



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

от РЕГДАТА

№ РЕГНОМЕР

г. Анапа

**О внесении изменений в постановление  
администрации муниципального образования  
город-курорт Анапа от 25 сентября 2023 г. № 2392  
«Об утверждении документации по планировке  
территории (проект планировки территории и  
проект межевания территории), ограниченной  
шоссе Анапским, ул. Мирной, планируемой  
объездной дорогой, расположенной  
в г. Анапе Краснодарского края»**

В соответствии с действующим законодательством проведены общественные обсуждения по проекту внесения изменений в «Документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченной шоссе Анапским, ул. Мирной, планируемой объездной дорогой, расположенной в г. Анапе Краснодарского края» в части квартала застройки №1, включенного в границы территории комплексного развития.

Руководствуясь статьями 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 16, 37 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 34 Устава муниципального образования город-курорт Анапа, на основании договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя от 14 февраля 2024 г. № 4, учитывая протокол общественных обсуждений от \_\_\_\_\_ 2024 г., заключение по результатам общественных обсуждений от \_\_\_\_\_ 2024 г., п о с т а н о в л я ю:

1. Внести в постановление администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 25 сентября 2023 г. № 2392 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченной шоссе Анапским, ул. Мирной, планируемой объездной дорогой, расположенной в г. Анапе Краснодарского края» изменение, изложив приложение в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа (Хандошко Я.В.) обеспечить

размещение настоящего постановления в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город-курорт Анапа в течение десяти рабочих дней со дня его издания.

3. Управлению по взаимодействию со средствами массовой информации администрации муниципального образования город-курорт Анапа (Родина О.А.) в течение семи дней со дня издания настоящего постановления обеспечить официальное опубликование (размещение) настоящего постановления в печатном средстве массовой информации (без приложения) и в официальном сетевом издании anapa-official.

4. Управлению информатизации и связи администрации муниципального образования город-курорт Анапа (Ивченко В.С.) обеспечить размещение настоящего постановления на официальном сайте администрации муниципального образования город-курорт Анапа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования город-курорт Анапа Юнаева Р.Г.

6. Постановление вступает в силу после его официального опубликования.

[Авто\_Штамп\_ЭП]

Глава  
муниципального образования  
город-курорт Анапа

[Авто\_Ф.И.О.]

Приложение  
к постановлению администрации  
муниципального образования  
город-курорт Анапа  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

«Приложение

УТВЕРЖДЕН  
постановлением администрации  
муниципального образования  
город-курорт Анапа  
от 25 сентября 2023 г. № 2392  
(в редакции постановления  
администрации  
муниципального  
образования город-курорт Анапа  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_)

**ДОКУМЕНТАЦИЯ**  
**по планировке территории (проект планировки**  
**территории и проект межевания территории),**  
**ограниченной шоссе Анапским, ул. Мирной,**  
**планируемой объездной дорогой, расположенной**  
**в г. Анапе Краснодарского края**

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

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченной шоссе Анапским, ул. Мирной, планируемой объездной дорогой, расположенной в г. Анапе Краснодарского края, разработана ООО «Научно-Исследовательский Институт Перспективного Градостроительства» по заказу администрации муниципального образования город-курорт Анапа на основании постановления администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 11 апреля 2022 г. № 782 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной шоссе Анапское, ул. Мирная, планируемой объездной дорогой, расположенной в г. Анапа, Краснодарский край».

Проект внесения изменений в «Документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченной шоссе Анапским, ул. Мирной, планируемой объездной дорогой, расположенной в г. Анапе Краснодарского края» в части квартала №1, включенного в границы территории комплексного развития, (далее также – проект внесения изменений) разработан по заказу общества с ограниченной ответственностью «Дельфин» на основании договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя от 14 февраля 2024 г. № 4.

В соответствии с частью 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) решение о подготовке документации по планировке территории принимается лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории, самостоятельно.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченной шоссе Анапское, ул. Мирная, планируемой объездной дорогой, расположенной в г. Анапа Краснодарского края, подготовлена в соответствии с требованиями статей 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Документация по проекту планировки территории с проектом межевания в его составе разработана в целях выделения элементов планировочной структуры; установления границ территории общего пользования; установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; установления, изменения, отмены красных линий; определения характеристик и очередности планируемого развития территории; определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Основные задачи проекта:

формирование системы элементов планировочной структуры проектируемой территории;

изменение сложившейся системы землепользования путем перераспределения и образования земельных участков для размещения объектов планируемой застройки;

разработка проектных решений исходя из принципа комплексного подхода к последующей реализации строительных и инвестиционных проектов;

разработка проектных решений в строгом соответствии с действующими нормативными и законодательными требованиями, обеспечивающие достаточные условия для комплексного инфраструктурного использования проектируемой территории;

разработка проектных решений, обеспечивающих комплексное и надежное инфраструктурное обеспечение планируемых к размещению объектов капитального строительства системами энергообеспечения;

разработка предложений по обеспечению эколого-градостроительных условий, стабилизирующих антропогенное воздействие на проектируемой и прилегающей территориях.

Проект внесения изменений разработан в целях уточнения границ и параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, установления, изменения, отмены красных линий, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков в границах квартала №1 микрорайона №1 ранее утвержденной документации по планировке территории, ограниченной шоссе Анапским, ул. Мирной, планируемой объездной дорогой, расположенной в г. Анапе Краснодарского края.

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

Проектируемая территория занимает площадь 93,96 га (территории земельных участков муниципальной собственности) и расположена в юго-восточной части города-курорта Анапа Краснодарского края, в пределах кадастрового квартала 23:37:0109002.

Территория проектирования свободная от застройки.

