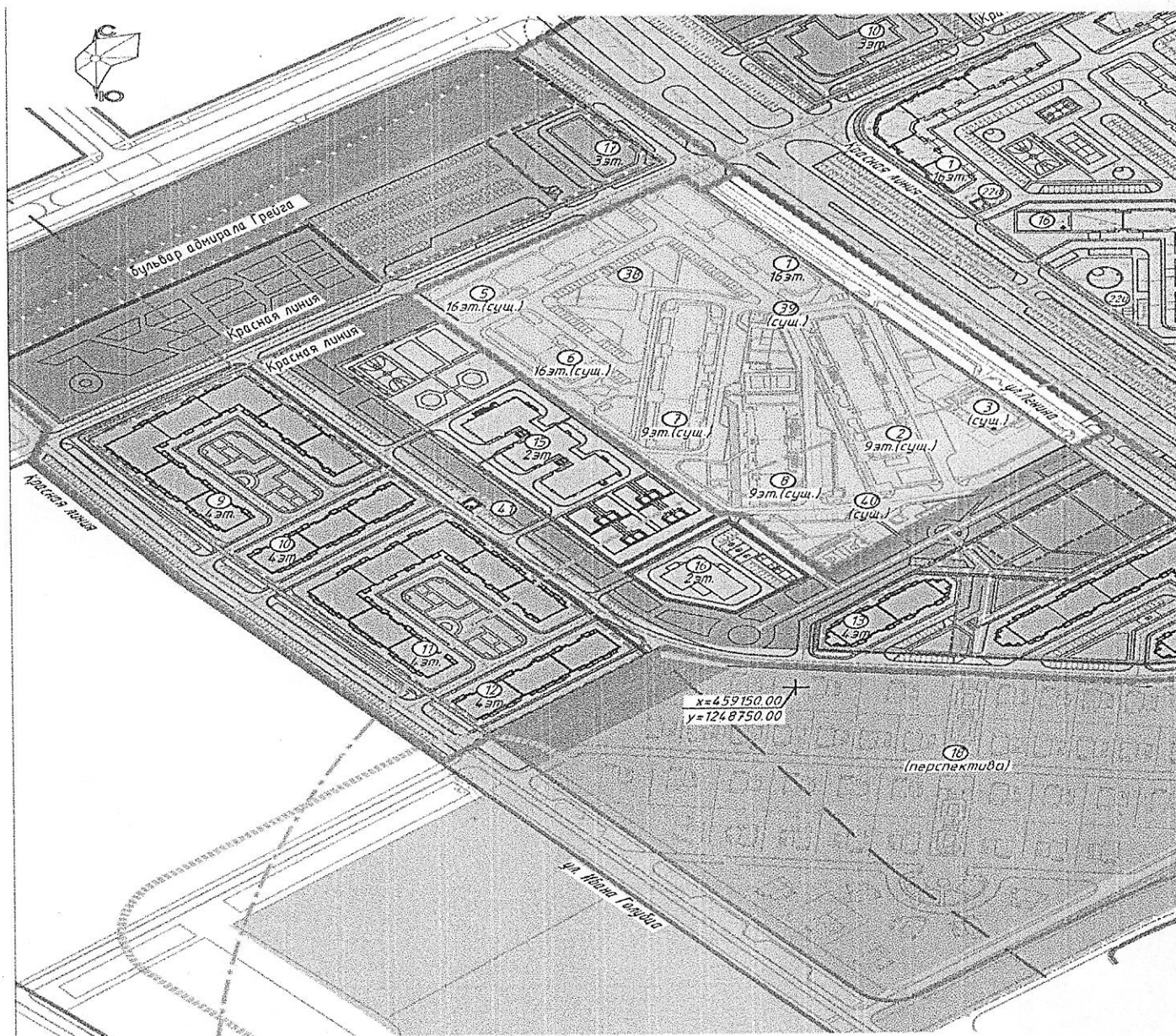


*С.В. Добродомова*

С.В. Добродомова



# Схема зонирования планируемого размещения



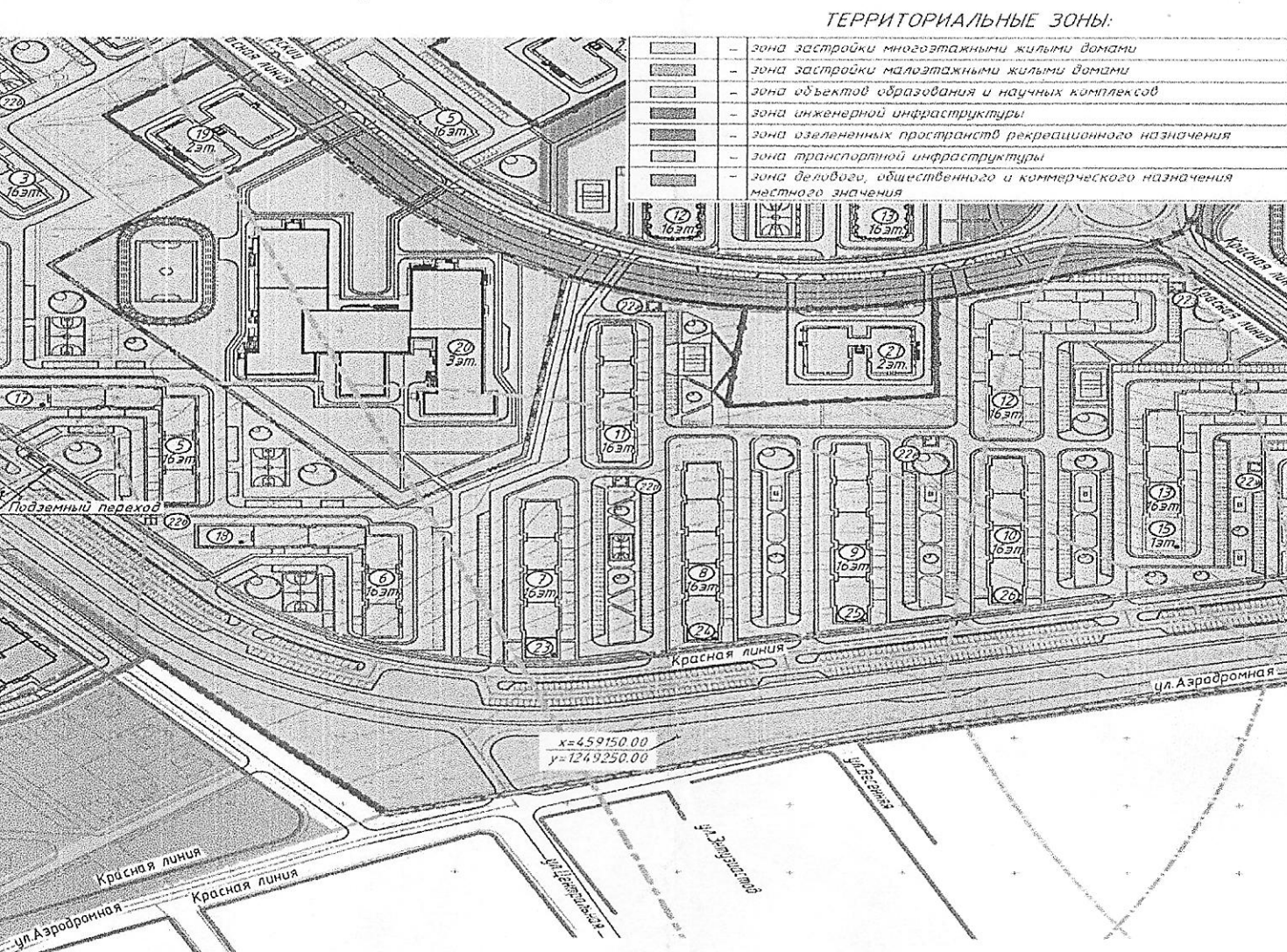
Начальник управления архитектуры  
и градостроительства администрации  
муниципального образования  
город-курорт Анапа – главный  
архитектор муниципального  
образования город-курорт Анапа



## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к проекту планировки территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный примерно в 200-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира – водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех, и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа, с. Супсех, ул. Аэродромная, 12

объектов капитального строительства 5 квартала



ный лист см. совместно с листами ППТ1.2.3 – 1, 3,  
2.2 – 5.  
ный лист разработан на основании "Фрагмента  
градостроительного зонирования г. Анапа" (Правила  
пользования и застройки муниципального образования  
курорт Анапа – 04/2017 – П33), выполненного  
УАиГ МО г-к Анапа" 2017г. – см. лист ППТ2.2.2 – 5.

».

С.В. Добродорова