



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

от 26.06.2024

№ 1513

г. Анапа

**О комплексном развитии незастроенной
территории, расположенной севернее улицы Мирной
в городе-курорте Анапа Краснодарского края (КРТ-4)**

В соответствии со статьями 66, 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 30 декабря 2021 г. № 1018 «Об определении сведений, подлежащих включению в решение о комплексном развитии территории в Краснодарском крае», приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 20 апреля 2022 г. № 109 «Об утверждении Перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории», на основании протокола заседания комиссии по комплексному развитию территории в границах муниципального образования город-курорт Анапа от 25 июля 2023 г. № 1, протокола совещания по рассмотрению концепций документации по планировке территорий, комплексного развития по инициативе правообладателей муниципальных образований Краснодарского края от 8 августа 2023 г. № 5 п о с т а н о в л я ю:

1. Осуществить комплексное развитие незастроенной территории, расположенной севернее улицы Мирной в городе-курорте Анапа Краснодарского края (далее – КРТ-4).

2. Установить срок реализации КРТ-4 – не более чем 7 лет с момента заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

3. Определить местоположение, площадь, функциональное зонирование территории, перечень земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, а также перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах КРТ-4, согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

4. Определить сведения о наличии (отсутствии) зон с особыми условиями использования территории, подлежащей комплексному развитию, и перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

5. Определить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

6. Реализацию КРТ-4 осуществить путем проведения торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в форме конкурса. Самостоятельная реализация настоящего постановления муниципальным образованием город-курорт Анапа, юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации, не осуществляется.

7. Определить максимальный срок подготовки документации по планировке территории – не более чем 6 месяцев со дня заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

8. 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 10 рабочих дней со дня его издания.

9. Управлению по взаимодействию со средствами массовой информации администрации муниципального образования город-курорт Анапа (Родина О.А.) в течение 7 дней со дня издания настоящего постановления обеспечить официальное опубликование настоящего постановления в печатном средстве массовой информации (без приложения).

10. 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».

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

12. Постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Глава
муниципального образования
город-курорт Анапа



Подлинник электронного документа, подписанного
электронной подписью, хранится в системе
электронного документооборота администрации
муниципального образования город-курорт Анапа

Сертификат 00EC6F756622EC35DB2BD29E6592DCABF1

Владелец Швец Василий Александрович

Действителен с 01.02.2024 по 26.04.2025

В.А. Швец

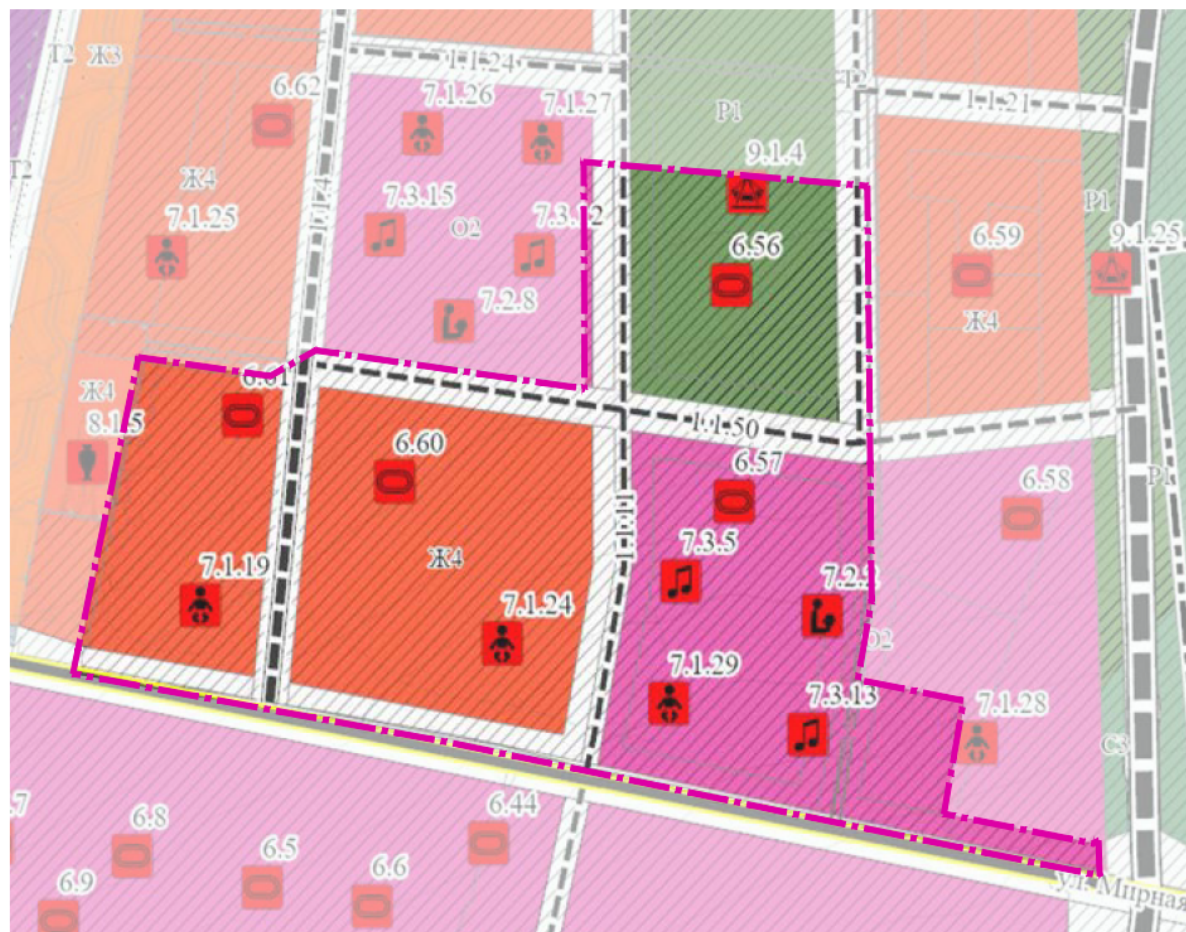
Приложение 1
к постановлению администрации
муниципального образования
город-курорт Анапа
от _____ № _____

