

# НОВАЯ АНАПА

ФИНАЛ ВСЕРОССИЙСКОГО  
КОНКУРСА С МЕЖДУНАРОДНЫМ  
УЧАСТИЕМ ПО РАЗВИТИЮ  
ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ  
«НОВАЯ АНАПА»

ТВОРЧЕСКИЕ  
ТЕХНОЛОГИИ



НИИПИ  
градостроительства

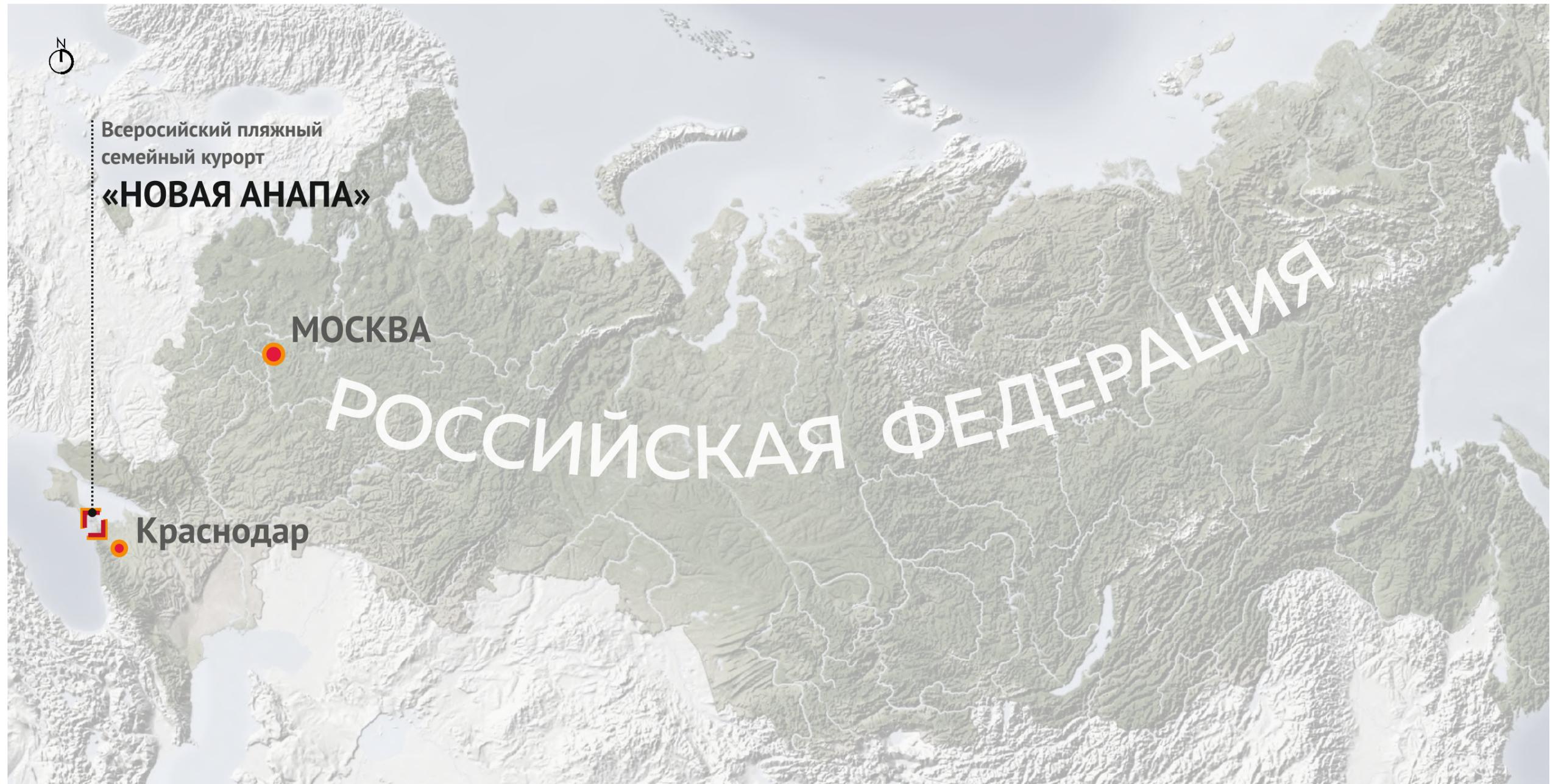
ВЭБ  
РФ | ИНФРА



# БЛОК 1

## ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ И СТРАТЕГИЧЕСКОЕ ВИДЕНИЕ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН В ГРАНИЦАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



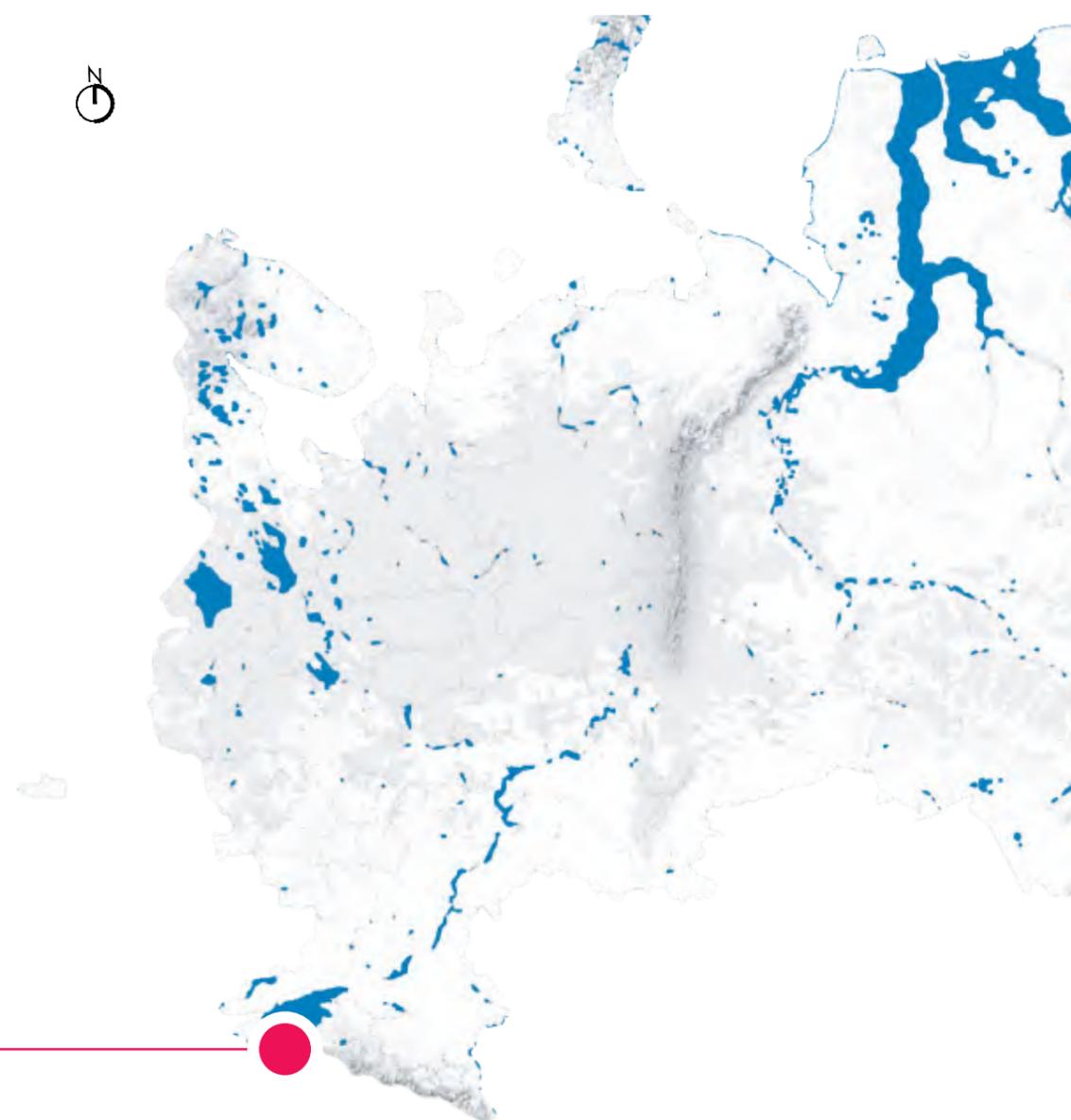
## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

## БЛИЖАЙШИЕ ГОРОДА МИЛЛИОННИКИ

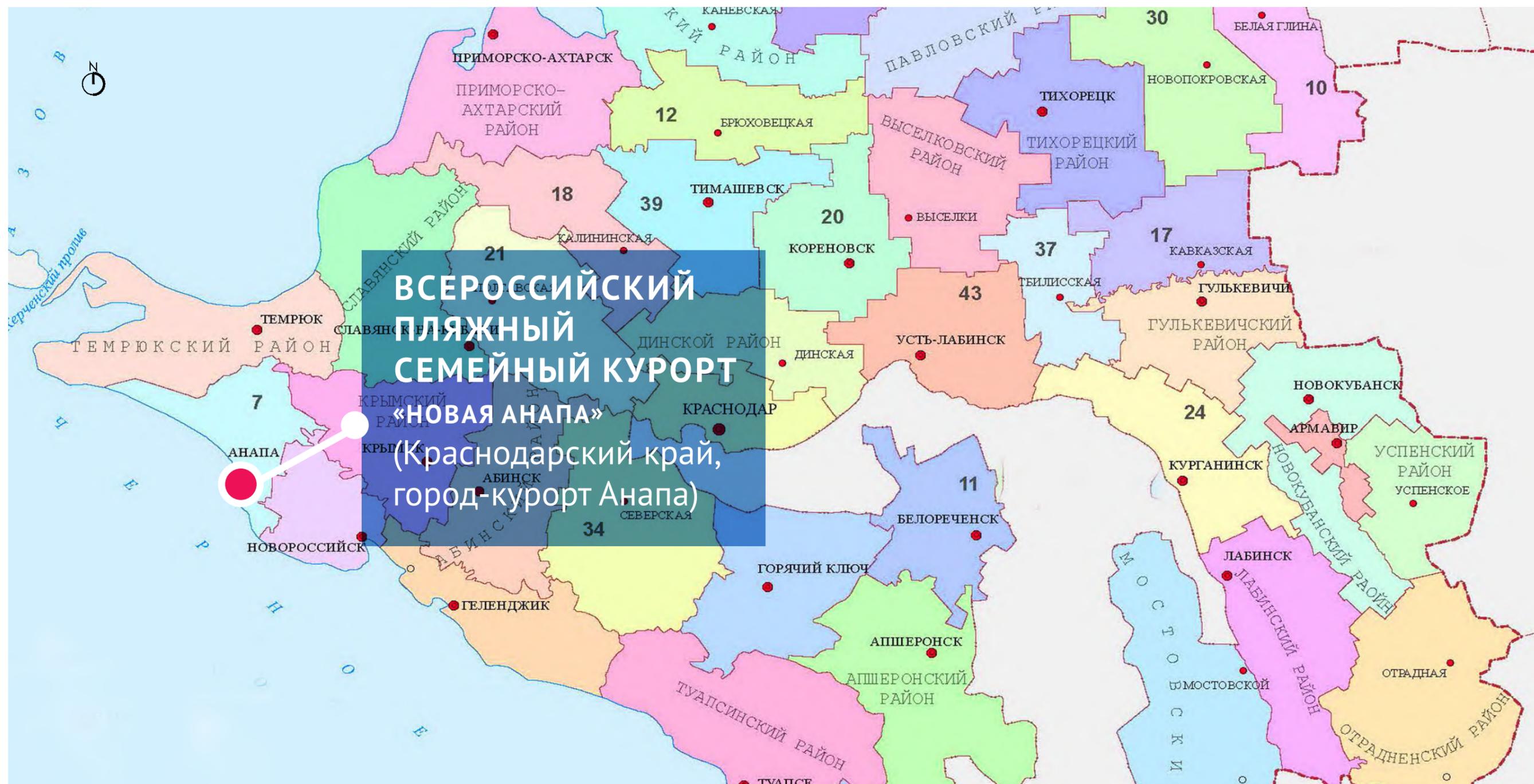
№	ГОРОД	КОЛ-ВО ЖИТЕЛЕЙ	РАССТОЯНИЕ ДО АНАПЫ
1.	Москва	13,1 млн чел.	1207 км
2.	Санкт-Петербург	5,6 млн чел.	1737 км
3.	Екатеринбург	1,5 млн чел.	2088 км
4.	Казань	1,3 млн чел.	1469 км
5.	Нижний Новгород	1,2 млн чел.	1354 км
6.	Челябинск	1,2 млн чел.	2048 км
7.	Уфа	1,1 млн чел.	1719 км
8.	Ростов-на-Дону	1,1 млн чел.	318 км
9.	Краснодар	1,1 млн чел.	131 км
10.	Воронеж	1 млн чел.	765 км



НОВАЯ АНАПА



## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### КОНКУРСНАЯ ТЕРРИТОРИЯ РАСПОЛОЖЕНА:

- в Южном федеральном округе Российской Федерации
- в западной части Краснодарского края, на Таманском полуостров
- в западной части муниципального образования города-курорта Анапы, на берегу Анапской бухты Черного моря

### КОНКУРСНАЯ ТЕРРИТОРИЯ ГРАНИЧИТ:

- на севере с акваторией Кизилташского лимана
- на западе с акваторией Бугазского лимана
- на востоке со станицей Благовещенская, селом Витязево и акваторией Витязевского лимана;
- с южной стороны омывается Черным морем

### ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ПЛЯЖНЫЙ СЕМЕЙНЫЙ КУРОРТ «НОВАЯ АНАПА» РАСПОЛОЖЕН НА РАССТОЯНИИ:

- 35 км от города-курорта Анапы
- 182 км от города Краснодара
- 400 км от города Севастополя
- 420 км от города Симферополя
- 440 км от города Ростов-на-Дону
- 490 км от города Ставрополь
- 640 км от города Донецк
- 880 км от города Волгоград
- 1500 км от города Москвы
- 2210 км от города Санкт-Петербург

## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН В ГРАНИЦАХ ГРАНИЦАХ ГОРОДА-КУРОРТА АНАПА

**ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ПЛЯЖНЫЙ СЕМЕЙНЫЙ КУРОРТ «НОВАЯ АНАПА» РАСПОЛОЖЕН В ЮГО-ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА АНАПЫ НА БЕРЕГУ АНАПСКОЙ БУХТЫ ЧЕРНОГО МОРЯ – БУГАЗСКОЙ КОСЕ**

Административный центр – город-курорт Анапа – расположен в **35 км** к юго-востоку от проектируемой территории.

Общая площадь территории составляет **1 806 га**. Площадь ООПТ в границах территории проектирования – **58% (1052 га)**.

Протяженность территории вдоль береговой линии Черного моря – **17 км**.

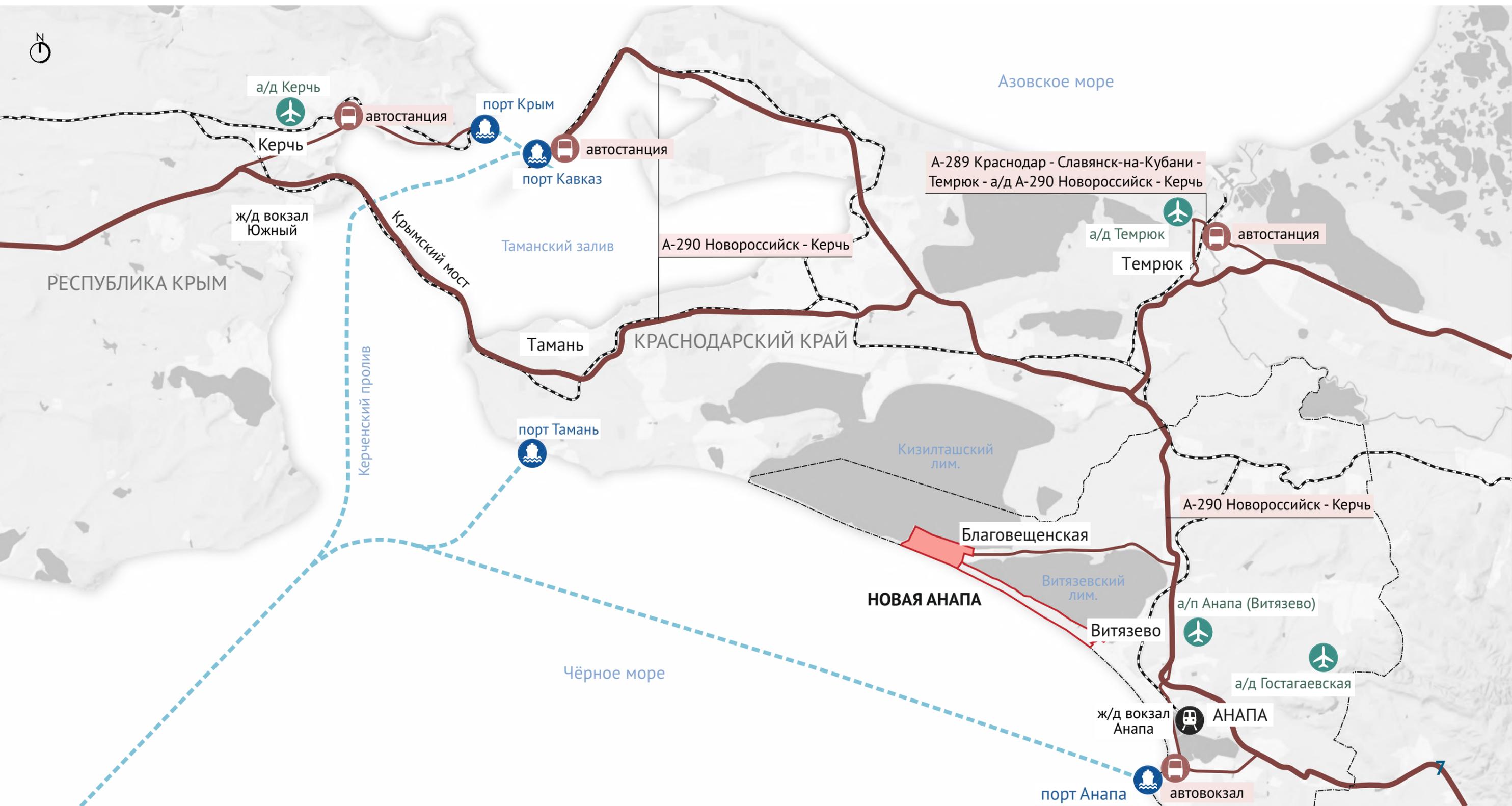
### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница городского округа город-курорт Анапа
- Граница конкурсной территории – **1806 га**
- Граница территории освоения – **937 га** (предварительно)



# СТРУКТУРА ТРАНСПОРТНЫХ СВЯЗЕЙ

УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА В ЧАСТИ ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ

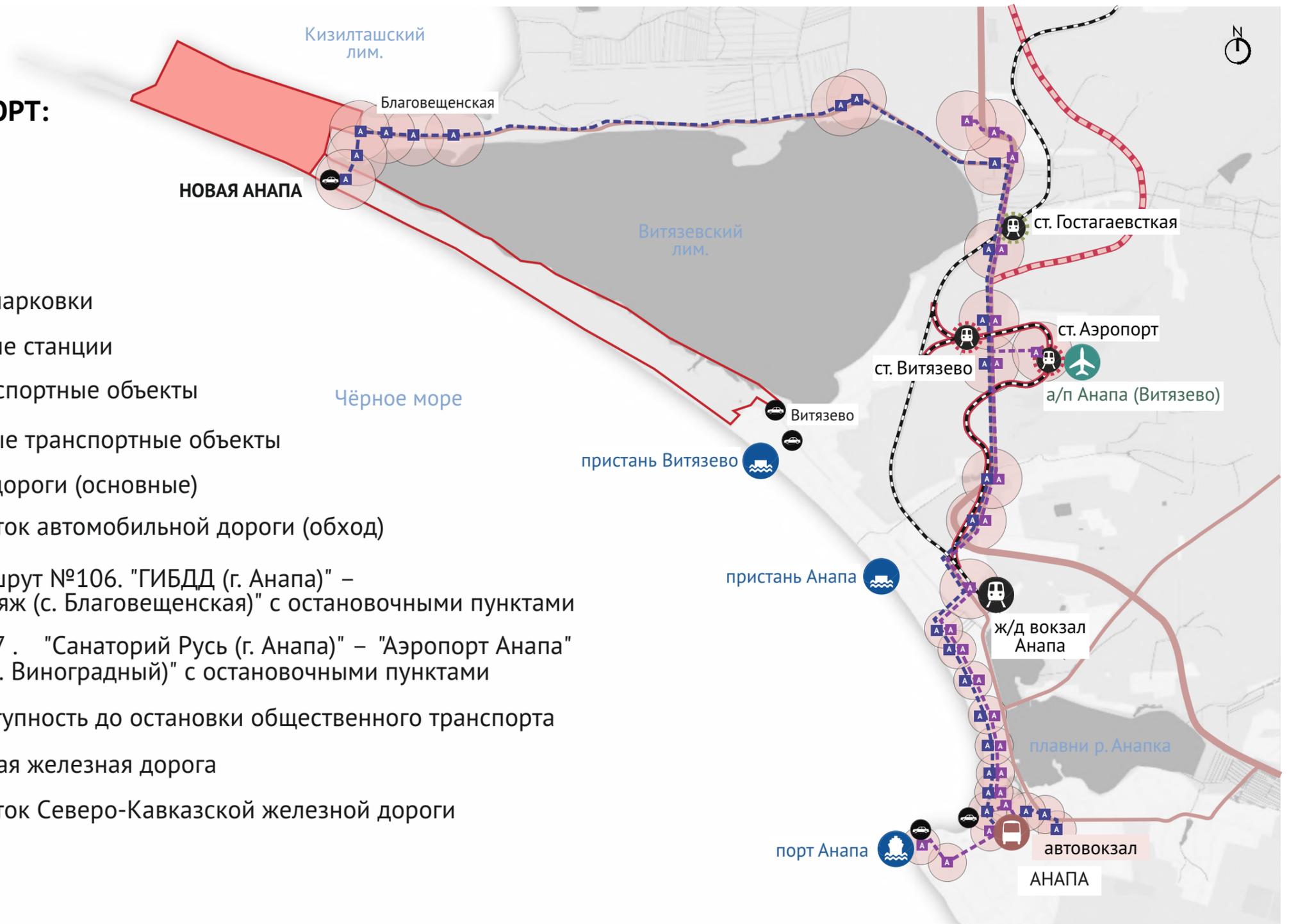


# СТРУКТУРА ТРАНСПОРТНЫХ СВЯЗЕЙ

## УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА В ЧАСТИ ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ

### ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ:

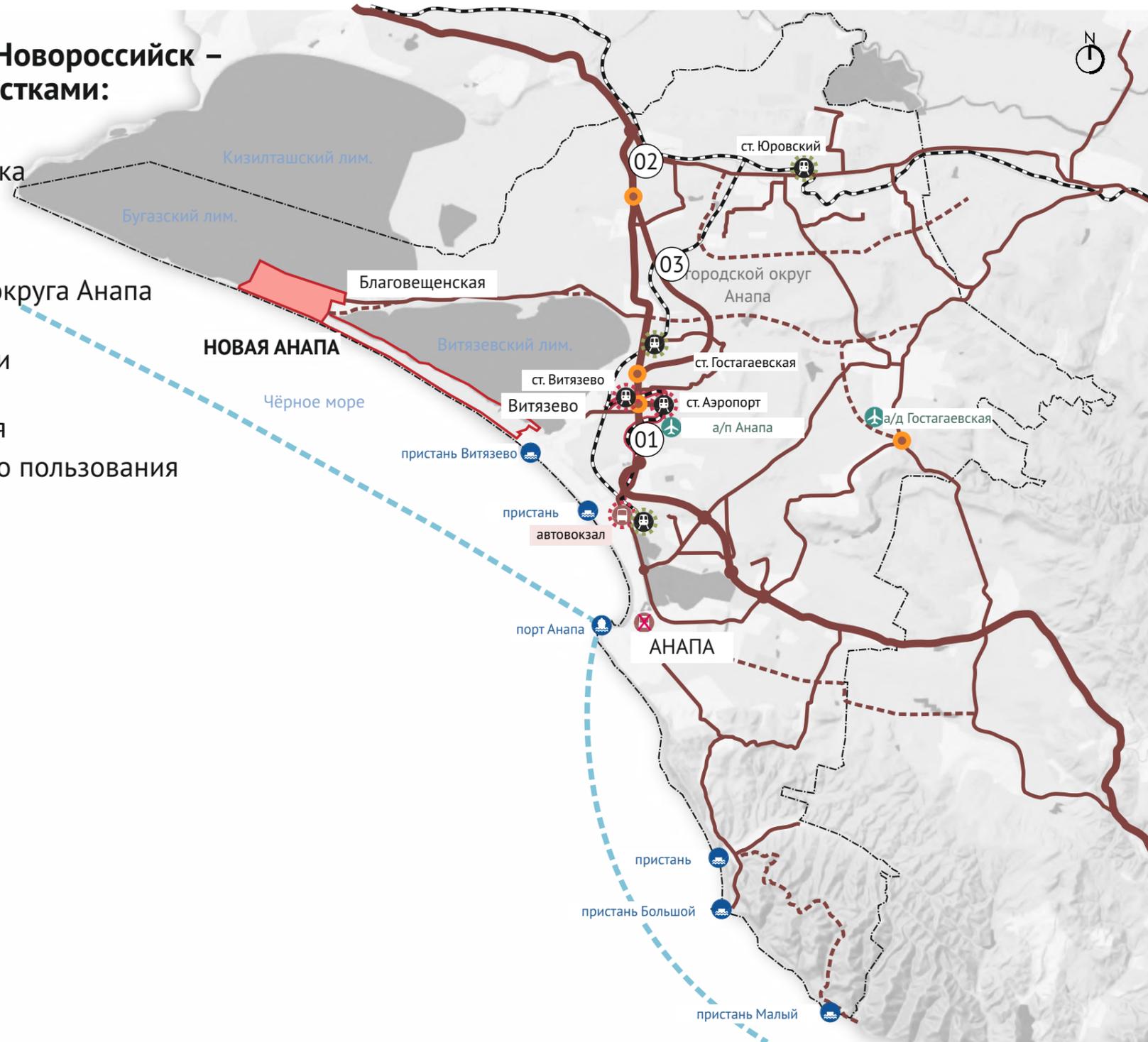
-  Порт и пристани
-  Аэропорты
-  Автовокзалы
-  Автомобильные парковки
-  Железнодорожные станции
-  Строящиеся транспортные объекты
-  Реконструируемые транспортные объекты
-  Автомобильные дороги (основные)
-  Строящийся участок автомобильной дороги (обход)
-  Автобусный маршрут №106. "ГИБДД (г. Анапа)" – "Центральный пляж (с. Благовещенская)" с остановочными пунктами
-  Маршрутка №127. "Санаторий Русь (г. Анапа)" – "Аэропорт Анапа" – "ул. Горького (п. Виноградный)" с остановочными пунктами
-  Пешеходная доступность до остановки общественного транспорта
-  Северо-Кавказская железная дорога
-  Строящийся участок Северо-Кавказской железной дороги



## СТРУКТУРА ТРАНСПОРТНЫХ СВЯЗЕЙ

### УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА В ЧАСТИ ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ

-  **Федеральная автомобильная дорога А-290 Новороссийск – Керчь с многоуровневыми развязками и участками:**
-  01 – подъезд к аэропорту г. Анапа
-  02 – участок старого направления через п. Джигинка
-  03 – строящийся участок (обход п. Виноградный)
-  строящиеся развязки
-  региональные автомобильные дороги городского округа Анапа с многоуровневыми развязками
-  планируемые региональные автомобильные дороги городского округа Анапа
-  федеральная железная дорога общего пользования
-  планируемая федеральная железная дорога общего пользования
-  морские пути
-  порты и пристани
-  аэропорт и аэродром
-  автовокзал
-  железнодорожные станции
-  планируемые транспортные объекты
-  реконструируемые транспортные объекты
-  ликвидируемые транспортные объекты

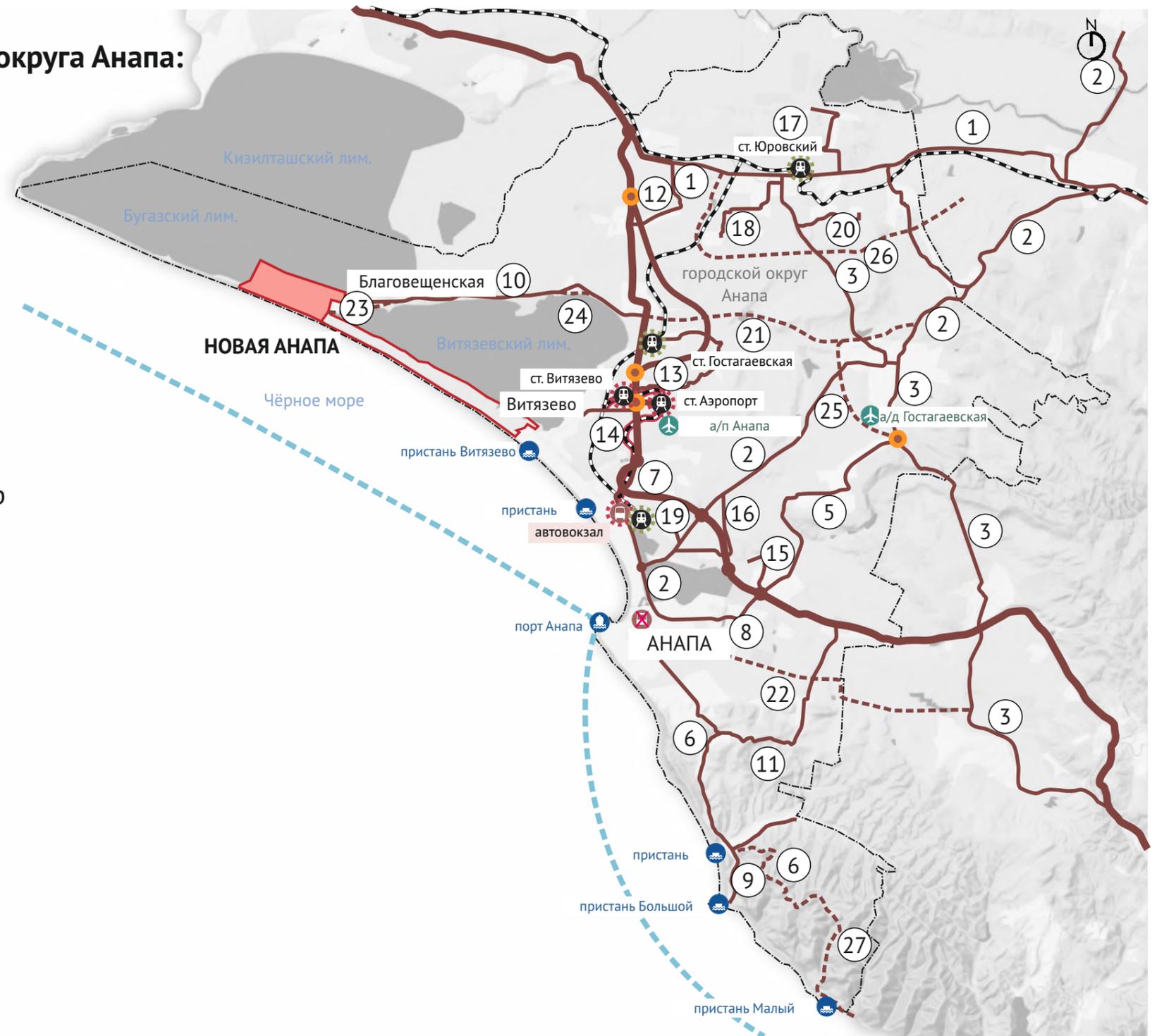


# СТРУКТУРА ТРАНСПОРТНЫХ СВЯЗЕЙ

## УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА В ЧАСТИ ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ

### Региональные автомобильные дороги городского округа Анапа:

1. Город Крымск – село Джигинка
2. Андреева Гора – станция Варениковская – город Анапа
3. Село Юровка – станция Раевская – город Новороссийск
4. Село Фадеево – хутор Чекон
5. Станция Анапская – станция Гостагаевская
6. Город Анапа – село Сукко
7. Подъезд к железнодорожной станции Анапа
8. Подъезд к городу Анапа
9. Подъезд к селу Большой Утриш
10. Поселок Виноградный – станция Благовещенская
11. Село Варваровка – хутор Рассвет
12. Подъезд к хутору Уташ
13. Хутор Красный Курган – хутор Красная Скала – хутор Нижняя Гостагайка
14. Подъезд к селу Витязево
15. Подъезд к хутору Курбацкий
16. Подъезд к поселку Просторный
17. Подъезд к хутору Малый Разнокол
18. Подъезд к хутору Черный
19. Хутор Красный – хутор Воскресенский
20. Подъезд к хутору Веселая Гора
21. Станция Гостагаевская – поселок Виноградный
22. Станция Анапская – село Гай-Кодзор – станция Раевская
23. Улица Приморская с. Благовещенская
24. Поселок Суворов – Черкесский
25. Станция Гостагаевская – хутор Куток
26. Станция Юровка – г. Крымск
27. Село Сукко – поселок Малый Утриш



## **ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ, ОТРАЖАЮЩИЕ БЛАГОПРИЯТНЫЕ ОСОБЕННОСТИ И ОГРАНИЧЕНИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ КУРОРТНО-РЕКРЕАЦИОННОЙ ЗОНЫ**



**ЛАНДШАФТНЫЕ  
ОСОБЕННОСТИ**

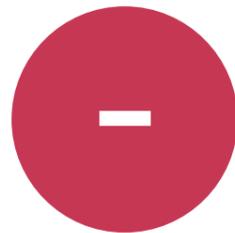


**КЛИМАТИЧЕСКИЕ  
ОСОБЕННОСТИ**

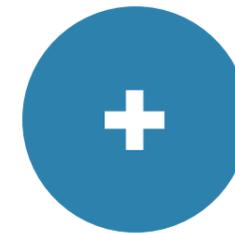


**ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ  
ОСОБЕННОСТИ**

## ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ. ОЦЕНКА ЛАНДШАФТНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ



**НИЗКАЯ ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ  
УСТОЙЧИВОСТЬ ПРИБРЕЖНЫХ ЭКОСИСТЕМ  
К АНТРОПОГЕННОМУ ВОЗДЕЙСТВИЮ**

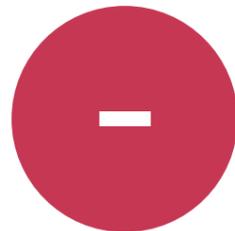


**ЖИВОПИСНЫЙ ПЕЙЗАЖ (СОЧЕТАНИЕ  
МОРЯ, ПЛЯЖЕЙ, ДЮН, СКЛОНОВ РАЗЛИЧНОЙ  
КРУТИЗНЫ)**

**НАЛИЧИЕ ЦЕННЫХ ПРИРОДНЫХ  
ОБЪЕКТОВ, СТИМУЛИРУЮЩИХ РАЗВИТИЕ  
ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ТУРИЗМА**

**ПОЧВЫ, БЛАГОПРИЯТНЫЕ  
ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ОЗЕЛЕНЕННЫХ  
ТЕРРИТОРИЙ (ПАРКОВ)**

## ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ. ОЦЕНКА КЛИМАТИЧЕСКИХ ОСОБЕННОСТЕЙ

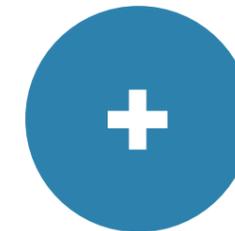


**ВЫСОКИЙ РИСК ВОЗНИКНОВЕНИЯ УРАГАНОВ (32 М/С И БОЛЕЕ), ШТОРМОВЫХ ВЕТРОВ (СВЫШЕ 20 М/С)**

**ВЫСОКАЯ ИНТЕНСИВНОСТЬ ОСАДКОВ В ТЕПЛОЕ ВРЕМЯ, ВЫЗЫВАЮЩАЯ РАЗМЫВ ГРУНТОВ, ЛОКАЛЬНОЕ ЗАТОПЛЕНИЕ, ПОДТОПЛЕНИЕ**

**ВЫСОКАЯ ВЛАЖНОСТЬ ВОЗДУХА И СИЛЬНЫЕ ВЕТРА В ЗИМНЕЕ ВРЕМЯ ГОДА**

**НАГОННЫЕ ЯВЛЕНИЯ СО СТОРОНЫ МОРЯ И ЛИМАНОВ, КОТОРЫЕ ИЗМЕНЯЮТ КОНТУРЫ БЕРЕГОВОЙ ЛИНИИ И СПОСОБСТВУЮТ АБРАЗИИ БЕРЕГОВ**



**ЖИВОПИСНЫЙ ПЕЙЗАЖ (СОЧЕТАНИЕ МОРЯ, ПЛЯЖЕЙ, ДЮН, СКЛОНОВ РАЗЛИЧНОЙ КРУТИЗНЫ)**

**КОМФОРТНАЯ ТЕМПЕРАТУРА ВОДЫ И ВОЗДУХА В ТЁПЛОЕ ВРЕМЯ ГОДА (ДЛИТЕЛЬНЫЙ КУПАЛЬНЫЙ СЕЗОН)**

**ОТСУТСТВИЕ ВЫРАЖЕННОГО МОРОЗНОГО ПЕРИОДА**

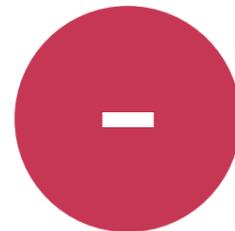
**МАЛОЕ КОЛИЧЕСТВО ДНЕЙ С ОСАДКАМИ В КУРОРТНЫЙ СЕЗОН**

**РАВНОМЕРНОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОСАДКОВ В ТЕЧЕНИЕ ГОДА**

**НИЗКАЯ ВЛАЖНОСТЬ В ЖАРКИЙ ПЕРИОД**

**ХОРОШАЯ ПРОВЕТРИВАЕМОСТЬ, НАСЫЩЕННОСТЬ ВОЗДУХА МОРСКИМИ АЭРОЗОЛЯМИ**

## ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ. ОЦЕНКА ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ОСОБЕННОСТЕЙ



**ВЫСОКАЯ ПОТЕНЦИАЛЬНАЯ СЕЙСМИЧЕСКАЯ  
ОПАСНОСТЬ РЕГИОНА (ДО 8-9 БАЛЛОВ)**

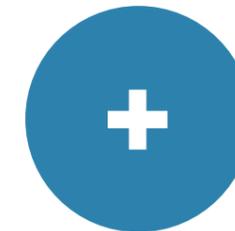
**ПРОСАДОЧНОСТЬ ЛЕССОВЫХ ГРУНТОВ  
В ЗОНЕ ПЛАНИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**РАСПРОСТРАНЕННОСТЬ ПОДВИЖНЫХ ФОРМ  
РЕЛЬЕФА ЭОЛОВОГО ПРОИСХОЖДЕНИЯ,  
ИСКЛЮЧАЮЩАЯ ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ  
ТЕРРИТОРИИ ИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ВОЗМОЖНОСТЬ РАЗВИТИЯ СУФФОЗИОННЫХ  
ПРОЦЕССОВ В ЛЕССОВЫХ И ПЕСЧАНЫХ  
ГРУНТАХ ПРИ ОБВОДНЕНИИ**

**НАЛИЧИЕ КРУТЫХ, АБРАЗИВНЫХ,  
ПРИБРЕЖНЫХ СКЛОНОВ, СЛОЖЕННЫХ  
НЕУСТОЙЧИВЫМИ ГРУНТАМИ, ТРЕБУЮЩИХ  
УКРЕПЛЕНИЯ**

**НАЛИЧИЕ ОБВОДНЕННЫХ  
ОРГАНОМИНЕРАЛЬНЫХ ГРУНТОВ  
НА ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ, ПРЕПЯТСТВУЮЩИХ  
СТРОИТЕЛЬСТВУ**



**ВЫСОКАЯ ПРИРОДНАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ  
АНАПСКОЙ ПЕРЕСЫПИ, ОБУСЛОВЛЕННАЯ  
ЛИТОДИНАМИЧЕСКИМИ ОСОБЕННОСТЯМИ**

**ПРЕИМУЩЕСТВЕННО ГЛУБОКИЙ УРОВЕНЬ  
ЗАЛЕГАНИЯ ГРУНТОВЫХ ВОД НА ТЕРРИТОРИИ  
ПЛАНИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ**

# КЛИМАТИЧЕСКИЕ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

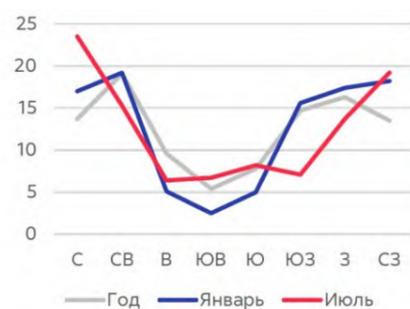
## КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ТЕРРИТОРИИ