Градостроительное зонирование представлено следующими территориальными зонами:

Ж4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами;

О2 – зона специализированной общественно-деловой застройки;

Р1 – зона озелененных территорий общего пользования.

Кварталы жилой застройки образованы застройкой многоквартирными жилыми домами секционного типа, блокируемые в две и более секций и формирующие незамкнутые периметральные жилые группы, с компоновкой двух и более в каждом квартале.

В кварталах жилой застройки предусматривается формирование застройки 9 этажей с доминантными включениями 12-этажных секций максимальной высотой не более 40 м. В составе многоквартирных жилых домов

предусматривается размещение встроенных нежилых помещений, в составе которых будет осуществляться спектр услуг населению, определенный расчетной потребностью.

На проектируемой территории предусматривается планировочное деление на 4 микрорайона, 14 кварталов.

На проектируемой территории предусматривается размещение:

двух общеобразовательных школ вместимостью 1550 и 1875 учащихся, на базе каждой из которых размещаются учреждения дополнительного образования и просвещения на 1300 и 1550 обучающихся соответственно;

десяти детских садов, из которых один объект вместимостью на 330 мест, два объекта на 300 мест, один объект на 280 мест, один объект на 380 мест, три объекта по 240 мест в каждом, один объект на 220 мест, один объект на 340 мест;

два отдельно стоящих объекта дополнительного образования, один из которых – дворец детского и юношеского творчества на 450 обучающихся, второй – объект образования и просвещения в области культуры на 500 мест;

поликлинического учреждения на 400 посещений в смену, что предусматривает также возможность обеспечения населения как проектируемой, так и прилегающих территорий;

объектов капитального строительства для занятий спортом и физической культурой, как в отдельно стоящих физкультурно-спортивных объектах, так и в помещениях общеобразовательных школ, во встроенных нежилых многоквартирных жилых домах;

объектов культуры – двух взрослых библиотек с детскими отделениями на 130 тысяч единиц хранения в каждой соответственно.

В развитии сферы культуры и досуга на проектируемой территории предусматривается формирование системы досуга с включением территории парка, скверов, а также пешеходных улиц.

Территория, подлежащая комплексному развитию в соответствии с договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя от 14 февраля 2024 г. № 4, занимает площадь 5,3 га и расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:0109002:112, в юго-восточной части города-курорта Анапа Краснодарского края.

В кварталах жилой застройки предусматриваются проектные параметры: максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9 с доминантными включениями 12-этажных секций, не более 35% от площади застройки надземной части и максимальной высотой не более 36 м.

Характеристики планируемого развития территории:

жилой комплекс со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями и подземными парковками (площадь территории – 22637 кв. м, площадь застройки – 6916 кв. м, в том числе доминант 2355 кв. м);

детский сад на 330 мест (кол-во этажей – 2, площадь застройки – 1934 кв. м);

поликлиника на 400 посещений в смену.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, представлены в таблице № 1 тома III проекта.

Перечни и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, представлены в таблице № 2 тома III проекта.

Приложение 1  
к документации по планировке территории (проект  
планировки территории и проект межевания территории),  
ограниченной шоссе Анапским, ул. Мирной,  
планируемой объездной дорогой, расположенной в  
г. Анапе Краснодарского края

### Чертеж планировки территории







АДМИНИСТРАЦИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОД-КУРОРТ АНАПА  
УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Терская ул., д. 190,  
г. Анапа, Краснодарский край, 353440  
тел./факс: (861-33) 4-26-23,  
e-mail: [uag@anapa.ru](mailto:uag@anapa.ru)

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту постановления администрации**  
**муниципального образования город-курорт Анапа**  
**«О внесении изменений в постановление**  
**администрации муниципального образования**  
**город-курорт Анапа от 25 сентября 2023 г. № 2392**  
**«Об утверждении документации по планировке**  
**территории (проект планировки территории и**  
**проект межевания территории), ограниченной**  
**шоссе Анапским, ул. Мирной, планируемой**  
**объездной дорогой, расположенной**  
**в г. Анапе Краснодарского края»**

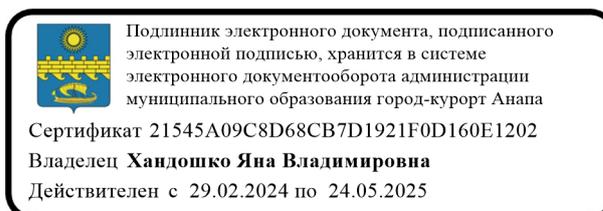
Проект постановления администрации муниципального образования город-курорт Анапа «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 25 сентября 2023 г. № 2392 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченной шоссе Анапским, ул. Мирной, планируемой объездной дорогой, расположенной в г. Анапе Краснодарского края» подготовлен на основании договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя от 14 февраля 2024 г. № 4, заявления генерального директора ООО «Дельфин» Кареловой Д.В. от 14 июня 2024 г. № 17-916/24 в соответствии с нормами статей 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

В соответствии с частью 1.1 статьи 45 ГрК РФ решение о подготовке проекта внесения изменений в «Документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченной шоссе Анапским, ул. Мирной, планируемой объездной дорогой, расположенной в г. Анапе Краснодарского края» в части квартала застройки №1, включенного в границы территории комплексного развития, принято ООО «Дельфин» самостоятельно.

Финансово-экономическое обоснование не требуется.

Документация по проекту внесения изменений в «Документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченной шоссе Анапским, ул. Мирной, планируемой объездной дорогой, расположенной в г. Анапе Краснодарского края» в части квартала застройки №1, включенного в границы территории комплексного развития, выполнена в соответствии с действующим законодательством и рекомендуется к утверждению.

Начальник управления



Я.В. Хандошко