СВЕДЕНИЯ
о местоположении и границах незастроенной территории,
подлежащей комплексному развитию



Площадь территории составляет 34,95 га.

Схема функционального зонирования территории, подлежащей комплексному развитию, установленного генеральным планом городского округа город-курорт Анапа



- Условные обозначения**
- граница населенного пункта
 - границы рассматриваемой территории комплексного развития
- Функциональные зоны**
- Жилые зоны**
- | | | |
|------|---------|--|
| сущ. | планир. | зона застройки многоэтажными жилыми домами |
| | | |
- Общественно-деловые зоны**
- | | | |
|------|---------|--|
| сущ. | планир. | многофункциональная общественно деловая зона |
| | | |
| сущ. | планир. | зона специализированной общественной застройки |
| | | |
- Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**
- | | | |
|------|---------|---|
| сущ. | планир. | зона транспортной инфраструктуры (улично-дорожная сеть) |
| | | |
- Зоны рекреационного назначения**
- | | | |
|------|---------|--|
| сущ. | планир. | зона озелененных территорий общего пользования |
| | | |
- Зоны специального назначения**
- | | | |
|------|---------|---|
| сущ. | планир. | зона озелененных территорий специального назначения |
| | | |
- Планируемые объекты местного значения городского округа**
- Улично-дорожная сеть городского населенного пункта**
- магистральная улица общегородского назначения
 - магистральная улица районного значения, реконструкция
 - магистральная улица районного значения
 - улицы и дороги местного значения
- Объекты физической культуры и спорта**
- спортивное сооружение
- Объекты культуры**
- дошкольная образовательная организация
 - общеобразовательная организация
 - организация дополнительного образования
 - озеленённые территории общего пользования

**Перечень координат характерных точек границ
незастроенной территории, подлежащей
комплексному развитию**

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	462296,96	1250424,39
2	462070,70	1250426,92
3	462034,06	1250427,34
4	461904,59	1250428,75
5	461829,87	1250414,83
6	461809,96	1250521,63
7	461702,93	1250501,68
8	461674,92	1250651,98
9	461677,31	1250657,77
10	461644,37	1250658,99
11	461703,54	1250346,27
12	461770,30	1250003,09
13	461835,55	1249622,31
14	461858,65	1249627,42
15	462134,93	1249688,55
16	462117,10	1249821,52
17	462141,46	1249867,48
18	462105,08	1250138,80
19	462319,70	1250138,03

**Перечень земельных участков и объектов недвижимого имущества,
входящих в границы комплексного развития территории**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка	Сведения об объектах недвижимого имущества, расположенных на земельном участке
1	23:37:0109002:11934	39154	—
2	23:37:0000000:2153	14038	—