Средние (дневные/ночные) температуры воздуха по месяцам



## Характеристика ветрового режима побережья

Повторяемость направлений ветра

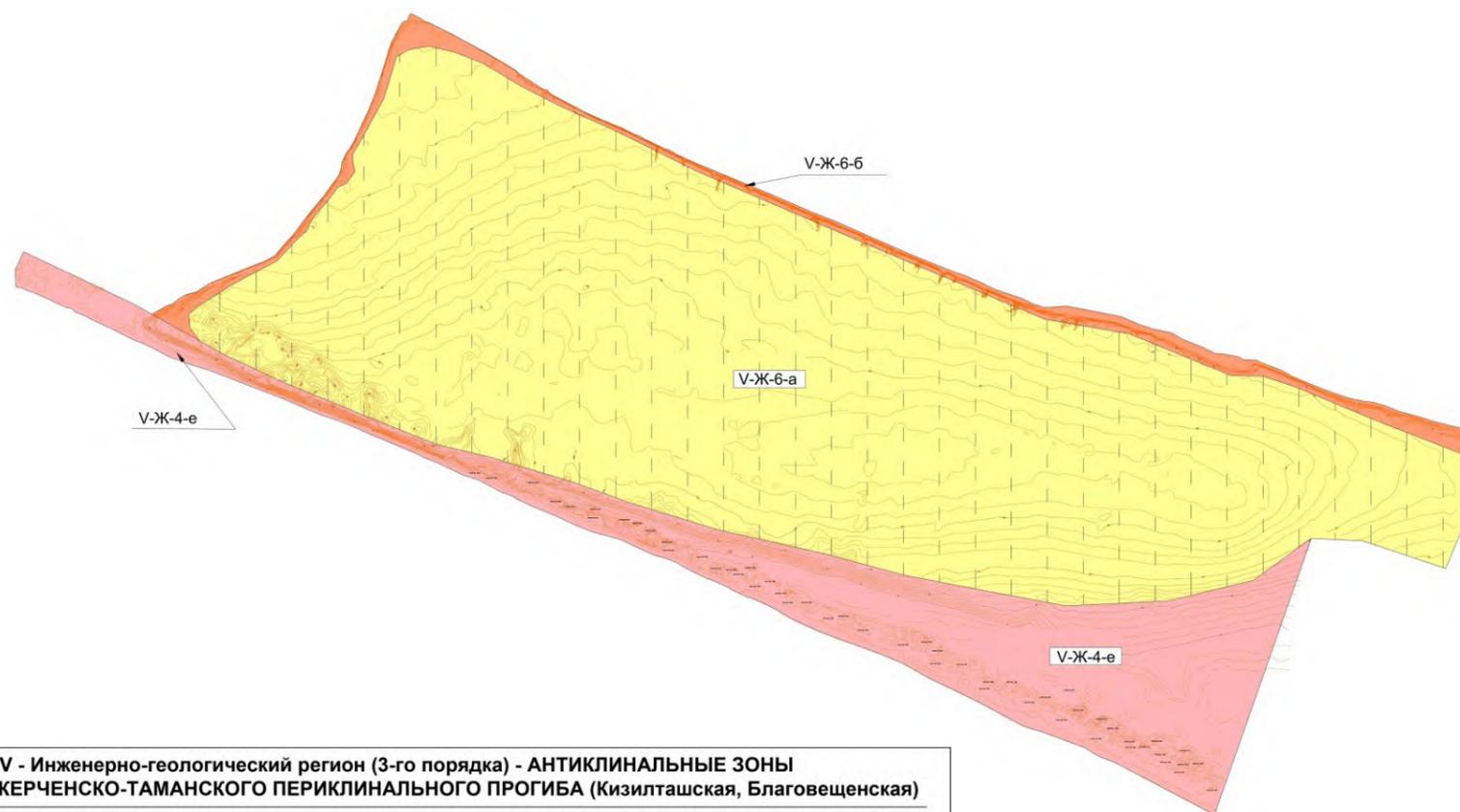


Средняя скорость ветра по направлениям



## ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ТЕРРИТОРИИ

Инженерно-геологическое районирование



V - Инженерно-геологический регион (3-го порядка) - АНТИКЛИНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ КЕРЧЕНСКО-ТАМАНСКОГО ПЕРИКЛИНАЛЬНОГО ПРОГИБА (Кизилташская, Благовещенская)						
V-Ж - Инженерно-геологическая область - Равнины возвышенные, холмистые, аккумулятивные						
V-Ж-4 Район морских террас	V-Ж-4-е Подрайон распространения морских отложений	Морские террасы	Стратиграфо-генетические комплексы (СГК): mQ <sub>лпс</sub> Пески, ракуша	0 - 10	- Абразия - Затопление - Подтопление - Нагоны - Разуплотнение грунтов - Сейсмичность	II - Комплекс мероприятий по берегозащите от затопления, подтопления, нагонов - Учет сейсмичности
	V-Ж-6-а Подрайон распространения золово-делювиальных просадочных отложений (II тип грунтовых условий по просадочности)					
V-Ж-6 Район понижений и склонов возвышенных равнин	V-Ж-6-б Подрайон распространения золово-делювиальных непродачных отложений	Пологие понижения, низины	Стратиграфо-генетические комплексы (СГК): vdQ <sub>лп</sub> Суглинки, глины непродачные	0 - 10	- Подтопление - Уплотнение грунтов - Агрессивность подземных вод - Сейсмичность	II - Защита от подтопления и агрессивности подземных вод - Учет сейсмичности

## **ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ С УЧЕТОМ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ**

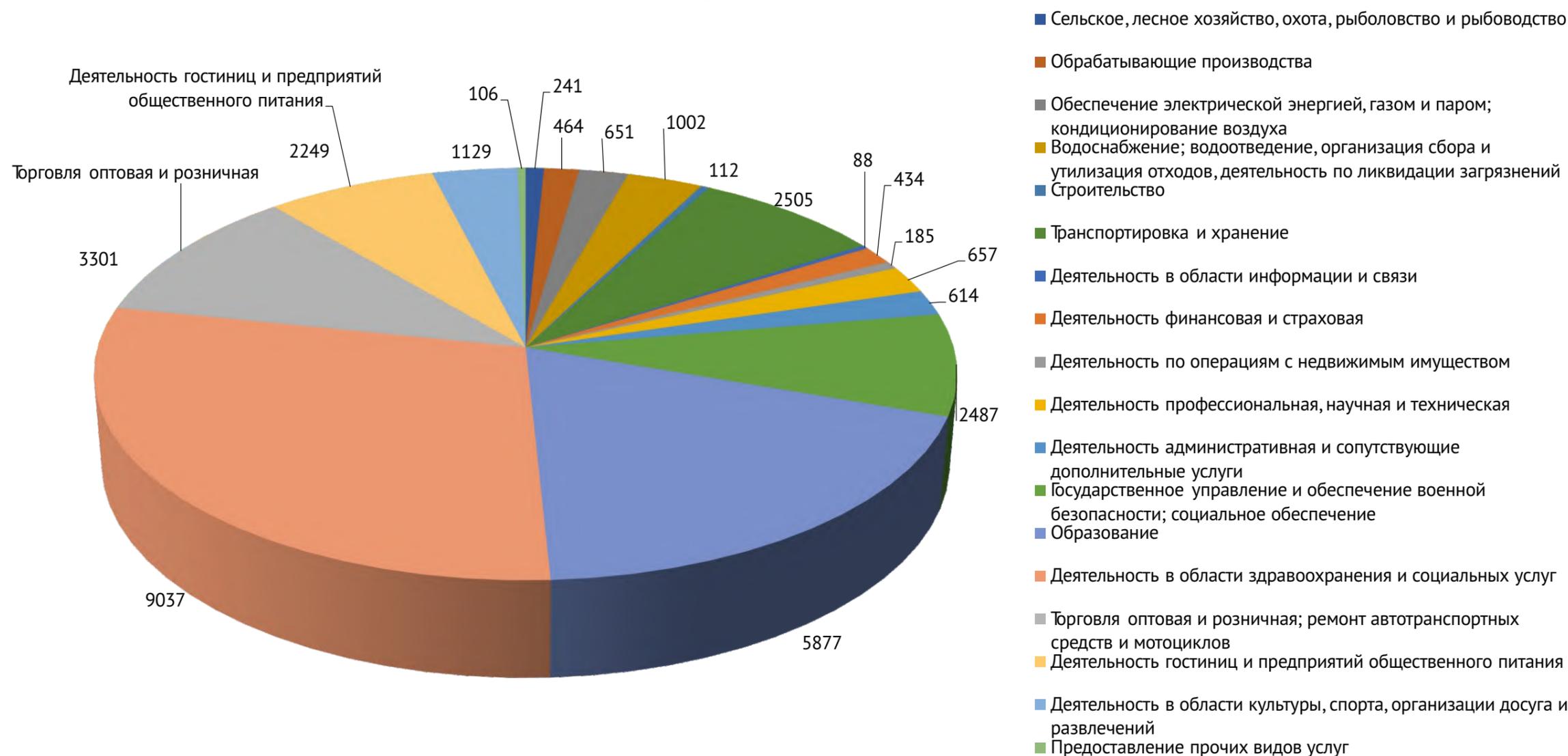
- Малоэтажная застройка, дополнительное укрепление конструкций зданий и сооружений;
- Строительство сооружений по регулированию и отводу поверхностного стока, дренажные системы в зонах подтопления, гидроизоляция фундаментов;
- Задерновывание / запечатывание открытых грунтовых поверхностей для предотвращения размыва;
- Проектирование зданий и сооружений с учетом сейсмичности района;
- Укрепление грунтов оснований в приобвочных частях склонов при строительстве и защита склонов от обрушения;
- Использование при строительстве зданий на просадочных грунтах (II тип) свайные основания: буронабивные или погружные призматические сваи, опирающиеся на непросадочный грунт.

## АНАЛИЗ РЕКРЕАЦИОННЫХ ПРЕДПОСЫЛОК

ТИП ОТДЫХА	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ
ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• На одной территории (в пешей доступности) и морское побережье, и лиман с бальнеологическими факторами сульфидных иловых грязей для лечения заболеваний опорно-двигательного аппарата, центральной и периферической нервной системы, пищеварительных органов и нарушений обмена веществ, кожных покровов, болезней органов дыхания, урологических и гинекологических заболеваний</li> </ul>
СПОРТИВНЫЙ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Лучшие условия для ветровых видов спорта</li> <li>• Популярная дестинация для кайтинга</li> </ul>
СЕМЕЙНЫЙ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Удобный вход в воду с постепенным незначительным понижением дна</li> <li>• Песчаный пляж. Анапские пляжи (знаменитая Анапская пересыпь) считаются лучшими пляжами всего северного Причерноморья</li> <li>• Комфортная температура воздуха и воды</li> </ul>
ПОЗНАВАТЕЛЬНЫЙ (КУЛЬТУРНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• История территории с археологическими находками</li> </ul>
ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Наблюдение за гнездованием птиц на косе Голенькая (пеликаны, бакланы, цапли)</li> <li>• Песчаные барханы</li> </ul>
ВОДНЫЙ ТУРИЗМ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Возможность размещения марины обеспечит неудовлетворённый спрос на яхтинг</li> </ul>

## КЛЮЧЕВЫЕ ОСОБЕННОСТИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО КОНТЕКСТА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

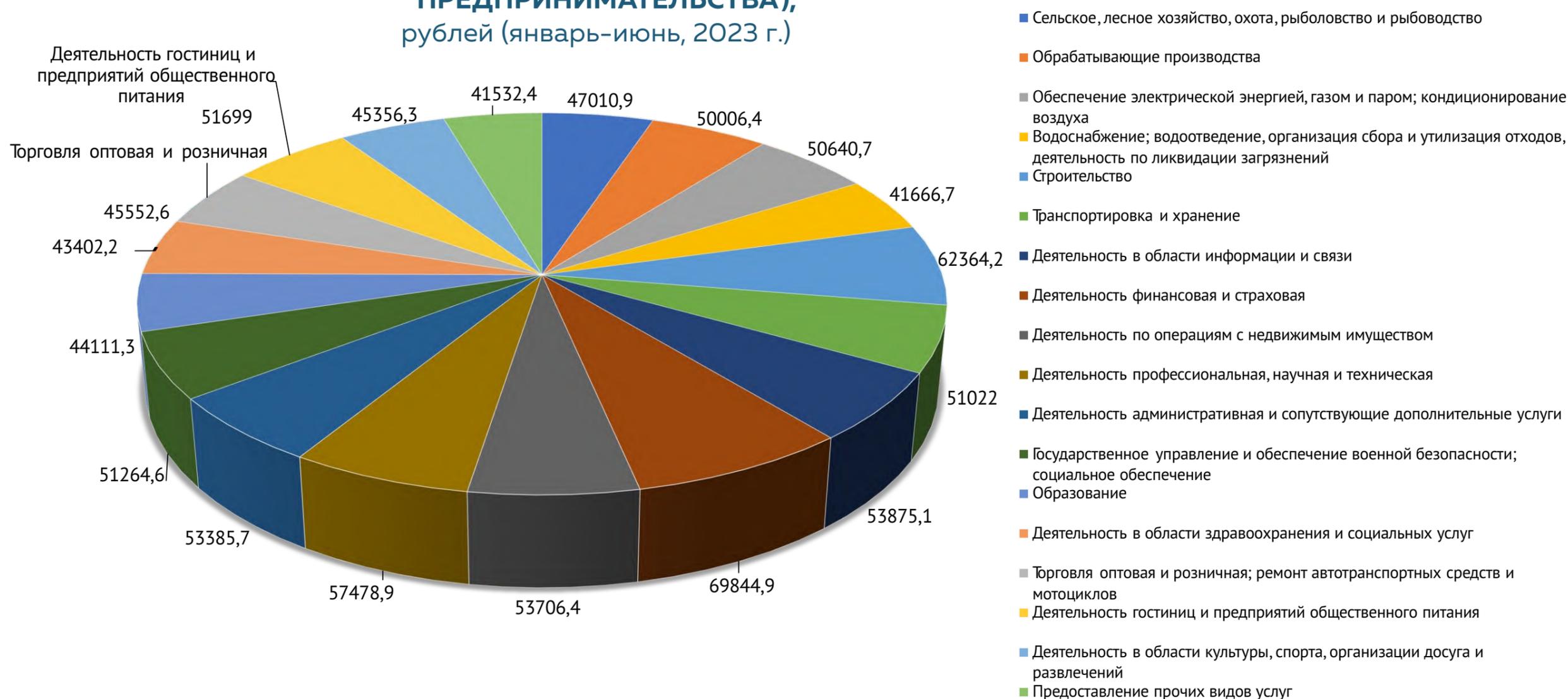
СРЕДНЕСПИСОЧНАЯ ЧИСЛЕННОСТЬ РАБОТНИКОВ ОРГАНИЗАЦИЙ (БЕЗ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА), человек (январь-июнь, 2023 г.)



Источник: данные Росстат

## КЛЮЧЕВЫЕ ОСОБЕННОСТИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО КОНТЕКСТА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА РАБОТНИКОВ ОРГАНИЗАЦИЙ (БЕЗ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА), рублей (январь-июнь, 2023 г.)



Источник: данные Росстат

## КЛЮЧЕВЫЕ ОСОБЕННОСТИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО КОНТЕКСТА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

### КОЛЛЕКТИВНЫЙ СЕКТОР КУРОРТНОГО КОМПЛЕКСА НАСЧИТЫВАЕТ ОКОЛО 1,6 ТЫСЯЧИ ОБЪЕКТОВ

	Число коллективных средств размещения	Число мест в коллективных средствах размещения	Численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения
Базы отдыха	50	116458	1277249
Автокемпинги	7		
Санатории, пансионаты с лечением и дома отдыха	94		
Детские лагеря	23		
Гостиницы, отели, гостевые дома и индивидуальные средства размещения	1406		

В составе потребительского рынка Анапы **3830** объектов розничной и оптовой торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, торговли и обслуживания транспортных средств, ярмарки и прочее. Оборот розничной торговли по крупным и средним организациям составил **41,6 млрд рублей**, на **12,9%** больше, чем в 2021 году.

### АКТИВНО РАЗВИВАЮТСЯ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ СЕТИ ФЕДЕРАЛЬНОГО И КРАЕВОГО ЗНАЧЕНИЯ

В 2022 году функционировала **51** ярмарочная площадка на **2 207** мест.

Арт-сообщество одержало победу в краевом конкурсе в номинации «Лучшая специализированная ярмарка Краснодарского края в 2022 году».

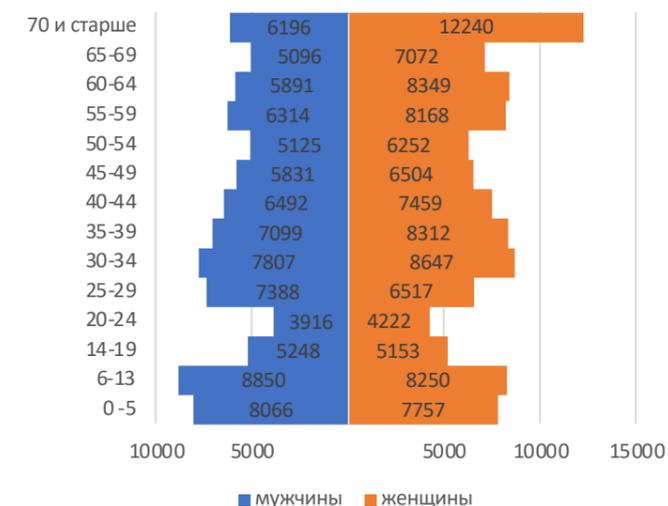
Многие предприятия санаторно-курортной отрасли, кроме лечебных программ, активно внедряют СПА-процедуры: санатории «Старинная Анапа», «Аквамарин», СКК «ДиЛУЧ», отель Alean Family Resort & SPA Doville и др.

Все больше отелей работают по системам «Все включено» и «Ультра все включено». В 2022 году их стало **52**.

**УЧИТЫВАЯ ЗАКРЫТОЕ АВИАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ, В 2023 ГОДУ СТОИТ ЗАДАЧА УВЕЛИЧИТЬ ТУРИСТИЧЕСКИЙ ПОТОК КАК МИНИМУМ НА 3%. ПЛАНИРУЕТСЯ ЗАВЕРШИТЬ И ВВЕСТИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 3 КРУПНЫХ ОБЪЕКТА ОБЩЕЙ ЕМКОСТЬЮ 1700 КОЙКО-МЕСТ (САНАТОРНЫЙ КОМПЛЕКС КАТЕГОРИИ «5 ЗВЕЗД» – ИНВЕСТИТОР ООО «САНАТОРНО-КУРОРТНЫЙ КОМПЛЕКС «ЖЕМЧУЖИНА»; СПОРТИВНАЯ БАЗА «ОЛИМП» И ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС КАТЕГОРИИ «5 ЗВЕЗД» – ИНВЕСТИТОР ООО «ОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»).** В ПЛАНАХ НА 2023 ГОД ВОЗОБНОВЛЕНИЕ 2-Х НЕФУНКЦИОНИРУЮЩИХ ДЕТСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ С ОБЩЕЙ ЕМКОСТЬЮ 1200 МЕСТ (ДОЛ «ЮБИЛЕЙНЫЙ» – 600 МЕСТ, ДОЛ «ОЛИМПИЕЦ» – 600 МЕСТ).

**ВСЕГО ПЛАНИРУЕТСЯ УВЕЛИЧЕНИЕ ЕМКОСТИ КУРОРТА НА 2%, ПОРЯДКА 3500 КОЙКО-МЕСТ.**

### ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ. ПОЛОВОЗРАСТНАЯ ПИРАМИДА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД-КУРОРТ АНАПА В 2019 ГОДУ



Источник: данные Росстат, отчет Глава МО город-курорт Анапа

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ И ФИЗИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ  
ОСОБЕННОСТИ

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ, ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ, ПРИРОДООХРАННЫЕ  
И ПРАВОВЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА (ВНЕШНИЕ СВЯЗИ  
ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ)

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ  
ОКРУЖЕНИЯ

ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ И ПОРТРЕТ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, КЛИЕНТОВ  
И ГОСТЕЙ КУОРТА

## КЛЮЧЕВЫЕ ОСОБЕННОСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОНТЕКСТА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ОТНОШЕНИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО И ФУНКЦИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ОКРУЖЕНИЯ

### СТАНИЦА БЛАГОВЕЩЕНСКАЯ

- В настоящее время, а также в предыдущие годы жители станицы Благовещенская заняты в малом бизнесе по оказанию услуг по проживанию, питанию и извозу гостей Благовещенской косы – «неорганизованных туристов».
- Реализация проекта создания курорта «Новая Анапа», с одной стороны, сократит количество «неорганизованных туристов» и соответственно повлияет на экономику жителей станицы Благовещенская. Но, с другой стороны, для жителей станицы Благовещенская появятся перспективы по созданию и развитию бизнеса как в сфере услуг (торговля, общественное питание, салоны красоты), так и в сфере сервиса по ремонту и обслуживанию объектов курорта. Кроме предпринимательской сферы, как для жителей станицы Благовещенская, так и в целом Краснодарского края, будет создано более 18 000 новых рабочих мест на курорте.
- Развитие курорта «Новая Анапа» может кардинально повлиять на стоимость объектов недвижимости и земельных участков в станице Благовещенская. Это создаёт высокую стоимость «залоговой стоимости» для банковских кредитов на развитие бизнеса, но влияет на доступность жилья в станице Благовещенская.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ В БУДУЩЕМ РАССМОТРЕТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ РАСШИРЕНИЯ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА СТАНИЦА БЛАГОВЕЩЕНСКАЯ НА ВОСТОК И СЕВЕРО-ВОСТОК С ЦЕЛЮ СОЗДАНИЯ СОВРЕМЕННОГО ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ С РАЗВИТОЙ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ.



## ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

### ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ:

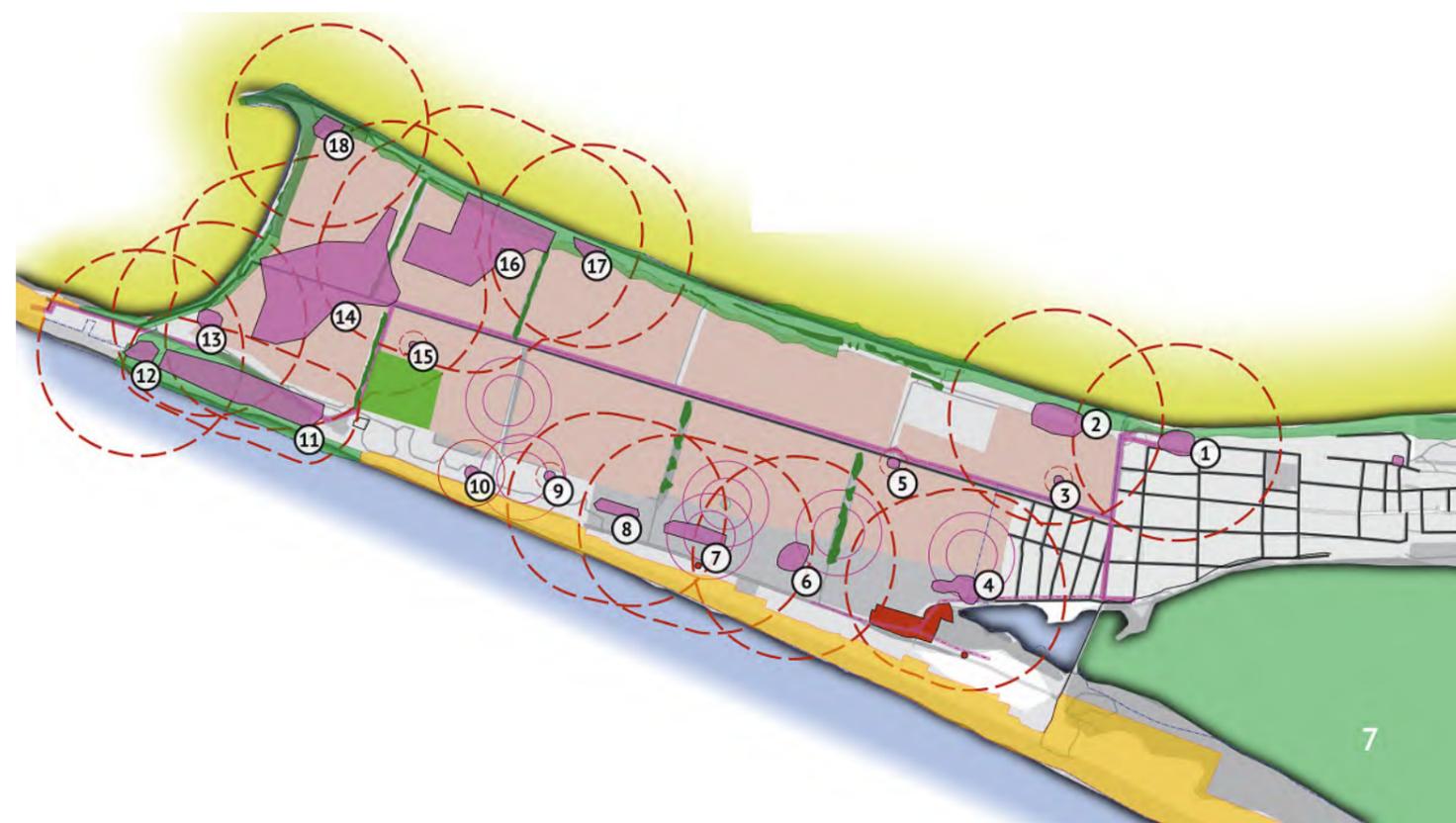
- Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения (I пояс)
- Охранная зона объектов распределительной сети газоснабжения
- Охранная зона линий и сооружений связи
- - - - Охранная зона объектов электроэнергетики
- Санитарно-защитная зона объектов водоотведения
- Территория объекта культурного наследия
- - - - Зона охраны объекта культурного наследия

### ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:

- Поселение Благовещенское – 5
- Поселение Благовещенское – 4
- Курган Благовещенский – 6
- Поселение Благовещенское – 3
- Курган Благовещенский – 7
- Поселение Благовещенское – 2
- Поселение Благовещенское – 11
- Поселение Благовещенское – 12
- Курган Благовещенский – 8
- Курган Благовещенский – 2
- Грунтовый могильник – 1
- Дюна Поселение Бугазская коса – 1
- Поселение Бугазский лиман – 1
- Поселение Благовещенское – 1
- Курган Благовещенский – 1
- Поселение Благовещенское – 10
- Поселение Благовещенское-береговое – 1
- Поселение Благовещенское – 9

### ЗОНЫ ПРИРОДНОГО ПАРКА «АНАПСКАЯ ПЕРЕСЫПЬ»:

- Особо охраняемая зона
- Природоохраняемая зона
- Агрохозяйственная зона
- Рекреационная зона



## СЛОЖИВШИЕСЯ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СООБЩЕСТВА

### ТЕРРИТОРИИ:

- Индивидуальной жилой застройки
- Дачных и садоводческих объединений
- Сельскохозяйственных угодий, сельскохозяйственного производства
- Виноградников
- Луговой, травяной растительности
- Покрытые древесно-кустарниковой растительностью
- Пляжей
- Водных поверхностей

### ГРАНИЦЫ:

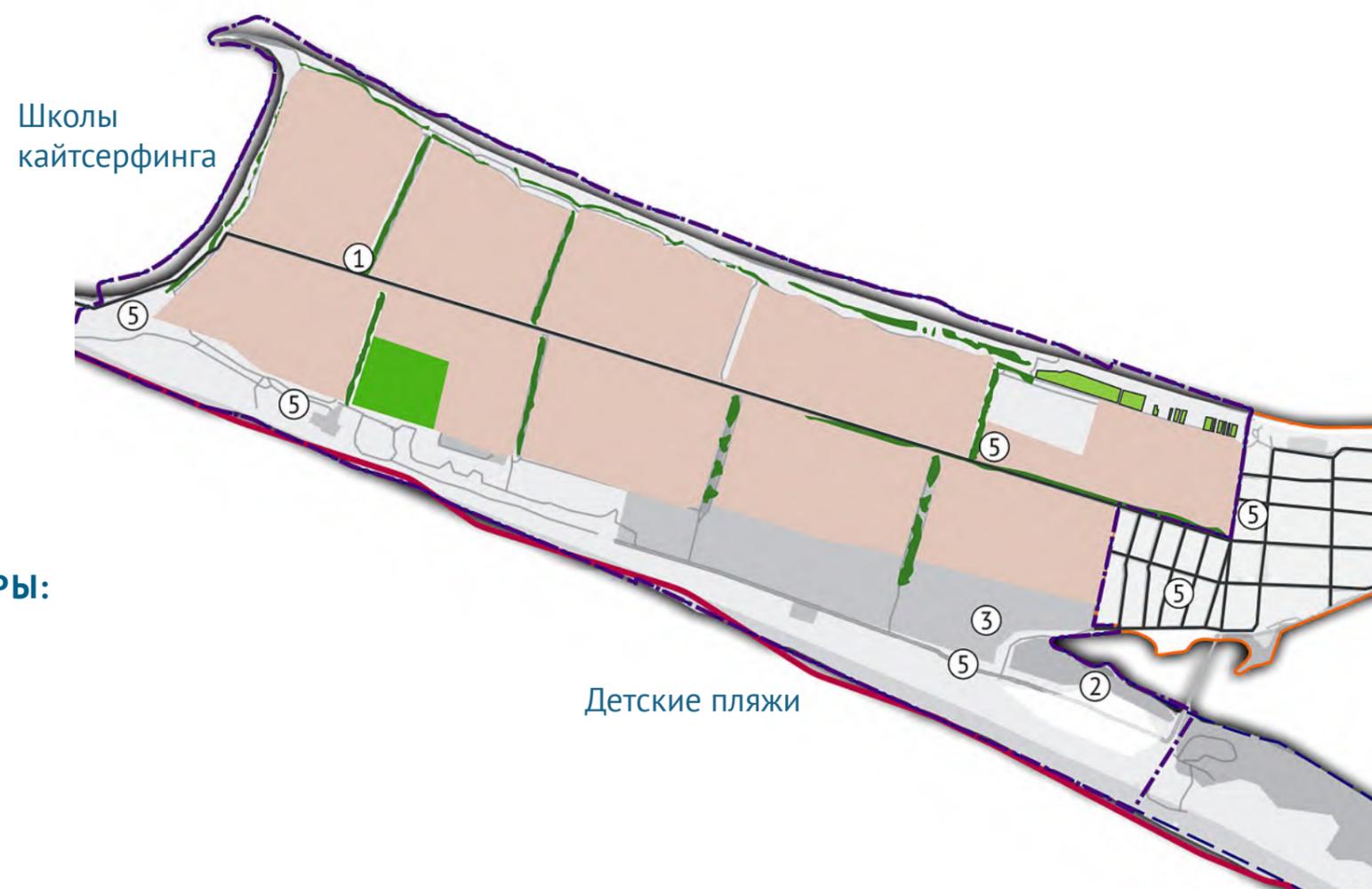
- Земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости
- Городского округа город-курорт Анапа
- Населенных пунктов
- Конкурсной территории
- Территории освоения

### ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:

- Автомобильные дороги местного назначения
- Улицы местного назначения
- Дороги с грунтовым покрытием
- Тротуары, пешеходные дорожки

### ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ:

1. Памятный знак морскому десанту
2. Водозаборный узел
3. Очистные сооружения бытовой канализации
4. Электрическая подстанция
5. Трансформаторная подстанция



## ФАКТОРЫ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ



- Практически единственная территория подобной площади, свободная от застройки для создания крупного всероссийского черноморского курорта
- Значительная площадь территории, позволяющая разместить большой номерной фонд и инфраструктуру
- Хорошая транспортная доступность к аэропорту и ж/д вокзалу Анапы
- 5 км песчаных пляжей вдоль Чёрного моря
- Достаточно большая часть участка ровная и удобная для строительства
- Отсутствие вредных промышленных производств вблизи участка, хорошая экология
- Существующие точки притяжения для значительного числа платежеспособной аудитории (кайтинг)
- Малые глубины, что безопасно для детского отдыха на воде

### ВОЗМОЖНОСТИ



- Высокий рекреационный потенциал локации
- Рост внутреннего туризма
- Государственные программы стимулирования развития туризма и поддержки инвесторов
- Высокий неудовлетворенный спрос на оздоровительные услуги и услуги детского отдыха круглый год

## SWOT АНАЛИЗ

### СЛАБЫЕ СТОРОНЫ



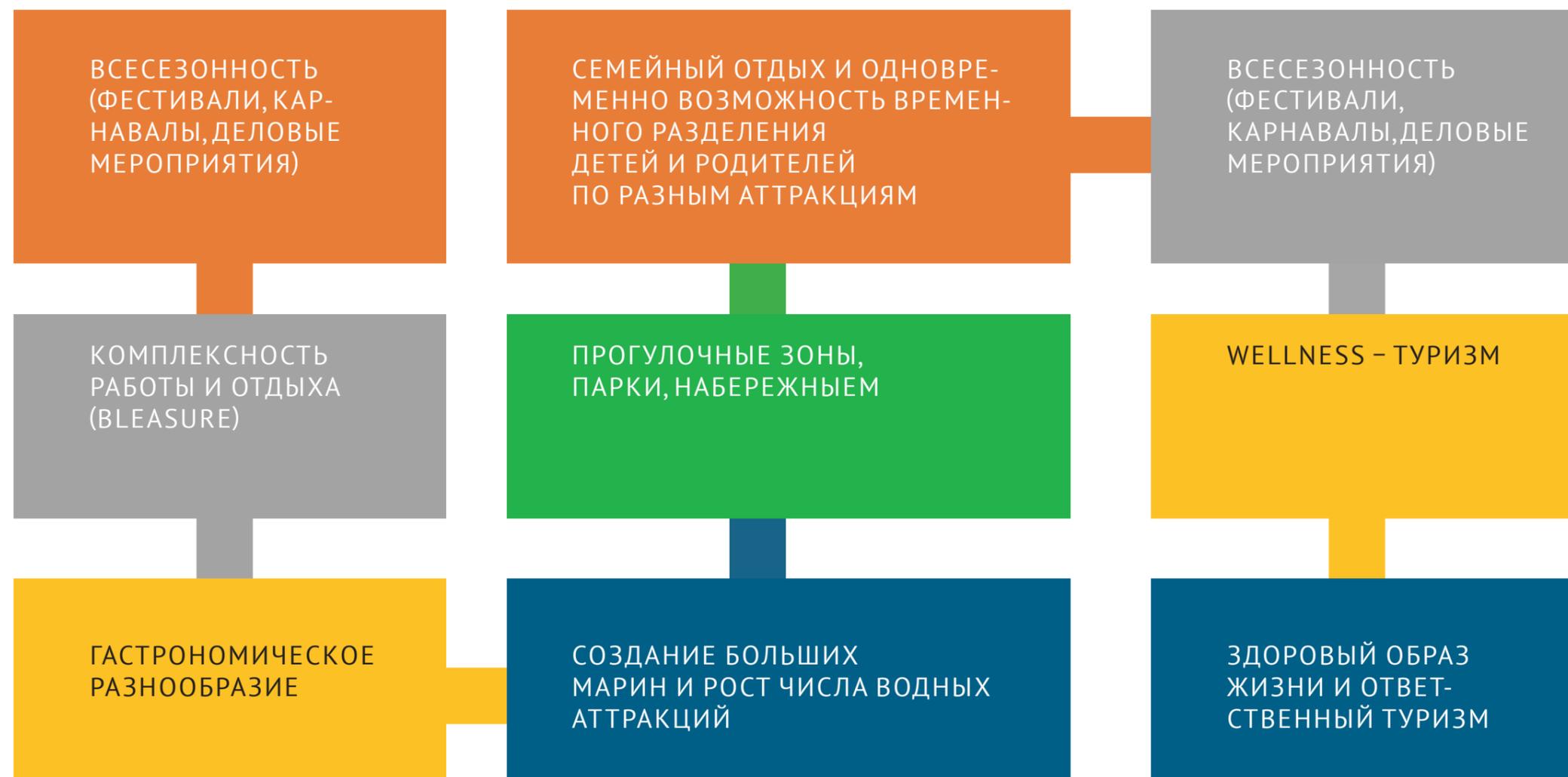
- Низкая транспортная доступность на автотранспорте от Анапы (дорога через поселок и через воинскую часть)
- Наличие значительного количества участков с ограничениями на строительство (археологические, санитарные, экологические)
- Имидж Анапы как относительно дешевого детского курорта
- Малые глубины, что усложняет организацию причалов для яхтинга
- Запах сероводорода на побережье лимана

### УГРОЗЫ



- Трудности с обеспечением водоснабжения и водоотведения
- Повышение конкуренции от других приморских локаций
- Недостаток инвестиционных заявок на выкуп инвестиционных лотов

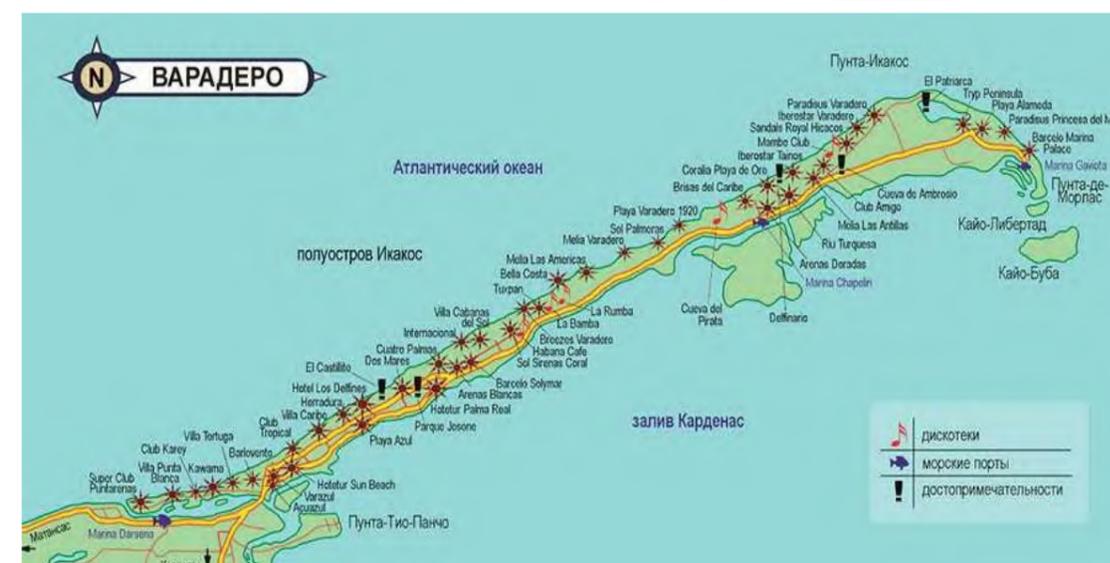
## АНАЛИЗ СОВРЕМЕННЫХ ТРЕНДОВ И ВЫЗОВОВ РАЗВИТИЯ ТУРИСТИЧЕСКИХ КУОРТОВ



## ПРИМЕРЫ-АНАЛОГИ В ОТНОШЕНИИ КЛЮЧЕВЫХ РЕШЕНИЙ, БАЛАНСА ТЕРРИТОРИЙ И ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЗАСТРОЙКИ, ЧИСЛЕННОСТИ ТУРИСТИЧЕСКОГО ПОТОКА, ОТРАЖАЮЩИХ МИРОВЫЕ ТРЕНДЫ РАЗВИТИЯ ПРИМОРСКИХ КУОРТОВ

### КУБА, КУОРТ ВАРАДЕРО

ПАРАМЕТР	ПОКАЗАТЕЛЬ
Площадь территории	1700 га
Площадь территории под отели	480 га
Суммарная поэтажная площадь застройки	2 770 тыс. м <sup>2</sup>
Плотность застройки	4,7 тыс. м <sup>2</sup> /га
Общее количество номеров	20 040
Транспортная доступность	Аэропорт Варадеро – 25 км Гавана – 150 км
Близость к морю	На морском побережье
Тур.магниты	Морское побережье, Гавана, парк дикой природы Reserva Ecológica de «La Cosa»
Тур.поток	1,7 млн человек (2017 г.)



Источник: материалы исходных данных, Ministerio de Turismo Cuba

Климат на курорте субтропический, поэтому в любое время здесь будет комфортно отдыхать.

Отельная база очень разнообразная – от простейших гостиниц до фешенебельных комплексов. На территории курорта много ресторанчиков с вкуснейшими и недорогими блюдами местной кухни.

Здесь богатый подводный мир, что способствует развитию водных видов спорта.

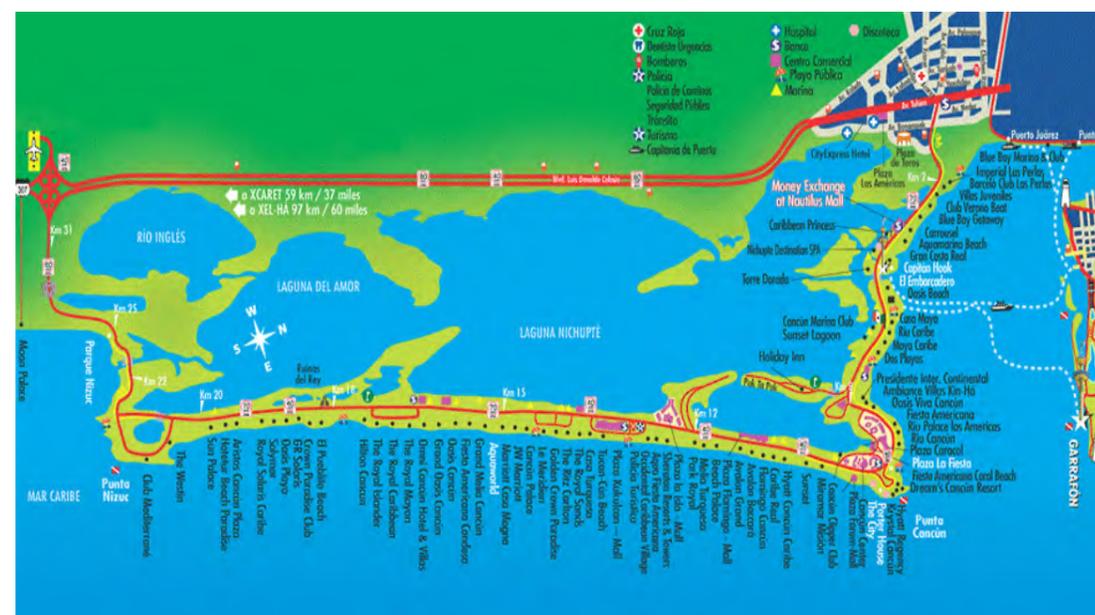
Тем, кто интересуется историей курорта, можно составить интересную экскурсионную программу. Включите в неё особняк Дюпона, исторический музей, парк Хосоре и крупный морской парк. А ещё у туристов популярны у туристов дом-рома и пещеры, расположенные в национальном природном заповеднике.

## ПРИМЕРЫ-АНАЛОГИ В ОТНОШЕНИИ КЛЮЧЕВЫХ РЕШЕНИЙ, БАЛАНСА ТЕРРИТОРИЙ И ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЗАСТРОЙКИ, ЧИСЛЕННОСТИ ТУРИСТИЧЕСКОГО ПОТОКА, ОТРАЖАЮЩИХ МИРОВЫЕ ТРЕНДЫ РАЗВИТИЯ ПРИМОРСКИХ КУРОРТОВ

### МЕКСИКА, КУРОРТ КАНКУН

ПАРАМЕТР	ПОКАЗАТЕЛЬ
Площадь территории	225 км <sup>2</sup> (22 500 га)
Турпоток	30,3 млн. человек, в т.ч. международный трафик 19 637 064, внутренний трафик 10 705 897
Площадь территории под отели	12,7 км <sup>2</sup> (1 270 га)
Суммарная поэтажная площадь застройки	Около 7 млн. м <sup>2</sup>
Плотность застройки	5,5 тыс. м <sup>2</sup> /га
Общее количество номеров	127 319 (1 331 отель)
Транспортная доступность	Аэропорт Канкун 12-23 км в зависимости от места отдыха
Близость к морю	На морском побережье
Тур.магниты	14 км пляжей, Мехико, парки развлечений, Экопарк Шкарет, океанариум Шель-Ха

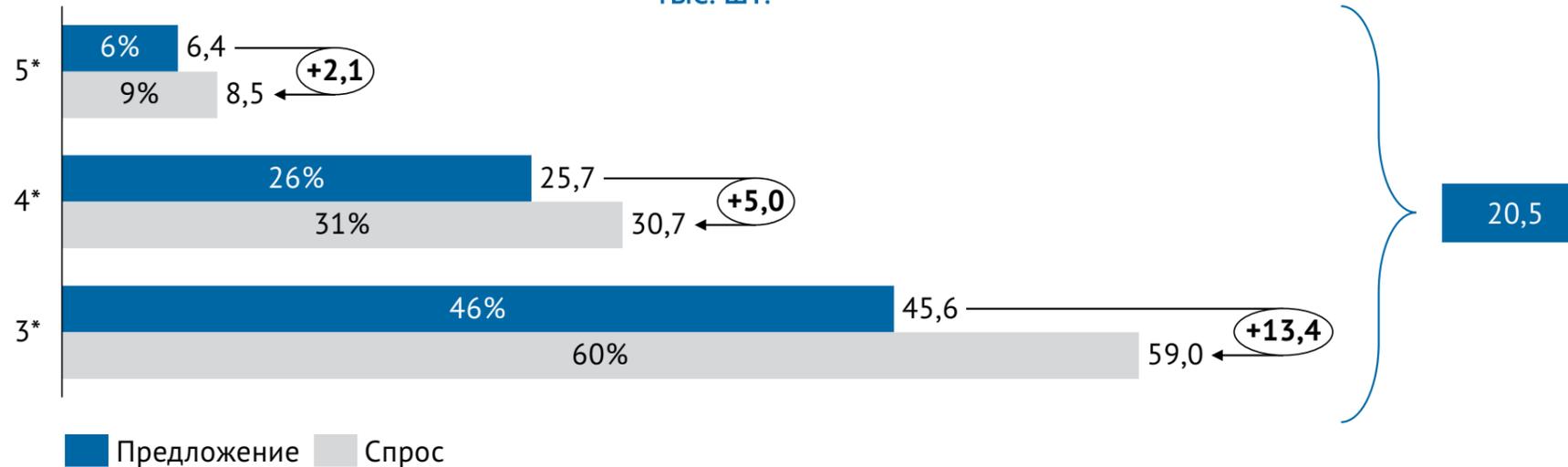
Полуостров Юкатан – это уникальное и мистическое место, обладающее невероятной энергетикой. Канкун расположен на самом конце выступающей части полуострова, с трёх сторон омывается водами Карибского бассейна. Курорт стоит на полосе, целиком состоящей из белоснежного мелкого песка. Здесь отлично развита инфраструктура и представлены отели всех категорий. Для туристов работают рестораны, клубы и торговые центры с бутиками известных мировых брендов. Водные виды спорта и другие активности. Для интересующихся историческими памятниками подойдут экскурсии в столицу майя и на развалины древнейших городов.



И. точник: <https://tourismanalytics.com/cancun.html>, Secretaria de Turismo of Mexico

## АНАЛИЗ РЫНКА ТУРИСТИЧЕСКИХ УСЛУГ

ПРЕВЫШЕНИЕ СПРОСА НАД ПРЕДЛОЖЕНИЕМ ПО КАТЕГОРИЯМ ОТЕЛЕЙ,  
ТЫС. ШТ.



РАЗРЫВ МЕЖДУ СПРОСОМ И ПРЕДЛОЖЕНИЕМ НА ОТЕЛИ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ И КРЫМУ СОСТАВЛЯЕТ **20,5 ТЫС. НОМЕРОВ**

НА ЧЕРНОМ МОРЕ НЕ ХВАТАЕТ НОМЕРНОГО ФОНДА В ОТЕЛЯХ

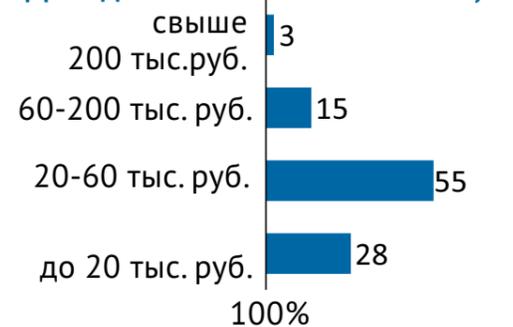
**5\* – 2,1 ТЫС., 4\* – 5 ТЫС., 3\* – 13,4 ТЫС. НОМЕРОВ**

СПРОС НА НОМЕРНОЙ ФОНД В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ И КРЫМУ СОСТАВЛЯЕТ **98 ТЫС. НОМЕРОВ**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НОМЕРНОГО ФОНДА В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ И КРЫМУ СОСТАВЛЯЕТ **77,6 ТЫС. НОМЕРОВ**

55% населения имеют доходы 20-60 тыс.руб./мес.

Доходы населения в РФ в мес, %



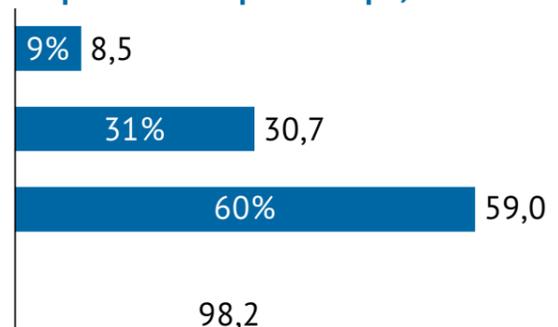
Спрос на отели 3\* составляет 80 млн. чел., 4\* 22 млн чел., 5\* 4 млн чел.

Туристы по типам отелей, млн чел.



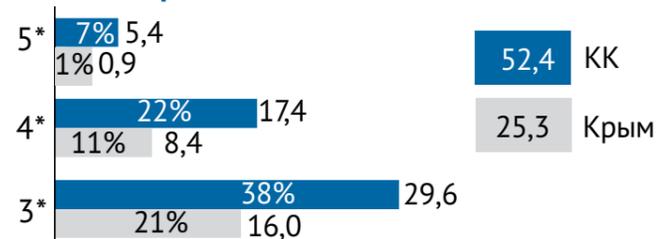
Спрос на отели 3\* составляет 59 тыс., 4\* 31 тыс., 5\* 8,5 тыс. номеров

Спрос на номера на море, тыс. шт.

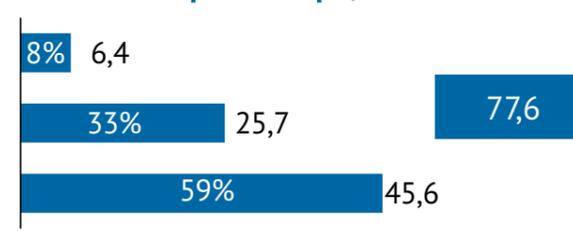


67% номерного фонда расположено в Краснодарском Крае, 33% в Крыму

Число номеров, тыс. шт.



Предложение отелей составляет: 3\* – 45,6 тыс., 4\* – 25,7 тыс., 5\* – 6,4 тыс. номеров  
Предложение на номера на море, тыс. шт.



Примечание: при поездке на 10 дней затраты для семьи из 2 взрослых и 1 ребенка до 12 лет составляют при размещении 5\* – 540 тыс. руб., 4\* – 186 тыс. руб., 3\* – 75 тыс. руб.  
Спрос на номерной фонд = число туристов/кол-во человек в номере \* доля спроса в высокий сезон/длительность сезона \* долю спроса на море по категориям

## АНАЛИЗ РЫНКА ТУРИСТИЧЕСКИХ УСЛУГ

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОНКУРЕНТНЫХ ПРЕИМУЩЕСТВ И/ИЛИ ВКЛЮЧЕНИЯ В СЛОЖИВШУЮСЯ СТРУКТУРУ ТУРИСТИЧЕСКОГО РЫНКА РЕГИОНА

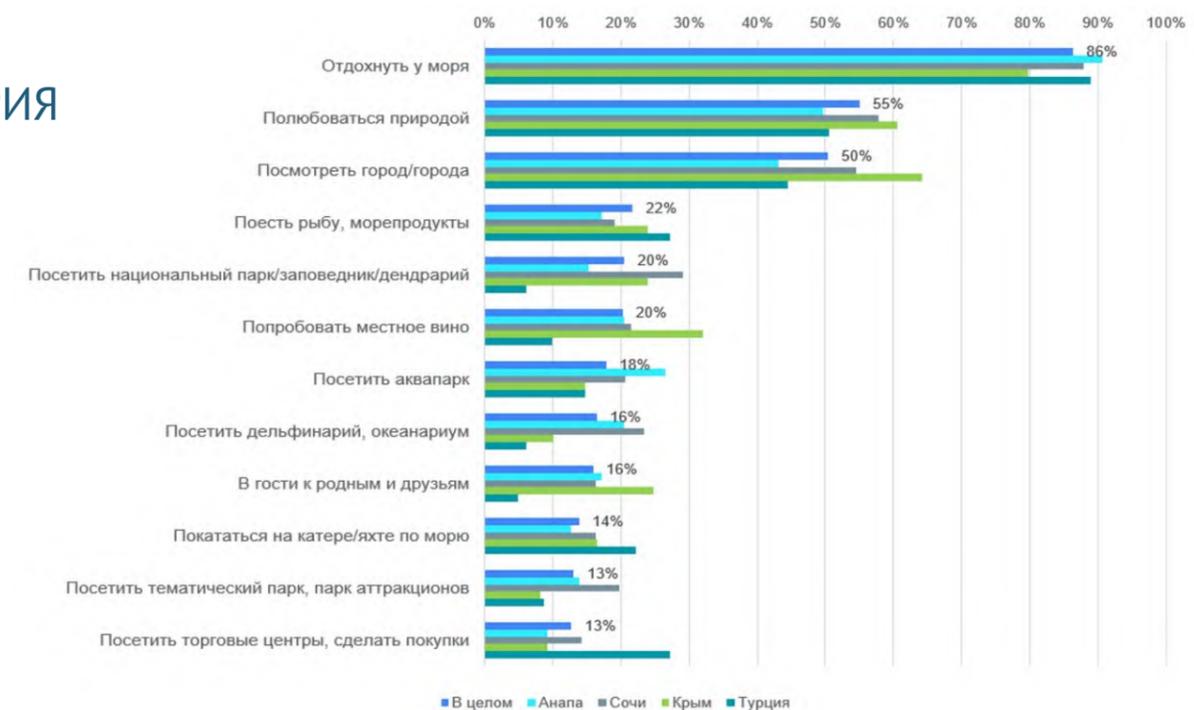
Помимо купания в море, наиболее популярные цели поездок на морские курорты – любоваться природой и смотреть города, затем – с большим отрывом – есть рыбу и морепродукты, посещать нацпарки, пробовать местное вино, посещать аквапарки, дельфинарии/ океанариумы.

Сейчас Анапа относительный аутсайдер почти для всех целей, единственное ее притягательное развлечение – посещение аквапарков.

### СОЗДАВАЕМЫЙ КУОРТ ОБЕСПЕЧИТ 10 ИЗ 12 ПОКАЗАТЕЛЕЙ СПРОСА ЦЕЛЕВОЙ АУДИТОРИИ:

- УНИКАЛЬНАЯ ЕДИНСТВЕННАЯ «СВОБОДНАЯ» ТЕРРИТОРИЯ БОЛЕЕ 1000 ГА НА ЧЕРНОМОРСКОМ ПОБЕРЕЖЬЕ ДЛЯ СОЗДАНИЯ СОВРЕМЕННОГО КУОРТА «С НУЛЯ»;
- ОДНА ИЗ КРУПНЕЙШИХ ТЕРРИТОРИЙ С АНФИЛАДОЙ ПАРКОВ РАЗЛИЧНОЙ НАПРАВЛЕННОСТИ ДЛЯ ВСЕХ ВОЗРАСТОВ И ИНТЕРЕСОВ;
- ИДЕАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ЦЕНТРА ВЕТРОВЫХ ВИДОВ СПОРТА;
- БАЛЬНЕОЛОГИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ ГРЯЗЕЙ ЛИМАНА;
- МАРИНА НА 300 МЕСТ ОБЕСПЕЧИТ ПРЕВЫШАЮЩИЙ ПРЕДЛОЖЕНИЕ СПРОС.

### ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ ПОСЛЕДНЕЙ ПОЕЗДКИ



Источник: материалы исходных данных, данные опроса ТУРИЗМ.РФ

## МИССИЯ ПРОЕКТА

СОЗДАНИЕ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ В ФОРМЕ НОВОГО  
ТУРИСТИЧЕСКОГО ПРОДУКТА – КРУГЛОГОДИЧНОГО ОТДЫХА,  
РАЗВЛЕЧЕНИЙ И ЗДОРОВЬЯ ДЛЯ НАЦИОНАЛЬНОГО СЕМЕЙНОГО  
ТУРИЗМА КАК ДРАЙВЕРА РАЗВИТИЯ РЕГИОНА.

### ОПИСАНИЕ МИССИИ

Новая комфортная среда создается за счет современных градостроительных и уникальных инженерных решений, позволяющих круглогодично пользоваться оздоровительной и развлекательной инфраструктурой «Новой Анапы» для полноценного семейного отдыха, что создает новый туристический продукт гостеприимства и повышает индекс счастья всех посетителей курорта.

### ТУРИСТИЧЕСКИЙ БРЕНД

Тематическое содержание разнообразных парков и средовая инфраструктура курорта «Новая Анапа» в доступной круглогодичная форме позиционируют образ новой, современной, инновационной России, устремленной в будущее на основе традиционных семейных ценностей, формируя новый духовный код российского гостеприимства.

## ЦЕЛИ

### КРАТКОСРОЧНЫЕ

- создание мастер-плана, интегрирующего лучшие решения мировой и отечественной практики, учитывающего все ограничения территории;
- разработка концепции этапов развития курорта;
- разработка дорожной карты реализации проекта;
- создание задания на проектирование первого этапа строительства туристических объектов-магнитов гостеприимства: тематических парков, центра ветровых видов спорта, музеев и объектов культуры;
- разработка механизмов ГЧП для создания объектов сопутствующей и обеспечивающей инфраструктуры в разделе образование, транспорт, инженерия;
- создание территориального спецучастка строительства;
- создание проектного офиса для проектирования, строительства и продаж инвестиционных возможностей курорта;
- разработка туристического бренда гостеприимства «Новая Анапа» и разработка медиастратегии;
- разработка инвестиционных лотов;
- формирование пула инвесторов, международного, федерального, регионального и муниципального уровня;
- формирование экспертных комиссий в области экологии и природопользования, археологии и прочих сферах;
- формирование и расширение круга заинтересованных (стейкхолдеров) проекта в области, науки, культуры, истории, образования, институтов общественного мнения;
- разработка программы антитеррористической защищенности курорта;
- ввод в эксплуатацию объектов первого этапа.

### СРЕДНЕСРОЧНЫЕ

- начало строительства первого этапа;
- сохранение уникальности природо-охранных факторов при развитии территории;
- создание задания на проектирование объектов курорта;
- создание учебного центра подготовки кадров;
- создание зеленого парка и максимальное озеленение территории.

### ДОЛГОСРОЧНЫЕ

- создание круглогодичного семейного курорта;
- благоустройство территории 937 га;
- создание нового туристического продукта, генерирующего устойчивый туристический поток 5 млн туристов в год;
- создание 18 тысяч рабочих мест;
- реализация бальнеологического потенциала Бугазской косы;
- привлечение зарубежной целевой аудитории туристов;
- создание инвестиционного климата и развитие МСП;
- реализация стратегии влияния на социально-экономическое развитие региона.

## СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

**«ВМЕСТЕ ПОД СОЛНЦЕМ!» – ХАРАКТЕРИЗУЕТ ОБЩУЮ ДУХОВНУЮ И НРАВСТВЕННУЮ КУЛЬТУРУ СЕМЕЙНОГО ОТДЫХА НА СОЗДАВАЕМОМ КРУГЛОГОДИЧНОМ МОРСКОМ КУРОРТЕ**

С УЧЕТОМ ПРИРОДООХРАННЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ, ПОЭТАПНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ И ДОСТУПНОЙ КРУГЛОГОДИЧНОЙ СРЕДЫ ДЛЯ ОТДЫХА, РАЗВЛЕЧЕНИЙ И ОЗДОРОВЛЕНИЯ И ФОРМИРОВАНИЯ КОДА ГОСТЕПРИИМСТВА, ОСНОВАННОГО НА СЕМЕЙНЫХ ЦЕННОСТЯХ С ДАЛЬНЕЙШИМ ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИНОСТРАННЫХ ТУРИСТОВ.

### ЛОГИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Создана с учетом ограничительных факторов использования территории, комплексной оценки предпосылок и потенциала её развития, изучения потребностей целевой аудитории. Укрупненное зонирование территории с наложением функционального предназначения, эскизов застройки, инженерных транспортных, зеленых каркасов, оптимального использования ресурсов, позволило определить коэффициент антропогенной нагрузки. Далее, при формировании логики территориального зонирования

был применен метод ортогональной сетки как средства формирования материальной структуры и, как прием проявления смысла архитектурного пространства по принципу полицентричности. Входная группа является смысловым барьером всей территории, в начале которой сосредоточена обеспечивающая инфраструктура. В правой части территории расположены санатории, в левой – отели с повышением классности по мере удаления к дюнам. Все отели располагаются на комфортном расстоянии от берега моря и лимана. В центре территории – доминанта курорта – парковая зона, переходящая в Старый город и с выходом к Кизилташскому лиману.

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

На основе внедрения методов повторения, которые включают два вида эволюционного дифференцирования:

- эндогенного – разворачивающегося немотивированными внутренними директивами по отношению к разнообразию;
- экзогенными – клубящимися внутренними препятствиями на пути к внутренней приспособляемости сформировалась градостроительная концепция динамического сочетание внутреннего и внешнего пространства, которые идеальны, с одной стороны, и не могут быть сведены к идеальной форме с другой.

Для решения этого противоречия были разработаны архитектурные решения, которые отличаются от сложившегося представления о типологии и вариации, они задали новые параметры и стандарты в динамично меняющейся туристической среде гостеприимства.

В основе концепции положен принцип полицентричности, где различные тематические объекты, являясь самостоятельными точками притяжения.

Важным обстоятельством учтена возможность использовать на пешеходных дорожках наименее выгодную сторону горизонта с установкой ветрозащиты, при этом, ориентировать жилые помещения наиболее благоприятным образом по климатическим условиям.

Яркие элементы галереи в стиле hi-tech, добавляют галерее выразительности и динамики и делают ее не столько утилитарным сооружением, сколько полноценным архитектурным объектом, обогащающим облик курорта, создавая новую комфортную среду и потенциал функционального круглогодичного использования.

Потоки туристов и технические службы разделены, потоки туристов и посетителей, однодневных туристов разделены частично.

## АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

При формировании архитектурной логики был также использован метод ортогональной сетки как средство формирования материальной структуры и как прием проявления смысла архитектурного пространства.

## ЭТАПЫ И МЕРОПРИЯТИЯ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА \*

Предполагается реализация проекта в три этапа:

1 этап – 2024-2028 гг., включающий проектирование, создание обеспечивающей и магистральной инфраструктуры, строительного городка, гостиницы 4\* для партнеров и инвесторов, транспортной инфраструктуры, сервисных объектов, набережной и т.д.

2 этап – 2027-2029 гг., включающий строительство основной туристской инфраструктуры: ТПУ, отелей и санаториев, тематических парков, спортивной и рекреационной инфраструктуры, образовательных и культурных объектов и т.д.

3 этап – 2028-2020 гг., включающий строительство яхтенной марины, гольф-клуба и отелей и санаториев высшей категории.

*\* подробно этапы и мероприятия по реализации изложены в пп. 2.4. и 5.1.*

## МОДЕЛЬ КУОРТА

Гипотеза функционального зонирования сформировала модель курорта, а моделирование привлечения круглогодичного туристского потока обеспечивает устойчивую бизнес-модель, привлекательную для инвесторов.

На основании модели построен Генеральный план территории площадью **937 га**, решающий комплексные задачи и подразумевающий создание инфраструктуры КСР (отели и санатории) на **15 тысяч номеров** с учетом всех ограничений территории, при этом заложенные решения позволяют рассматривать вопрос об увеличении номерной ёмкости курорта.

Все отели имеют возможность трансформации функциональных особенностей архитектуры для дальнейшего внедрения новых перспективных технологических решений без кардинальных реконструкции в горизонте использования 15-20 лет.

**Общая площадь всех объектов – 1 636 252 м<sup>2</sup>**  
**Плотность застройки – 1 746 м<sup>2</sup>/га**

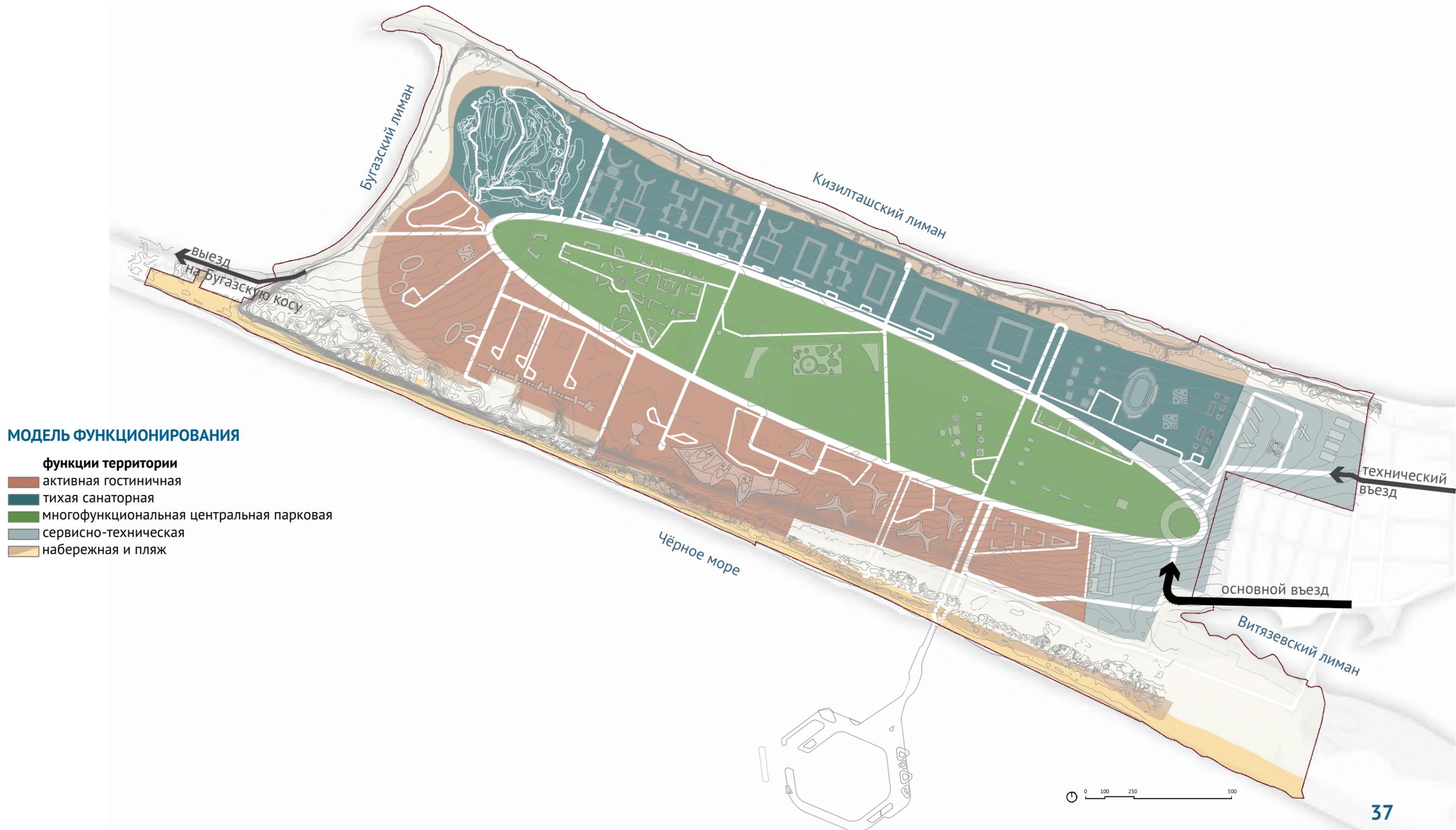
## ЗАДАЧИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ



## **БЛОК 2**

# ФОРМИРОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ФУНКЦИОНАЛЬНО- ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

## ПРИНЦИПИАЛЬНАЯ ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ РАЗВИТИЯ КУРОРТА



## ОБОСНОВАНИЕ КОМПЛЕКСНОСТИ АРХИТЕКТУРНЫХ, ПЛАНИРОВОЧНЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ (1/2)

- для ОБЕСПЕЧЕНИЯ УДОБНОЙ ЛОГИСТИКИ КАК ПОСТОЯЛЬЦЕВ, ТАК И ЭКСКУРСАНТОВ
- для ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРИВАТНОСТИ ГОСТЕЙ ОТЕЛЕЙ ВЫСОКОГО КЛАССА
- для ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ОЗДОРОВЛЕНИЯ
- для ОБЕСПЕЧЕНИЯ РАЗДЕЛЕНИЯ ПОТОКОВ ПЕРСОНАЛА И ГОСТЕЙ

### СФОРМИРОВАНА СЛЕДУЮЩАЯ ЛОГИКА ПОСТРОЕНИЯ КУРОРТА:

- ТПУ ЯВЛЯЕТСЯ «ФИЛЬТРОМ», ПОЗВОЛЯЮЩИМ СРАЗУ РАЗДЕЛЯТЬ ПОТОКИ РАЗНЫХ ЦЕЛЕВЫХ АУДИТОРИЙ: ПОСТОЯЛЬЦЫ НАПРАВЛЯЮТСЯ В СВОИ ОТЕЛИ, ЭКСКУРСАНТЫ НА ТЕРРИТОРИЮ ПАРКОВ, ПЕРСОНАЛ В ТЕХНИЧЕСКУЮ И СЛУЖЕБНУЮ ЗОНУ

#### ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ПРИНЦИП:

- САНАТОРИИ РАЗМЕЩАЮТСЯ ВДОЛЬ ЛИМАНА С УЧЕТОМ НАЛИЧИЯ ТАМ БАЛЬНЕОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ И ОТСУТСТВИЯ ПЛЯЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ КУПАНИЯ

#### ГОРИЗОНТАЛЬНЫЙ ПРИНЦИП:

- ОТЕЛИ И САНАТОРИИ РАСПОЛАГАЮТСЯ ВОСТОКА НА ЗАПАД ОТ 3 К 5\*, ЧТОБЫ ОБЕСПЕЧИТЬ ПРИВАТНОСТЬ ПОСТОЯЛЬЦАМ ОТЕЛЕЙ ВЫСОКОГО КЛАССА

## ГЛАВНАЯ ИДЕЯ АРХИТЕКТУРНОГО ОБЛИКА КУРОРТА

- Главная идея архитектурного облика курорта — **ЦЕЛОСТНОСТЬ В РАЗНООБРАЗИИ**
- От футуристических отелей морского побережья до классических санаториев лимана, от приветственного павильона и рыночной площади к церкви и переулкам старого города — все стилевые и функциональные крайности объединяются веретеном кольцевого маршрута, внутри которого расположены многофункциональные парки и СПА
- Проект условно разделён на две части – *современную и активную* на побережье Черного моря (отели), *классическую и спокойную* на берегу лимана (санатории). В центре – пространство ярких шоу и громких премьер, фестивалей и выставок, водных аттракционов и тематических парков

## ОБОСНОВАНИЕ КОМПЛЕКСНОСТИ АРХИТЕКТУРНЫХ, ПЛАНИРОВОЧНЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ (2/2)

### КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ И ТЕРРИТОРИИ

#### ВИЗИТ-ЦЕНТР

- Визит-центр является приветственной зоной, которая встречает туристов, лицо курорта, система управления курортом
- Круглое в плане строение является ядром курорта. Оно объединяет в себе Визит-центр, торговый комплекс, офисное пространство и многоуровневую парковку

#### САНАТОРИИ (3\*, 4\*, 5\*)

- Архитектура санаториев наследует богатейшие традиции русской и советской курортной неоклассики первой половины прошлого века
- Панорамное раскрытие номеров на лиман, регулярные сады и колоннады, отражающиеся в открытых бассейнах, создают атмосферу размеренного, эксклюзивного отдыха

#### ЭТНО-ИСТОРИЧЕСКИЙ ПАРК «СТАРЫЙ ГОРОД»

- Застройка «Старого города» состоит из двух-трёхэтажных домов классической средиземноморской архитектуры в её русском варианте. Дома выстроены вдоль канала и нешироких улиц, образующих лучевую систему, сходящуюся к центру композиции – православному храму, увенчанному куполом

#### ЗЕЛЕНЫЙ ПАРК

- Парк – это центр биоразнообразия, сочетание естественного и антропогенного ландшафта, прогулочные тропы и водные объекты
- Парк доступен всем желающим, в том числе маломобильным
- В его структуру включены площадки для пикников и здание фермерского рынка

#### ОТЕЛИ (3\*, 4\*, 5\*)

- Здания отелей расположены вдоль морской береговой линии
- Их конфигурация и свободная расстановка рассчитаны так, чтобы большинство номеров имело вид на море, наслаждаться которым гости могут с обширных террас и балконов
- На верхних уровнях располагаются солярии, круглогодичные бассейны и кафе
- Плавные линии белоснежных силуэтов, отчётливо рисуясь на фоне неба и тёмной зелени, создают запоминающийся образ современного курорта, в который хочется вернуться

#### ТЕРМЫ

- Помимо созданной зоны открытых и закрытых аквапарков в «Старом городе» планируется реализовать идею римско-ирландских терм в их классическом исполнении, аналогичном знаменитому курорту Фридрихсбад (г. Баден-Баден)

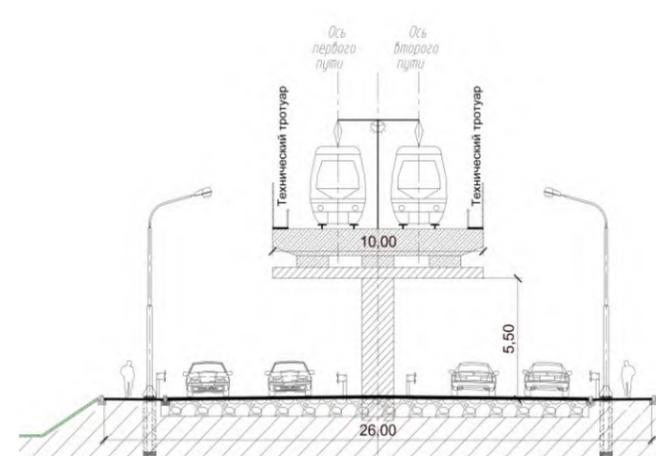
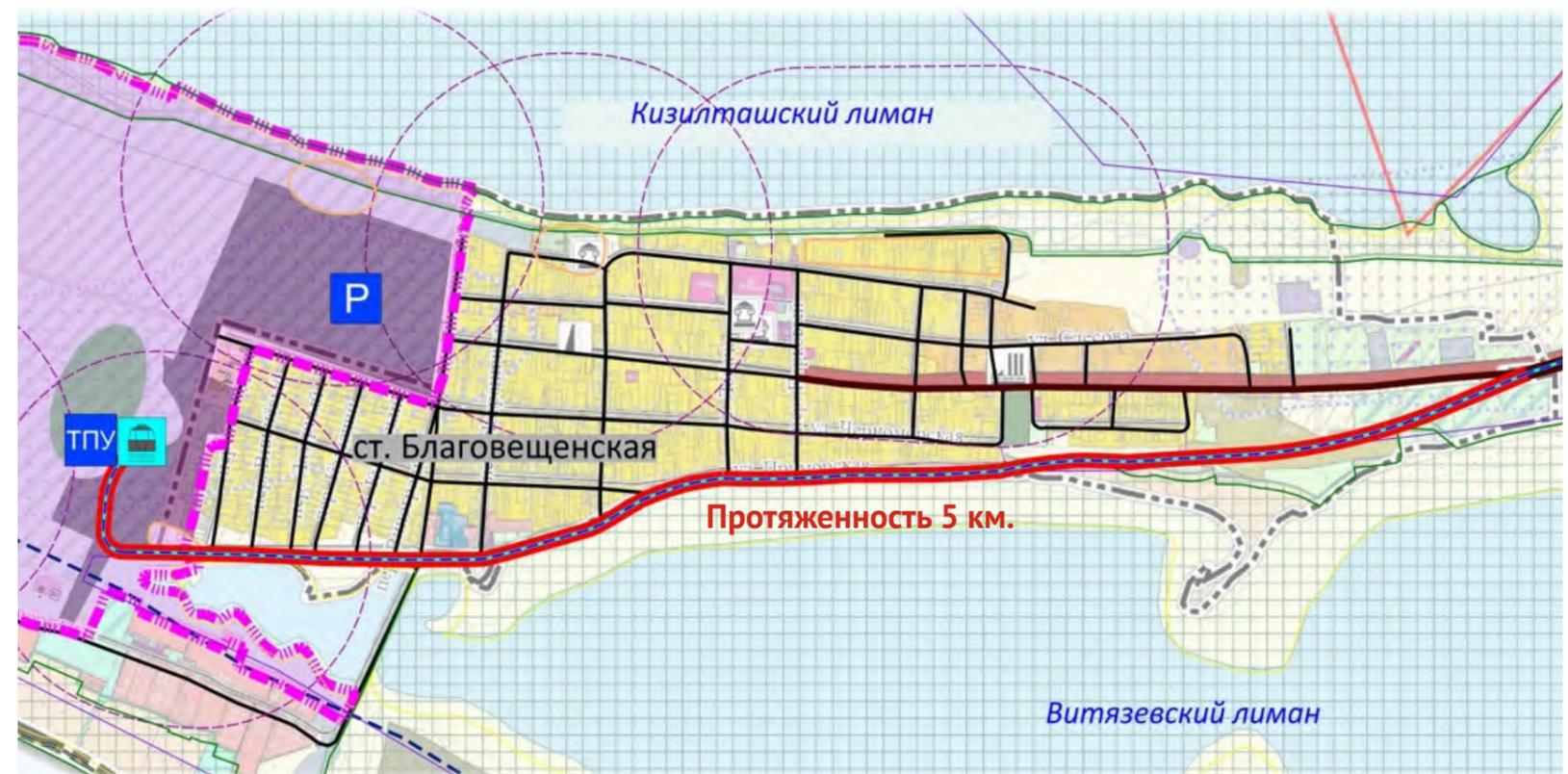
## ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИНТЕГРАЦИИ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ

### ВАРИАНТ 1 (ОСНОВНОЙ)

- Строительство автомобильной дороги пос. Виноградный – ст-ца Благовещенская на участке обхода станции Благовещенской в городе-курорте Анапа;
- Строительство линии скоростного трамвая для связи территории проекта «Новая Анапа» и станции Благовещенская с аэропортом;
- Организация остановочных пунктов с нормативной пешеходной доступностью.

#### Ограничения:

- Природоохранная зона Природного парка «Анапская пересыпь»;
- Территория объекта культурного наследия Поселение Благовещенское-3 IV-III вв. н.э.;
- Защитная зона объекта культурного наследия Поселение Благовещенское-3 IV-III вв. н.э.;
- 1 пояс округа горно-санитарной охраны.



С УЧЕТОМ МЕРОПРИЯТИЙ ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ  
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА-КУРОРТА АНАПА НА 2017-2030 ГОДЫ ОТ  
08.12.2017 ГОДА №26

**ВАРИАНТ 2**

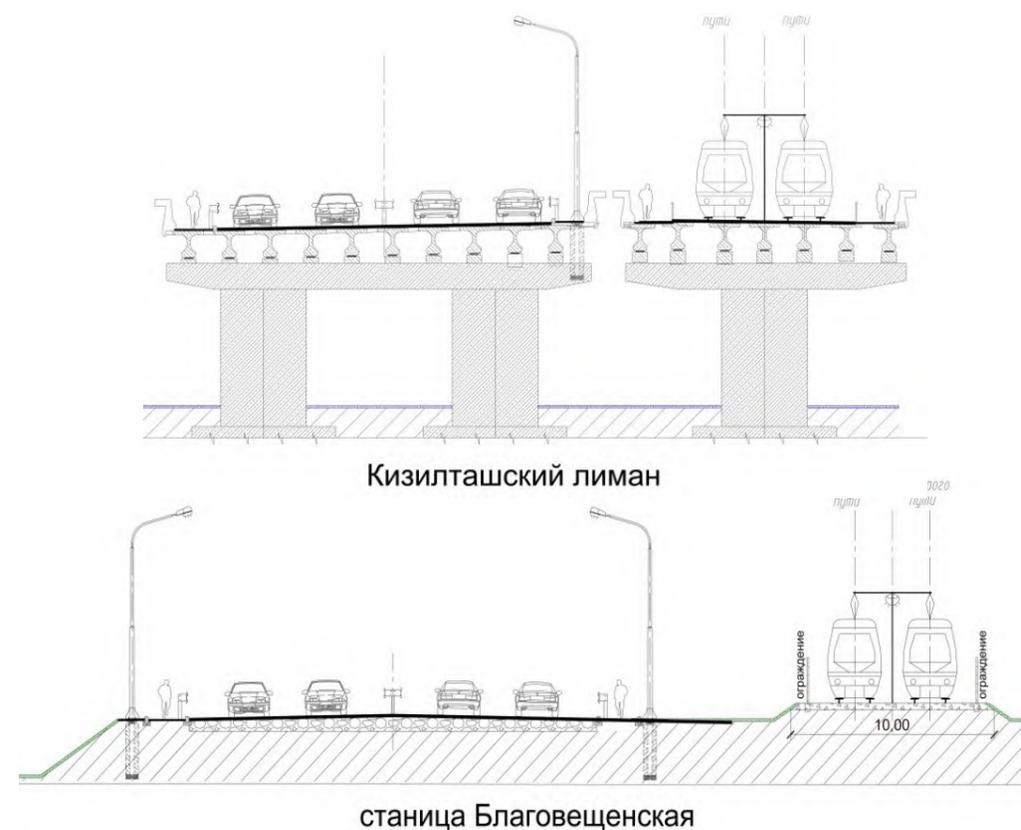
- Строительство автомобильной дороги пос. Виноградный – ст-ца Благовещенская с организацией строительства мостового сооружения по территории Кизилташского лимана, на участке обхода ст-цы Благовещенской до территории проекта «Новая Анапа»;
- Строительство линии скоростного трамвая с организацией строительства мостового сооружения по территории Кизилташского лимана для связи территории проекта «Новая Анапа» и ст-цы Благовещенская с аэропортом.

## Ограничения:

- Природоохранная зона Природного парка «Анапская пересыпь»;
- Агрохозяйственная зона природного парка «Анапская пересыпь»;
- Защитная зона объекта культурного наследия Городище;
- Защитная зона объекта культурного наследия Поселение Благовещенское-5 I -III вв. н.э.
- Защитная зона выявленного объекта культурного наследия.



С УЧЕТОМ МЕРОПРИЯТИЙ ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА-КУРОРТА АНАПА НА 2017-2030 ГОДЫ ОТ 08.12.2017 ГОДА №26



## ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИНТЕГРАЦИИ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ

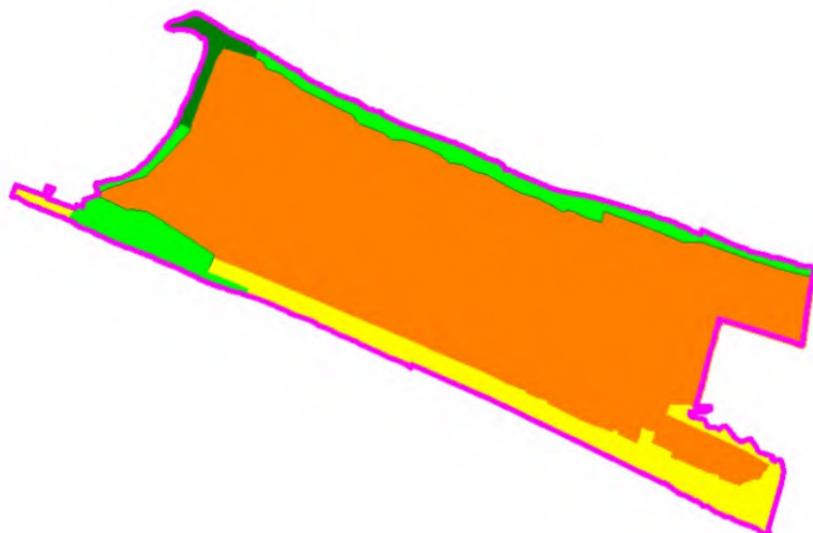
На северо-востоке территории выделена техническая зона для размещения ключевых объектов инженерной инфраструктуры, таких как:

- головная канализационная насосная станция;
- очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа;
- резервуар технической воды;
- электрическая подстанция 110 кВ.

Так же, на территории разработки концепции расположены очистные сооружения бытовых стоков станицы Благовещенская.

Проектом концепции предлагается демонтаж данных очистных сооружений со строительством канализационной насосной станции и подключением в общую систему водоотведения планируемой к развитию территории.

## СХЕМА ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ТЕРРИТОРИИ



### ЗОНЫ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ УСТОЙЧИВОСТИ

Название зоны	Природные особенности		Зоны с особыми условиями использования территории и прочие ограничения градостроительной деятельности					
	Геоморфологические и геологические особенности	Наличие краснокнижных видов растений и животных	ООПТ «Анапская пересьпь»	первый пояс зоны санитарной охраны курорта Анапа	водоохранные зоны	прибрежные защитные полосы	зоны подтопления	нефтегазовые месторождения
Зона повышенной экологической устойчивости и активного градостроительного освоения	Относительно благоприятные инженерно-геологические условия	отсутствуют	отсутствует	отсутствует	имеются	отсутствуют	имеется	имеются
Пляжная зона ограниченного рекреационного использования	Затопление и подтопление, низких прибрежных участков, изменение береговой линии, обрушение береговых склонов, образование золотых форм рельефа, выдувание, <u>перевейвание</u> ветром песков, возникновение пыльных бурь	имеются	<u>рекреационная зона</u> ООПТ	имеется	имеются	имеются	имеются	отсутствуют
Пляжная зона ограниченного рекреационного использования с пониженной рекреационной емкостью		имеются	<u>природоохранная зона</u> ООПТ	имеется	имеются	имеются	отсутствует	отсутствуют
Территория, исключаемая из градостроительного освоения		имеются	особо-охраняемая и <u>агрохозяйственная зона</u> ООПТ	отсутствует	имеются	имеются	отсутствует	отсутствуют

## ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ ТЕРРИТОРИИ

Главным при освоении территории является:

- достижение баланса целей охраны окружающей среды (сохранения естественных мест произрастания ценных и уязвимых видов растений, мест обитания позвоночных и беспозвоночных видов животных, в том числе охраняемых, создания условия для их развития и размножения);
- предотвращение утраты кормовых угодий для птиц и охотничьих видов млекопитающих;
- сохранение мест обитания и размножения редких таксонов земноводных и пресмыкающихся) и организации рекреационной деятельности.

Исходя из планируемой функциональной структуры курорта рассчитаны коэффициенты абсолютной и относительной экологической напряженности и естественной защищенности территории:

1. Коэффициент абсолютной экологической напряженности ( $K_a$ ) составляет 0,2, что свидетельствует о благополучной экологической ситуации в исследуемом районе и, косвенно, о ее значительной экологической ёмкости. Ожидается низкая экологическая напряженность и равновесие будущих антропогенных воздействий с потенциалом восстановления ландшафта.
2. Коэффициент относительной экологической напряженности ( $K_o$ ) составляет 1, что свидетельствует о сбалансированности на территории степени антропогенной нагрузки. Экологическая ёмкость территории не превышена.
3. Коэффициент естественной защищенности территории ( $K_{ez}$ ) составляет 0,6 что свидетельствует о высоком уровне защищенности территории за счет сохраняемого разнообразия ландшафта, наличия значительного экологического фонда территории (естественных биогеоценозов, природоохранных зон и особо охраняемых территорий).

## ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ ТЕРРИТОРИИ

Для достижения экологической устойчивости территории в пределах района распространения дюн и низких темпов эрозии мероприятиями концепции развития территории предусматривается защита дюн от воздействия моря и штормов, а именно посадка характерной для местных климатических условий пляжной растительности, стабилизирующей дюнные системы.

Поскольку растительный покров Анапской пересыпи выполняет важную экосистемную и стабилизирующую функции, концепцией предлагается распределение антропогенного воздействия с учетом невозможности самовосстановления псаммофитных сообществ при нарушении экологического равновесия, которое возникает при изъятии песка.

Уникальные ландшафты Анапской пересыпи являются локальными резервациями для обитания комплекса некогда широко распространенных степных видов, изобилуют охраняемыми таксонами, большинство из которых отмечено в окрестностях на побережье Бугазского и Кизилташского лиманов.

В границах проектирования отмечено 9 охраняемых видов растений и 19 мест их произрастания. Территория имеет ключевое значение в размножении таких видов животных, как орлан-белохвост, красавка, дрофа, стрепет, морской зуек,

кулик-сорока, малая крачка, ящурка разноцветная, полоз желтобрюхий и др.

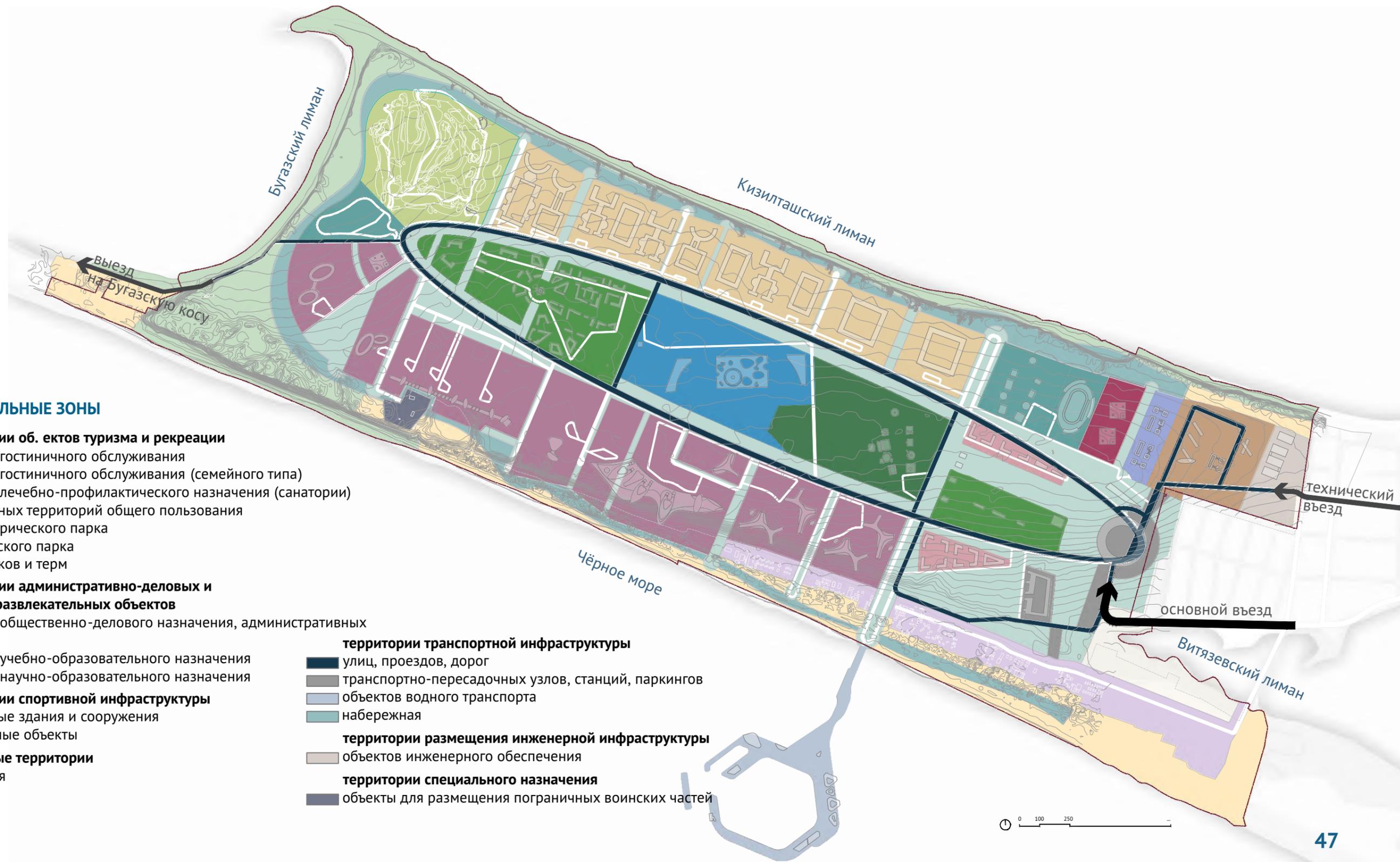
В этой связи концепцией определены основные направления перспективного использования:

- устранение негативных последствий антропогенного вмешательства и существующих нарушений;
- ответственное природопользование, отвечающее задачам создания природного парка;
- соблюдение норм природоохранного законодательства, в том числе режимов особой охраны ООПТ;
- сохранение природного комплекса ООПТ, в т.ч. ценных природных сообществ и ландшафтов, охраняемых видов растений и животных;
- организация регулярного экологического мониторинга и надзора на ООПТ;
- организация строго регулируемой рекреационной деятельности;
- организация озеленённых территорий общего пользования в соответствии с установленными нормативными требованиями на свободных от ООПТ зонах;
- устойчивое существование видов определяют экологические факторы, из которых первостепенное значение принадлежит лимитирующим.

## СООТВЕТСТВИЕ МИРОВЫМ ТРЕНДАМ РАЗВИТИЯ ПРИМОРСКИХ КУРОРТОВ

МИРОВЫЕ ТРЕНДЫ	РЕШЕНИЯ КУРОРТА «НОВАЯ АНАПА»				
Всесезонность (фестивали, карнавалы, деловые мероприятия)	Создание «анфилады» парков и территорий отдыха и развлечений с инфраструктурой открыто-закрытых площадок, в том числе научного центра			ГОСТИНИЦЫ НА МОРСКОМ ПОБЕРЕЖЬЕ	203 га
Комплексность работы и отдыха (Bleisure)	Создание рынка и «Старого города» с ресторанами, кафе, фермерскими магазинами, барами			САНАТОРИИ НА БЕРЕГУ ЛИМАНА	173 га
Гастрономическое разнообразие	Марина на 300 яхт, центр ветровых и водных видов спорта			<b>ДОМИНАНТА КУРОРТА</b> МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ПАРКОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ	181 га
Создание больших марин и рост числа водных аттракций	Двухуровневые променады вокруг курорта и галерей «сухие ноги» для доступности к общественным зонам круглый год			СЕРВИСНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ТЕРРИТОРИЯ	70 га
Прогулочные зоны, парки, набережные	Парки различной направленности (Термальный комплекс, Этно-исторический парк «Старый город», «Наука – IQ-Квартал», Парк «15 Морей России», тематический парк «Инновационная Россия», Зеленый парк)			ИНЫЕ (ООПТ, ПЛЯЖ и пр.)	310 га
Семейный отдых и одновременно возможность временного разделения детей и родителей по разным аттракциям	ТПУ				
Рост числа самостоятельных туристов с автомобильной доступностью	Санаторно-курортные объекты на лимане, СПА-отели на Чёрном море				
Wellness – туризм	Спортивные комплексы для проведения чемпионатов и сборов, фиджитал-центр с аренами и буткемпами (с возможностью проведения чемпионата на всей территории Спорт), гольф-клуб, центр кайтинга				
Здоровый образ жизни и ответственный туризм					

# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ



## ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

### территории объектов туризма и рекреации

- объектов гостиничного обслуживания
- объектов гостиничного обслуживания (семейного типа)
- объектов лечебно-профилактического назначения (санатории)
- озелененных территорий общего пользования
- этно-исторического парка
- тематического парка
- аквапарков и терм

### территории административно-деловых и торгово-развлекательных объектов

- объектов общественно-делового назначения, административных зданий
- объектов учебно-образовательного назначения
- объектов научно-образовательного назначения

### территории спортивной инфраструктуры

- спортивные здания и сооружения
- плоскостные объекты

### природные территории

- рекреация
- пляжи

### территории транспортной инфраструктуры

- улиц, проездов, дорог
- транспортно-пересадочных узлов, станций, паркингов
- объектов водного транспорта
- набережная

### территории размещения инженерной инфраструктуры

- объектов инженерного обеспечения

### территории специального назначения

- объекты для размещения пограничных воинских частей



## ТАБЛИЦА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО БАЛАНСА ТЕРРИТОРИИ (1/2)

№п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ (ПРИ НАЛИЧИИ ТАКОГО ТИПА ОБЪЕКТА)*	ЕД. ИЗМ	1 ОЧ. (ПРИРОСТ)	2 ОЧ. (ПРИРОСТ)	3 ОЧ. (ПРИРОСТ)	ИТОГО (В СУММЕ)
<b>1</b>	<b>Территории размещения социальной инфраструктуры, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>0,0</b>	<b>116,0</b>	<b>39,9</b>	<b>155,9</b>
1.1	детские дошкольные учреждения	га				0,0
1.2	образовательные учреждения	га		44,0		44,0
1.3	спортивные объекты	га		29,1	39,9	69,0
1.4	лечебно-профилактические медицинские организации	га		2,0		2,0
1.5	и др. по типу в зависимости от планировочного решения	га		40,9		40,9
<b>2</b>	<b>Территории размещения объектов туризма и рекреации (объекты размещения и санаторно-курортного лечения), в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>0,5</b>	<b>176,6</b>	<b>73,8</b>	<b>250,9</b>
2.1	гостиницы	га	0,5	104,9	42,4	147,8
2.2	сервисные резиденции	га		7,0	12,5	19,5
2.3	санатории	га		60,1	18,9	79,0
2.4	и др. по типу в зависимости от планировочного решения	га		4,6		4,6
<b>3</b>	<b>Территории размещения административно-деловых и торгово-развлекательных объектов, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>0,0</b>	<b>14,7</b>	<b>0,0</b>	<b>14,7</b>
3.1	административные зданий	га		3,0		3,0
3.2	торгово-развлекательные объекты**	га		6,0		6,0
3.3	и др. по типу в зависимости от планировочного решения	га		5,7		5,7
<b>4</b>	<b>Территории размещения транспортной инфраструктуры, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>67,6</b>	<b>71,0</b>	<b>21,8</b>	<b>160,3</b>
4.1	УДС, а/д	га	53,9	49,5	21,8	125,1
4.2	парковки, гаражи	га		21,5		21,5
4.3	ТПУ	га	13,7			13,7
4.4	и др. по типу в зависимости от планировочного решения	га				0,0

## ТАБЛИЦА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО БАЛАНСА ТЕРРИТОРИИ (2/2)

№п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ (ПРИ НАЛИЧИИ ТАКОГО ТИПА ОБЪЕКТА)*	ЕД. ИЗМ	1 ОЧ. (ПРИРОСТ)	2 ОЧ. (ПРИРОСТ)	3 ОЧ. (ПРИРОСТ)	ИТОГО (В СУММЕ)
5	<b>Территории размещения инженерной инфраструктуры, в том числе:</b>	га	12,5			12,5
5.1	объекты водоснабжения	га				0,0
5.2	объекты хозяйственно-бытовой канализации	га				0,0
5.3	объекты дождевой канализации	га				0,0
5.4	объекты теплоснабжения	га				0,0
5.5	объекты газоснабжения	га				0,0
5.6	объекты связи	га				0,0
5.7	объекты электроснабжения	га				0,0
6	<b>Природные территории, в том числе:</b>	га	98,9	243,8		342,7
6.1	озелененные территории общего пользования (парки, скверы, бульвары)	га		181,3		181,3
6.2	пляжи	га		62,5		62,5
6.3	сохраняемый природный ландшафт, в том числе в составе ООПТ	га	98,9			98,9
6.4	и др. по типу в зависимости от планировочного решения	га				0,0
	<b>Итого (сумма)</b>	га	<b>179,5</b>	<b>622,1</b>	<b>135,5</b>	<b>937,0</b>

\* Перечень, типология зон планируемого размещения объектов может уточняться в зависимости от проектных решений, при этом рекомендуется учитывать типологию и виды функциональных зон согласно Приказу Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»

\*\* указаны не все объекты, остальные расположены на первых этажах сервисных резиденций, внутри ТПУ и общежитий

## ТАБЛИЦА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО БАЛАНСА ТЕРРИТОРИИ

№П/П	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ	ЕД. ИЗМ, ГА	ИТОГО (В СУММЕ), ГА
<b>I</b>	<b>Территории объектов туризма и рекреации</b>		<b>512,9</b>
1	объектов гостиничного обслуживания	136,9	
2	объектов гостиничного обслуживания (семейного типа)	10,4	
3	объектов лечебно-профилактического назначения (санатории)	79,0	
4	озелененных территорий общего пользования (скверы, бульвары)	159,3	
5	этно-исторического парка	52,6	
6	тематического парка	34,6	
7	аквапарков и терм	40,1	
<b>II</b>	<b>Территории административно-деловых и торгово-развлекательных объектов</b>		<b>33,3</b>
8	объектов общественно-делового назначения, административных зданий	19,3	
9	объектов учебно-образовательного назначения	6,3	
10	объектов научно-образовательного назначения	7,7	
<b>III</b>	<b>Территории спортивной инфраструктуры</b>		<b>60</b>
11	спортивные здания и сооружения	20,1	
12	плоскостные объекты	39,9	
<b>IV</b>	<b>Природные территории</b>		<b>161,4</b>
13	рекреация	98,9	
14	пляжи	62,5	
<b>V</b>	<b>Территории транспортной инфраструктуры</b>		<b>117,6</b>
15	улиц, проездов, дорог	30,6	
16	транспортно-пересадочных узлов, станций, паркингов	14,9	
17	объектов водного транспорта	16,6	
18	набережная	55,5	
<b>VI</b>	<b>Территории размещения инженерной инфраструктуры</b>		<b>10,0</b>
19	объектов инженерного обеспечения	10,0	
<b>VII</b>	<b>Территории специального назначения</b>		<b>41,8</b>
20	объекты для размещения пограничных воинских частей	2,9	
21	иные территории	38,9	
	<b>ИТОГО</b>		<b>937,0</b>

# БАЛАНС С ПРИРОДОЙ И ЭКОЛОГИЕЙ



## БАЛАНС С ПРИРОДОЙ И ЭКОЛОГИЕЙ

Концепцией развития территории предполагается создание обширных озелененных территорий общего пользования, одновременно являющихся объектами высокой рекреационной привлекательности:

- Тематический парк «Инновационная Россия»;
- «Парк 15 морей России» – аквапарки и термы;
- «Старый город» – этно-исторический парк;
- «Парк моря» (озеленёная территория с музеем мореплавания).

Зоны размещения санаториев и гостиниц, спортивные зоны (особенно гольф-клуб) также характеризуются высокой степенью озеленения территории.

Территории «Спортивного парка» включают в себя спортивные объекты и площадки, учитывающие природные особенности территории:

- Центр ветровых и водных видов спорта (клуб с элементами использования энергии ветра (ветряк, мельница), детская парусная школа;
- Парк ветра (workout, памптрек, кинетические ветровые скульптуры).

Предусматривается размещение малых архитектурных форм (МАФ) на территории курорта.

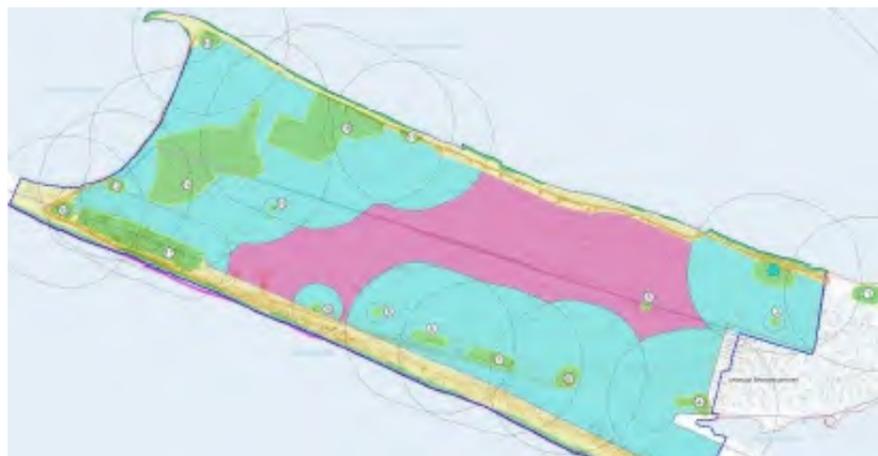
Набережные и променады, МАФ будут вписаны в естественный природный ландшафт курорта, образуя с ним единое сбалансированное природно-антропогенное пространство.

## ИНТЕГРАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ИСТОРИЧЕСКИХ (АРХЕОЛОГИЧЕСКИХ) ОБЪЕКТОВ В СОСТАВЕ АРХИТЕКТУРНО- ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ

### УСЛОВИЯ ВОЗМОЖНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ С СОХРАНЕНИЕМ ТЕРРИТОРИЙ И ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (АРХЕОЛОГИЯ)

Территория возможного освоения:

- территория объектов капитального строительства рекреационного назначения с объектами инфраструктуры (204 га / 22,6 %);
- Благоустроенные озелененные территории общего пользования без объектов капитального строительства с элементами благоустройства (парки, бульвары, спортивные зоны, поля для гольфа, аттракционы и т.п.) (462 га / 51,2 %);
- Природно-рекреационная (большой процент сохранения территории в естественных условиях) с элементами благоустройства (109 га / 12,0 %);
- Природно-рекреационная с сохранением территории в естественных условиях (128 га / 14,2 %)



### ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МАКСИМАЛЬНОМУ СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (АРХЕОЛОГИЯ) С УЧЕТОМ АРХИТЕКТУРНО- ПЛАНИРОВОЧНОГО РЕШЕНИЯ

Сохранение 8 из 18 территорий объектов культурного наследия, расположенных на свободных от планируемой застройки территориях и не препятствующих реализации мероприятий по развитию территории «Новая Анапа».

Предлагается интегрирование территории выявленного объекта культурного наследия Курган Благовещенский-1 (номер 15) с территорией этно-исторического парка «Старый город»



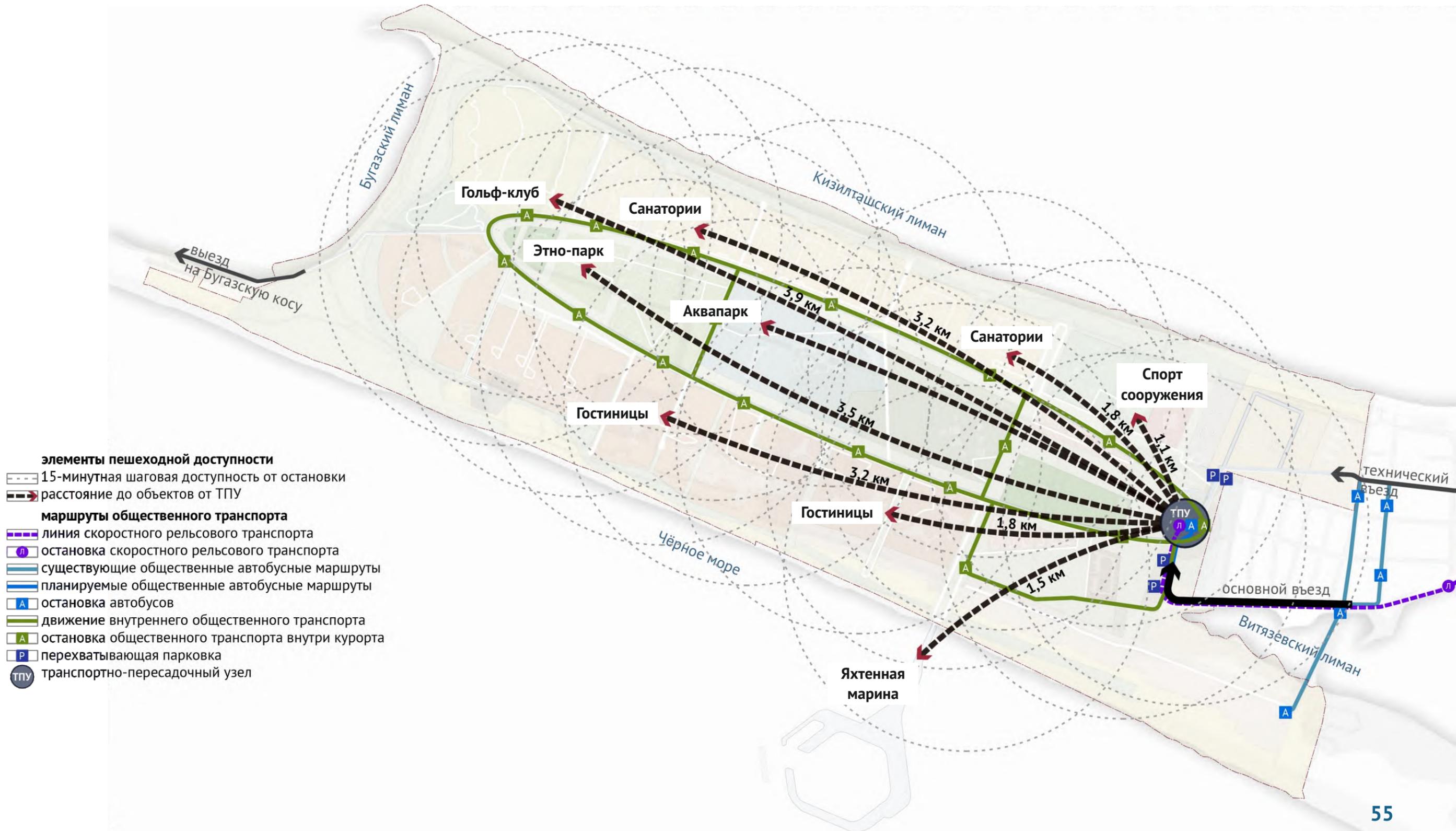
## ИНТЕГРАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ИСТОРИЧЕСКИХ (АРХЕОЛОГИЧЕСКИХ) ОБЪЕКТОВ В СОСТАВЕ АРХИТЕКТУРНО- ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ

На территории в границах проекта «Создание Всероссийского пляжного семейного курорта «Новая Анапа» находятся 18 объектов культурного наследия (археология), в том числе один объект федерального значения и 17 выявленных объектов культурного наследия.

Проектом предлагается сохранение 8 территорий объектов культурного наследия (в том числе объекта культурного наследия федерального значения), расположенных на свободных от планируемой застройки территориях и не препятствующих реализации мероприятий по развитию территории «Новая Анапа», при условии сокращения зон охраны, установленных Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 года N 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», путем разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия в установленном федеральным законодательством порядке.

Сохранение оставшихся объектов археологического наследия производится путем проведения спасательных археологических полевых работ в порядке, определенном статьей 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопок (ст. 40. п.2 73-ФЗ).

# ПОЛИЦЕНТРИЧНОСТЬ



## ПОЛИЦЕНТРИЧНОСТЬ. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРИНЦИПА 15-МИНУТНОЙ ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ НЕОБХОДИМОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

1. Схема доступности до объектов всероссийского пляжного семейного курорта «Новая Анапа»

- Проведен анализ удаленности до объектов Всероссийского пляжного семейного курорта «Новая Анапа» от транспортного пересадочного узла (ТПУ)

2. Схема 15-ти минутной шаговой доступности необходимой инфраструктуры

- Схема 15-ти минутной шаговой доступности показывает, что для обслуживания территории пляжного семейного курорта «Новая Анапа» необходима организация остановочных центров (мини-ТПУ) по основной транспортной оси. Данные центры будут включать в себя остановочные пункты, зарядные станции для электротранспорта и стоянки велотранспорта

3. Предложения по формированию транспортного каркаса территории, в том числе развитие общественного транспорта, вело-/электротранспорта, яхтинга, системы парковок, укрупненная оценка мероприятий внешнего транспорта

- Организация линии рельсового скоростного транспорта позволит организовать остановки общественного транспорта на территории ст-цы Благовещенская, которые обеспечат нормативный пешеходный подход до остановок общественного транспорта
- Основой транспортный каркас для движения электротранспорта расположен в центральной части территории
- Транспортно-пересадочный узел (ТПУ), расположенный на въезде на территорию аккумулирует в себе объекты обслуживания пассажиров ЛРТ, автобусов, такси и парковки
- Гостевые (перехватывающие) парковки для личного легкового транспорта размещаются в зоне ТПУ с южной и северной стороны
- Для обслуживания посетителей водным видом транспорта и стоянки маломерных судов планируется строительство марины «Новая Анапа»

## ВАРИАНТЫ РЕШЕНИЙ МИНИ-ТПУ



## ЭСКИЗ ЗАСТРОЙКИ



### ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ

- 1 Визит-центр
- 2 Зелёный парк
- 2.1 Национальные культурные центры дружественных стран
- 2.2 Объекты Зелёного парка
- 3 Тематический парк «Инновационная Россия»
- 3.1 Фестивальная площадь
- 4 Парк «15 морей России» аквапарки и термы
- 4.1 Детский центр с экспериментариумом
- 4.2 Многофункциональный конгресс-центр с оранжереей
- 4.3 Открытый аквакомплекс
- 4.4 Ботанический сад (природный ингаляторий)
- 5 «Старый город» - этно-исторический парк (креативные индустрии)
- 5.1 Храм
- 5.2 Музей археологии
- 5.3 Термы
- 6 Спортивный парк
- 6.1 Центр ветровых видов спорта, детская парусная школа
- 6.2 Гольф-клуб
- 6.3 Парк ветра (спортивный парк)
- 6.4 Универсальные открытые и закрытые площадки, фиджитал-центр и киберспорт
- 7 Многофункциональный открытый спортивно-концертный центр
- 8 Образовательный детский олимпиадный кампус с кванториумом
- 9 IQ-квартал (центр креативных проектов и лаборатории)
- 10 Гостиницы семейного типа 3-4\*
- 11 Гостиницы 3\*
- 12 Гостиницы 4\*
- 13 Гостиницы 5\*, 5+\*, бунгало 5+\*
- 14 Санатории 5\*
- 15 Санатории 4\*
- 16 Санатории 3\*

- 17 Частично двухъярусная набережная с променадом и торгово-развлекательными зонами
- 18 «Парк моря» – музей мореплавания
- 19 Техническая база для ТПУ, марины и гелипорта
- 20 Сервисно-хозяйственная зона (учебная гостиница, служебное жильё, станция скорой помощи, МЧС, полиция, инженерные и технологические службы)
- 21 Яхтенная марина
- 22 МАФ «Портал времени»
- 23 Памятник морскому десанту
- 24 Пограничное управление ФСБ РФ

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (1/5)

№п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ (ПРИ НАЛИЧИИ ТАКОГО ТИПА ОБЪЕКТА)*	ЕД. ИЗМ	1 ОЧ. (ПРИРОСТ)	2 ОЧ. (ПРИРОСТ)	3 ОЧ. (ПРИРОСТ)	ИТОГО (В СУММЕ)
<b>1</b>	<b>Социальная инфраструктура, в том числе:</b>	<b>кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен)</b>	<b>13 700</b>	<b>514 805</b>	<b>4 350</b>	<b>532 755</b>
1.1	детские дошкольные учреждения	кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен) места				
1.2	образовательные учреждения	кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен) места				
1.3	организации дополнительного образования (школы искусств, спортивные школы)	кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен) места		80 475		80 475
				7 500		7 500
1.4	спортивные объекты	кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен) ед. изм. в зависимости от типа объекта		84 650	2 350	87 000
1.5	лечебно-профилактические медицинские организации	кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен) койки и/или пос./смену в зависимости от типа объекта	3 500	660		4 060
			200	10		210
1.6	объекты культуры и искусства	кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен) ед. изм в зависимости от типа объекта		17 450	2 000	19 450

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (2/5)

№п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ (ПРИ НАЛИЧИИ ТАКОГО ТИПА ОБЪЕКТА)*	ЕД. ИЗМ	1 ОЧ. (ПРИРОСТ)	2 ОЧ. (ПРИРОСТ)	3 ОЧ. (ПРИРОСТ)	ИТОГО (В СУММЕ)
1.7	и др. по типу в зависимости от планировочного решения	кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен)	10 000	324 060		334 060
		ед. изм в зависимости от типа объекта				
		кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен)	8 546	790 820	200 066	976 736
2	Объекты туризма и рекреации (объекты размещения и санаторно-курортного лечения), в том числе:	номеров	120 (на 3 этапе будет реновация в учебную гостиницу и служебное жилье для персонала, не входит в общий номерной фонд)	13 330	1 770	15 000
		кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен)	8 546	614 279	123 978	738 257

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (3/5)

№п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ (ПРИ НАЛИЧИИ ТАКОГО ТИПА ОБЪЕКТА)*	ЕД. ИЗМ	1 ОЧ. (ПРИРОСТ)	2 ОЧ. (ПРИРОСТ)	3 ОЧ. (ПРИРОСТ)	ИТОГО (В СУММЕ)
2.1	гостиницы	номеров	120 (на 3 этапе будет реновация в учебную гостиницу и служебное жилье для персонала, не входит в общий номерной фонд)	10 645	910	11 890 (без учета учебной гостиницы 120 номеров)
2.2	сервисные резиденции	кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен)		46 680	24 000	70 680
		номеров / лотов		235 / 15	100 / 1	335 / 16
2.3	санатории	кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен)		129 861	52 088	181 949
		номеров / койкомест		2450 / 4410	660	3110 / 5598
2.4	детские оздоровительные лагеря/здравницы	кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен)				
		места				
2.5	и др. по типу в зависимости от планировочного решения	кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен)				
		мест/номеров		14 150		14 150

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (4/5)

№п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ (ПРИ НАЛИЧИИ ТАКОГО ТИПА ОБЪЕКТА)*	ЕД. ИЗМ	1 ОЧ. (ПРИРОСТ)	2 ОЧ. (ПРИРОСТ)	3 ОЧ. (ПРИРОСТ)	ИТОГО (В СУММЕ)
<b>3</b>	<b>Административно-деловые и торгово-развлекательные объекты, в том числе:</b>	<b>кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен)</b>	<b>2 050</b>	<b>78 891</b>	<b>-</b>	<b>80 941</b>
3.1	административные здания	кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен)	2 050	19 500		21 550
3.2	торгово-развлекательные объекты	кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен)		27 813		27 813
		ЕПС				-
3.3	и др. по типу в зависимости от планировочного решения	кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен) ед. изм. в зависимости от типа объекта		31 578		31 578
<b>4</b>	<b>Объекты транспортной инфраструктуры, в том числе:</b>					<b>29 050</b>
4.1	УДС, а/д	км	21,6	15	6,6	43,2
4.2	парковки, гаражи	кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен) парковочные места		1000		1000
4.3	ТПУ	кв. м (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен)		29050		29050
4.3.1	в т.ч. многоуровневая парковка в составе ТПУ	парковочные места		1000		
4.4	и др. по типу в зависимости от планировочного решения	ед. изм. в зависимости от типа объекта				

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (5/5)

№п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ (ПРИ НАЛИЧИИ ТАКОГО ТИПА ОБЪЕКТА)*	ЕД. ИЗМ	1 ОЧ. (ПРИРОСТ)	2 ОЧ. (ПРИРОСТ)	3 ОЧ. (ПРИРОСТ)	ИТОГО (В СУММЕ)
5	<b>Объекты инженерной инфраструктуры, в том числе:</b>					
5.1	объекты водоснабжения	производительность тыс. куб. м./сут.	16,44			
5.2	объекты хозяйственно-бытовой канализации	производительность тыс. куб. м./сут.	10,5			
5.3	объекты дождевой канализации	объем стока для очистки, тыс.куб. м./ед/ площадь участка под ЛОС	25,4			
5.4	объекты теплоснабжения	производительность, Гкал/час	75			
5.5	объекты газоснабжения	производительность, млн.куб. м/год., куб. м/час	10398			
5.6	объекты связи	ед.	1			
5.7	объекты электроснабжения	производительность, МВт	63,2			
5.8	объекты инженерной защиты территории	протяженность/количество (в зависимости от типа объекта)	6,3			
6	<b>Средняя плотность застройки территории проектирования (по территориям размещения застройки) без учета УДС</b>	<b>тыс. кв. м суммарной поэтажной площади в габаритах наружных стен/га</b>				<b>1 728</b>

\* Перечень и типология размещаемых объектов уточняется в зависимости от проектного решения

## СРЕДОВОЕ И ИНФРАСТРУКТУРНОЕ РАЗНООБРАЗИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

### ЦЕЛЬ – СОЗДАНИЕ КРУГЛОГОДИЧНОГО КУРОРТА С НЕЗНАЧИТЕЛЬНОЙ СЕЗОННОСТЬЮ

#### РЕШЕНИЯ

##### ШИРОКИЙ СПЕКТР ЦЕЛЕВЫХ АУДИТОРИЙ

- |                |   |
|----------------|---|
| По цене        | <ul style="list-style-type: none"><li>• КСР 3-5*</li></ul>  |
| По виду отдыха | <ul style="list-style-type: none"><li>• Оздоровительный (санатории)</li><li>• Рекреационный (отели, парки)</li></ul>  |
| По сезонности  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Спортивный (гольф, центр ветровых видов спорта, спорткомплексы закрытые и открытые)</li><li>• Лето – все виды отдыха</li><li>• Зима – спорт, афиша событий (фестивали, карнавалы, деловые мероприятия)</li><li>• Променады и галереи «сухие ноги»</li></ul>   |
| По интересам   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Культурно-познавательный и патриотический (Тематический парк «Инновационная Россия», «Старый город»)</li><li>• Развлекательный (Аквадермальный центр и ботанический сад, Зелёный парк)</li><li>• Спортивный (гольф, центр ветровых видов спорта, спорткомплексы закрытые и открытые)</li><li>• Деловой</li><li>• НАУКА – IQ-КВАРТАЛ (популяризация науки, инженерных специальностей. Обучение и практика. Лаборатории и коворкинги для стартапов. Центр цифровых креативных проектов)</li><li>• Детский отдых (Аквадермальный центр, Тематический парк «Инновационная Россия», центр ветровых видов спорта, спорткомплексы закрытые и открытые)</li></ul> |
| По возрасту    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Взрослый (парки, спорт, рестораны, марина, пешеходные, беговые, вело- и самокатные маршруты вдоль всего периметра курорта).</li></ul>   |

## АРХИТЕКТУРНО-СТИЛИСТИЧЕСКОЕ РЕШЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ЛАНДШАФТНОЙ, ПАРКОВОЙ АРХИТЕКТУРЫ, КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ФОРМ



ОРЕШНИК ГРЕЦКИЙ



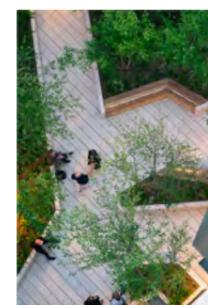
АЗАЛИЯ ЯПОНСКАЯ



АБЕЛИЯ  
КРУПНОЦВЕТКОВАЯ



ЮККА



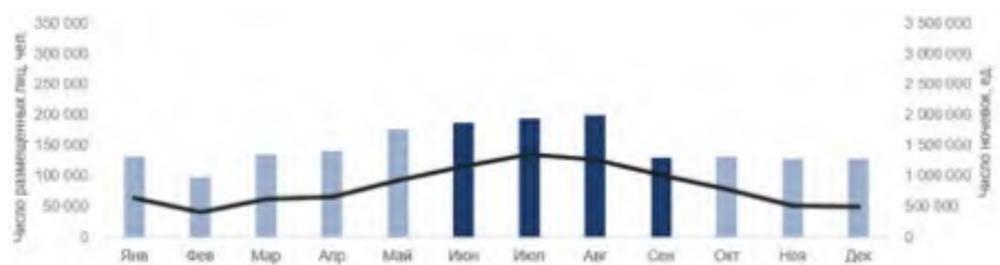
## ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ОБЩЕГО РАКУРСА ПО ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ



## ПОКАЗАТЕЛИ ТУРИСТИЧЕСКОГО ПОТОКА И ПЛАНИРУЕМЫХ РАБОЧИХ МЕСТ

- Турпоток к 2032 году – **1,7 млн. чел.**
- Номерной фонд – **15 000 номеров**
- Число сотрудников средств размещения (КСР и СКО) – **около 17 000 чел.**
- Число сотрудников дополнительной инфраструктуры – **около 3 000 чел.**
- Итого – **около 20 000 сотрудников**

Сезонность 2032 г.



Загрузка отеля усредненно	1 кв	2 кв	3 кв	4 кв	Средняя
Гостиница 3*	30%	65%	90%	35%	55%
Гостиница 4*	45%	78%	90%	65%	70%
Гостиница 5*	45%	78%	90%	65%	70%
Санаторий 3*	75%	95%	95%	75%	85%
Санаторий 4*	75%	95%	95%	75%	85%
Санаторий 5*	75%	90%	95%	85%	86%

Прогнозирование посещаемости структуры туристического потока курорта

Портрет туриста, прибывшего в «Новую Анапу», 2032 г.

Категория	Длительность размещения	Загрузка
«5 звезд»	4,5 дней	56%
«4 звезды»	5,0 дней	66%
«3 звезды»	5,6 дней	70%
«апартаменты»	7,6 дней	63%
<b>Всего</b>	<b>6,0 дней</b>	<b>66%</b>



Источник: материалы исходных данных

## ПОКАЗАТЕЛИ ТУРИСТИЧЕСКОГО ПОТОКА И ПЛАНИРУЕМЫХ РАБОЧИХ МЕСТ (1/2)

№ п/п	ПОКАЗАТЕЛЬ И ТИП ЗАСТРОЙКИ	ЕД. ИЗМ.	1 ОЧ. (ПРИРОСТ)	2 ОЧ. (ПРИРОСТ)	3 ОЧ. (ПРИРОСТ)	ВСЕГО (СУММА)
<b>1</b>	<b>Туристы, в том числе</b>	<b>тыс. чел./год</b>	<b>31 317</b>	<b>4 388 778</b>	<b>483 911</b>	<b>4 904 007</b>
1.1	с ночевкой	тыс. чел./год	31 317	1 249 636	135 118	1 416 071
1.2	экскурсанты	тыс. чел./год	-	3 139 143	348 794	3 487 936
<b>2</b>	<b>Долевое соотношение туристов по видам туризма (объектам)</b>	<b>%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
2.1	посетители-экскурсанты		-	3 139 143	348 794	3 487 936
2.2	санатории		-	143 801	37 291	181 092
2.3	гостиницы (деловой туризм)		4 698	113 714	14 674	133 086
2.4	гостиницы (пляжный туризм)		26 619	644 380	83 152	754 152
2.5	апартаменты		-	347 741	-	347 741
2.6	реабилитационные центры (мед объекты)					-
2.7	и др. в зависимости от планировочного решения					-
<b>3</b>	<b>Среднее время пребывания туристов (всего и по видам туризма (объектам))</b>	<b>дней</b>				
3.1	посетители-экскурсанты		1	1	1	1
3.2	санатории		10	10	10	10
3.3	гостиницы (деловой туризм)		2	2	2	2
3.4	гостиницы (пляжный туризм)		6	6	6	6
3.5	апартаменты		7	7	7	7
3.6	реабилитационные центры (мед объекты)					
3.7	и др. в зависимости от планировочного решения					
<b>4</b>	<b>Единовременная ёмкость туристов с ночевкой</b>	<b>тыс. чел.</b>				
4.1	максимальная		35 976			
4.2	оптимальная		26 982			
<b>5</b>	<b>Единовременная емкость всех посетителей (включая экскурсантов)</b>		<b>45 000</b>			

## ПОКАЗАТЕЛИ ТУРИСТИЧЕСКОГО ПОТОКА И ПЛАНИРУЕМЫХ РАБОЧИХ МЕСТ (2/2)

№ п/п	ПОКАЗАТЕЛЬ И ТИП ЗАСТРОЙКИ	ЕД. ИЗМ.	1 ОЧ. (ПРИРОСТ)	2 ОЧ. (ПРИРОСТ)	3 ОЧ. (ПРИРОСТ)	ВСЕГО (СУММА)
<b>6</b>	<b>Рабочие места, в том числе:</b>	<b>тыс. чел.</b>				<b>18 000</b>
6.1	в социальной сфере			100	50	150
6.2	в сфере туризма, рекреации и администрирования		100	13400	2400	15900
6.3	в сфере транспортного обслуживания территории		200	200	50	450
6.4	в сфере инженерного обслуживания территории		750	600	150	1500
<b>7</b>	<b>Доля рабочих мест с постоянным проживанием на территории курорта</b>	<b>%</b>	<b>85%</b>	<b>60%</b>	<b>60%</b>	<b>60%</b>

### ОБОСНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ТУРИСТИЧЕСКОГО ПОТОКА

ПОКАЗАТЕЛЬ	КОЭФФ. РАСЧЕТА	ОБОСНОВАНИЕ
<b>Средний коэффициент заповняемости объектов размещения по типу объекта</b>		
Гостиницы семейного типа 3-4*	2,7	семья с детьми от 1 до 3 детей в одном номере
Гостиницы 3*	2,6	семья с детьми от 1 до 3 детей в одном номере
Гостиницы 4*	2,4	семья с детьми от 1 до 3 детей в одном или 2 номерах
Гостиницы 5*	2,1	семья с детьми до 1 ребенка в 1 номере, с большим количеством детей в 2 -3 номерах
Санатории 3*	2	пары на лечение
Санатории 4*	1,8	одиночки и пары на лечение
Санатории 5*	1,8	одиночки и пары на лечение
<b>Средний коэффициент соотношения номерного фонда к количеству туристов</b>	<b>3,06</b>	3 номера на 1000 туристов при выходе на полный прогнозный турпоток

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ И СТРУКТУРА ТУРИСТИЧЕСКОГО ПОТОКА ПО ТЕРРИТОРИИ КУРОРТА И В ТЕЧЕНИЕ ГОДА



## ОЦЕНКА АНТРОПОГЕННОЙ НАГРУЗКИ НА ТЕРРИТОРИЮ

Антропогенная нагрузка – степень прямого и косвенного воздействия хозяйственной деятельности человека на природу в целом или на её отдельные компоненты (ландшафты, виды организмов и т.д.)