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка	Сведения об объектах недвижимого имущества, расположенных на земельном участке
3	23:37:0109002:11935	4198	—
4	23:37:0109002:11839	149	—
5	23:37:0109002:11840	148	—
6	23:37:0109002:114	376	—
7	23:37:0109002:11829	12353	—
8	23:37:0109002:11830	29126	—
9	23:37:0000000:2154	6178	—
10	23:37:0109002:11826	26987	—
11	23:37:0109002:11828	8476	—

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка	Сведения об объектах недвижимого имущества, расположенных на земельном участке
12	23:37:0109002:11824	149	—
13	23:37:0109002:11827	148	—
14	23:37:0109002:11831	153	—
15	23:37:0109002:11832	154	—
16	23:37:0109002:11825	4382	—
17	23:37:0109002:11920	11684	—
18	23:37:0109002:11916	19234	—
19	23:37:0109002:11918	8520	—
20	23:37:0109002:11917	22724	—

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка	Сведения об объектах недвижимого имущества, расположенных на земельном участке
21	23:37:0000000:2155	4930	—
22	23:37:0000000:2152	4457	—
23	23:37:0109002:117	369	—
24	23:37:0109002:11890	7001	—
25	23:37:0109002:11893	5748	—
26	23:37:0109002:11895	12931	—
27	23:37:0109002:11889	8178	—
28	23:37:0109002:11892	149	—
29	23:37:0109002:11897	9244	—

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка	Сведения об объектах недвижимого имущества, расположенных на земельном участке
30	23:37:0109002:11937	9259	—
31	23:37:0109002:11894	7606	—
32	23:37:0109002:11860	427	—
33	23:37:0109002:11915	46292	—
34	23:37:0109002:11891	3175	—
35	23:37:0109002:11876	9121	—
36	23:37:0000000:2772	2667	—
37	23:37:0109002:11912	2561	—
38	23:37:0109002:11899	149	—

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка	Сведения об объектах недвижимого имущества, расположенных на земельном участке
39	23:37:0109002:5483	397	—
40	23:37:0109002:121	811	—
41	23:37:0000000: 3923	12351	—

Сервитуты, действующие в отношении земельных участков, образующих территорию комплексного развития, отсутствуют.

Объекты капитального строительства, расположенные в границах территории, подлежащей комплексному развитию, отсутствуют.

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



Я.В. Хандошко

Приложение 2
к постановлению администрации
муниципального образования
город-курорт Анапа
от _____ № _____

ПЕРЕЧЕНЬ
объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в
соответствии с законодательством Российской Федерации
об объектах культурного наследия

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалов архива управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края (далее – управление) территория проектирования расположена в границах зон охраны следующих объектов археологического наследия:

Поселение «Алексеевка-1» 4-2 вв. до н.э;

Поселение «Алексеевка-2», 4-2 вв. до н.э;

Поселение «Алексеевка-3», 4-2 вв. до н.э;

Поселение «Алексеевка-4», 4-2 вв. до н.э.

Указанные выше объекты археологического наследия приняты на государственную охрану в соответствии с Приказом управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 13 октября 2009 г. № 91.

Согласно закону Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3223-КЗ до разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия в установленном федеральным законодательством порядке в качестве предупредительной меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия в зависимости от общей видовой принадлежности объекта культурного наследия и в соответствии с данными государственного учета объектов культурного наследия для объектов археологического наследия устанавливаются следующие границы зон охраны:

поселения, городища, селища, усадьбы независимо от места их расположения – 500 метров от границ памятника по всему его периметру.

В границах зон охраны объекта археологического наследия, установленных частью 3 статьи 11 закона Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3223-КЗ, до утверждения в установленном порядке границ зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, градостроительных

регламентов в границах данных зон допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия работы, не создающие угрозы повреждения, разрушения или уничтожения объекта археологического наследия, в том числе сельскохозяйственные работы, работы по благоустройству и озеленению территории, не нарушающие природный ландшафт.

В соответствии с частью 4 статьи 99 Земельного кодекса Российской Федерации использование земельных участков, расположенных в зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

На проектируемой территории специальные изыскания (сплошные археологические разведки) на предмет выявления объектов культурного наследия в объемах, необходимых для разработки и реализации мероприятий по их сохранению, не проводились.

Сведений, содержащихся в документах государственного учета по Краснодарскому краю, для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в ходе проектирования и строительства на земельном участке недостаточно.

В соответствии с действующим законодательством в случае хозяйственного освоения данной территории необходимо получение заключения управления о возможности проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории, подлежащей хозяйственному освоению.

Принимая во внимание наличие выявленных объектов археологического наследия на проектируемой территории, а также требования по исследованию территории и установленные законодательные требования к процедуре таких исследований следует отметить необходимость учета ограничений как на стадии градостроительной подготовки территории, так и на стадии проектно-изыскательских работ.

Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территории, подлежащей комплексному развитию.

Ограничения природного характера.

При выполнении анализа наличия ограничений природного характера рассматриваются ограничения, установленные действующим законодательством, нормативными документами в сфере регулирования градостроительной деятельности в отношении водных объектов.

При выполнении анализа наличия ограничений природного характера рассматриваются:

зоны санитарной охраны (далее также – ЗСО) источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;

округа санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов.

Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

В соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» источники хозяйственно-питьевого водоснабжения должны иметь зоны санитарной охраны. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

По данным генерального плана городского округа город-курорт Анапа, утвержденного решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 28 декабря 2021 г. № 262, на территории проектирования располагаются следующие источники водоснабжения, для которых установлены зоны санитарной охраны:

источник водоснабжения открытого акционерного общества «Анапа Водоканал» каптажный водозабор «Алексеевский», зоны санитарной охраны утверждены заключением от 27 мая 2015 г. № 23.КК.26.000.Т.001302.05.15. Территория проектирования расположена в границах третьего пояса, границы которого поставлены на кадастровый учет, реестровый номер 23:37-6.2068;

источник водоснабжения ОАО «Анапа Водоканал», скважина № 13314, зоны санитарной охраны утверждены заключением от 16 февраля 2015 г. 23.КК.26.000.Т.000372.02.15. Территория проектирования расположена в границах третьего пояса.

Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 в каждом из трех поясов соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Целью мероприятий является сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

Мероприятия по второму и третьему поясам зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения:

выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков,

шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения, при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Округа санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», в целях сохранения природных факторов, благоприятных для организации лечения и профилактики заболеваний населения, для лечебно-оздоровительных местностей и курортов, где природные лечебные ресурсы относятся к недрам (минеральные воды, лечебные грязи и другие), устанавливаются округа санитарной или горно-санитарной охраны.

Территория проектирования расположена в границах третьей зоны округа санитарной охраны курорта федерального значения Анапы, утвержденного постановлением Совета Министров Российской Советской Федеративная Социалистической Республики от 30 января 1985 г. № 45 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 22 октября 2012 г. № 1087).

Режим использования всех трех зон округов санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения определяется согласно «Положению об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов» (в редакции постановлений Правительства Российской Федерации от 20 декабря 2002 г. № 909, от 19 июля 2006 г. № 449).

На территории третьей зоны вводятся ограничения на размещение промышленных и сельскохозяйственных объектов и сооружений, а также на осуществление хозяйственной деятельности, сопровождающейся загрязнением окружающей природной среды, природных лечебных ресурсов и их истощением. Допускаются только те виды работ, которые не окажут отрицательного влияния на природные лечебные ресурсы и санитарное состояние лечебно-оздоровительной местности или курорта федерального значения.

Ограничения техногенного характера.

К ограничениям техногенного характера относятся:

санитарно-защитные зоны нормируемых объектов;

приаэродромные территории;

охранные зоны объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства);

охранные зоны газораспределительных сетей;

охранные зоны линий и сооружений связи;

охранные зоны тепловых сетей.

Информация об ограничениях отражена в таблице ниже и на чертеже графической части «Схемы границ зон с особыми условиями территории. Существующее положение» и «Схемы границ зон с особыми условиями территории. Проектные решения».

В таблице приведены сведения о техногенных ограничениях от существующих и планируемых к размещению объектов.

№ п/п	Объект-источник	Вид ограничения	Размер, м	Статус
1	Санитарно-защитные зоны планируемых объектов			
2.1	Канализационная насосная станция	санитарно-защитная зона	20	нормативная
2.2	Насосная станция дождевой канализации	санитарно-защитная зона	20	нормативная
2	Охранные зоны инженерных коммуникаций			
3.1	Подземные кабельные линии электропередач	охранная зона	1	нормативная
3.2	Трансформаторная подстанция 10 кВ	охранная зона	10	нормативная
3.3	Подземные распределительные газопроводы	охранная зона	3	нормативная
3.4	Газорегуляторные пункты	охранная зона	10	нормативная
3.5	Линии связи	охранная зона	2	нормативная
3.6	Тепловые сети	охранная зона	3	нормативная

Санитарно-защитные зоны.