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЕДИНИЦ ИЗМЕРЕНИЯ	СРЕДНЕГОДОВАЯ НАГРУЗКА	НАГРУЗКА В ПИКОВЫЙ ПЕРИОД
<b>1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ НАГРУЗКА</b>			
Общее население, в том числе:	чел.	26 000	54 000
Количество отдыхающих	чел.	17 000	34 500
Количество обслуживающего персонала	чел.		
Площадь застройки	га / % от общей площади курортной территории	488,4 / 26,8	488,4 / 26,8
Площадь УДС	га / % от общей площади курортной территории	38,4 / 2,1	38,4 / 2,1
Площадь озелененной территории общего пользования	га / % от общей площади курортной территории	157,1 / 8,6	157,1 / 8,6
Площадь природной зоны (ООПТ)	га / % от общей площади курортной территории	184,4 / 10,1	184,4 / 10,1
<b>2. ТЕХНОГЕННАЯ НАГРУЗКА</b>			
Количество хозяйственно-бытовых сточных вод	тыс. куб. м/сут.	5,5	10,5
Количество поверхностных сточных вод	тыс. куб. м/сут.	25,4	25,4
Количество твердых коммунальных отходов, в том числе:	тыс. куб. м/сут.	186,21	262,58

## ОЦЕНКА АНТРОПОГЕННОЙ НАГРУЗКИ НА ТЕРРИТОРИЮ

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЕДИНИЦ ИЗМЕРЕНИЯ	СРЕДНЕГОДОВАЯ НАГРУЗКА	НАГРУЗКА В ПИКОВЫЙ ПЕРИОД
Количество твердых коммунальных отходов, в том числе:	тыс. куб. м/год	186,21	262,58
• Пансионаты, дома отдыха, туристические базы (с круглосуточным пребыванием)	тыс. куб. м/год	52,36	101,64
• Гостиницы, общежития гостиничного типа	тыс. куб. м/год	23,22	50,31
• Площади	тыс. куб. м/год	110,63	110,63
• Количество выбросов в воздушный бассейн	т/год	790,0	1640,0

### 3. РЕКРЕАЦИОННАЯ НАГРУЗКА

Плотность отдыхающих на озелененных территориях	чел./кв. м озелененной территории	0,02	0,03
Плотность отдыхающих на пляжной зоне	чел./кв. м пляжной зоны	0,04	0,08
Нагрузка на береговую полосу пляжной зоны	чел./м береговой полосы пляжа	1,3	1,8

Проведенные расчеты показали **допустимость** ожидаемых рекреационных нагрузок на курортную территорию

- Расчет произведен в соответствии с Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 19.08.2019 № 528 «О внесении изменений в постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 17 марта 2017 г. № 175 «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в Краснодарском крае».
- Допустимая величина нагрузки составляет 0,02 чел./ кв. м - обратная величина от норматива в 50 кв. м на одно место в санаторно-курортных и оздоровительных учреждениях, расположенных в степной зоне (п. 9.18 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (ред. от 31.05.2022).
- Допустимая величина нагрузки составляет 0,2 чел./ кв. м - обратная величина от норматива 5 кв. м на одного посетителя для морских пляжей (п. 9.27 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (ред. от 31.05.2022).
- Допустимая величина нагрузки составляет 5 чел./ кв. м - обратная величина от норматива 0,2 м береговой полосы пляжа на одного посетителя для морских пляжей (п. 9.27 «СП 42.13330.2016. Свод правил.

Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (ред. от 31.05.2022).

5. Число одновременных посетителей на пляжах рассчитывают с учетом коэффициентов одновременной загрузки пляжей:

- санаториев – 0,6 - 0,8;
- учреждений отдыха и туризма – 0,7 - 0,9
- общего пользования для местного населения – 0,2;
- отдыхающих без путевок – 0,5.

Принимаем 0,7 (по нижней планке для учреждений отдыха), поскольку для соблюдения режима ООПТ и максимального снижения нагрузок на пляжную зону в концепции предусмотрено формирование активной зоны «притяжения» в центральной части курортной зоны (парки, аквапарки, зоны развлечений, спорта и проч.). Проведенные расчеты показали допустимость ожидаемых рекреационных нагрузок на курортную территорию

## СХЕМА ОЧЕРЕДНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ\* (1/2)

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА	ОПИСАНИЕ
Срок и этапы реализации Проекта	<p><b>1 этап – 2024-2028 гг.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Проектирование всех объектов курорта (ключевое условие сокращения сроков создания курорта), включая объекты, которые будут проектировать инвесторы (резиденты), по мере реализации инвестлотов</li> <li>○ Обеспечивающая магистральная инфраструктура (внешние сети инженерии и транспорта), в том числе транспортные связи на период строительства (подвоз материалов)</li> <li>○ Строительный городок (штаб строительства, общежития на 3000 рабочих, пищеблок-столовая)</li> <li>○ Гостиница 4* – 2 корпуса по 60 номеров (резиденций). На период создания курорта – прием партнеров и потенциальных резидентов (инвесторов), далее реновация в учебный отель и резиденции для топ-менеджеров</li> <li>○ Центральное транспортное кольцо (ЦТК)</li> <li>○ Техническая дорога и обеспечивающая инфраструктура в соответствии с ПОС</li> <li>○ Центральный инженерный коридор (ЦИК) проходит параллельно с ЦТК</li> <li>○ Мост на яхтенную марину с причальными сооружениями (подвоз стройматериалов)</li> <li>○ Инженерная защита и вертикальная планировка территории</li> <li>○ Вертолетные площадки</li> <li>○ Сервисно-технологический центр</li> <li>○ Набережная со стороны моря</li> <li>○ Объекты технической базы ТПУ</li> </ul> <p><b>2 этап – 2027-2029 гг.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Визит-центр (ТПУ)</li> <li>○ Квартал служебного жилья</li> <li>○ Гостиницы семейного типа 3-4* (3800 номеров)</li> <li>○ Гостиницы 3-4* (7080 номеров)</li> <li>○ Санатории 3-4* (2450 номеров)</li> </ul>

\* Полный перечень инвестиционных лотов с этапностью строительства, функционалом и размещением в функциональной зоне приведен в разделе 4.4. "Параметры застройки / объемно-планировочных решений", на слайдах "Средовая и туристская инфраструктура"

## СХЕМА ОЧЕРЕДНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ (2/2)

ОСНОВНЫЕ  
ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА

## ОПИСАНИЕ

- Зеленый парк (благоустройство и ОКС)
- Центр парусного спорта
- Открытая спортивно-концертная площадка
- Тематический парк «Инновационная Россия» (ОКС и благоустройство)
- Закрытый и открытый аквакомплексы
- Спортивные объекты с диджитал на северо-востоке
- Набережная со стороны лиманов
- Конгресс-центр с оранжереей
- Детский центр с экспериментаниумом
- Детский образовательный «олимпиадный» кампус
- Старый город
- Термы
- Парк ветра
- Парк мореплавателей
- Музей археологии
- IQ-квартал

Срок и этапы реализации  
Проекта

**3 этап - 2028-2030 гг.:**

- Марина
- Гольф-клуб
- Санаторий 5\* (660 номеров)
- Гостиницы 5\* (1010 номеров)

РАСПОЛОЖЕНИЕ (ГРАНИЦЫ) КЛЮЧЕВЫХ  
ОБЪЕКТОВ

1. Визит-центр
2. Этно-исторический парк «Старый город»
3. Термы
4. Санаторий 5\*

5. Санаторий 4\*
6. Санаторий 3\*
7. Гостиница 4\*
8. Гостиница 4\*

9. Яхтенная марина

## КЛЮЧЕВЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЛОТАМ (1/3)

№ ЛОТА НА СХЕМЕ	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕД. ИЗМ.	ЗНАЧЕНИЕ ПО ЛОТУ
1	<b>Визит-центр</b>		
	Площадь лота	га	13,8
	Очередность реализации	очередь (1,2,3)	2
	Фонд застройки	кв. м спп гнс	30 000
	Рабочие места	мест	
	Единовременная емкость туристов	тыс. чел.	
	Пятно застройки	кв.м. территории	10 000
	Площадь территории благоустройства и озеленения	га	4,3
	Площадь УДС в границах лота	га	7,6
	Плотность застройки лота	кв. м /га	2 179
Этажность застройки в границах лота	этажей	3	
2	<b>Старый город</b>		
	Площадь лота	га	49,7
	Очередность реализации	очередь (1,2,3)	2
	Фонд застройки	кв. м спп гнс	85 000
	Рабочие места	мест	
	Единовременная емкость	чел.	
	Пятно застройки	кв.м. территории	28 333
	Площадь территории благоустройства и озеленения	га	10,3
	Площадь УДС в границах лота	га	11,4
	Плотность застройки лота	кв. м /га	570
Средняя этажность застройки в границах лота	этажей	3	
3	<b>Термы</b>		
	Площадь лота	га	4,3
	Очередность реализации	очередь (1,2,3)	2
	Фонд застройки	кв. м спп гнс	9 142
	Рабочие места	мест	250
	Единовременная емкость	чел.	500
	Пятно застройки	кв.м. территории	2 285
	Площадь территории благоустройства и озеленения	га	2,1
	Площадь УДС в границах лота	га	0,8
	Плотность застройки лота	кв. м /га	2 126
Средняя этажность застройки в границах лота	этажей	4	

## КЛЮЧЕВЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЛОТАМ (2/3)

№ ЛОТА НА СХЕМЕ	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕД. ИЗМ.	ЗНАЧЕНИЕ ПО ЛОТУ
4	<b>Санаторий 5*</b>		
	Площадь лота	га	8,1
	Очередность реализации	очередь (1,2,3)	3
	Фонд застройки	кв. м спп гнс	123 444
	Рабочие места	мест	110
	Единовременная емкость	чел.	220
	Пятно застройки	кв.м. территории	41 148
	Площадь территории благоустройства и озеленения	га	3,4
	Площадь УДС в границах лота	га	0,6
	Плотность застройки лота	кв. м /га	15240
5	<b>Санаторий 4*</b>		
	Площадь лота	га	6,2
	Очередность реализации	очередь (1,2,3)	2
	Фонд застройки	кв. м спп гнс	82 020
	Рабочие места	мест	150
	Единовременная емкость	чел.	300
	Пятно застройки	кв.м. территории	27 340
	Площадь территории благоустройства и озеленения	га	1,3
	Площадь УДС в границах лота	га	1,1
	Плотность застройки лота	кв. м /га	9113
6	<b>Санаторий 3*</b>		
	Площадь лота	га	12
	Очередность реализации	очередь (1,2,3)	2
	Фонд застройки	кв. м спп гнс	119 409
	Рабочие места	мест	250
	Единовременная емкость	чел.	500
	Пятно застройки	кв.м. территории	39 803
	Площадь территории благоустройства и озеленения	га	6,9
	Площадь УДС в границах лота	га	1,1
	Плотность застройки лота	кв. м /га	9950
	Средняя этажность застройки в границах лота	этажей	3

## КЛЮЧЕВЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЛОТАМ (3/3)

№ ЛОТА НА СХЕМЕ	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕД. ИЗМ.	ЗНАЧЕНИЕ ПО ЛОТУ
7	<b>Гостиницы 4* «Корабли»</b>		
	Площадь лота	га	6,2
	Очередность реализации	очередь (1,2,3)	2
	Фонд застройки	кв. м спп гнс	35 720
	Рабочие места	мест	250
	Единовременная емкость	чел.	500
	Пятно застройки	кв.м. территории	4 465
	Площадь территории благоустройства и озеленения	га	2,3
	Площадь УДС в границах лота	га	1,4
	Плотность застройки лота	кв. м /га	5761
	Средняя этажность застройки в границах лота	этажей	8
8	<b>Гостиница 4* «Высокий берег»</b>		
	Площадь лота	га	15,9
	Очередность реализации	очередь (1,2,3)	2
	Фонд застройки	кв. м спп гнс	24 047
	Рабочие места	мест	250
	Единовременная емкость	чел.	500
	Пятно застройки	кв.м. территории	4 200
	Площадь территории благоустройства и озеленения	га	8,4
	Площадь УДС в границах лота	га	2,3
	Плотность застройки лота	кв. м /га	1512
	Средняя этажность застройки в границах лота	этажей	6

## МАТРИЦА МИНИМИЗАЦИИ РИСКОВ ПО ВЫЯВЛЕННЫМ ОГРАНИЧЕНИЯМ

№ п/п	ВЫЯВЛЕННЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ	МИНИМИЗАЦИЯ РИСКОВ
1	Наличие объектов культурного наследия	<p>На территории в границах проекта «Создание Всероссийского пляжного семейного курорта «Новая Анапа» находятся 18 объектов культурного наследия (археология), в том числе один объект федерального значения и 17 выявленных объектов культурного наследия.</p> <p>Проектом предлагается сохранение 8 территорий объектов культурного наследия (в том числе объекта культурного наследия федерального значения), расположенных на свободных от планируемой застройки территориях и не препятствующих реализации мероприятий по развитию территории «Новая Анапа».</p> <p>Сохранение оставшихся объектов археологического наследия производится путем проведения спасательных археологических полевых работ в порядке, определенном <u>статьей 45.1</u> Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопок (ст. 40.п.2 73-ФЗ) с созданием музея на территории проектирования.</p>
2	Наличие ООПТ	<p>Проектом определены основные направления перспективного использования территорий ООПТ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• устранение негативных последствий антропогенного вмешательства и существующих нарушений;</li> <li>• ответственное природопользование, отвечающее задачам создания природного парка;</li> <li>• соблюдение норм природоохранного законодательства, в том числе режимов особой охраны ООПТ;</li> <li>• сохранение природного комплекса ООПТ, в том числе ценных природных сообществ и ландшафтов;</li> <li>• охраняемых видов растений и животных;</li> <li>• организация регулярного экологического мониторинга и надзора на ООПТ;</li> <li>• организация строго регулируемой рекреационной деятельности;</li> <li>• организация озеленённых территорий общего пользования в соответствии с установленными нормативными требованиями на свободных от ООПТ зонах;</li> <li>• устойчивое существование видов определяют экологические факторы, из которых первостепенное значение принадлежит лимитирующим;</li> <li>• формирование экотроп с деревянным мощением.</li> </ul>

## ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

Реализация принципа эффективного использования земельных ресурсов

Распределение общей площади территории / плотность застройки:

- объекты туризма и рекреации – **53 % / 5 887 кв.м/га**
- зона природных территорий – **27 % / 0 кв.м/га**
- зона административно-деловых и торгово-развлекательных объектов – **8 % / 4 250 кв.м/га**
- зона социальной инфраструктуры – **7 % / 1 750 кв.м/га**
- зона транспортной инфраструктуры – **4 % / 702 кв.м/га**
- зона инженерной инфраструктуры – **1 % / 7 755 кв.м/га**



## СХЕМА СВЯЗАННОСТИ ПРОСТРАНСТВ

### ПОЛЬЗОВАТЕЛЬСКИЕ СЦЕНАРИИ ПРИМЕР НА БАЗОВОЙ ГРУППЕ, СЕЗОН ЛЕТО

Семья: Иван (37 лет) и Ольга (36 лет), Лена (12 лет), Петя (8 лет).  
Семья Ивана и Ольги приехали из Санкт-Петербурга на 14 дней на курорт «Новая Анапа». Каждое лето они стараются отдыхать на море, в отелях курорта. В этот раз они остановились в гостинице 4\* неподалеку от парка «15 морей России». В семье приняты традиции совместного времяпрепровождения и активного образа жизни.



#### УТРО

**(1) 8:00 – 10:00.** Семья просыпается и все выходят на пробежку вдоль моря по променаду **(2)** в сторону лимана. После пробежки и утреннего купания они наслаждаются завтраком в отеле **(1)** с видом на море. Сегодня в ресторане отеля день сырников! На завтрак обязательно кубанские натуральные свежие фрукты и продукты от местных фермерских хозяйств. Сегодня семья решает посветить день «непляжному» отдыху.



**10:30 – 11:30.** Сначала посещение гольф-клуба **(3)**. Иван и Лена решают поучаствовать в семейном мастер-классе по гольфу, в то время как Ольга занимается с Петей на детской площадке в клубе.

#### ПОЛДЕНЬ

**12:00 – 13:00.** Обед в ресторане гольф-клуба **(3)**, где обсуждаются впечатления от утренних мероприятий. **13:00 – 15:30.** Семья направляется в центр парусных видов спорта **(4)**. Лена с увлечением осваивает виндсерфинг, а Петя весело катается на маленькой яхте под наблюдением инструктора. Взрослые в это время осваивают водные лыжи и наслаждаются великолепными видами.



**15:30 – 17:00.** Прогулка по Старому городу **(5)**. Семья ищет интересные сувениры в маленьких магазинчиках, а затем устраивается в уютном кафе.

#### ВЕЧЕР

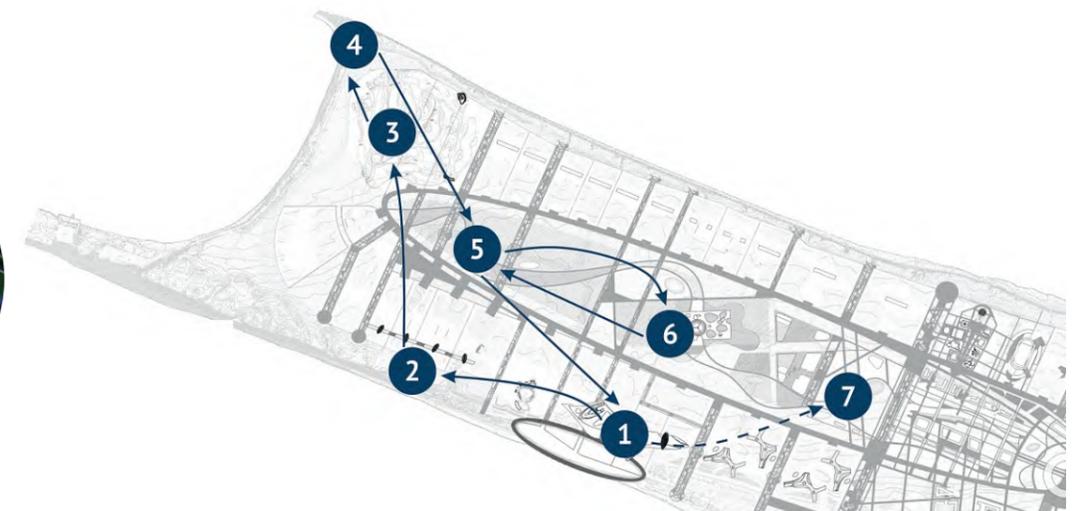
**18:00 – 20:00.** Посещение большого аквапарка с термами «15 морей России» **(6)**. Лена и Иван отправляются на адреналиновые водные горки, а Ольга с Петей расслабляются в термальных ваннах.



**20:30 – 22.30.** Прогулка по Старому городу **(5)** и ужин в уютном ресторане. Сегодня на одной из площадей играет латиноамериканский ансамбль из Бразильского культурного центра и проходят мастер-классы по танцам для взрослых и детей.

**23:00** - Возвращение в гостиницу **(1)**. Семья обсуждает свои впечатления, устали, НО СЧАСТЛИВЫ!

Всем спать, ведь завтра – целый день в тематическом парке «Инновационная Россия» **(7)**.



## СХЕМА СВЯЗАННОСТИ ПРОСТРАНСТВ

### ПОЛЬЗОВАТЕЛЬСКИЕ СЦЕНАРИИ ПРИМЕР ПО БАЗОВОЙ ГРУППЕ, СЕЗОН ОСЕНЬ

Семья из Воронежа: Олег (43 года) и Оксана (36 лет), сын Сева (12 лет), дочь Вера (10 лет). Путешествие на курорт на автомобиле. Полина хочет увидеть фестиваль художественной гимнастики и принять участие в мастер-классах. Диме интересны соревнования по городским и экстремальным видам спорта, Николай и Галина хотят посетить термы. Пакетный тариф «Полупансион+обмен ужином»: 5 ночей, отель 3\* (смежные номера), полупансион, ужины в ресторанах-участниках тарифа, парковка в «Визит-центре».



#### 1 ДЕНЬ

приезд, размещение, прогулка, ужин в отеле



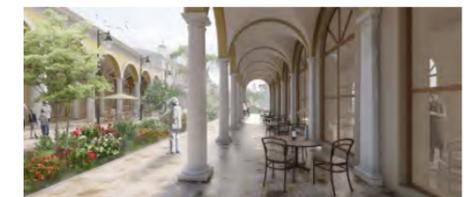
#### 2 ДЕНЬ

просмотр соревнований по экстремальным видам спорта, спа, ужин в морском ресторане



#### 3 ДЕНЬ

парк "Инновационная Россия", ужин



#### 4 ДЕНЬ

фестиваль гимнастики, детский центр, Старый город, ужин



#### 5 ДЕНЬ

спортивный парк, музыкальный фестиваль, ужин в фермерском ресторане



#### 6 ДЕНЬ

ботанический сад с оранжереей, сувенирные лавки в Старом городе, фестиваль гимнастики

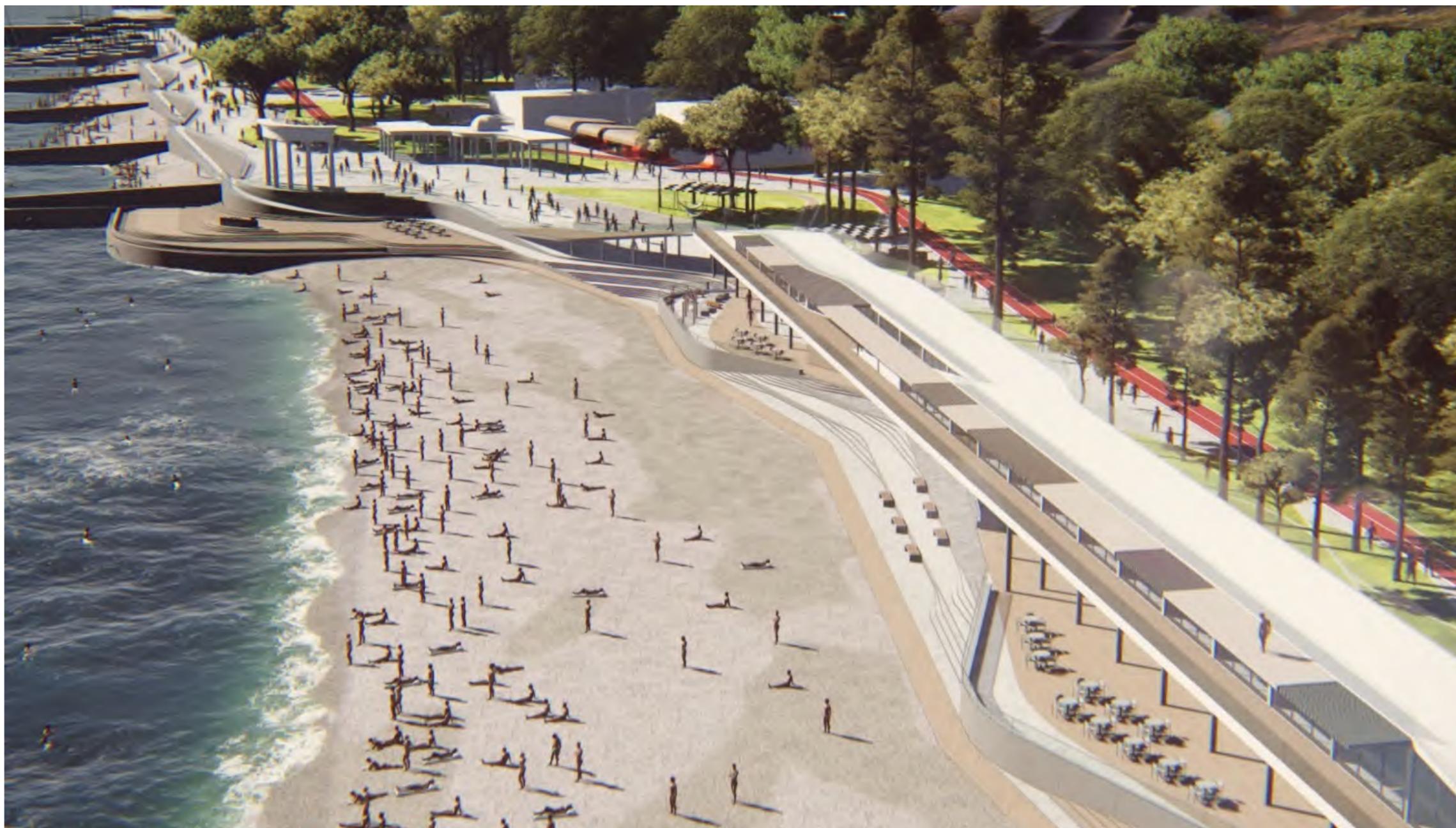
## СРЕДОВАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Виды средовой инфраструктуры курорта



## ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ТИПОВЫХ СРЕДОВЫХ РЕШЕНИЙ

Виды средовой инфраструктуры курорта



## **БЛОК 3**

ДЕТАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТНЫХ  
РЕШЕНИЙ, ФОРМИРОВАНИЕ  
МЕРОПРИЯТИЙ ПО РАЗВИТИЮ  
ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАЮЩЕЙ  
ИНФРАСТРУКТУРЫ

## КОМПЛЕКСНАЯ МОДЕЛЬ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

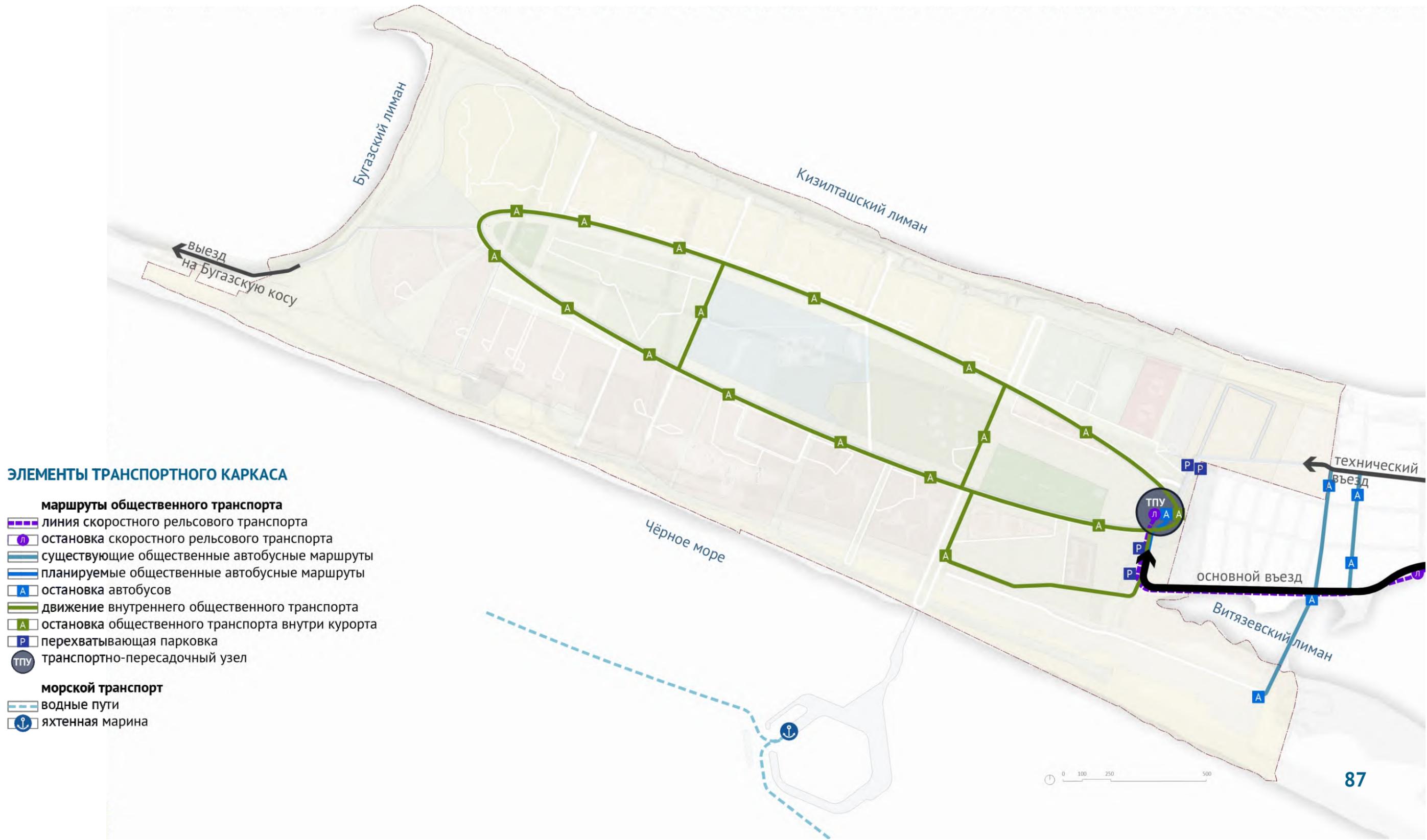


# СХЕМА ТРАНСПОРТА УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

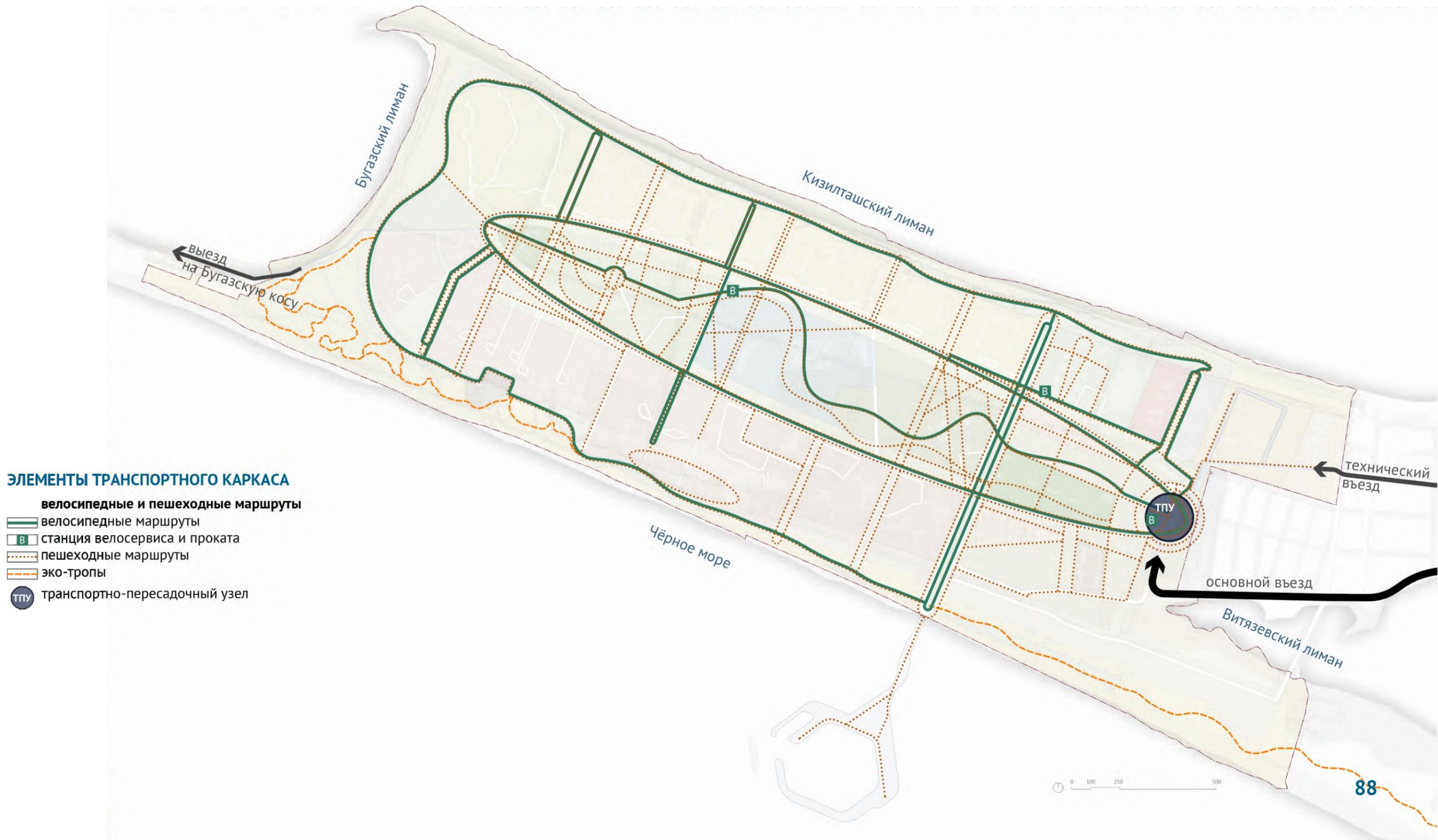


Поперечные профили приведены на основании "СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85\*" (с изменениями и дополнениями).

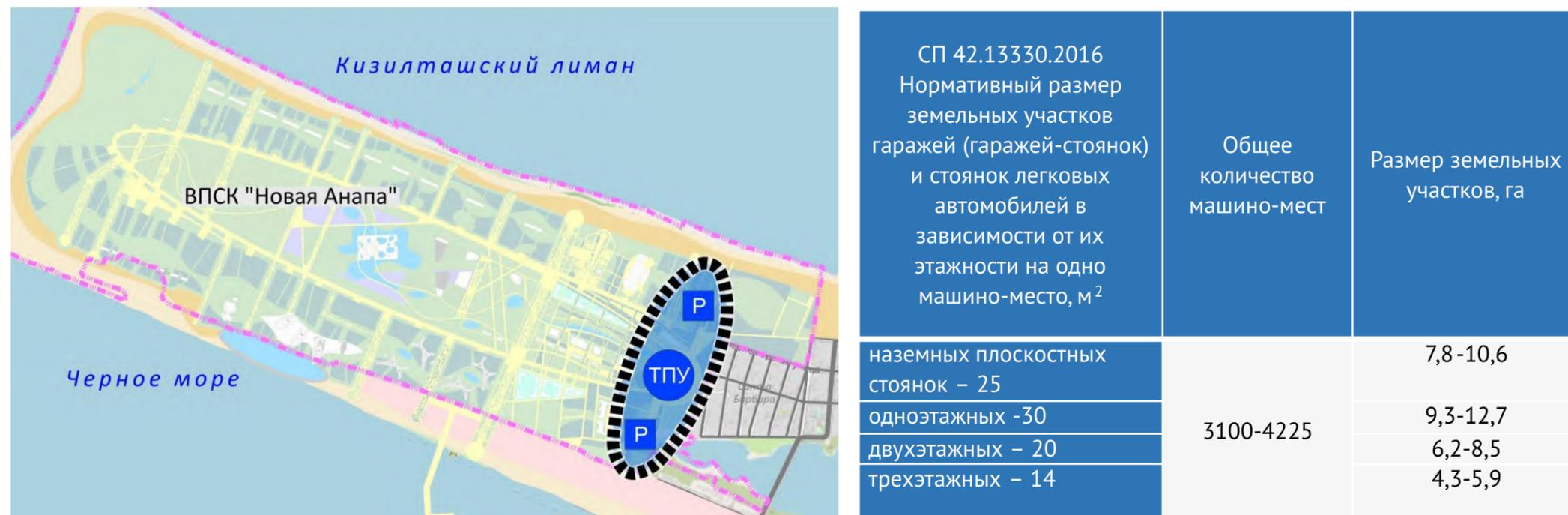
# СХЕМА ТРАНСПОРТА ОРГАНИЗАЦИЯ МАРШРУТОВ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА



## СХЕМА ТРАНСПОРТА ВЕЛОПЕШЕХОДНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



## СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ



Количество машино-мест для гостиничного фонда (норматив СП 42.13330.2016 3-5 машино-место на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала)	Количество машино-мест (норматив СП 42.13330.2016 15-20 машино-место на 100 единовременных посетителей)	Количество машино-мест (норматив СП 42.13330.2016 3-5 машино-место на 100 чел обслуживающего персонала (объекты торговли, парки)	Количество машино- мест для посетителей марины в соответствии с заданием	Количество машино- мест в составе ТПУ в соответствии с заданием	Общее количество машино- мест
1530-2550	225-300	45-75	300	1000	3100-4225

S - Количество номеров гостиничного фонда	k2 - среднее количество проживающий в одном номере, чел	k2 - коэф. загрузки гостиничного фонда	Количество отдыхающих, чел (S*(k1+k2))	обслуживающих персонал гостиничного фонда, чел	Однодневные туристы, чел	Обслуживающий персонал (объекты торговли, парки), чел	Общее количество, чел
15000	1,5	0,7	33000	18000	1500	1500	54000

## СХЕМА НАВИГАЦИИ (1/2)

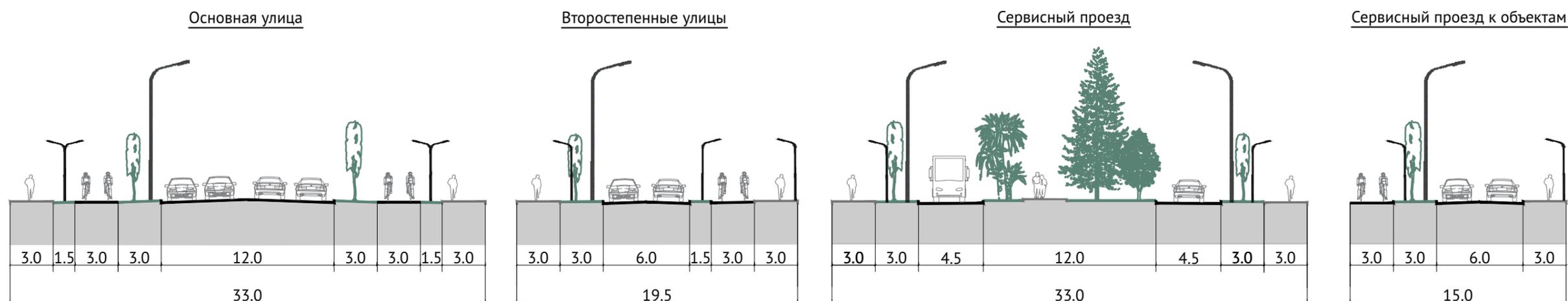


## СХЕМА НАВИГАЦИИ (1/2)



Система навигации представляет собой множество элементов, объединенных в одно целое. Они делятся на несколько основных групп, каждая из которых ориентирована на решение той или иной проблемы: адресную, транспортную, пешеходную, туристскую. Все элементы системы взаимосвязаны друг с другом. Так человек чувствует связность и облегчает свое ориентирование в городе. Навигационные носители были разработаны так, чтобы отразить уникальный характер курорта, а также связать их с окружающей средой и другой уличной мебелью и малыми архитектурными формами. Для повышения легкости восприятия в системе навигации применяются используемые в международной практике символы и пиктограммы.

## ПОПЕРЕЧНЫЕ ПРОФИЛИ ПО ТИПАМ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ



### ЭЛЕМЕНТЫ ВЕТРОЗАЩИТЫ ТЕРРИТОРИИ



Поперечные профили приведены на основании "СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85\*" (с изменениями и дополнениями).

## ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ

№ П/П	ПОКАЗАТЕЛЬ	ЕД. ИЗМ.	ВСЕГО
<b>1</b>	<b>Протяженность, в том числе:</b>		
1.1	магистральные улицы и дороги (центральное транспортное кольцо кольцо)	км	8,3
1.2	сервисные проезды	км	6,5
1.3	проезды к объектам	км	21,6
1.4	реконструкция транзитной дороги	км	1,5
1.5	пешеходных улиц	км	80
1.6	велодорожек	км	35
1.7	экотропы	км	8
<b>2</b>	<b>Парковки (для постоянного и временного хранения):</b>	м/м	4225
2.1	Необходимая территория размещения	га	37,7
3	ТПУ	ед.	1

## ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЙ КАРКАС ТЕРРИТОРИИ



## ОСОБЕННОСТИ ПРЕДЛАГАЕМЫХ СРЕДОВЫХ РЕШЕНИЙ ПО ВЫДЕЛЕННЫМ ТИПАМ ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННОГО КАРКАСА (1/4)

ВСЯ ТЕРРИТОРИЯ КУРОРТА ФАКТИЧЕСКИ ЯВЛЯЕТСЯ БОЛЬШОЙ ПАРКОВОЙ И ПРОГУЛОЧНОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ С МУЛЬТИФУНКЦИОНАЛЬНЫМИ ОБЪЕКТАМИ РАЗВЛЕЧЕНИЙ, ОТДЫХА, ПРОСВЕЩЕНИЯ, СПОРТА, ОЗДОРОВЛЕНИЯ.

ЗАДАЧА обеспечить постоянный интерес туристов и экскурсантов к прогулкам по территории, за каждым поворотом открывается новое, интересное!

Каждый объект, каждое здание, каждый МАФ, крупные объекты зеленого каркаса снабжены QR-кодами с информации об этом объекте, но и создающие систему квестов (познание и просвещение).

ЗАДАЧА создать пользовательские сценарии для различных целевых групп как по возрасту, так и количеству дней пребывания решается через системные средовые решения.

Одним из ГЛАВНЫХ МАГНИТОВ КУРОРТА предложено сделать ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПАРК «ИННОВАЦИОННАЯ РОССИЯ». 10 ПАВИЛЬОНОВ с интерактивными аттракционами и лекториями, в которых в игровой форме будут реализованы различные программы просвещения и образования. ЗАДАЧА парка – поразить гостей курорта разнообразием не только природной уникальности России, но и вкладом России в науку, литературу, культуру и историю мира.

В ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗОНЕ «СПОРТ – НОРМА ЖИЗНИ» ПРЕДУСМОТРЕНО РАЗМЕЩЕНИЕ КОНЮШНИ НА 10 ДЕННИКОВ И МАНЕЖА.

В ботаническом саду и закрытой оранжерее создаются отдельные квесты для детей и взрослых, где в игровой форме создается программа обучения по разнообразию животного и растительного разнообразия России.

Уличное освещение обеспечивает комфортный проезд разных видов транспорта в вечернее и ночное время. Освещение пешеходных и велосипедных дорожек обеспечивает комфортное передвижение. Навигационные щиты являются цифровыми и обеспечены подсветкой. Все навигационные щиты снабжены «тревожной кнопкой» для связи со службой безопасности курорта. Навигационные щиты обеспечивают гостей курорта как географической, так и событийной информацией.

В связи с тем, что часть гостиниц будет предоставлять возможность для проживания с домашними животными и в первую очередь это относится к гостиницам семейного типа и сервисным резиденциям Старого города, то на территории курорта предусматриваются места выгула (площадки) таких домашних животных (собаки/кошки/еноты). В местах выгулов домашних животных рекомендуется высадить цветы ромашек и валерьяну.

## ОСОБЕННОСТИ ПРЕДЛАГАЕМЫХ СРЕДОВЫХ РЕШЕНИЙ ПО ВЫДЕЛЕННЫМ ТИПАМ ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННОГО КАРКАСА (2/4)

Ширина защитных полос зависит от вида и структуры посаженных растений и сформированной правильной их конструкции, от схемы посадки и от качества почв, так как на хорошо увлажненных богатых почвах древостой вырастает достаточно высокий, а значит и оказывает большее влияние в плане защиты. Древесные породы для садозащитных полос должны иметь компактные размеры кроны, быть неприхотливыми и более долговечными (не менее 40—50 лет), быстрорастущими и высокорослыми, легко размножаться, чтобы они обгоняли в росте плодовые деревья и кустарники и были достаточно приспособлены к местным почвенно-климатическим условиям.