Размер санитарно-защитных зон и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых настоящими санитарными правилами не установлены размеры санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

Размеры санитарно-защитных зон III, IV и V классов опасности могут быть установлены, изменены на основании решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации или его заместителя на основании:

действующих санитарно-эпидемиологических правил и нормативов;

результатов экспертизы проекта санитарно-защитной зоны с расчетами рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических воздействий на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные поля (ЭМП) и др.).

На проектируемой территории существуют ограничения санитарно-защитных зон, сведения о которых представлены в таблице. Также к западу от территории проектирования запланировано создание следующих новых объектов, для которых будут действовать ограничения санитарно-защитных зон:

канализационная насосная станция – 20 м;

насосная станция дождевой канализации – 20 м.

В соответствии с частью 13 статьи 26 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 января 2025 г. определенные в соответствии с законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения ориентировочные, расчетные (предварительные) санитарно-защитные зоны прекращают существование, а ограничения использования земельных участков в них не действуют. Собственники зданий, сооружений, в отношении которых определены ориентировочные, расчетные (предварительные) санитарно-защитные зоны, до 1 октября 2024 г. обязаны обратиться в органы государственной власти, уполномоченные на принятие решений об установлении санитарно-защитных зон, с заявлениями об установлении санитарно-защитных зон или о прекращении существования ориентировочных, расчетных (предварительных) санитарно-защитных зон с приложением документов, предусмотренных положением о санитарно-защитных зонах. Органы государственной власти, органы местного самоуправления, а также правообладатели объектов недвижимости, расположенных полностью или частично в границах ориентировочных, расчетных (предварительных) санитарно-защитных зон, вправе обратиться в органы государственной власти, уполномоченные на принятие решений об установлении санитарно-защитных зон, с заявлениями об установлении санитарно-защитных зон или о прекращении существования ориентировочных, расчетных (предварительных) санитарно-защитных зон с приложением необходимых документов.

Регламенты использования территории санитарно-защитных зон определены СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 г. № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

На территории санитарно-защитных зон не допускается размещать:

жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;

территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения;

лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

На территории санитарно-защитных зон допускается размещать здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники;

спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

бани, прачечные;

объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы;

гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

пожарные депо;

местные и транзитные коммуникации, линии электропередачи, электроподстанции, нефте- и газопроводы;

артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;

автозаправочные станции, станции техобслуживания автомобилей.

Приаэродромные территории.

В целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду на прилегающих к аэропортам (аэродромам) территориях устанавливаются зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромные территории (статья 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19 марта 1997 г. № 60-ФЗ).

Приказом Министерства обороны Российской Федерации от 29 июля 2019 г. № 645 установлена приаэродромная территория аэродрома совместного базирования Анапа (Витязево). Территория проектирования расположена в

границах третьей, четвертой, пятой, шестой и седьмой подзон приаэродромной территории.

Сведения о границах подзон приаэродромной территории частично внесены в ЕГРН. Режим использования территории в границах приаэродромной территории представлен в таблице ниже.

Подзоны приаэродромной территории аэродрома совместного базирования Анапа (Витязево) в границах проектируемой территории.

№ п/п	Наименование подзоны	Ограничения
Подзона № 3		
1	Внешняя горизонтальная поверхность	Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта
Подзона № 4		
1	Поверхность ограничения высотных препятствий Сектор 8 Сектор 9	Диапазон допустимых максимальных абсолютных отметок верха объекта/сооружения: от 110 до 115 м от 105 до 110 м
2	ВРЛ «Корень-АС» Конус	1. Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. 2. Размещение новых объектов ПРТО в границах зон действия ВРЛ «Корень-АС» аэродрома и работающих в диапазонах частот ВРЛ «Корень-АС» установленных на аэродроме необходимо дополнительно согласовывать с Таманским центром ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД». 3. Размещение новых объектов/сооружений в зоне от радиуса 500 м до радиуса конуса 15000 м с абсолютной отметкой от 61,62 м до 124,89 м необходимо согласовывать с Таманским центром ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД»
3	АРЛК «Лири-А10» Конус	1. Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. 2. Размещение новых объектов ПРТО в границах зон действия АРЛК «Лири-А10» аэродрома и работающих в диапазонах частот АРЛК «Лири-А10» установленных на аэродроме необходимо дополнительно согласовывать с Таманским центром ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД». 3. Размещение новых объектов/сооружений в зоне от радиуса 500 м до радиуса конуса 15000 м с абсолютной отметкой от 58,34 м до 121,61 м необходимо согласовывать с Таманским центром ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД»
4	РЛК ОЛП «Атлантика» Конус	1. Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для

№ п/п	Наименование подзоны	Ограничения
		<p>организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.</p> <p>2. Размещение новых объектов ПРТО в границах зон действия РЛК ОЛП «Атлантика» аэродрома и работающих в диапазонах частот РЛК ОЛП «Атлантика» установленных на аэродроме необходимо дополнительно согласовывать с Таманским центром ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД».</p> <p>3. Размещение новых объектов/ сооружений в зоне от радиуса 500 м до радиуса конуса 15000 м с абсолютной отметкой верха от 82,18 м до 145,45 м необходимо согласовывать с Таманским центром ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД»</p>
5	ДРЛ-7СМ Конус	<p>1. Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.</p> <p>2. Размещение новых объектов ПРТО в границах зон действия ДРЛ-7СМ аэродрома и работающих в диапазонах частот ДРЛ-7СМ установленных на аэродроме необходимо дополнительно согласовывать с Таманским центром ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД».</p> <p>3. Размещение новых объектов/сооружений в зоне от радиуса 500 м до радиуса конуса 15000 м с абсолютной отметкой от 58,34 м до 121,61 м необходимо согласовывать с Таманским центром ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД»</p>
Подзона № 5		
1	Пятая подзона определена по границам, установленным исходя из требований безопасности полетов и промышленной безопасности опасных производственных объектов с учетом максимального радиуса зон поражения в случаях происшествий техногенного характера на опасных производственных объектах	Запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21 июля 1997 г. № 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов
Подзона № 6		
1	Шестая подзона определена по границам, установленным на удалении 15 километров от контрольной точки аэропорта	Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц
Подзона № 7		
1	Контур №1. По границе, установленной согласно	Не рекомендуется использование земельных участков в целях:

№ п/п	Наименование подзоны	Ограничения
	<p>расчетам, учитывающим факторы: электромагнитное воздействие, концентрация загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и акустическое воздействие (шумовое воздействие от наземных источников) (границы санитарно-защитной зоны)</p>	<p>1. Размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства.</p> <p>2. Размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями</p>

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства.

В границах проектирования расположены подземные кабельные линии электропередач, для которых устанавливаются охранные зоны в соответствии с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особыми условиями использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160.

Вдоль подземных кабельных линий электропередачи охранные зоны устанавливаются в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстояние 1 м.

Для объектов электросетевого хозяйства, планируемых к размещению на территории проектирования, устанавливаются следующие охранные зоны:

трансформаторные подстанции напряжением 6 (10 кВ) – охранные зоны устанавливаются в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстояние 10 м;

подземные кабельные линии электропередачи – 1 м.

Особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон, обеспечивающих безопасное функционирование и эксплуатацию указанных объектов, определяют «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»,

утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160.

Охранные зоны газораспределительных сетей.

На территории проектирования планируются к размещению линии распределительных газопроводов и газорегуляторные пункты, для которых в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 878 от 20 ноября 2000 г. «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» устанавливаются охранные зоны:

вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров – с противоположной стороны;

вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов – в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов.

Ограничения использования земельных участков, входящих в охранную зону распределительных газопроводов, определены Правилами охраны газораспределительных сетей.

Охранные зоны линий и сооружений связи.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи» и Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. № 578, охранные зоны линий и сооружений связи устанавливаются для обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, а также сооружений связи, повреждение которых нарушает нормальную работу взаимоувязанной сети связи Российской Федерации, наносит ущерб интересам граждан, производственной деятельности хозяйствующих субъектов, обороноспособности и безопасности Российской Федерации.

На территории проектирования расположены и планируются к размещению подземные участки линий связи, для которых в соответствии с Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. № 578 устанавливаются охранные зоны в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

При производстве всех видов работ в охранных зонах линий связи должны учитываться требования Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации.

Охранные зоны тепловых сетей.