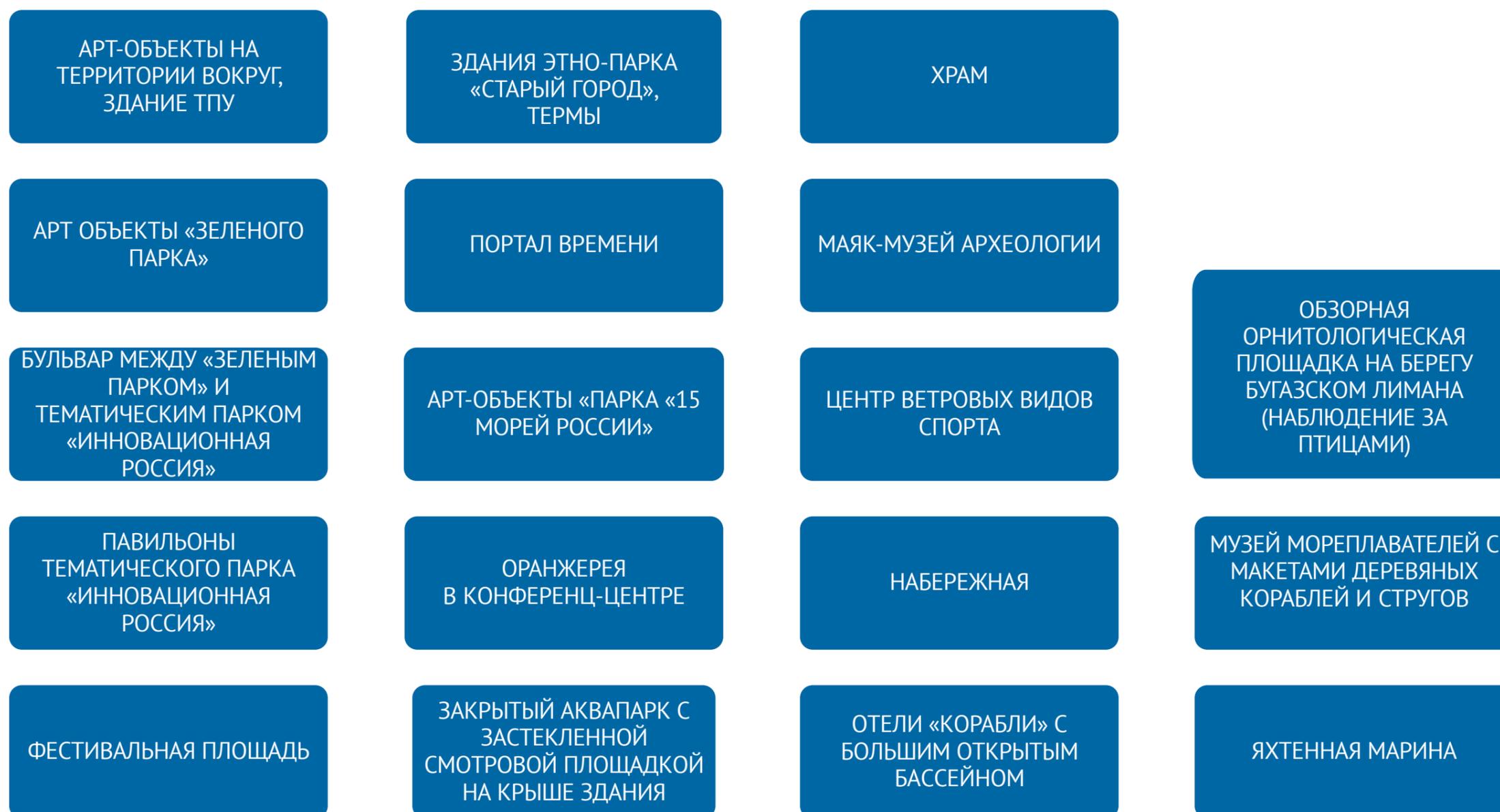
Из древесных пород (в зависимости от рельефа и гидрологического режима) используются:

- береза бородавчатая;
- тополя канадский, пирамидальный, туркестанский;
- вяз мелколистный, эвкалипт;
- орех грецкий и орех черный;
- гледичия техколочковая;
- клен остролистный, клен татарский;
- шелковица.

Помимо древесных пород деревьев, в защиту включаются кустарниковые растения: лох, жимолость, бирючина, барбарис, облепиха, тамариск. Эстетическую ценность имеют дуб красный, павлиний кипарис, гортензия древовидная, можжевельник казацкий, жасмин, фотиния, пираканта, сосна Коха, тис ягодный. Откосы для защиты от эрозии укрепляют посевом/посадкой быстрорастущих пород – акации белой, дерезы обыкновенной. Такие посадки делают густыми с междурядьями в 2,5-3 м. Откосы на затопляемых поймах укрепляют кустарниковыми и древовидными ивами. На оползневых склонах сажают породы деревьев, которые поглощают много влаги и иссушают почву (соответствующие ареалу обитания виды тополей).

## ОСОБЕННОСТИ ПРЕДЛАГАЕМЫХ СРЕДОВЫХ РЕШЕНИЙ ПО ВЫДЕЛЕННЫМ ТИПАМ ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННОГО КАРКАСА (3/4)

ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ОБЗОРА ВИДОВ ТЕРРИТОРИИ И СОЗДАНИЯ  
ПАМЯТНЫХ ФОТО И ВИДЕО МАТЕРИАЛОВ



## ОСОБЕННОСТИ ПРЕДЛАГАЕМЫХ СРЕДОВЫХ РЕШЕНИЙ ПО ВЫДЕЛЕННЫМ ТИПАМ ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННОГО КАРКАСА (4/4)

НА ТЕРРИТОРИИ ВСЕХ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН ПРЕДУСМОТРЕНО РАЗМЕЩЕНИЕ РЕСТОРАНОВ, КАФЕ, КОФЕЕН И БАРОВ (финальный расчет количества посадочных мест будет осуществлен на стадии разработки ППТ с учетом точек общественного питания гостиниц и санаториев).

Все точки общественного питания и торговли предлагается создавать двумя путями:

- Инвестор – управляющая компания курорта – передача в аренду представителям малого бизнеса;
- Предоставление земельного участка представителям малого бизнеса через механизм инвестиционного контракта.

ЧЕРЕЗ ВСЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ КУРОРТА ПРОХОДИТ НЕПРЕРЫВНАЯ СЕТЬ ПЕШЕХОДНЫХ И ВЕЛОСИПЕДНЫХ МАРШРУТОВ.

Вдоль черноморского побережья предусмотрено строительство частично двухуровневой набережной (первый этаж предполагает размещение пляжных ресторанов, кафе, магазинов, салонов красоты и служб сервиса), вписанной в ландшафт береговой линии и обеспечивающая беспрепятственные проходы к морю.

Набережную со стороны лиманов предлагается сделать для более «тихих» прогулок, с возможностью посидеть в беседках, выйти к концертной площадке с классической музыкой.

Все функциональные зоны курорта предусматривают размещение торговых точек (для продажи мороженого, снеков, воды и т.п.), мусорные урны (раздельные), подземные мусорные баки.

ВСЯ СЕТЬ ПЕШЕХОДНЫХ МАРШРУТОВ ОБЕСПЕЧИВАЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ 15-МИНУТНОГО ДОСТУПА К ОБЪЕКТАМ КУРОРТА (ПРОДОЛЬНЫЕ И ДИАГОНАЛЬНЫЕ СВЯЗИ ЧЕРЕЗ ПАРКИ).

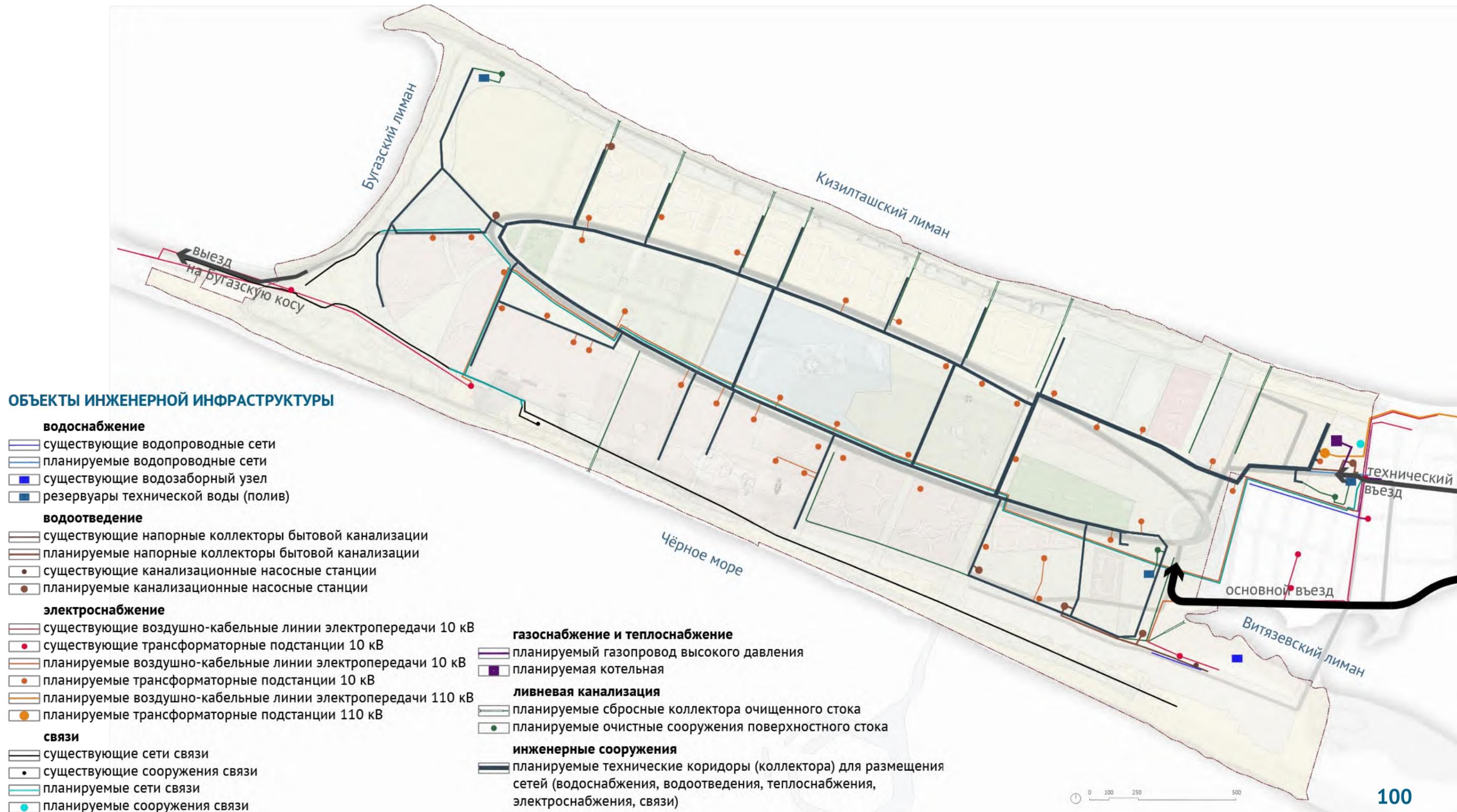
На курорте предлагается разместить, кроме традиционных МАФов (лавочки, урны, беседки), также и арт-объекты разного размера, например, выставку современных скульптур (привлечение молодежи, создание эстетики современного пространства).

С ЦЕЛЬЮ СОХРАНЕНИЯ ДЮННОГО КОМПЛЕКСА ПРЕДЛАГАЕТСЯ ИСКЛЮЧИТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО ДОРОГ И ДОРОЖЕК С ТВЕРДЫМ ПОКРЫТИЕМ НЕПОСРЕДСТВЕННО ВДОЛЬ МОРЯ И ОГРАНИЧИТЬСЯ ТОЛЬКО ДЕРЕВЯННЫМИ НАСТИЛАМИ И ДЕРЕВЯННЫМИ ТРОПАМИ.

## ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ОБЩЕСТВЕННЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

№п/п	ПОКАЗАТЕЛЬ	ЕД. ИЗМ	ВСЕГО
1	Площадь территории каждого типа общественных и озелененных пространств согласно планировочным решениям	га	600

## МОДЕЛЬ ИНЖЕНЕРНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



## МОДЕЛЬ ИНЖЕНЕРНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

НА ТЕРРИТОРИИ ПОДГОТОВКИ КОНЦЕПЦИИ В ОТНОШЕНИИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ БЫЛИ ПРЕДУСМОТРЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ МЕРОПРИЯТИЯ:

- . обеспечение централизованной системой водоснабжения от существующей системы водоснабжения города-курорта Анапа;
  - обеспечение централизованным водоотведением по системе самотечно-напорных сетей с канализационными насосными станциями в централизованную систему водоотведения города-курорта Анапа;
  - электроснабжение от планируемой ПС 110 кВ со строительством трансформаторных подстанций (ТП 6(10)/0,4 кВ), распределительных и питающих кабельных линий электропередачи напряжением 6(10) и 0,4 кВ, низковольтных распределительных устройств, а также сети наружного освещения;
  - обеспечение полным комплексом телекоммуникационных услуг связи;
  - сбор, отвод и очистка поверхностного стока на очистных сооружениях поверхностного стока закрытого типа;
  - теплоснабжение от газовой котельной, тепловой мощностью 80,0 Гкал/час;
  - реконструкция инженерных коммуникаций, попадающих в зону производства строительных работ, в строгом соответствии с требованиями нормативных документов.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕДПОЛАГАЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ:

- Строительство **автомобильной дороги пос. Виноградный – ст-ца Благовещенская** на участке обхода станицы Благовещенской в городе-курорте Анапа;
- Строительство **линии скоростного трамвая** для связи территории проекта «Новая Анапа» и станицы Благовещенская с аэропортом Витязево;
- Организация **остановочных пунктов** с нормативной пешеходной доступностью.

### УКРУПНЕННАЯ ОЦЕНКА МЕРОПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА / РЕКОНСТРУКЦИИ ЗА ГРАНИЦАМИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ (С УЧЕТОМ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ)

№ П/П	НАИМЕНОВАНИЕ СООРУЖЕНИЯ / СЕТИ ЗА ГРАНИЦАМИ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ	СТОИМОСТЬ (С УЧЕТОМ НДС), ТЫС. РУБ.
1	Водоснабжение	
1.1	Водопроводные сети	352 317,01
1.2	Резервуары технической воды	95 838,46
	Всего:	448 155,47
2	Хозяйственно-бытовая канализация	
2.1	Напорные сети хозяйственно-бытовой канализации	19 945,83
2.2	Самотечные сети хозяйственно-бытовой канализации	35 570,70
2.3	Канализационные насосные станции	4 277 994,90
	Всего:	4 333 511,44
3	Дождевая канализация	
3.1	Очистные сооружения поверхностного стока, всего	49 691 257,30
3.2	Закрытая сеть дождевой канализации	154 665,05
3.3	Сбросные коллекторы	1 695,89
	Всего:	49 847 618,23
4	Теплоснабжение	
4.1	Отдельно-стоящая котельная, работающая на газообразном топливе	11 735 100,70
4.2	Сети теплоснабжения	589 457,73
	Всего:	12 324 558,43
5	Газоснабжение	
5.1	Газопроводы высокого давления	1 729,81
	Всего:	1 729,81
6	Электроснабжение	
6.1	Электрическая подстанция 110 кВ	1 736 914,15
6.2	Трансформаторные подстанции 10 кВ	124 090,00
6.3	Линии электропередачи 110 кВ	10 447,93
6.4	Линии электропередачи 10 кВ	97 616,00
	Всего:	1 969 068,08
7	Связь	
7.1	Базовая станция операторов подвижной радиотелефонной связи	124,56
7.2	Линейно-кабельные сооружения связи	96 326,48
	Всего:	96 451,04
	<b>Всего по объектам внешней инженерной инфраструктуры</b>	<b>69 021 092,50</b>

## НОВЕЙШИЕ ТЕХНОЛОГИИ В ИНЖЕНЕРНОМ ОБЕСПЕЧЕНИИ ТЕРРИТОРИИ

**ДВЕ ЗАДАЧИ** при разработке проектных решений по созданию и развитию обслуживающей инфраструктуры:

1. Комфортные условия для отдыхающих: доступность, инклюзивность, безопасность.
2. Экономическая привлекательность инвестиционных лотов за счет создания комплексных решений в сервисной составляющей курорта – инженерная и технологическая инфраструктура.

**ОРИЕНТИР** при проектировании территории развития «Умный туристический город» – на основании стандарта «Умный город» Минстроя России, с использованием перспективных разработок и технологических инноваций. ESG (5C) приоритеты.

**УПРАВЛЕНИЕ** инженерными системами (энергетика, вода), комплексное управление транспортными потоками, безопасность

**ГОРОД** как лаборатория инноваций.

### УМНАЯ ЭНЕРГИЯ

- все отели и объекты курорта могут иметь возможность генерации на возобновляемых источниках энергии (солнечная энергия, ветряная, геотермальная), регулируются программой управления спроса и энергоэффективности.

### УМНАЯ ВОДА

- централизованная поставка и мониторинг систем потребления питьевой воды и интеграция объектов с системами биологической очистки воды с последующим использованием для полива

### УМНЫЕ ЗДАНИЯ

- кооперация отдельных информационных систем гостиниц, санаториев и других объектов в единую систему управления по принципу единой системы BMS –управления зданием построенным с применением технологии BIM( Building Information System) , информационного моделирования здания.

### УМНЫЙ ТРАНСПОРТ

- интеллектуальные транспортные и логистические системы. Устойчивый транспорт и мобильность как услуга (MaaS) . Инфраструктура для велосипедов и пешеходов. Мониторинг и управление трафиком, интеллектуальная централизованная парковка и парковки объектов. Комплексное управление дорожным движением

### УМНЫЙ ТУРИСТИЧЕСКИЙ ГОРОД

- система навигации , бесшовный WiFi , синхронный переводчик и сервисы на основе ИИ. Проектирование городских объектов и пространств с учетом изменений климата, поднятия уровня моря и других глобальных угроз . Применение AR-технологий для улучшения туристского опыта, например, для навигации, обучения или развлечения. Интернет вещей.



## СТРАТЕГИЯ ЭКОНОМИКИ ЗАМКНУТОГО ЦИКЛА

### КОНСОРЦИУМ СТАВИТ ЗАДАЧУ РАЗРАБОТКИ СТРАТЕГИИ ЭКОНОМИКИ ЗАМКНУТОГО ЦИКЛА



ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ОПИСАНИЕ  
ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ,  
СОЗДАЮЩИХ ОТХОДЫ

ВВЕДЕНИЕ СТАНДАРТА КУОРТА В  
ОБЛАСТИ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ, ЧТО  
ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ  
ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИХ ТЕХНОЛОГИЙ  
(LED-ОСВЕЩЕНИЕ, СОЛНЕЧНЫЕ ПАНЕЛИ  
И СИСТЕМЫ ВОДОСБЕРЕЖЕНИЯ)

СИСТЕМНЫЙ И СТРАТЕГИЧЕСКИЙ  
ПОДХОД ВО ВЗАИМОДЕЙСТВИИ  
УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ КУОРТА  
С РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ ПО  
ОБРАЩЕНИЮ С ОТХОДАМИ И  
ДРУГИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ В РАМКАХ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

РАЗРАБОТКА СОВМЕСТНОЙ  
ПРОГРАММЫ  
СОТРУДНИЧЕСТВА С  
ЭКОЛОГИЧЕСКИМИ,  
ВОЛОНТЕРСКИМИ НКО ИЛИ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИМИ  
УЧРЕЖДЕНИЯМИ ДЛЯ  
ОПТИМИЗАЦИИ СИСТЕМЫ  
УПРАВЛЕНИЯ ОТХОДАМИ

РАЗРАБОТКА ОБУЧАЮЩИХ  
ПРОГРАММ ДЛЯ ПЕРСОНАЛА ПО  
ВОПРОСАМ УСТОЙЧИВОСТИ И  
УПРАВЛЕНИЮ ОТХОДАМИ

РАЗРАБОТКА МЕР ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ И  
СОЗДАНИЯ КОМПЛЕКСНОЙ  
ПРОГРАММЫ РЕЦИКЛИНГА С МЕСТНЫМ  
МСП ДЛЯ ТБО  
(СТЕКЛО, ПЛАСТИК, БУМАГА)

ВНЕДРЕНИЕ ФОРМ СБОРА ОБРАТНОЙ  
СВЯЗИ В ЦИФРОВОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ  
НАВИГАЦИИ И УПРАВЛЕНИЯ КУОРТОМ

РАЗРАБОТКА БАЗОВЫХ  
ПРОТОКОЛОВ ПО  
УПРАВЛЕНИЮ ОТХОДАМИ КАК  
СЦЕНАРИЯ  
ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ  
ОБСЛУЖИВАЮЩЕЙ И  
ОБЕСПЕЧИВАЮЩЕЙ  
ИНФРАСТРУКТУРЫ КУОРТА

РАЗРАБОТКА ЕДИНОЙ ПРОГРАММЫ  
КУОРТА ДЛЯ СБОРА ЭЛЕКТРОННЫХ  
ОТХОДОВ (БАТАРЕЕК, ЛАМП, СТАРОЙ  
ТЕХНИКИ) ДЛЯ ПОСЛЕДУЮЩЕЙ  
УТИЛИЗАЦИИ

СОЗДАНИЕ ПРОГРАММЫ ПАРТНЕРСТВА  
И СОТРУДНИЧЕСТВА С МЕСТНЫМИ  
ОРГАНИЗАЦИЯМИ И ДРУГИМИ  
КУОРТАМИ ДЛЯ ОБМЕНА ЛУЧШИМИ  
ПРАКТИКАМИ И СОВМЕСТНОГО  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕСУРСОВ



РАЗРАБОТКА  
СТИМУЛИРУЮЩИХ ПРОГРАММ  
ПО УПРАВЛЕНИЮ ОТХОДАМИ  
ДЛЯ УПРАВЛЯЮЩЕГО  
ПЕРСОНАЛА, ГОСТЕЙ И  
ОТДЫХАЮЩИХ

РАЗРАБОТКА МЕР  
КОМПОСТИРОВАНИЯ ПИЩЕВЫХ И  
ОРГАНИЧЕСКИХ ОТХОДОВ С ЦЕЛЬЮ  
ИХ ПРИРОДНОЙ ПЕРЕРАБОТКИ

РАЗРАБОТКА ПРОГРАММЫ  
СТИМУЛИРОВАНИЯ В ЦЕЛЯХ  
ВНЕДРЕНИЯ ИННОВАЦИОННЫХ  
ТЕХНОЛОГИЙ, ФОРМ И МЕТОДОВ В  
ОБЛАСТИ УТИЛИЗАЦИИ И  
ПЕРЕРАБОТКИ ОТХОДОВ



С учетом единовременного проживания туристов, посетителей и обслуживающего персонала на территории курорта «Новая Анапа» будет находиться от 50 до 100 тысяч человек. Активные событийные мероприятия могут одновременно привлекать до 100 тысяч посетителей.

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ РЕШЕНИЯ ПОЗВОЛЯТ СУЩЕСТВЕННО СНИЗИТЬ ОБЪЕМ ОТХОДОВ, МИНИМИЗИРОВАТЬ ВОЗДЕЙСТВИЕ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И СОЗДАТЬ БОЛЕЕ УСТОЙЧИВОЕ ТЕРРИТОРИИ

## РАСЧЕТ ПОТРЕБНОСТЕЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (1/3)

№ П/П	ПОКАЗАТЕЛЬ	ЕД. ИЗМ.	ВСЕГО (СУММА)
1	Водоснабжение		
1.1	Водопотребление	тыс. куб. м/сут.	16,44
2	Хозяйственно-бытовая канализация		
2.1	Производительность очистных сооружений канализации	тыс. куб. м/сут.	10,5
3	Дождевая канализация	м/м	
3.2	Производительность очистных сооружений канализации	объем стока для очистки, тыс.куб. м./ площадь участка под ЛОС	25,4
4	Электроснабжение		
4.1	Потребность в электроэнергии	МВт	63,2
5	Теплоснабжение		
5.2	Производительность источников теплоснабжения по типу (централизованные, локальные)	Гкал/час	75
6	Газоснабжение		
6.1	Потребление газа	производительность, куб. м/час	10398

## РАСЧЕТ ПОТРЕБНОСТЕЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (2/3)

№ П/П	РАЗДЕЛ	РАСЧЕТНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ	ИСТОЧНИК	МЕРОПРИЯТИЯ (СТРОИТЕЛЬСТВО РЕКОНСТРУКЦИЯ)
<b>1</b>	<b>ВОДОСНАБЖЕНИЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ:</b>	Общее расчетное водопотребление – 16,44 тыс. м <sup>3</sup> /сутки, в том числе:		
1.1	• хозяйственно-питьевые нужды	10,5	Централизованная система водоснабжения города-курорта Анапы.	<b>СТРОИТЕЛЬСТВО</b> сетей водоснабжения. Подключение к существующей системе хозяйственно-питьевого водоснабжения в соответствии с техническими условиями.
1.2	• пожаротушение	0,44		
1.3	• полив	5,5	Резервуары технической воды, заполняемые очищенными дождевыми стоками и водой питьевого качества	<b>СТРОИТЕЛЬСТВО</b> резервуаров технической воды.
<b>2</b>	<b>ВОДООТВЕДЕНИЕ:</b>			
2.1	• бытовые стоки	Общая расчетная тепловая нагрузка S 75 Гкал/час	Централизованная система водоотведения города-курорта Анапы.	<b>СТРОИТЕЛЬСТВО</b> КНС, строительство сетей водоотведения. Подключение к существующей системе водоотведения в соответствии с техническими условиями.
2.2	• поверхностный сток	Расчетный объем поверхностных сточных вод, направленный на очистку – 25,4 тыс. м <sup>3</sup> /сутки	Планируемые очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа	<b>СТРОИТЕЛЬСТВО:</b> 3-х комплексов очистных сооружений поверхностного стока закрытого типа Сбросные коллекторы очищенного стока Закрытой сети дождевой канализации

## РАСЧЕТ ПОТРЕБНОСТЕЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (3/3)

№ П/П	РАЗДЕЛ	РАСЧЕТНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ	ИСТОЧНИК	МЕРОПРИЯТИЯ (СТРОИТЕЛЬСТВО РЕКОНСТРУКЦИЯ)
3	ТЕПЛО-СНАБЖЕНИЕ	Общая расчетная тепловая нагрузка S 75 Гкал/час	Планируемая котельная установленной тепловой мощностью 80 Гкал/час	<b>СТРОИТЕЛЬСТВО:</b> Котельной; Тепловых сетей к планируемым потребителям.
4	ГАЗОСНАБЖЕНИЕ	Расчетный максимально-часовой расход газа – 10398 м <sup>3</sup> /час	Существующая газораспределительная сеть города-курорта Анапа	<b>СТРОИТЕЛЬСТВО</b> распределительного газопровода высокого давления. Подключение к существующей газораспределительной сети муниципального образования по техническим условиям.
5	ЭЛЕКТРО-СНАБЖЕНИЕ	Расчетная электрическая нагрузка – 62 865 кВт	Планируемая ПС мощностью 2х40 МВА Планируемые ТП 10/0,4 кВ	<b>СТРОИТЕЛЬСТВО:</b> Распределительные подстанции (РТП 10/0,4 кВ) Трансформаторных подстанций (ТП 10/0,4 кВ) Кабельных линий электропередачи, напряжением 10 кВ и 0,4 кВ Присоединение к высоковольтной распределительной сети напряжением 10 кВ от планируемой ПС 2х40 МВА.
5.1	Наружное освещение:	387 кВт	Планируемые ТП 10/0,4 кВ	<b>СТРОИТЕЛЬСТВО:</b> Распределительные подстанции (РТП 10/0,4 кВ) Трансформаторных подстанций (ТП 10/0,4 кВ) Кабельных линий электропередачи, напряжением 10 кВ и 0,4 кВ <b>СТРОИТЕЛЬСТВО</b> воздушных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ сети наружного освещения
6	СВЯЗЬ	телефонная связь, система передачи данных, система кабельного телевидения, радиовещание, система оповещения о ЧС, диспетчеризация, видеонаблюдение	1 планируемая базовая станция операторов подвижной радиотелефонной связи; волоконно-оптические линии связи	<b>СТРОИТЕЛЬСТВО:</b> 1 базовой станции операторов подвижной радиотелефонной связи; Канализации связи

## СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



№ п/п	Тип объекта в соответствии с планировочными решениями	Предусмотрено в проекте
1	Пождепо	14 автомобилей
2	Пункт полиции	18 участковых
3	Детский клуб – дневное пребывание детей сотрудников	1188 мест
4	Отделение почтовой связи	3 отделения
5	Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению	1080 м <sup>2</sup>
6	Медицинский центр	195 пос. в смену
7	Стационарные торговые объекты по продаже непродовольственных товаров	1000 м <sup>2</sup>
8	Стационарные торговые объекты по продаже продовольственных товаров	6720 м <sup>2</sup>
9	Предприятия общественного питания, доступные без ограничений	29140 мест

## СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Для формирования качественной среды с позиции повседневных и эпизодических нужд пользовательских услуг на территории курорта «Новая Анапа» предлагается размещение следующих объектов социального обслуживания посетителей:

- пункт полиции (на 18 участков, общая площадь 360 м<sup>2</sup>);
- детский клуб (группы дневного пребывания для детей сотрудников);
- почтовое отделение;
- многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению (МФЦ);
- медицинский центр (курортная поликлиника) на 195 посещений в смену;
- торговли – аптеки, продовольственные магазины, сувенирные магазины, магазины смешанных или продовольственных товаров;
- общественного питания – кафе, рестораны, столовые, пункты быстрого питания;
- объекты информационно-справочного обслуживания туристов;
- спортивные объекты – спортивные площадки, секции, фитнес, детская парусная школа.

Для обеспечения пожарной безопасности предусмотрено пожарное депо на 14 автомобилей.

Расчеты показателей в потребности социальной инфраструктуры для временного населения произведены на основании действующих нормативно-правовых актов федерального и регионального значения:

- Постановление Правительства РФ от 22.12.2012 N 1376 «Об утверждении Правил организации деятельности многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг»;
- НПП Краснодарского края;
- НПП МО города-курорта Анапа.

## РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (1/3)

№ П/П	ТИП ОБЪЕКТА В СООТВЕТСТВИИ С ПЛАНИРОВОЧНЫМИ РЕШЕНИЯМИ	ЕД. ИЗМ.	РАСЧЕТНЫЙ КОЭФФИЦИЕНТ ДЛЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ОБЪЕКТА (МЕСТА НА 1000 ЧЕЛОВЕК, ЕПС, ГА ТЕРРИТОРИИ НА 1 МЕСТО И ДРУГОЕ)	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА СО ССЫЛКОЙ НА ДЕЙСТВУЮЩИЙ НПА ФЕДЕРАЛЬНОГО / РЕГИОНАЛЬНОГО УРОВНЯ	ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ЧЕЛОВЕК НА КУРОРТЕ 54 000 ЧЕЛОВЕК (ПИКОВЫЕ НАГРУЗКИ) ПОТРЕБНОСТИ	ПРЕДУСМОТРЕНО В ПРОЕКТЕ
1	<b>Пождепо</b>	автомобиль	1,2 га один на 6 автомобилей, 1,75 га на 8 автомобилей, 2,2 га на 12 автомобилей	НПП Краснодарского края	14 (два депо : 8 автом., 6 автом.)	<b>14</b>
2	<b>Пункт полиции</b>	участковый уполномочен ный полиции	один участковый уполномоченный полиции на 2,8-3 тысячи человек  на одного участкового уполномоченного полиции должна быть не менее 20 м <sup>2</sup>	НПП МО города-курорта Анапа	18 (360 м <sup>2</sup> )	<b>18 участковых (360 м<sup>2</sup>)</b>
3	<b>Детский клуб – дневное пребывание детей сотрудников</b>	мест	66 мест на 1 000 человек	НПП МО города-курорта Анапа	1 188	<b>1 188</b>
4	<b>Отделение почтовой связи</b>	объект	объект на 9 - 25 тысяч жителей	НПП МО города-курорта Анапа	3	<b>3</b>

## РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (2/3)

№ П/П	ТИП ОБЪЕКТА В СООТВЕТСТВИИ С ПЛАНИРОВОЧНЫМИ РЕШЕНИЯМИ	ЕД. ИЗМ.	РАСЧЕТНЫЙ КОЭФФИЦИЕНТ ДЛЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ОБЪЕКТА (МЕСТА НА 1000 ЧЕЛОВЕК, ЕПС, ГА ТЕРРИТОРИИ НА 1 МЕСТО И ДРУГОЕ)	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА СО ССЫЛКОЙ НА ДЕЙСТВУЮЩИЙ НПА ФЕДЕРАЛЬНОГО / РЕГИОНАЛЬНОГО УРОВНЯ	ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ЧЕЛОВЕК НА КУРОРТЕ 54 000 ЧЕЛОВЕК (ПИКОВЫЕ НАГРУЗКИ) ПОТРЕБНОСТИ	ПРЕДУСМОТРЕНО В ПРОЕКТЕ
5	<b>Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению</b>	кв. м общей площади	1 окно на 5 000 жителей, из расчета 40 м <sup>2</sup> на каждые 2 тысячи чел.	Постановление Правительства РФ от 22.12.2012 N 1376 «Об утверждении Правил организации деятельности многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг»	1080	<b>1 080</b>
6	<b>Медицинский центр, оказывающий медицинскую помощь в амбулаторных условиях (кроме диспансеров) - курортные поликлиники</b>	посещения в смену	3,6 на 1 000 чел. временного населения	НПП МО города-курорта Анапа <i>Примечание: в НПП Краснодарского края – 200 пос. в смену на 1000 лечащихся</i>	195	<b>195</b>

## РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (3/3)

№ П/П	ТИП ОБЪЕКТА В СООТВЕТСТВИИ С ПЛАНИРОВОЧНЫМИ РЕШЕНИЯМИ	ЕД. ИЗМ.	РАСЧЕТНЫЙ КОЭФФИЦИЕНТ ДЛЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ОБЪЕКТА (МЕСТА НА 1000 ЧЕЛОВЕК, ЕПС, ГА ТЕРРИТОРИИ НА 1 МЕСТО И ДРУГОЕ)	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА СО ССЫЛКОЙ НА ДЕЙСТВУЮЩИЙ НПА ФЕДЕРАЛЬНОГО / РЕГИОНАЛЬНОГО УРОВНЯ	ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ЧЕЛОВЕК НА КУРОРТЕ 54 000 ЧЕЛОВЕК (ПИКОВЫЕ НАГРУЗКИ) ПОТРЕБНОСТИ	ПРЕДУСМОТРЕНО В ПРОЕКТЕ
7	Стационарные торговые объекты по продаже непродовольственных товаров	кв. м общей площади	18,5 на 1 000 чел. временного населения	НПП МО города-курорта Анапа	999	1 000
8	Стационарные торговые объекты по продаже продовольственных товаров	кв. м общей площади	38,6 на 1 000 чел. временного населения	НПП МО города-курорта Анапа	2085	6 720
9	Столовые; кафе; рестораны; иные предприятия общественного питания, доступные без ограничений	посадочных мест	80 на 1 000 чел. временного населения	НПП МО города-курорта Анапа	4320	29 140
10	Объекты информационно-справочного обслуживания туристов	объект	не менее 2 в г.о.	НПП МО города-курорта Анапа	2	2
11	Аптека	кв. м общей площади				370
12	Детская парусная школа	кв. м общей площади				500
13	Спортивные залы	кв. м общей площади				20 000
14	Спортивные площадки	га				3,083

## **ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЫ**

Комплекс мероприятий по инженерной подготовке и защите территории:

1. Организация поверхностного стока:

- Сбор и отвод поверхностного стока закрытой сетью дождевой канализации, с последующей очисткой на очистных сооружениях поверхностного стока закрытого типа

2. Защита от подтопления:

- Организация поверхностного стока
- Строительство дренажа
- В пониженных местах подсыпка территории

3. Поливочный водопровод:

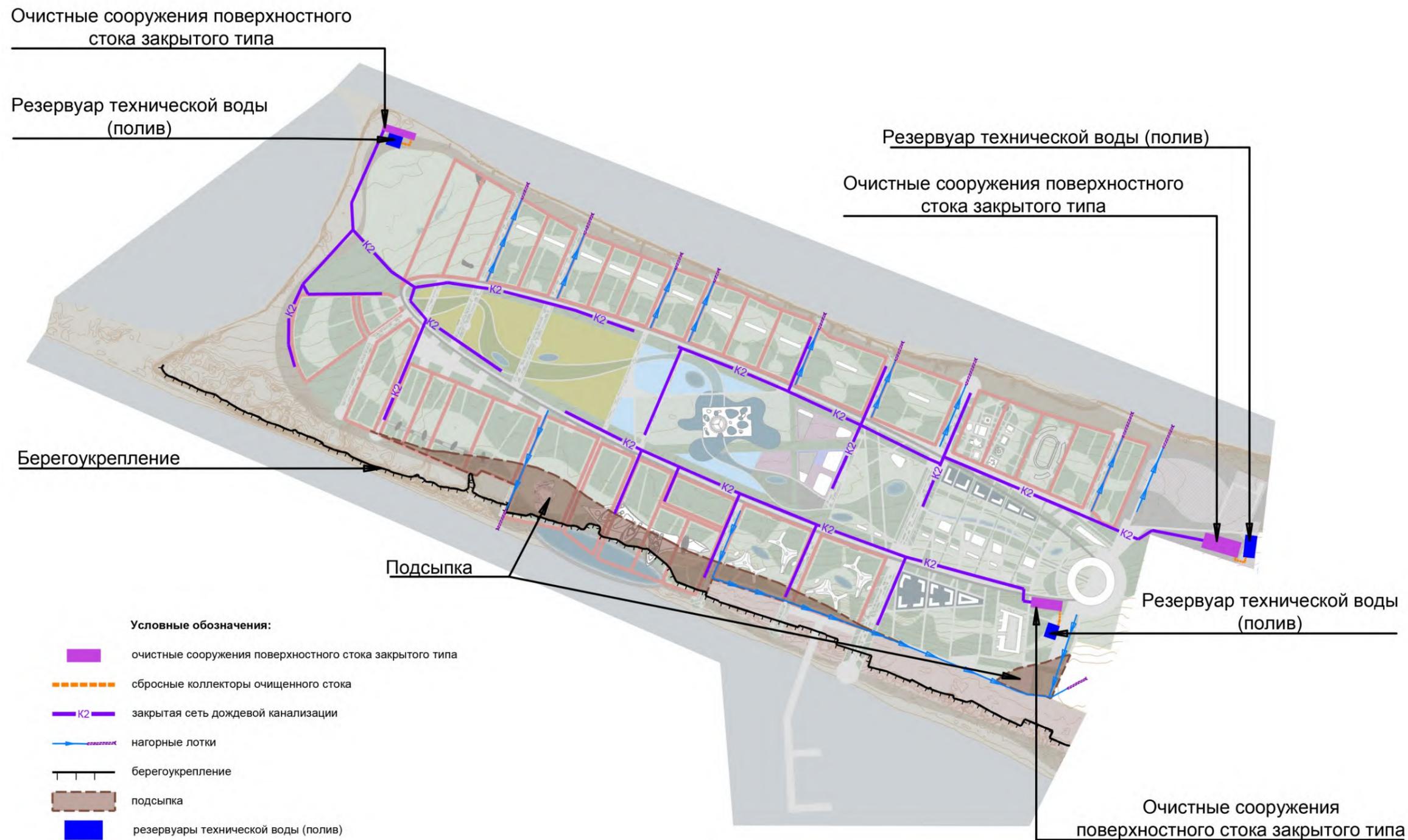
- Поливочный водопровод предусмотрен для полива зеленых насаждений и гольф полей

4. Благоустройство береговой полосы:

- Строительство удерживающих сооружений на локальных участках
- В качестве защиты от волновой абразии принято обустройство волногасящего песчаного пляжа, с подсыпкой песка на необходимых участках, уполаживание берега

5. Строительство комплексов очистных сооружений ливневой канализации

# СХЕМА ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЫ ТЕРРИТОРИИ



## КОМПЛЕКС МЕРОПРИЯТИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ И ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ

### 1. ОРГАНИЗАЦИЯ ПОВЕРХНОСТНОГО СТОКА

- Сбор и отвод поверхностного стока закрытой сетью дождевой канализации, с последующей очисткой на очистных сооружениях поверхностного стока закрытого типа

### 2. ЗАЩИТА ОТ ПОДТОПЛЕНИЯ

- Организация поверхностного стока
- Строительство дренажа
- В пониженных местах подсыпка территории

### 3. ПОЛИВОЧНЫЙ ВОДОПРОВОД

- Поливочный водопровод предусмотрен для полива зеленых насаждений и гольф полей

### 4. БЛАГОУСТРОЙСТВО БЕРЕГОВОЙ ПОЛОСЫ

- Строительство удерживающих сооружений на локальных участках
- В качестве защиты от волновой абразии принято обустройство во волногасящего песчаного пляжа, с подсыпкой песка на необходимых участках, уполаживание берега

### 5. СТРОИТЕЛЬСТВО КОМПЛЕКСОВ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ ЛИВНЕВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ

### 6. ЗАЩИТА ОТ СИЛЬНЫХ (УРАГАННЫХ) ВЕТРОВ

- при проектировании всех сооружений учитывать ветровую нагрузку, а также возможные сочетания нагрузок

### 7. ЗАЩИТА ОТ ОПАСНЫХ ЗИМНИХ ЯВЛЕНИЙ

- теплоизоляция инженерных коммуникаций, глубина их заложения и конструкция должна соответствовать строительным нормам
- расчистка территорий от снега и обработка автомобильных дорог противогололедными средствами
- элементы зданий и сооружений должны быть рассчитаны на нормативное воздействие снеговой нагрузки

### 8. МИНИМИЗАЦИЯ ПОСЛЕДСТВИЙ ЗЕМЛЕТРЯСЕНИЙ

- учет соответствующей интенсивности возможного землетрясения при проектировании и проведении строительных работ

### 9. СОЗДАНИЕ СИСТЕМЫ НАБЛЮДЕНИЯ, ОПОВЕЩЕНИЯ, СВЯЗИ И ПОДДЕРЖКИ В СЛУЧАЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ

### 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

- при проектировании и эксплуатации автозаправочной станции, при заправке морских судов учитывать требования Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
- в случае возникновения пожара обеспечить нормативную доступность (время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 10 минут)
- размещение пожарных депо

### 11. ЗАЩИТА ОТ ОПАСНЫХ ЭКЗОГЕННЫХ ПРОЦЕССОВ

- строительство удерживающих сооружений на локальных участках
- в качестве защиты от волновой абразии принято обустройство волногасящего песчаного пляжа, с подсыпкой песка на необходимых участках, необходимо уполаживание берега



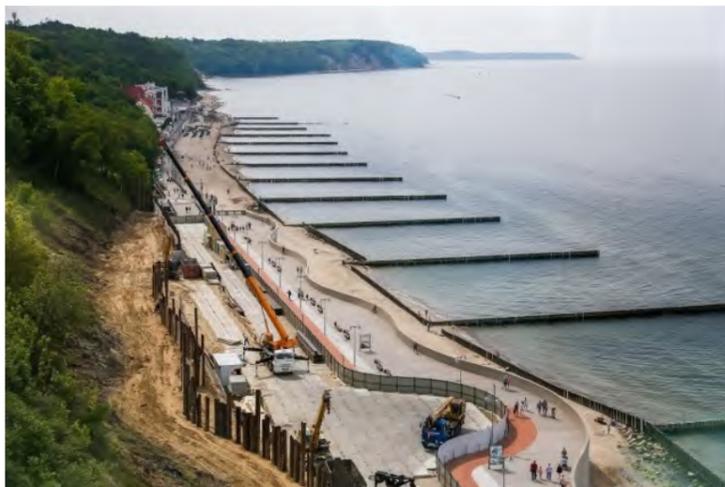
## КОМПЛЕКС МЕРОПРИЯТИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ И ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ИДЕЯ ОПТИМАЛЬНЫХ БЕРЕГОЗАЩИТНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ – вносимые в береговую зону гидротехнические сооружения должны оказывать минимальное воздействие на естественные природные процессы. Анализ предшествующего опыта берегозащиты показал, что не все реализованные методы являются достаточно эффективными. Особенно это касается жестких систем берегоукрепления – железобетонных волноотбойных стен и бун.