На территории проектирования расположены и планируются к размещению участки тепловых сетей, для которых в соответствии с Приказом министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 г. № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» устанавливаются охранные зоны в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

В соответствии с пунктом 5 Приказа министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Минстроя Российской Федерации от 17 августа 1992 г. № 197 в пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи, или препятствующие ремонту:

- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;

- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;

- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;

- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;

- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;

- проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам;

- открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;

- снимать покровный металлический слой тепловой изоляции;

- разрушать тепловую изоляцию;

- ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);

- занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

Иных ограничений техногенного характера от размещаемых объектов на проектируемой территории не выявлено.

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



Подлинник электронного документа, подписанного
электронной подписью, хранится в системе
электронного документооборота администрации
муниципального образования город-курорт Анапа

Сертификат 21545A09C8D68CB7D1921F0D160E1202

Владелец **Хандошко Яна Владимировна**

Действителен с 29.02.2024 по 24.05.2025

Я.В. Хандошко

Приложение 3
к постановлению администрации
муниципального образования
город-курорт Анапа
от _____ № _____

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию

№ п/п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – 4000 кв. м; в случае образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства (объект введён в эксплуатацию и (или) состоит на государственном кадастровом учете) минимальная площадь земельных участков – по расчету согласно своду правил и, нормативам градостроительного проектирования (далее – СП, НГП); в случае образования земельного участка под объектом капитального строительства, разрешение на строительство которого выдано до вступления в силу правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, утвержденных решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 21 декабря 2023 № 586 (далее – Правила) минимальная площадь земельных участков, – в соответствии с градостроительным регламентом, действовавшим в период выдачи разрешения на строительство; максимальная площадь – 50000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, – 3 м; минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м в целях обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями.</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 9.</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 33 м.</p>

№ п/п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
			<p>5. Возможно размещение высотных доминант до 12 этажей, но не более 35 % от площади застройки надземной части таких зданий и не более 42 м; при подсчете площади застройки для устройства высотных доминант площадь застройки стилобата не учитывается.</p> <p>Устройство высотных доминант не допускается ближе 50 м до зон застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.</p> <p>6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10 %, до 50 % – в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %</p>
2	Хранение автотранспорта	2.7.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 50000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, – 3 м; расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 6.</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 22 м.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %</p>
3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 50000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, – 3 м.</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.</p>

№ п/п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
			5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежат установлению. Процент застройки подземной части не регламентируется. 6. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности
4	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; для вида разрешенного использования земельного участка (далее – ВРИ) 3.3, 4.4, 4.6 – по расчету согласно СП, НГП; для ВРИ 3.4.1 – 1500 кв. м; максимальная площадь – 50000 кв. м.
5	Оказание услуг связи	3.2.3	
6	Бытовое обслуживание	3.3	
7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, – 3 м.
8	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 9 (для ВРИ 5.1.1, 5.1.2 – 4).
9	Магазины	4.4	4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 33 м.
10	Общественное питание	4.6	5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.
11	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1	Процент застройки подземной части не регламентируется.
12	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	6. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.
13	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %
14	Деловое управление	4.1	
15	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – не подлежит установлению. 1.1. Организаций дополнительного образования: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – не подлежит установлению. 2. Минимальное расстояние от здания дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций до красной линии магистральных улиц: в городе – 25 м; в сельских населённых пунктах – 10 м. 3. Для организаций дополнительного образования минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, – 3 м; 4. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 4. 5. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м. 6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: дошкольной образовательной организации – 40 %;

№ п/п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
			<p>образовательной организации – 40 %;</p> <p>организации дополнительного образования детей – 60 %.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %</p>
16	Стоянка транспортных средств	4.9.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – по расчету согласно СП, НГП;</p> <p>максимальная площадь – не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %</p>
17	Парки культуры и отдыха	3.6.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь – не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, – не подлежит установлению.</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 0.</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений и сооружений – 0 м.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0 %.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %; для ВРИ 3.6.2 – 50 %</p>
18	Площадки для занятий спортом	5.1.3	
19	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	
20	Историко-культурная деятельность	9.3	
21	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
22	Благоустройство территории	12.0.2	
23	Улично-дорожная сеть	12.0.1	

4

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



Подлинник электронного документа, подписанного
 электронной подписью, хранится в системе
 электронного документооборота администрации
 муниципального образования город-курорт Анапа

Сертификат 21545A09C8D68CB7D1921F0D160E1202

Владелец **Хандошко Яна Владимировна**

Действителен с 29.02.2024 по 24.05.2025

Я.В. Хандошко