ОПЫТ ОТЕЧЕСТВЕННЫХ И ЗАРУБЕЖНЫХ ШКОЛ ПОКАЗЫВАЕТ, что существует достаточно много способов эффективной защиты берегов. Реализация того или иного способа зависит не только от конкретно сложившейся ситуации на берегу, но и от планируемых целей использования береговой зоны.

Защита берегов от волновой эрозии должна осуществляться на основании закономерностей, определяющих естественную динамику литодинамических систем. Проблему защиты берегов недопустимо рассматривать как задачи защиты отдельных участков берега, она должна решаться для всего побережья, либо для нескольких крупных участков (литодинамических и береговых систем).

И самое главное – В КУРОРТНОЙ ЗОНЕ ДОЛЖНЫ ПРИМЕНЯТЬСЯ ТОЛЬКО ТАКИЕ ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫЕ, НАРЯДУ С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ ЗАЩИТЫ БЕРЕГОВ ОТ РАЗРУШЕНИЯ, ОДНОВРЕМЕННО БУДУТ СОЗДАВАТЬ ПЛЯЖИ, АКТИВНО ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РЕКРЕАЦИОННЫХ ЦЕЛЯХ.



Источник: <https://clck.ru/36iMhw>



Источник: <https://clck.ru/36iMcy>



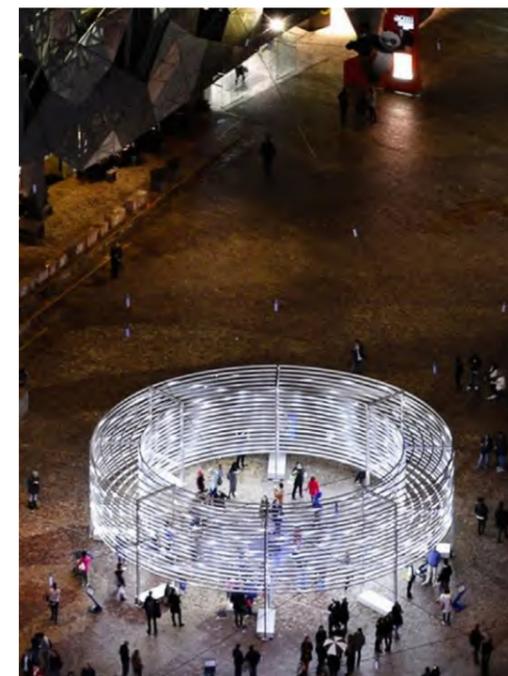
Источник: <https://clck.ru/36iMi9>

## АРХИТЕКТУРНЫЙ КОД КУРОРТА

Главная идея архитектурного облика курорта — целостность в разнообразии. От футуристических отелей морского побережья до классических санаториев лимана, от приветственного павильона и рыночной площади к церкви и переулкам старого города — все стилевые и функциональные крайности объединяются веретеном кольцевого маршрута, внутри которого расположены многофункциональные парки и СПА



## ПРИМЕРЫ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ



## **БЛОК 4**

# АРХИТЕКТУРНО- ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ КЛЮЧЕВЫХ ТЕРРИТОРИЙ РАЗВИТИЯ

## КЛЮЧЕВЫЕ ТЕРРИТОРИИ\*



1. Визит-центр

2. Этно-исторический парк «Старый город»

3. Термы

4. Санаторий 5\*

5. Санаторий 4\*

6. Санаторий 3\*

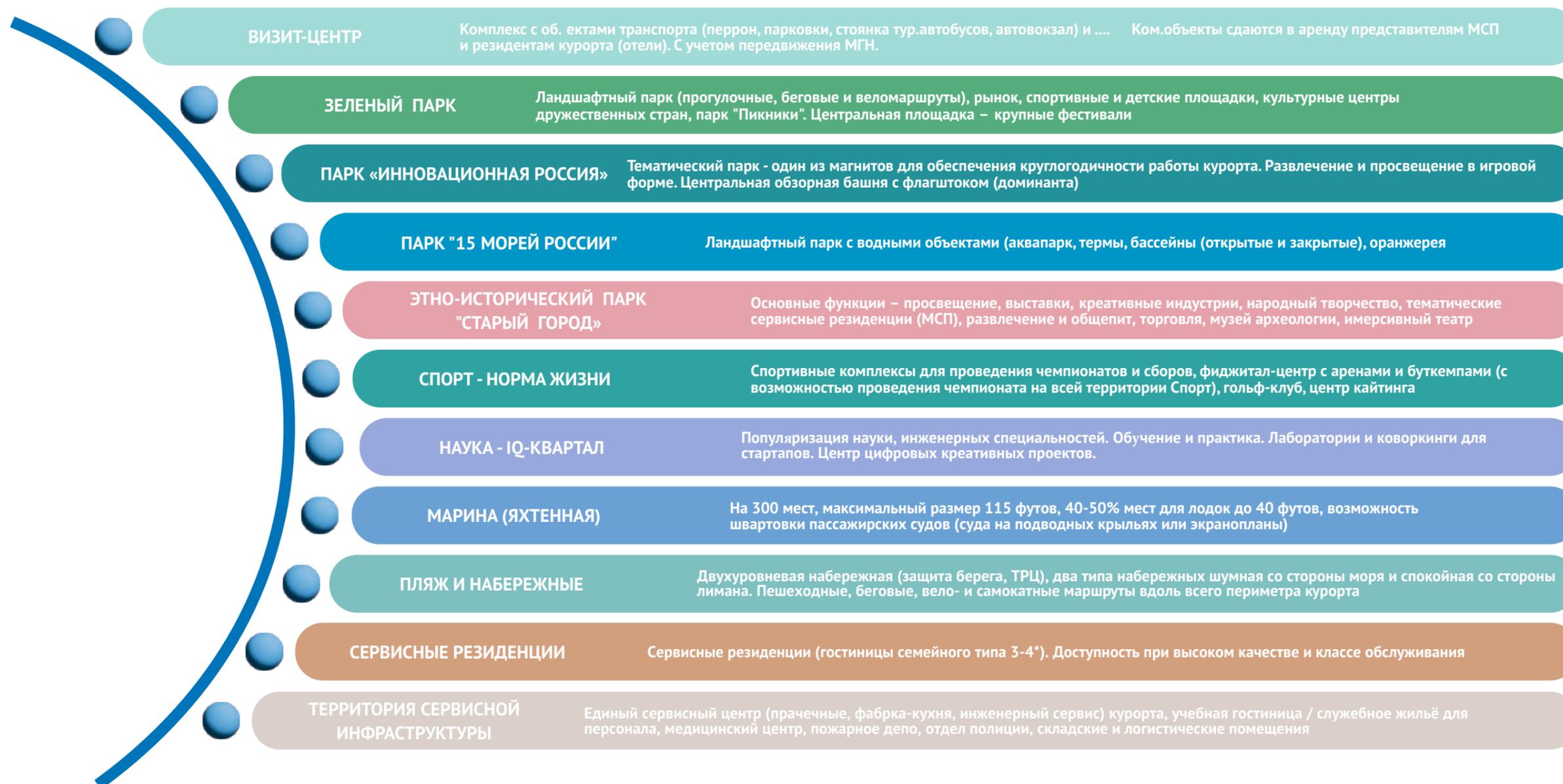
7. Гостиница 4\*

8. Гостиница 4\*

9. Яхтенная марина

\*Проект детализации объектов, расположенных на ключевых территориях, приведён далее на слайдах "Особенности ключевой территории", "Средовая и туристская инфраструктура".

## ОСОБЕННОСТИ КЛЮЧЕВОЙ ТЕРРИТОРИИ. ВЫБОР КЛЮЧЕВОЙ ТЕРРИТОРИИ И ЕЕ ЗНАЧИМОСТЬ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА (1/3)



ПЛОЩАДЬ КУРОРТА

**937 га**

ОБЩИЙ НОМЕРНОЙ ФОНД КУРОРТА в т.ч.:

- номерной фонд гостиниц
- номерной / коечный фонд санаториев

**15 000**
**11 890**  
**3 110/5**  
**598**

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТОВ

**1,7 млн м<sup>2</sup>**

ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ

**1,7 тыс.м / га**

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОЗЕЛЕНЕНИЯ, ВКЛЮЧАЯ ТЕРРИТОРИИ ГОСТИНИЦ И САНАТОРИЕВ

**>600 га (64%)**

## ОСОБЕННОСТИ КЛЮЧЕВОЙ ТЕРРИТОРИИ. ВЫБОР КЛЮЧЕВОЙ ТЕРРИТОРИИ И ЕЕ ЗНАЧИМОСТЬ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА (2/3)

ГИПОТЕЗА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ, ОСНОВАННАЯ НА КОМПЛЕКСНОМ АНАЛИЗЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЛЕ ТЕСТИРОВАНИЯ С ПОТРЕБИТЕЛЯМИ И БИЗНЕСОМ СФОРМИРОВАЛА МОДЕЛЬ КУОРТА.

РАСЧЕТ КРУГЛОГОДИЧНОГО ТУРИСТСКО-ЭКСКУРСИОННОГО ПОТОКА ОБЕСПЕЧИЛ УСТОЙЧИВУЮ БИЗНЕС-МОДЕЛЬ, ПРИВЛЕКАТЕЛЬНУЮ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ.

МОДЕЛЬ СТАЛА ОСНОВОЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ЗАСТРОЙКИ.

Все начинается с **«Визит-центра»** – это гармонизация энергии технологического гостеприимства. Он включает приветственную зону, туристический автовокзал, а так же перрон легкого метро, крытые стоянки авто и вело транспорта, площадки для вертолетов и дронов, кафе и торговые точки.

*Площадь – 30 тысяч квадратных метров.*

В правой части территории рядом с транспортно-пересадочным узлом – обособленная **сервисно-техническая территория**.

Она обеспечивает бесперебойное функционирование инфраструктуры.

*Площадь – 49 гектар земли.*

К ней примыкают общественные **спортивные объекты, многофункциональный открытый спортивно-концертный центр, IQ квартал и детский образовательный «олимпийский» кампус**.

На живописном берегу Кизилташского лимана, расположены уютные **санатории** для комфортного оздоровления.

Со стороны побережья Черного моря размещены современные **отели с активной средой для отдыха и развлечений**.

Они логично удаляются от **«Визит-центра»**, повышая свою звездность в сторону Бугазского лимана.

Знаковое решение курортной логистике – это расположение отелей и санаториев вокруг **центрального транспортного кольца**.

Такое размещение позволяет обеспечить технологическую реновацию объектов без нарушения жизнедеятельности курорта в целом.

В центре сердце и доминанта курорта – **организованное парковое пространство**.

Оно доступное всем посетителям с любой точки курорта в течении нескольких минут.

*Парковое пространство 181,3 гектаров земли.*

**ПЛОЩАДЬ КУОРТА 937 ГА.  
НОМЕРНОЙ ФОНД 15000.  
ТУРИСТСКО-ЭКСКУРСИОННЫЙ  
ПОТОК БОЛЕЕ 5 МЛН. ТУРИСТОВ.  
РАБОЧИХ МЕСТ 18000.**

*«Архитектура неоклассики панорамно раскрывает номера санатория на лиман. Сады и колоннады, отражаясь в бассейнах создают атмосферу размеренно-спокойного и эксклюзивного отдыха...».*

*Максим Атаянц.*

## ОСОБЕННОСТИ КЛЮЧЕВОЙ ТЕРРИТОРИИ. ВЫБОР КЛЮЧЕВОЙ ТЕРРИТОРИИ И ЕЕ ЗНАЧИМОСТЬ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА (3/3)

ПОДОБНОЕ РАЗМЕЩЕНИЕ ПОЗВОЛЯЕТ ОБЕСПЕЧИТЬ ТЕХНОЛОГИЧЕСКУЮ РЕНОВАЦИЮ ОБЪЕКТОВ БЕЗ НАРУШЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ КУРОРТА В ЦЕЛОМ.

ПОДХОД КОНСОРЦИУМА К РАЗРАБОТКЕ РЕШЕНИЙ РАЗВИТИЯ БУДУЩЕЙ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА «ВСЕРОССИЙСКИЙ ПЛЯЖНЫЙ СЕМЕЙНЫЙ КУРОРТ «НОВАЯ АНАПА» ОТВЕЧАЕТ ЗАДАЧАМ РАЧИТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ЭФФЕКТИВНОГО ИНВЕСТИРОВАНИЯ ЧАСТНЫХ И ГОСУДАРСТВЕННЫХ СРЕДСТВ В ДОЛГОСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ.

В нем расположены тематические территории: **зеленый парк с фермерским рынком, парк «15 морей России» с круглогодичным аквацентром, тематический парк «Инновационная Россия» и загадочный парк «Старый город».**

Общая ландшафтная концепция **формирует зеленый каркас** и погружает гостей курорта в гармонию с природой.

Территория парков соединена мостом с удаленной в море **мариной** на 300 яхт, **школой навигации и детской парусной школой.**

Все продумано с душой и создано максимально комфортно для семейного и детского отдыха.

Поперечные связи обеспечивают доступ от одного берега до другого.

Для местных жителей продуман комфортный и доступный вход на **пляж.**

Из одного парка можно плавно перейти в другой, а из него в **Старый город** с его уютной атмосферой улочек, кафе, музеев и креативной средой для отдыха и творчества.

Из Старого города можно выйти к **Центру ветровых видов спорта, музею археологии** на лимане или попасть на **гольф-поле.**

На курорте создана новая туристическая среда: все отели и объекты отдыха и развлечений объединены через переходы с галереей. **Галерея** в форме эллипса частично закрыта ветрозащитой.

Пешеходы и велосипедисты имеют обособленные дорожки без пересечения с транспортным потоком. **Фрагменты двухуровневой набережной** вдоль моря и лимана опоясывают курорт для пешего променада и отдыха. Все объекты курорта обеспечены **безбарьерной и доступной средой** для маломобильных групп населения.

Эти уникальные инженерные сооружения - ключ к круглогодичному и комфортному отдыху всей семьи. Наша галерея в форме эллипса – это **«НОВЫЙ ТУРИСТИЧЕСКИЙ КОЛЛАЙДЕР»** – место поиска впечатлений и рождения новых ощущений гостеприимства, генератор радости и счастья туристов от доступного и круглогодичного комфортного отдыха в Новой Анапе.

**ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТОВ**  
1,7 МЛН М<sup>2</sup>

**ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ**  
1,7 ТЫС М<sup>2</sup>/ГА

**ИНВЕСТИЦИИ 384 МЛРД РУБ.**  
(В Т.Ч. 15% ГОС.БЮДЖЕТ)

**IRR 13.1%**

**NPV 152 МЛРД РУБ.**

*«Архитектура старого города рассказывает историю, где дома и улицы лучами сходятся к центру композиции – православному храму».*  
Михаил Филиппов.

## КЛЮЧЕВЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЛОТАМ (1/3)

№ ЛОТА НА СХЕМЕ	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕД. ИЗМ.	ЗНАЧЕНИЕ ПО ЛОТУ
1	<b>Визит-центр</b>		
	Площадь лота	га	13,8
	Очередность реализации	очередь (1,2,3)	2
	Фонд застройки	кв. м спп гнс	30 000
	Рабочие места	мест	
	Единовременная емкость туристов	тыс. чел.	
	Пятно застройки	кв.м. территории	10 000
	Площадь территории благоустройства и озеленения	га	4,3
	Площадь УДС в границах лота	га	7,6
	Плотность застройки лота	кв. м /га	2 179
Этажность застройки в границах лота	этажей	3	
2	<b>Старый город</b>		
	Площадь лота	га	49,7
	Очередность реализации	очередь (1,2,3)	2
	Фонд застройки	кв. м спп гнс	85 000
	Рабочие места	мест	
	Единовременная емкость	чел.	
	Пятно застройки	кв.м. территории	28 333
	Площадь территории благоустройства и озеленения	га	10,3
	Площадь УДС в границах лота	га	11,4
	Плотность застройки лота	кв. м /га	570
Средняя этажность застройки в границах лота	этажей	3	
3	<b>Термы</b>		
	Площадь лота	га	4,3
	Очередность реализации	очередь (1,2,3)	2
	Фонд застройки	кв. м спп гнс	9 142
	Рабочие места	мест	250
	Единовременная емкость	чел.	500
	Пятно застройки	кв.м. территории	2 285
	Площадь территории благоустройства и озеленения	га	2,1
	Площадь УДС в границах лота	га	0,8
	Плотность застройки лота	кв. м /га	2 126
Средняя этажность застройки в границах лота	этажей	4	

## КЛЮЧЕВЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЛОТАМ (2/3)

№ ЛОТА НА СХЕМЕ	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕД. ИЗМ.	ЗНАЧЕНИЕ ПО ЛОТУ
4	<b>Санаторий 5*</b>		
	Площадь лота	га	8,1
	Очередность реализации	очередь (1,2,3)	3
	Фонд застройки	кв. м спп гнс	123 444
	Рабочие места	мест	110
	Единовременная емкость	чел.	220
	Пятно застройки	кв.м. территории	41 148
	Площадь территории благоустройства и озеленения	га	3,4
	Площадь УДС в границах лота	га	0,6
	Плотность застройки лота	кв. м /га	15240
5	<b>Санаторий 4*</b>		
	Площадь лота	га	6,2
	Очередность реализации	очередь (1,2,3)	2
	Фонд застройки	кв. м спп гнс	82 020
	Рабочие места	мест	150
	Единовременная емкость	чел.	300
	Пятно застройки	кв.м. территории	27 340
	Площадь территории благоустройства и озеленения	га	1,3
	Площадь УДС в границах лота	га	1,1
	Плотность застройки лота	кв. м /га	9113
6	<b>Санаторий 3*</b>		
	Площадь лота	га	12
	Очередность реализации	очередь (1,2,3)	2
	Фонд застройки	кв. м спп гнс	119 409
	Рабочие места	мест	250
	Единовременная емкость	чел.	500
	Пятно застройки	кв.м. территории	39 803
	Площадь территории благоустройства и озеленения	га	6,9
	Площадь УДС в границах лота	га	1,1
	Плотность застройки лота	кв. м /га	9950
	Средняя этажность застройки в границах лота	этажей	3

## КЛЮЧЕВЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЛОТАМ (1/3)

№ ЛОТА НА СХЕМЕ	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕД. ИЗМ.	ЗНАЧЕНИЕ ПО ЛОТУ
7	<b>Гостиницы 4* «Корабли»</b>		
	Площадь лота	га	6,2
	Очередность реализации	очередь (1,2,3)	2
	Фонд застройки	кв. м спп гнс	35 720
	Рабочие места	мест	250
	Единовременная емкость	чел.	500
	Пятно застройки	кв.м. территории	4 465
	Площадь территории благоустройства и озеленения	га	2,3
	Площадь УДС в границах лота	га	1,4
	Плотность застройки лота	кв. м /га	5761
Средняя этажность застройки в границах лота	этажей	8	
8	<b>Гостиница 4* «Высокий берег»</b>		
	Площадь лота	га	15,9
	Очередность реализации	очередь (1,2,3)	2
	Фонд застройки	кв. м спп гнс	24 047
	Рабочие места	мест	250
	Единовременная емкость	чел.	500
	Пятно застройки	кв.м. территории	4 200
	Площадь территории благоустройства и озеленения	га	8,4
	Площадь УДС в границах лота	га	2,3
	Плотность застройки лота	кв. м /га	1512
Средняя этажность застройки в границах лота	этажей	6	

## СРЕДОВАЯ И ТУРИСТСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА (включая фазирование/этапность реализации мероприятий)

№	ТЕРРИТОРИЯ	ОБЪЕКТ	ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОПИСАНИЕ	ПЛОЩАДЬ		ЦЕНА, РУБ/КВ.М	СТОИМОСТЬ, МЛН РУБ.	ЭТАПЫ	ФУНКЦИОНАЛ	ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА
				ТЕРРИТОРИЯ, ГА	ОБЪЕКТ, КВ.М					
1	Визит-центр	Комплекс зданий с объектами транспорта (перон, многоуровневая парковка, стоянка туристических автобусов, станция автовокзала). Помещения для размещения объектов расположены внутри и сдаются в аренду представителям МСП и резидентам курорта (отели). Все зоны комплекса учитывают возможность передвижения маломобильных групп населения (МГН)			30 000		4 500 Р	2	обеспечивающая	1
		приветственная зона	1) объединенный ресепшен курорта (возможно сдать сразу чемодан для отправки в номер) 2) ТИЦ – центр-гидов (продажа экскурсий, продажа билетов на мероприятия курорта) 3) прокат автомобилей для поездок по региону 4) возможна организация карантин-проверки 5) вызов гольф-каров для доставки в отель 6) роботы-регистраторы однодневных туристов (дает право на передвижению по парковым и пляжным территориям курорта	внутри ТПУ	1 500					
		центральное здание ТПУ			10					
		железнодорожный перон								
		кассовая зона	единые кассы (современные автоматы, основное количество билетов покупаются онлайн)	внутри ТПУ	200					
		филиал музея Археологии (Боспорское царство)	основной музей на входе в "Старый город"	внутри ТПУ	50					
		приветственная зона	музей создания курорта	внутри ТПУ	50					
		кафе	10 по 30 мест	внутри ТПУ	500					
		кофейня	10 по 6 мест	внутри ТПУ	150					
		фудкорт	1	внутри ТПУ	500					
		аптека	2	внутри ТПУ	50					
		полиция (транспортная) курортная		внутри ТПУ	120					
		галерея художников	картины и скульптуры располагаются на стенах ТПУ	внутри ТПУ	-					
		ритейл	магазины товаров первой необходимости	внутри ТПУ	200					
		офисные центр	офисы: 1) управляющей компании курорта 2) управляющей компании визит-центра	внутри ТПУ	2 000					
		вертолетная база			2	500				
		АЗС					25 Р			
		арт-объекты масабные	на территории вокруг ТПУ, включая перон и стоянки							
		многоуровневая автомобильная парковка	на 1000 мест (уточняется на стадии ППТ)			22 500				
		автовокзал со стоянкой туристических автобусов			3	500				
стоянка для автодомов	обеспечение стоянки и подключения к коммуникациям		2	50						
техническая зона марины (яхтенная)	стоянка, ремонт		1	500						
парковка курортного транспорта	самокаты, велосипеды, гольфкары									
малые архитектурные формы, благоустройство	вся территория ТПУ									

2	Зелёный парк	Территория парка начинается от приветственной площади ТПУ, занимает центральную часть курорта и заканчивается перед входом в тематический парк "Парк Лидеров" широким (250 м) поперечным бульваром, соединяющим северную часть (Кизилташский лиман) и южную часть (Чёрное море) курорта	40		50000000	2 000 Р			
2	Рынок	Рынок располагается вблизи входа в "Зелёный парк" и рядом с многоуровневой парковкой ТПУ	1,5	12 000	150000	1 800 Р			
		торговые точки продуктов питания	сдаются в аренду (предпочтения местным производителям)	внутри рынка					
		фудкорт по типу Даниловского рынка или ДЕПО	сдаются в аренду точки питания	внутри рынка					
		центр виноделия Краснодарского края и Крыма	точки продажи / дегустации вин местных производителей (аренда)	внутри рынка					
		супермаркет		внутри рынка	1 000				
		распределительный центр поставки продуктов и сопутствующих товаров для работы точек на рынке и резидентов курорта (отели)	подвальное помещение рынка с пандусами и возможностью разгрузки малотоннажных грузовиков. 1-2 дневной запас (срочный). Основной распределительный центр находится за территорией курорта, ближе к федеральной автотрассе	внутри рынка (подвал)	2 000				
		открытая ярмарочная площадь			0,5				
	малые архитектурные формы, благоустройство	вся территория вокруг рынка							
	арт-объекты	на территории вокруг рынка							
2.1.	Национальные культурные центры	национальный культурный центр дружественных стран №1 («Клуб интернациональной дружбы»)	располагается на поперечном бульваре (центральная часть), стилизованный ресторан национальной кухни, магазины (книги, сувениры), музей, лекторий	0,5	2 000	180000	360 Р		
		национальный культурный центр дружественных стран №2 («Клуб интернациональной дружбы»)	располагается на поперечном бульваре (южная часть ближе к морю) стилизованный ресторан национальной кухни, магазины (книги, сувениры), музей, лекторий	0,5	2 000	180000	360 Р		
		национальный культурный центр дружественных стран №3 («Клуб интернациональной дружбы»)	располагается на поперечном бульваре (северная часть - ближе к лиману), стилизованный ресторан национальной кухни, магазины (книги, сувениры), музей, лекторий	0,5	2 000	180000	360 Р		
		национальный культурный центр дружественных стран №4 («Клуб интернациональной дружбы»)	располагается на поперечном бульваре (центральная часть) стилизованный ресторан национальной кухни, магазины (книги, сувениры), музей, лекторий	0,5	2 000	180000	360 Р		
2.2.	Объекты Зеленого парка	кофейни	20 (уточняется на стадии ППТ)	0,04	200				
		парк "Пикники"-1	беседки, мангалы, столы (аренда) для гостей курорта (включая однодневников и владельцев сервисных резиденций)	5					
		волейбольная площадка	бесплатно (но при командной игре - требуется регистрация)	0,018					
		баскетбольная площадка	бесплатно (но при командной игре - требуется регистрация)	0,05					
		детская площадка	аналог детской площадки "Салют" (парк Горького, Москва)	2,5					
		прокатные станции	3 - велосипеды, ролики, скейтборды, самокаты	0,021	150				
		детский мини-луна-парк	дети от 3 до 15 лет	2	100				
		детские павильоны	5 павильонов по 60 кв.м - развлекательные (анимационные) павильоны с игровыми и кухнями (на мастер-планы), на 30 человек	0,15	300				
						2	социальная	2	

	панда-парк или веревочный парк	установленные на деревьях и искусственных опорах препятствия,	1	25				
	зона тренажеров (workout)	5 по 30 кв.м - на воздухе, но под крышей	0,015					
	танцевальная площадка	2 открытых танцпола на 1000 человек	0,5	200				
	мини-зоопарк (terrarium)	отдельное здание с насекомыми, местными черепахами (охраняемые), террариум. По типу детского развлекательного павильона	0,01	60				
	летний кинотеатр	на 200 мест. Конференц-мероприятия и кино-театральные просмотры	0,3					
	малые архитектурные формы, благоустройство	вся территория парка						
	скейт-парк		0,25					
	вело- и самокатные маршруты	по всей территории парка						
	арт-объекты	по всей территории парка						
	<b>Тематический парк – один из магнитов для обеспечения круглогодичности работы курорта</b>		<b>47</b>	<b>56 545</b>	<b>100000000</b>	<b>4 700</b>	<b>Р</b>	
	приветственная зона	ресепшен, регистрация	0,05	200				
	павильон "Космос"	платный вход. Познавательная программа в игровой форме. Зал закрытых аттракционов на космическую тему. Зал космических симуляторов (полет в космос, тренировки космонавтов). 7D-кинотеатр	0,4	5 000				
	павильон "Арктика"	платный вход. Познавательная программа в игровой форме. Зал закрытых аттракционов на арктическую тему. Зал симуляторов холода и покорения северного полюса. 7D-кинотеатр	0,4	5 000				
	павильон "Атом"	платный вход. Познавательная программа в игровой форме. Зал закрытых аттракционов на тему мирного атома. Зал симуляторов атоных подводных лодок и АЭС. Использование атома в Арктике и космосе. 7D-кинотеатр	0,4	5 000				
	павильон "Сибирь"	познавательные программы в игровой форме. Сибирский федеральный округ. Лекторий, интерактивный музей, аттракционы (развлечение и просвещение)	1	5 000				
	павильон "Урал"	познавательные программ в игровой форме. Уральский федеральный округ. Лекторий, интерактивный музей, аттракционы (развлечение и просвещение)	1	5 000				
	павильон "Дальний Восток"	Познавательные программы в игровой форме. Дальневосточный федеральный округ. Лекторий, интерактивный музей, аттракционы (развлечение и просвещение)	1	5 000				
	павильон "Кавказ"	познавательные программы в игровой форме. Северо-Кавказский федеральный округ. Лекторий, интерактивный музей, аттракционы (развлечение и просвещение)	1	5 000				

3	Тематический парк "Инновационная Россия"	павильон "Центр"	познавательные программы в игровой форме. Центральный федеральный округ. Лекторий, интерактивный музей, аттракционы (развлечение и просвещение)	1	5 000			2	социальная	3
		павильон "Волга"	познавательные программы в игровой форме. Приволжский федеральный округ. Лекторий, интерактивный музей, аттракционы (развлечение и просвещение)	1	5 000					
		павильон "Юг"	познавательные программ в игровой форме. Южный федеральный округ. Лекторий, интерактивный музей, аттракционы (развлечение и просвещение)	1	5 000					
		павильон "Балтика-Онега"	познавательные программы в игровой форме. Северо-Западный федеральный округ. Лекторий, интерактивный музей, аттракционы (развлечение и просвещение)	1	5 000					
		открытые аттракционы (детские)	на разный возраст	2	50					
		парк миниатюр	артефакты регионов России в формате Лего	5						
		трасса для детских гоночных автомобилей		1,5	50					
		детская железная дорога		1,5	50					
		тир (пневматические и лазерные винтовки)	аренда	0,05	25					
		точки продажи сувениров	аренда (2 точки)	0,04	100					
		точки продажи мороженого, воды, снеков	аренда (30 точек)	0,03	180					
		аптека		1	0,01	50				
		информационные цифровые стенды и роботы-помощники								
		пункт курортной полиции			0,01	50				
		кафе	2 (уточняется на стадии ППТ)		0,04	200				
		ресторан с верандой	1 (уточняется на стадии ППТ)		0,1	350				
		кофейня	4 (уточняется на стадии ППТ)		0,008	40				
		река с лодочными станциями	аренда лодок (беспилотные)							
		детский клуб			0,1	200				
		прогулочные зоны	вся территория парка							
малые архитектурные формы, благоустройство	вся территория парка									
арт-объекты	вся территория парка									
3.1.	Фестивальная площадка			15		100	1 500 Р			
4	Парк "15 морей России" - аквапарки и термы	<b>Ландшафтный парк с водными объектами</b>		<b>20</b>	<b>7 150</b>	<b>160000</b>	<b>1 344 Р</b>			
		аквапарк закрытый	кроме аквапарка, внутри объекты торговли, питания, безопасности, скорой медицинской помощи, сауны	1	7 000					
		прогулочные зоны	вся территория парка							
		точки продажи мороженого, воды, снеков	аренда (30 точек)	0,03	180					
		информационные цифровые стенды и роботы-помощники								
		центральная клубная площадка (дискотеки - открытые и закрытые площадки)	аренда. На 2000 мест	1	3 000					
		караоке-клубы	аренда	0,2	500					
кетский клуб	детский лагерь дневного пребывания	0,4	500							

		малые архитектурные формы, благоустройство	вся территория парка. Территория разделена на 4 части, соответствующие 4 сторонам света и символизирующие разные части России					2	туристская	4
		арт-объекты	расставлены в соответствии с 4 сторонами света							
4.1.	Многофункциональный конгресс-центр (MICE) с оранжереей			5	17 000	180000	3 060 Р			
4.2.	Детский центр с экспериментаниумом (объекты развития и образования)			10	5 000	150000	750 Р			
4.3.	Открытый аквакомплекс	аквапарк открытый		1	7 000	100000	700 Р			
		тихие зоны бассейнов	5 бассейнов (уточняется на стадии ППТ)	1,2						
		бары у бассейнов	5 баров (уточняется на стадии ППТ)	внутри площади	150	100000	15 Р			
5	Этно-исторический парк "Старый город"	<b>Часть домов являются декорациями имерсивного города-театра</b>		20	85 000		9 900 Р			
		термальный центр или "Банная деревня"	разные бани, сауны, хаммамы, массаж, грязевые процедуры, использование сапропелей, ресторан. Анало купальни Фридрихсбад, Баден-Баден	2	10 000	180000	1 800 Р			
		магазины одежды	20 (уточняется на стадии проектирования) аренда. Предпочтение российским дизайнерам	первые этажи	6 000					
		винные бутики с верандами	20 аренда. Предпочтение российским производителям	0,6	6 000					
		салоны красоты	5 (уточняется на стадии ППТ)	первые этажи	500					
		магазин деликатесов	5 местные специалитеты	первые этажи	1 000					
		кафе	15 (уточняется на стадии ППТ)	первые этажи	1 500					
		ресторан с верандой	10 (уточняется на стадии ППТ)	2	3 500					
		кофейни	20 (уточняется на стадии ППТ)	первые этажи	400					
		пекарня	2 (уточняется на стадии ППТ)	первые этажи	60					
		бары	10 (уточняется на стадии ППТ)	первые этажи	600					
		клубы и дискотеки	3 (уточняется на стадии ППТ)	0,12	1 500					
		караоке-клубы	1 (уточняется на стадии ППТ)	0,04	500					
		галереи художников	1 (уточняется на стадии ППТ)	первые этажи	300					
		сувенирные лавки	2 (уточняется на стадии ППТ)	первые этажи	100					
		антикварная лавка		1 первые этажи	60					
		мастерские народных промыслов	1 (уточняется на стадии ППТ)	первые этажи	300					
		храм		0,5	1 000					
		библиотека-ресторан-клуб	стилизация под библиотеки 18 века	0,1	250					
		сигарный клуб		0,08	250					
		выставочная галерея	центр моды, дизайна и искусства	первые этажи	500					
		помещения имерсивного театра	включая дома декорации (аналог г.Зурбаган)	5	10 000					
		детский клуб	детский лагерь дневного пребывания		2 000					
пространства для креативной индустрии	лектории, коворкинги		2 500							
сервисные резиденции	гостевые дома		46 680							
маяк	стилизованное здание (видовой ресторан, музей археологии)	0,5	2 000							
подогреваемый бассейн	вокруг маяка	1								
бар с диджем у бассейна		0,1	100							
		арт-объекты	по всей территории парка							
6	Спорт									
				15		20	300 Р			

6.1.	Центр ветровых и водных видов спорта	клуб с элементами использования энергии ветра (ветряк, мельница)	регистрация, теоретическое обучение, раздевалки, душевые, сауны, аренда оборудования, ресторан, столовая и т.п.	0,1	500			2	социальная	6
		детская парусная школа		0,1	500					
		открытая арена для концертов и просмотра соревнований на воде	1000 мест	0,5						
		парк "Пикники"- 2 (вдоль лимана)	беседки, мангалы, столы (аренда) для гостей курорта (включая однодневников и владельцев сервисных резиденций в гольф-клубе)	1						
		техническая зона	ремонт и хранение оборудования, стоянка транспорта	0,5	500					
		точки продажи мороженого, воды, снеков	аренда	0,005	30					
		сувенирные лавки	аренда	0,02	30					
		парк ветра	открытая площадка с кинетическими скульптурами	1						
		вертолетная площадка	точка посадки-высадки	0,5						
		арт-объекты	по всей территории центра							
6.2.	Гольф-клуб			39			3 900 Р	3	туристкая	6
		гольф-поле на 9 лунок	по системе "калейдоскоп": возможность смены направления игры (создается впечатление разных полей). Круглосуточное (с подсветкой в темное время суток)	40						
		клуб-хауз	раздевалки, душевые, ресторан, веранды, аренда оборудования, чил-аут	0,2	800					
		сервисные резиденции	аренда / продажа	10	24 000	180000	4 320 Р			
		техническая зона		2	800					
		стилизованный китайский ресторан	пригласить китайских партнеров	0,2	350					
		тренировочный клуб закрытый	симуляторы	0,2	400					
арт-объекты	по все территории (не мешая игре)									
6.3.	Парк ветра	workout, памптрек, кинетические ветровые скульптуры		15		50	750 Р			
6.4.	Спорт – норма жизни				82 090	120000	9 851 Р	2	социальная	6
		универсальный спортивный зал	с возможностью проведения чемпионатов всероссийского и международного уровня по игровым видам спорта, а также тренировочных сборов	0,5	10 000					
		универсальный зал единоборств	с возможностью проведения чемпионатов всероссийского и международного уровня по разным видам единоборств, а также тренировочных сборов	0,5	10 000					
		открытые спортивные площадки	волейбол, теннис, баскетбол, бадминтон и др.	2						
		спортивный бассейн	с возможностью проведения чемпионатов всероссийского и международного уровня, а также тренировочных сборов	0,3	5 000					
		крытый каток	с возможностью проведения чемпионатов всероссийского и международного уровня, а также тренировочных сборов	3	50 000					
		открытые зоны тренажеров (workout)	10 по 30 кв.м на воздухе, но под крышей	1						
		точки продажи мороженого, воды, снеков	15 (уточняется на стадии ППТ)	0,015	90					

		малые архитектурные формы, благоустройство								
		арт-объекты								
		киберспортивная инфраструктура: арены, пространства для тренировок, лаборатории для ИТ-индустрии, арены для гонок дронов, коворкинги, DATA-центр, лагерь/общежитие	арены и лаборатории для создания центра киберспортивных видов, тренировочная база (кибер-спорт, оздоровление, восстановление)	0,4	5 000					
		фиджитал-центр	общая инфраструктура всей территории "Спорт – норма жизни" реализуется с учетом расположения датчиков для фиджитал по всей территории, для возможности проведения крупных чемпионатов	0,4	2 000					
7	Многофункциональный открытый спортивно-концертный центр			10		200	2 000 Р			
8	Образовательный детский олимпиадный кампус с кванториумом			5	10 000	150000	1 500 Р	2	социальная	8
9	Наука - IQ-квартал	Центр креативных и IT технологий, лаборатории, популяризация науки, инженерных специальностей. Обучение и практика		2	5 700	150000	855 Р	2	социальная	9
		филиалы заведений высшего и среднего профессионального образования	филиалы ВО и СПО профильных учебных заведений туризма и сервиса (с учетом учебной гостиницы в территории сервисной инфраструктуры)		2 500					
			школа инженеров, навигаторов и мореплавателей		1 000					
			школа сомелье		500					
			ДПО - курсы повышения квалификации менеджеров массовых культурно-развлекательных мероприятий		500					
			центр подготовки волонтеров		700					
			дом эколога		500					
10	Гостиницы семейного типа 3-4*				228000		163 240 Р	2	туристская	10
11	Гостиницы 3*				144950			2	туристская	11
12	Гостиницы 4*				227179			2	туристская	12
13	Гостиницы 5*				123978			3	туристская	13
14	Санатории 5*				51810		46 772 Р	3	социальная	14
15	Санатории 4*				78051			2	социальная	15
16	Санатории 3*				52088			2	социальная	16
17	Пляж и набережные	частично двухъярусная набережная с променадом (прогулочная зона активная / тихая) и торгово-развлекательными зонами			80 000	50000	4 000 Р			
		пешеходный, вело- и беговой маршруты вдоль всей территории			12 518	80000	1 001 Р			
		рестораны	10 (уточняется на стадии ППТ)	внутри пандуса	3 500					
		кафе	15 (уточняется на стадии ППТ)	внутри пандуса	1 500					
		кофейни	15 (уточняется на стадии ППТ)	внутри пандуса	300					
		бары	15 (уточняется на стадии ППТ)	внутри пандуса	900					
		пекарни	4 (уточняется на стадии ППТ)	внутри пандуса	120					

17.1.	Торговый-центр на пляже (пандус набережной)	центр "чурчела-чебуреки-кукуруза"	стилизация под "советскую Анапу"	внутри пандуса	60			1	туристическая	17	
		магазин одежды	5 (уточняется на стадии ППТ)	внутри пандуса	300						
		магазин товаров для пляжа	5 (уточняется на стадии ППТ)	внутри пандуса	300						
		прокат спортивного инвентаря	10 (уточняется на стадии ППТ)	внутри пандуса	600						
		аптека	3 (уточняется на стадии ППТ)	внутри пандуса	90						
		служба безопасности курорта	2 (уточняется на стадии ППТ)	внутри пандуса	120						
		мед.помощь	2 (уточняется на стадии ППТ)	внутри пандуса	120						
		арт-объекты	по всей территории пандуса								
		массажные кабинеты	5 (уточняется на стадии ППТ)	внутри пандуса	300						
салоны красоты	5 (уточняется на стадии ППТ)	внутри пандуса	300								
17.2.	Пляж морской	пляжи отелей						1	туристическая	17	
		открытый городской пляж									
		пляжи курорта (однодневники и гости отелей)									
		площадки для пляжного волейбола и футбола									
		прокат гидроциклов	5	внутри пандуса	300						
		пляжные бары с музыкой	30		1 200						
		лежаки									
		большие шезлонги с балдахином									
		пляжные клубы	3 бассейны с подогреваемой водой с раздевалками и кафе		450						
		точки продажи мороженого, воды, снеков	15 (уточняется на стадии ППТ)	0,015	90						
открытые зоны тренажеров (workout)	10 по 30 кв.м - на воздухе, но под крышей	1									
арт-объекты	по всей территории пляжа										
17.3.	Лиман	спа-платформы	5 - минеральные и грязевые ванны,	на лимане	1 250			2	социальная	18	
		сад лотосов		на лимане							
		тихие рестораны с верандами на набережной	2 (уточняется на стадии ППТ)	0,04	700						
		прогулочные зоны	вся территория лимана								
		малые архитектурные формы, благоустройство	вся территория лимана								
		арт-объекты	вся территория лимана								
		точки продажи мороженого, воды, снеков	3 (уточняется на стадии ППТ)	0,003	18						
концертная площадка	классическая музыка										
18	«Парк моря» (озеленёная территория с музеем мореплавания)	стоянки автодомов		15	200	30	450 ₺	2	социальная	18	
19	Техническая база для ТПУ, марины и гелипорта				3 000	120000	360 ₺	1	обеспечивающая	19	
20	Территория сервисной инфраструктуры	единый обслуживающий центр	1) фабрика питания (производство полуфабрикатов для части КСР и точек общепита курорта) 2) фабрика прачечная / химчистка 3) мастерские по ремонту мебели, техники 4) служба инженерного сервиса		1	10 000			1	социальная	20
		учебная гостиница	с возможностью проживания и обучения персонала	0,03	8 000						
		служебное жилье	общежития для персонала	8	300 000						
		детский клуб - дневное пребывание детей сотрудников		0,2	1 000						
		центр психологической поддержки			100						

		столовая		0,5	7 000			2			
		кафе	10 (уточняется на стадии ППТ)	внутри общежитий	1 000						
		пекарни	2 (уточняется на стадии ППТ)	внутри общежитий	60						
		кофейни	20 (уточняется на стадии ППТ)	внутри общежитий	400						
		арт-объекты	по всей территории								
		отдел туристической полиции		внутри общежитий							
		аптека	5 (уточняется на стадии ППТ)	внутри общежитий	150						
		медицинский центр	включая скорую помощь	0,1	3 500			1			
		пожарное депо		0,5	800						
21	Марина (яхтенная)	<b>На 300 мест, максимальный размер 115 футов, 40-50% мест для лодок до 40 футов, возможность швартовки пассажирских судов (суда на подводных крыльях или экранопланы)</b>							3	туристская	21
		техническая зона	разгрузка-погрузка, заправка, спуск, утилизация отходов, небольшой ремонт	1	500						
		душевые для яхтсменов	аренда	0,1	200						
		яхт-клуб		0,1	200						
		ресторан с танцевальной площадкой	на вынесенной части марины (вблизи стоянок лодок)	внутри марины	350						
		касса продажи билетов на морские прогулки и транспортные (маршрутные) суда		0,02	30						
		стоянка лодок	аренда								
		причал для маршрутных судов									
		прогулочный мост			4 200						
точки продажи мороженого, воды, снеков	аренда	0,001	6								
22	Портал времени	МАФ			50	100000	5 Р				

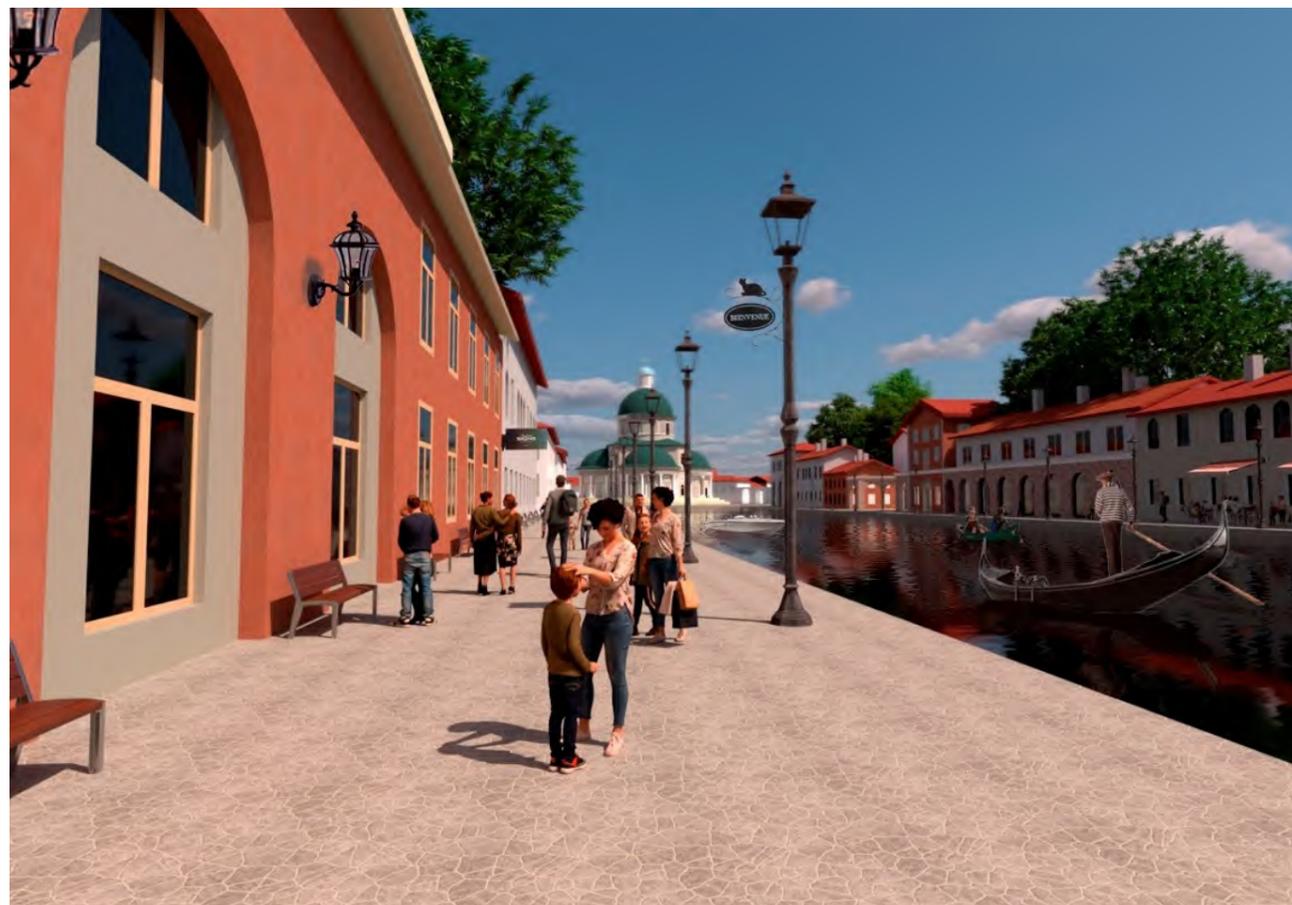
## ВИЗИТ-ЦЕНТР (1)



## ЭТНО-ИСТОРИЧЕСКИЙ ПАРК «СТАРЫЙ ГОРОД» (2)



## ТЕРМЫ (3)



## САНАТОРИЙ 5\* (4)



## САНАТОРИЙ 3\* (6)



## ГОСТИНИЦА 4\* (7)



## ГОСТИНИЦА 4\* (8)



## ЯХТЕННАЯ МАРИНА (9)



## **БЛОК 5**

**МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ, РЕАЛИЗАЦИИ  
И ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
ВКЛЮЧАЯ ОБОСНОВАНИЕ  
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ  
ЭФФЕКТОВ**

## ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА (ПО ЛОТАМ)

Наименование объекта	Общая площадь, га	Количество номеров	Количество объектов	Стоимость с НДС в ценах 2023 г., млн руб.	Стоимость с НДС в ценах соответствующих лет
<b>Отели</b>	<b>72,4</b>	<b>11 890</b>	<b>19</b>	<b>163 240</b>	<b>178 880</b>
Отель 5*	12,4	1 010	5	41 962	45 854
Отель 4*	36,6	4 887	10	80 294	87 742
Отель 3*	23,4	5 993	4	40 985	45 284
<b>Санатории</b>	<b>18,2</b>	<b>3 110</b>	<b>9</b>	<b>46 372</b>	<b>50 386</b>
Санаторий 5*	5,2	660	3	15 942	17 321
Санаторий 4*	7,8	1 325	4	20 413	22 180
Санаторий 3*	5,2	1 125	2	10 017	10 884
<b>Прочие объекты</b>	<b>192,2</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>96 275</b>	<b>105 105</b>
Старый город	8,4	н/д	1	9 900	11 200
Термы	0,9	н/д	1	1 371	1 515
ТПУ	3,0	н/д	1	4 500	4 917
Аквакомплекс	0,7	н/д	1	2 059	2 237
Парк "Инновационная Россия"	5,1	н/д	1	4 700	5 107
Гольф	2,4	н/д	1	3 900	4 238
Конференц-центр	5,0	н/д	1	2 907	3 159
Кемпинг	5,0	н/д	-	50	54
Инфраструктура	161,7	н/д	1	66 888	72 677
Внутриплощадочные сети	н/д	н/д	н/д	42 850	49 673
<b>Общий итог</b>	<b>282,8</b>	<b>15 000</b>	<b>36</b>	<b>348 737</b>	<b>384 043</b>

В результате реализации Проекта к 2028 г. предполагается выйти на среднегодовую загрузку номерного фонда 75% в отелях и санаториях, а также среднегодовую посещаемость 10,7 млн чел. в Прочих объектах.

Выход на точку безубыточности по EBITDA и положительный CF по операционной деятельности ожидается на четвертый год с начала реализации проекта. Инвестиции в проект окупаются за 8,75 лет без учета дисконтирования, NPV оценивается в 152 млрд руб., IRR в 13,1% за 20 лет при средневзвешенной ставке дисконтирования 8,0%.

Реализация Проекта предполагает достижение определенных социально-экономических и экологических эффектов. В частности, благодаря реализации Проекта будет создано 18 тысяч новых рабочих мест.

В результате осуществления Проекта в регионе возникнет дополнительный стабильный источник налоговых поступлений.

Накопленная сумма налогов и обязательных платежей в бюджеты всех уровней до 2044 г. включительно с момента начала реализации проекта должна составить 766,1 млрд руб.

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА В ОТНОШЕНИИ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ, ВКЛЮЧАЯ УКРУПНЕННУЮ ОЦЕНКУ ЗАТРАТ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПРОЕКТА, МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ, ДОРОЖНУЮ КАРТУ ПОЭТАПНОЙ РЕАЛИЗАЦИИ

В рамках анализируемых лотов предполагается создание ряда объектов, основные характеристики которых представлены в таблице ниже.

**Таблица 1. Основные характеристики создаваемых объектов**

Наименование объекта	Общая площадь, га	Количество номеров	Количество объектов	Стоимость с НДС в ценах 2023 г. млн руб.	Стоимость с НДС в ценах соответствующих лет
<b>Отели</b>	<b>72,4</b>	<b>11 890</b>	<b>19</b>	<b>163 240</b>	<b>178 880</b>
Отель 5*	12,4	1 010	5	41 962	45 854
Отель 4*	36,6	4 887	10	80 294	87 742
Отель 3*	23,4	5 993	4	40 985	45 284
<b>Санатории</b>	<b>18,2</b>	<b>3 110</b>	<b>9</b>	<b>46 372</b>	<b>50 386</b>
Санаторий 5*	5,2	660	3	15 942	17 321
Санаторий 4*	7,8	1 325	4	20 413	22 180
Санаторий 3*	5,2	1 125	2	10 017	10 884
<b>Прочие объекты</b>	<b>192,2</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>139 125</b>	<b>154 777</b>
Старый город	8,4	н/д	1	9 900	11 200
Термы	0,9	н/д	1	1 371	1 515
ТПУ	3,0	н/д	1	4 500	4 917
Аквакомплекс	0,7	н/д	1	2 059	2 237
Парк "Инновационная Россия"	5,1	н/д	1	4 700	5 107
Гольф	2,4	н/д	1	3 900	4 238
Конференц-центр	5,0	н/д	1	2 907	3 159
Кемпинг	5,0	н/д	-	50	54
Инфраструктура	161,7	н/д	1	66 888	72 677
Внутриплощадочные сети	н/д	н/д	н/д	42 850	49 673
<b>Общий итог</b>	<b>282,8</b>	<b>15 000</b>	<b>36</b>	<b>348 737</b>	<b>384 043</b>

Общая стоимость строительства с НДС в ценах соответствующих лет составляет 384 043 млн руб. Продолжительность строительства основной части объектов составит три года (2024–2026 гг.), создание части объектов («Санаторий 3\*», «Старый Город», «Термы») предполагается в 2024–2027 гг.

В результате реализации Проекта к 2028 году предполагается выйти на среднегодовую загрузку номерного фонда 75% в отелях и санаториях, а также среднегодовую посещаемость 10,7 млн чел. в Прочих объектах.

Выход на точку безубыточности по EBITDA и положительный CF по операционной деятельности ожидается на четвертый год с начала реализации проекта. Инвестиции в проект окупаются за 8,75 лет без учета дисконтирования, NPV оценивается в 152 млрд руб., IRR в 13,1% за 20 лет при средневзвешенной ставке дисконтирования 8,0%.

Реализация Проекта предполагает достижение определенных социально-экономических и экологических эффектов. В частности, благодаря реализации Проекта будет создано 18 тысяч новых рабочих мест.

В результате осуществления Проекта в регионе возникнет дополнительный стабильный источник налоговых поступлений. Накопленная сумма налогов и обязательных платежей в бюджеты всех уровней до 2044 г. включительно с момента начала реализации проекта должна составить 766 136 млн руб.

**Укрупненная оценка затрат на реализацию проекта, в том числе по выделенным лотам, в виде таблицы с обоснованием применяемых коэффициентов.**

Требуемый объем капиталовложений в создание объектов туристической инфраструктуры по лотам в периметре анализа представлен в таблице ниже.

**Таблица 2. Укрупненная оценка затрат на создание объектов в ценах соответствующих лет, млн руб. с НДС**

Наименование объекта	Итого	2024	2025	2026	2027
Отель 5*	45 854	3 521	24 479	17 855	-
Отель 4*	87 742	6 737	46 840	34 165	-
Отель 3*	45 284	3 439	18 153	17 490	6 202
Санаторий 5*	17 321	1 756	11 185	4 380	-
Санаторий 4*	22 180	2 248	14 323	5 609	-
Санаторий 3*	10 884	1 103	7 028	2 752	-
Старый город	11 200	290	2 451	4 144	4 315
Термы	1 515	115	607	585	208
ТПУ	4 917	378	2 625	1 915	-
Аквакомплекс	2 237	227	1 445	566	-
Парк "Инновационная Россия"	5 107	518	3 298	1 291	-
Гольф	4 238	430	2 736	1 072	-
Конференц-центр	3 159	320	2 040	799	-
Кемпинг	54	6	35	14	-
Инфраструктура	72 677	7 367	46 931	18 379	-
<b>Итого</b>	<b>334 370</b>	<b>28 454</b>	<b>184 175</b>	<b>111 016</b>	<b>10 725</b>

Укрупненная оценка затрат на эксплуатацию проекта, в том числе по выделенным лотам, в виде таблиц и пояснительной записки в отношении затрат на эксплуатацию и с обоснованием применяемого расчета.

В рамках укрупненной оценки экономической эффективности создания и эксплуатации объектов эксплуатационные затраты нормировались в процентах от выручки по соответствующим направлениям. В таблицах ниже представлены данные о суммарных затратах на эксплуатацию за 2027–2043 гг., а также среднегодовых эксплуатационных затратах по лотам.

Таблица 3. Укрупненная оценка расходов на эксплуатацию лота «Отель 5\*», млн руб.

Наименование показателя	Итого 2027-2043	Среднегодовая
<b>Расходы номерного фонда</b>		
ФОТ с налогами и выплатами в фонды	90 467	5 322
Коммунальные платежи	31 017	1 825
Продукты	31 017	1 825
Прочее	28 432	1 672
<b>Итого расходы номерного фонда</b>	<b>180 934</b>	<b>10 643</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Расходы на управление территорией	3 360	198
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>3 360</b>	<b>198</b>
<b>Общий итог – расходы с НДС</b>	<b>184 294</b>	<b>10 841</b>
<b>Доходы с НДС</b>	<b>336 020</b>	<b>19 766</b>

Таблица 4. Укрупненная оценка расходов на эксплуатацию лота «Отель 4\*», млн руб.

Наименование показателя	Итого 2027-2043	Среднегодовая
<b>Расходы номерного фонда</b>		
ФОТ с налогами и выплатами в фонды	226 277	13 310
Коммунальные платежи	71 456	4 203
Продукты	71 456	4 203
Прочее	47 637	2 802
<b>Итого расходы номерного фонда</b>	<b>416 826</b>	<b>24 519</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Расходы на управление территорией	7 443	438
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>7 443</b>	<b>438</b>
<b>Общий итог – расходы с НДС</b>	<b>424 270</b>	<b>24 957</b>
<b>Доходы с НДС</b>	<b>744 333</b>	<b>43 784</b>

Таблица 5. Укрупненная оценка расходов на эксплуатацию лота «Отель 3\*», млн руб.

Наименование показателя	Итого 2027-2043	Среднегодовая
<b>Расходы номерного фонда</b>		
ФОТ с налогами и выплатами в фонды	128 604	7 565
Коммунальные платежи	38 581	2 269
Продукты	48 227	2 837
Прочее	22 506	1 324
<b>Итого расходы номерного фонда</b>	<b>237 918</b>	<b>13 995</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Расходы на управление территорией	3 965	233
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>3 965</b>	<b>233</b>
<b>Общий итог – расходы с НДС</b>	<b>241 883</b>	<b>14 228</b>
<b>Доходы с НДС</b>	<b>396 529</b>	<b>23 325</b>

Таблица 6. Укрупненная оценка расходов на эксплуатацию лота «Санаторий 5\*», млн руб.

Наименование показателя	Итого 2027-2043	Среднегодовая
<b>Расходы номерного фонда</b>		
ФОТ с налогами и выплатами в фонды	92 347	5 432
Коммунальные платежи	26 385	1 552
Продукты	26 385	1 552
Прочее	24 186	1 423
<b>Итого расходы номерного фонда</b>	<b>169 303</b>	<b>9 959</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Расходы на управление территорией	2 529	149
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>2 529</b>	<b>149</b>
<b>Общий итог – расходы с НДС</b>	<b>171 832</b>	<b>10 108</b>
<b>Доходы с НДС</b>	<b>252 855</b>	<b>14 874</b>

Таблица 7. Укрупненная оценка расходов на эксплуатацию лота «Санаторий 4\*», млн руб.

Наименование показателя	Итого 2027-2043	Среднегодовая
<b>Расходы номерного фонда</b>		
ФОТ с налогами и выплатами в фонды	95 975	5 646
Коммунальные платежи	23 994	1 411
Продукты	23 994	1 411
Прочее	15 996	941
<b>Итого расходы номерного фонда</b>	<b>159 958</b>	<b>9 409</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Расходы на управление территорией	2 399	141
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>2 399</b>	<b>141</b>
<b>Общий итог – расходы с НДС</b>	<b>162 358</b>	<b>9 550</b>
<b>Доходы с НДС</b>	<b>239 937</b>	<b>14 114</b>

Таблица 8. Укрупненная оценка расходов на эксплуатацию лота «Санаторий 3\*», млн руб.

Наименование показателя	Итого 2027-2043	Среднегодовая
<b>Расходы номерного фонда</b>		
ФОТ с налогами и выплатами в фонды	42 057	2 474
Коммунальные платежи	10 094	594
Продукты	12 617	742
Прочее	5 888	346
<b>Итого расходы номерного фонда</b>	<b>70 655</b>	<b>4 156</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Расходы на управление территорией	1 075	63
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>1 075</b>	<b>63</b>
<b>Общий итог – расходы с НДС</b>	<b>71 731</b>	<b>4 219</b>
<b>Доходы с НДС</b>	<b>107 519</b>	<b>6 325</b>

Таблица 9. Укрупненная оценка расходов на эксплуатацию лота «Старый Город», млн руб.

Наименование показателя	Итого 2027-2043	Среднегодовая
<b>Расходы коммерческой недвижимости</b>		
Расходы арендной недвижимости	12 676	746
Расходы на продажу недвижимости	697	41
<b>Итого расходы коммерческой недвижимости</b>	<b>13 373</b>	<b>787</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Расходы на управление территорией	845	50
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>845</b>	<b>50</b>
<b>Общий итог – расходы с НДС</b>	<b>14 218</b>	<b>836</b>
<b>Доходы с НДС</b>	<b>98 454</b>	<b>5 791</b>

Таблица 10. Укрупненная оценка расходов на эксплуатацию лота «Термы», млн руб.

Наименование показателя	Итого 2027-2043	Среднегодовая
<b>Расходы прочих объектов</b>		
Расходы прочих объектов	31 677	1 863
<b>Итого расходы прочих объектов</b>	<b>31 677</b>	<b>1 863</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Расходы на управление территорией	453	27
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>453</b>	<b>27</b>
<b>Общий итог – расходы с НДС</b>	<b>32 130</b>	<b>1 890</b>
<b>Доходы с НДС</b>	<b>45 253</b>	<b>2 662</b>

Таблица 11. Укрупненная оценка расходов на эксплуатацию лота «ТПУ», млн руб.

Наименование показателя	Итого 2027-2043	Среднегодовая
<b>Расходы коммерческой недвижимости</b>		
Расходы арендной недвижимости	21 486	1 264
<b>Итого расходы коммерческой недвижимости</b>	<b>21 486</b>	<b>1 264</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Расходы на управление территорией	716	42
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>716</b>	<b>42</b>
<b>Общий итог – расходы с НДС</b>	<b>22 202</b>	<b>1 306</b>
<b>Доходы с НДС</b>	<b>71 620</b>	<b>4 213</b>

Таблица 12. Укрупненная оценка расходов на эксплуатацию лота «Аквакомплекс», млн руб.

Наименование показателя	Итого 2027-2043	Среднегодовая
<b>Расходы прочих объектов</b>		
Расходы прочих объектов	52 950	3 115
<b>Итого расходы прочих объектов</b>	<b>52 950</b>	<b>3 115</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Расходы на управление территорией	882	52
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>882</b>	<b>52</b>
<b>Общий итог – расходы с НДС</b>	<b>53 832</b>	<b>3 167</b>
<b>Доходы с НДС</b>	<b>88 249</b>	<b>5 191</b>

Таблица 13. Укрупненная оценка расходов на эксплуатацию лота «Парк лидеров», млн руб.

Наименование показателя	Итого 2027-2043	Среднегодовая
<b>Расходы прочих объектов</b>		
Расходы прочих объектов	99 004	5 824
<b>Итого расходы прочих объектов</b>	<b>99 004</b>	<b>5 824</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Расходы на управление территорией	1 320	78
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>1 320</b>	<b>78</b>
<b>Общий итог – расходы с НДС</b>	<b>100 324</b>	<b>5 901</b>
<b>Доходы с НДС</b>	<b>132 005</b>	<b>7 765</b>

Таблица 14. Укрупненная оценка расходов на эксплуатацию лота «Гольф-клуб», млн руб.

Наименование показателя	Итого 2027-2043	Среднегодовая
<b>Расходы коммерческой недвижимости</b>		
Расходы на продажу недвижимости	600	35
<b>Итого расходы коммерческой недвижимости</b>	<b>600</b>	<b>35</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Расходы на управление территорией	-	-
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Общий итог — расходы с НДС</b>	<b>600</b>	<b>35</b>
<b>Доходы с НДС</b>	<b>12 000</b>	<b>706</b>

Таблица 15. Укрупненная оценка расходов на эксплуатацию лота «Конференц-центр», млн руб.

Наименование показателя	Итого 2027-2043	Среднегодовая
<b>Расходы прочих объектов</b>		
Расходы прочих объектов	13 703	806
<b>Итого расходы прочих объектов</b>	<b>13 703</b>	<b>806</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Расходы на управление территорией	228	13
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>228</b>	<b>13</b>
<b>Общий итог — расходы с НДС</b>	<b>13 932</b>	<b>820</b>
<b>Доходы с НДС</b>	<b>22 839</b>	<b>1 343</b>

Таблица 16. Укрупненная оценка расходов на эксплуатацию лота «Кемпинг», млн руб.

Наименование показателя	Итого 2027-2043	Среднегодовая
<b>Расходы коммерческой недвижимости</b>		
Расходы арендной недвижимости	12 701	747
<b>Итого расходы коммерческой недвижимости</b>	<b>12 701</b>	<b>747</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Расходы на управление территорией	254	15
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>254</b>	<b>15</b>
<b>Общий итог — расходы с НДС</b>	<b>12 955</b>	<b>762</b>
<b>Доходы с НДС</b>	<b>25 401</b>	<b>1 494</b>

По итогам анализа прогнозных расходов на эксплуатацию создаваемых объектов в сопоставлении с доходами можно сделать вывод о том, что объекты являются операционно эффективными при заданных предпосылках.

Расходы объектов инфраструктуры не прогнозировались в связи с необходимостью детальной проработки бизнес-модели каждого объекта. Расчет показателей эффективности для объектов инфраструктуры произведен исходя из нормативного срока окупаемости данных объектов 20 лет, который достигается при арендной ставке 1 400 руб./кв. м/год в ценах 2023 г.

**Укрупненная структура финансирования проекта, в том числе по выделенным лотам, в виде таблиц и пояснительной записки в отношении структуры финансирования проекта [бюджетные (федеральные /региональные) и частные инвестиции], в том числе с описанием источников стимулирования проекта и обоснованием методики применяемого расчета. Основные инструменты финансирования в виде таблиц и пояснительной записки в отношении инструментов и механизмов реализации проекта.**

В рамках укрупненного анализа финансово-экономической эффективности создания объектов приняты следующие основные предположения для расчетов:

- Структура финансирования – 30% собственных средств (средства инвесторов), 70% – заемные средства, что соответствует рыночной практике и требованиям финансирующих организаций;
- Собственные средства привлекаются в виде акционерного займа по плавающей ставке, рассчитанной как (ключевая ставка Банка России+5%) с максимальным сроком погашения 20 лет с даты первого привлечения;
- Заемные средства привлекаются по плавающей льготной ставке, рассчитываемой как 30%\*(ключевая ставка Банка России) +3% с максимальным сроком погашения 14 лет с даты первого привлечения. Льготное финансирование планируется привлечь в рамках Постановления от 9 февраля 2021 года №141, так как предлагаемые технические и финансовые параметры представленных лотов соответствуют правилам предоставления таких займов;
- Погашение привлеченных средств осуществляется исходя из необходимости соблюдения уровня DSCR по старшему долгу 1,1. Свободные средства в пределах норматива DSCR 1,1 направляются на обслуживание акционерного займа.

В таблице ниже представлен баланс источников финансирования и направлений расходования средств при создании объектов.

**Таблица 17. Источники финансирования и направления расходования средств на инвестиционной стадии, млн руб.**

Наименование показателя	Итого	2024	2025	2026	2027
<b>Направления финансирования</b>					
Капитальные затраты без НДС	278 642	23 712	153 479	92 514	8 937
НДС по капитальным затратам	55 728	4 742	30 696	18 503	1 787
Проценты по старшему долгу	14 311	196	4 366	8 509	1 240
Комиссии по старшему долгу	3 998	317	2 277	1 281	123
Погашение старшего долга за счет возмещенного НДС	55 116	-	18 661	28 251	8 204
<b>Итого направления финансирования</b>	<b>407 795</b>	<b>28 967</b>	<b>209 479</b>	<b>149 057</b>	<b>20 292</b>
<b>Источники финансирования</b>					
Акционерный заем	101 902	7 627	52 687	37 544	4 045
Старший долг	250 778	21 341	138 132	83 262	8 043
Возмещенный НДС	55 116	-	18 661	28 251	8 204
<b>Итого источники финансирования</b>	<b>407 795</b>	<b>28 967</b>	<b>209 479</b>	<b>149 057</b>	<b>20 292</b>

Укрупненный доход и капитализированная стоимость проекта, в том числе по выделенным лотам, в виде таблиц и пояснительной записки в отношении дохода и капитализированной стоимости проекта и с обоснованием методики применяемого расчета.

Оценка экономической эффективности лотов проведена с учетом следующих основных параметров:

- Чистая приведенная стоимость (NPV);
- Внутренняя норма доходности (IRR);
- Простой и дисконтированный сроки окупаемости (PBP и DPBP соответственно);
- Рентабельность EBITDA;
- Чистая рентабельность.

Результаты укрупненной оценки доходности лотов представлены в таблице ниже.

Таблица 18. Показатели эффективности лотов, млн руб.

Наименование показателя	Отель 5*	Отель 4*	Отель 3*	Санаторий 5*	Санаторий 4*	Санаторий 3*	Старый город	Термы
<b>Доходность</b>								
Рентабельность EBITDA	39,3%	36,6%	32,5%	24,5%	24,4%	25,5%	78,4%	26,0%
Чистая рентабельность	14,8%	15,6%	12,0%	12,4%	8,3%	7,7%	57,3%	17,6%
<b>Эффективность Проекта в целом</b>								
NPV	11 825	28 283	10 936	8 147	4 691	1 926	17 878	2 161
IRR	10,7%	11,9%	10,5%	14,7%	10,3%	9,6%	42,0%	23,7%
PBP	9,75	9,00	9,75	7,00	9,25	9,75	4,00	6,50
DPBP	13,00	12,00	13,25	9,25	13,00	14,00	4,25	7,50
<b>Эффективность для акционеров</b>								
NPV	5 839	14 761	5 279	4 704	2 302	902	12 254	1 338
IRR	16,7%	18,2%	16,2%	21,6%	15,9%	15,0%	84,6%	33,8%
PBP	9,00	9,00	9,50	7,75	9,00	9,00	3,00	7,00
DPBP	13,50	12,25	14,00	9,75	13,75	14,50	3,25	7,50

Таблица 18. Показатели эффективности лотов, млн руб. (окончание)

Наименование показателя	ТПУ	Аквакомплекс	Парк лидеров	Гольф	Конференц-центр	Кемпинг	Инфраструктура
<b>Доходность</b>							
Рентабельность EBITDA	67,7%	36,5%	20,8%	58,0%	36,5%	46,9%	100,0%
Чистая рентабельность	47,7%	26,9%	12,5%	40,2%	9,3%	37,3%	44,2%
<b>Эффективность Проекта в целом</b>							
NPV	9 724	6 968	4 314	2 715	483	3 060	27 286
IRR	30,0%	38,9%	17,9%	33,2%	8,4%	222,5%	11,9%
PBP	5,25	4,50	7,25	3,75	11,25	2,50	9,50
DPBP	5,75	4,75	8,75	4,00	15,50	2,50	12,25
<b>Эффективность для акционеров</b>							
NPV	6 388	4 759	2 549	2 072	204	2 186	13 879
IRR	43,0%	56,5%	26,1%	58,5%	14,2%	392,4%	18,4%
PBP	5,50	4,50	7,75	3,75	9,25	2,50	9,00
DPBP	6,00	4,75	9,00	4,00	16,00	2,50	12,50

По результатам расчетов Проект показывает стабильные денежные потоки, достаточные для покрытия всех привлеченных источников финансирования. Проект показывает положительные значения по NPV и IRR, что свидетельствует о его эффективности.

Исходя из проведенного анализа можно сделать вывод о том, что объекты являются операционно эффективными при заданных предпосылках.

**Укрупненная оценка социально-экономической и бюджетной эффективности проекта, в том числе по выделенным лотам, в виде таблиц и пояснительной записки в отношении оценки социально-экономических и бюджетных эффектов [прирост инвестиций в основной капитал, прирост занятых, в том числе на малых предприятиях, прирост налоговых поступлений (федеральный/региональный бюджет) по очередям реализации проекта и др.].**

Укрупненная оценка социально-экономической и бюджетной эффективности создания объектов выполнена по следующим параметрам:

- Прямой бюджетный эффект (объем налоговых поступлений);
- NPV лота для бюджета;
- Вклад лота в общий объем ВРП.

В таблице ниже представлены результаты расчетов социально-экономической и бюджетной эффективности лотов.

Таблица 19. Показатели социально-экономической и бюджетной эффективности лотов, млн руб.

Наименование показателя	Отель 5*	Отель 4*	Отель 3*	Санаторий 5*	Санаторий 4*	Санаторий 3*	Старый город	Термы
<b>NPV для бюджета</b>								
NPV для бюджета	42 019	96 271	48 769	31 773	31 410	13 982	14 712	2 590
<b>Налоговые поступления (2024-2043 гг.)</b>								
НДС	42 309	94 541	47 177	29 449	28 740	12 891	17 321	3 696
Налог на прибыль	10 943	24 689	11 017	6 537	4 306	1 830	11 287	1 588
Налог на имущество	9 135	17 481	9 218	3 487	4 466	2 191	1 118	308
НДФЛ	9 033	22 593	12 841	9 221	9 583	4 199	-	-
Обязательные страховые взносы	20 984	52 485	29 830	21 420	22 261	9 755	-	-
<b>Итого налоговые поступления</b>	<b>92 404</b>	<b>211 789</b>	<b>110 083</b>	<b>70 113</b>	<b>69 355</b>	<b>30 867</b>	<b>29 726</b>	<b>5 592</b>
<b>Влияние на ВРП</b>								
Вклад проекта в ВРП	381 874	832 075	441 813	270 177	262 118	118 403	109 654	46 768
Доля проекта в общем объеме ВРП	0,3%	0,7%	0,4%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,0%

Таблица 19. Показатели социально-экономической и бюджетной эффективности лотов, млн руб. (окончание)

Наименование показателя	ТПУ	Аквакомплекс	Парк лидеров	Гольф	Конференц-центр	Кемпинг	Инфраструктура
<b>NPV для бюджета</b>							
NPV для бюджета	8 728	6 567	6 631	2 472	1 579	2 274	41 849
<b>Налоговые поступления (2024-2043 гг.)</b>							
НДС	10 624	8 678	9 680	2 300	2 246	2 921	51 105
Налог на прибыль	6 834	4 744	3 292	1 041	423	1 896	22 593
Налог на имущество	980	450	1 028	94	636	11	14 632
НДФЛ	-	-	-	-	-	-	-
Обязательные страховые взносы	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого налоговые поступления</b>	<b>18 437</b>	<b>13 872</b>	<b>14 000</b>	<b>3 434</b>	<b>3 305</b>	<b>4 828</b>	<b>88 330</b>
<b>Влияние на ВРП</b>							
Вклад проекта в ВРП	76 537	90 486	137 112	16 238	25 997	25 455	328 204
Доля проекта в общем объеме ВРП	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,3%

С учетом того, что создание рассматриваемых объектов не предполагает прямых бюджетных инвестиций, NPV каждого лота для бюджета принимает положительное значение.

Общий вклад в ВРП за срок реализации проектов составляет 2,6% от общего ВРП за период 2024–2043 гг. В качестве вклада в ВРП учитываются инвестиционные расходы и выручка от реализации.

**Модель управления территории, отвечающая требованиям устойчивости, практичности и экономической (рентабельной) эффективности, в виде таблицы и пояснительной записки в отношении модели управления территорией.**

В рамках прогнозирования деятельности каждого объекта были учтены расходы на управление территорией в размере 1% от выручки каждого объекта.

С учетом данного норматива расходов лоты являются экономически эффективными и генерируют достаточный денежный поток для своевременного возврата привлеченных средств.

При этом рентабельность объектов в рамках каждого лота различна, и часть из них будет экономически эффективной при увеличении норматива расходов на управление территорией.

**Таблица 20. Принятые к расчету и предельный нормативы расходов на управление территорией, % от выручки**

Наименование объекта	Принятый норматив	Предельный норматив
<b>Отели</b>		
Отель 5*	1%	6%
Отель 4*	1%	8%
Отель 3*	1%	5%
<b>Санатории</b>		
Санаторий 5*	1%	10%
Санаторий 4*	1%	4%
Санаторий 3*	1%	3%
<b>Прочие объекты</b>		
Старый город	1%	>10%
Термы	1%	>10%
ТПУ	1%	>10%
Аквакомплекс		>10%
Парк "Инновационная Россия"	1%	>10%
Гольф	1%	>10%
Конференц-центр	1%	1%
Кемпинг	1%	>10%
Инфраструктура	0%	>10%

**Дорожная карта поэтапной реализации проекта в виде схемы и пояснительной записки в отношении реализации проекта, с указанием наименования лота, очередности реализации, ключевых мероприятий инженерно-транспортного обеспечения предлагаемых решений, с укрупненной оценкой инвестиций, в том числе бюджетных (по годам в срок до полной реализации проекта).**

Реализацию проекта планируется осуществлять в три этапа.

Первый этап (Этап I) включает в себя следующие объекты:

- Обеспечивающая магистральная инфраструктура (внешние сети инженерии и транспорта), в т.ч. транспортные связи на период строительства.
- Строительный городок
- Гостиница 4\* на 60 номеров
- Центральное транспортное кольцо (ЦТК)
- Техническая дорога и обеспечивающая инфраструктура в соответствии с ПОС
- Центральный инженерный коллектор (ЦИК)
- Мост на яхтенную марину с причальными сооружениями
- Инженерная защита и вертикальная планировка территории
- Вертолетные площадки
- Сервисно-технологический центр
- Набережная со стороны моря
- Объекты технической базы ТПУ

Второй этап (Этап II) включает в себя следующие объекты:

- Визит-центр (ТПУ)
- Квартал служебного жилья
- Гостиницы семейного типа 3-4\* (4545 номеров)
- Гостиницы 3-4\* (7155 номеров)
- Санатории 3-4\* (1620 номеров)
- Зеленый парк (благоустройство и ОКС)
- Центр парусного спорта
- Открытая спортивно-концертная площадка
- Парк "Инновационная Россия" (ОКС и благоустройство)
- Закрытый и открытый аквакомплексы
- Спортивные объекты с диджитал на северо-востоке
- Набережная со стороны лиманов
- Конгресс-центр с оранжереей
- Детский центр с эксперентариумом
- Детский образовательный «олимпиадный» кампус
- Старый город
- Термы
- Парк ветра
- Парк мореплавателей
- Музей археологии

- IQ-квартал

Третий этап (Этап III) включает в себя следующие объекты:

- Марина
- Гольф-клуб
- Санаторий 5\* (220 номеров)
- Гостиницы 5\* (1010 номеров)

**Таблица 21. Укрупненная дорожная карта реализации проекта**

Наименование мероприятия	Дата начала	Дата окончания	Срок
Проектирование всех объектов курорта	2024	2028	4 года
Создание объектов Этапа I	2024	2028	4 года
Создание объектов Этапа II	2027	2029	2 года
Создание объектов Этапа III	2028	2030	2 года
<b>Общий срок создания</b>	<b>2024</b>	<b>2030</b>	<b>7 лет</b>

**Таблица 22. Дорожная карта по объектам в рамках лотов**

Наименование объекта	Дата начала	Дата окончания	Срок
Отель 5*			
Строительство	II кв. 2024	IV кв. 2026	2,5
Эксплуатация	I кв. 2027	IV кв. 2043	17
Отель 4*			
Строительство	II кв. 2024	IV кв. 2026	2,5
Эксплуатация	I кв. 2027	IV кв. 2043	17
Отель 3*			
Строительство	II кв. 2024	III кв. 2027	3,25
Эксплуатация	III кв. 2027	IV кв. 2043	16,25
Санаторий 5*			
Строительство	II кв. 2024	IV кв. 2026	2,5
Эксплуатация	I кв. 2027	IV кв. 2043	17
Санаторий 4*			
Строительство	II кв. 2024	IV кв. 2026	2,5
Эксплуатация	I кв. 2027	IV кв. 2043	17
Санаторий 3*			
Строительство	II кв. 2024	IV кв. 2026	2,5

Наименование объекта	Дата начала	Дата окончания	Срок
Эксплуатация	I кв. 2027	IV кв. 2043	17
Старый город			
Строительство	II кв. 2024	IV кв. 2027	3,5
Эксплуатация	I кв. 2028	IV кв. 2043	16
Термы			
Строительство	II кв. 2024	III кв. 2027	3.25
Эксплуатация	IV кв. 2027	IV кв. 2043	16.25

Помимо затрат на создание объектов в рамках лотов за счет внебюджетных источников, проект предполагает создание объектов инженерной и транспортной инфраструктуры за счет бюджетных источников. Планируется, что данные обязательства возьмет на себя управляющая компания курорта за счет средств федерального бюджета, Общая сумма затрат на инфраструктуру составляет 42 850 млн руб. Вложения в инженерную и транспортную инфраструктуру учитываются в составе общей средовой инфраструктуры.

## ОБЪЕМ КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЙ В СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ ТУРИСТИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В 2024–2031 ГГ. В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ПО СОЗДАНИЮ ВСЕРОССИЙСКОГО ПЛЯЖНОГО СЕМЕЙНОГО КУРОРТА «НОВАЯ АНАПА»

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Распределение по годам				16	Распределение по годам			
											12	13	14	15		17	18	19	20
<b>1. Отель 5*</b>		(общая площадь, га)	1010	12,40	5	6 994	34 968	3	41 962	41 962	3 357	22 659	15 945	0	45 854	3 521	24 479	17 855	0
Зона бассейна и вспомогательные помещения																			
Открытый бассейн																			
СПА-зона																			
Лечебные помещения без бассейна																			
Ресторан "Шведский стол"																			
Кафе																			
Помещения культурного назначения																			
Помещения для сдачи в аренду																			
			<b>1 010</b>	<b>12,40</b>	<b>5</b>	<b>6 994</b>	<b>34 968</b>	<b>3</b>	<b>41 962</b>	<b>41 962</b>	<b>3 357</b>	<b>22 659</b>	<b>15 945</b>	<b>0</b>	<b>45 854</b>	<b>3 521</b>	<b>24 479</b>	<b>17 855</b>	<b>0</b>
<b>2. Отель 4*</b>		(общая площадь, га)	4887	36,64	10	6 691	66 911	3	80 294	80 294	6 423	43 359	30 512	0	87 742	6 737	46 840	34 165	0
Зона бассейна и вспомогательные помещения																			
Открытый бассейн																			
СПА-зона																			
Лечебные помещения без бассейна																			
Ресторан "Шведский стол"																			
Кафе																			
Помещения культурного назначения																			
Помещения для сдачи в аренду																			
			<b>4 887</b>	<b>36,64</b>	<b>10</b>	<b>6 691</b>	<b>66 911</b>	<b>3</b>	<b>80 294</b>	<b>80 294</b>	<b>6 423</b>	<b>43 359</b>	<b>30 512</b>	<b>0</b>	<b>87 742</b>	<b>6 737</b>	<b>46 840</b>	<b>34 165</b>	<b>0</b>
<b>3. Отель 3*</b>		(общая площадь, га)	5993	23,38	4	8 538	34 154	4	40 985	40 985	3 279	16 804	15 574	5 328	45 284	3 439	18 153	17 490	6 202
Зона бассейна и вспомогательные помещения																			
Открытый бассейн																			
СПА-зона																			
Лечебные помещения без бассейна																			
Ресторан "Шведский стол"																			
Кафе																			
Помещения культурного назначения																			
Помещения для сдачи в аренду																			
			<b>5 993</b>	<b>23,38</b>	<b>4</b>	<b>8 538</b>	<b>34 154</b>	<b>4</b>	<b>40 985</b>	<b>40 985</b>	<b>3 279</b>	<b>16 804</b>	<b>15 574</b>	<b>5 328</b>	<b>45 284</b>	<b>3 439</b>	<b>18 153</b>	<b>17 490</b>	<b>6 202</b>
<b>4. Парк "15 морей России" - аквапарк и термы</b>		(общая площадь, га)	0	6,90	1	11 091	11 091	3	13 309	13 309	1 397	8 651	3 261	0	14 461	1 466	9 338	3 657	0
			<b>0</b>	<b>6,90</b>	<b>1</b>	<b>11 091</b>	<b>11 091</b>	<b>3</b>	<b>13 309</b>	<b>13 309</b>	<b>1 397</b>	<b>8 651</b>	<b>3 261</b>	<b>0</b>	<b>14 461</b>	<b>1 466</b>	<b>9 338</b>	<b>3 657</b>	<b>0</b>
<b>5. Гольф-клуб</b>		(общая площадь, га)	0	2,40	1	3 250	3 250	3	3 900	3 900	410	2 535	956	0	4 238	430	2 736	1 072	-
			<b>0</b>	<b>2,40</b>	<b>1</b>	<b>3 250</b>	<b>3 250</b>	<b>3</b>	<b>3 900</b>	<b>3 900</b>	<b>410</b>	<b>2 535</b>	<b>956</b>	<b>0</b>	<b>4 238</b>	<b>430</b>	<b>2 736</b>	<b>1 072</b>	<b>-</b>
<b>6. Пляж и набережные</b>		(общая площадь, га)	0	8,00	1	4 168	4 168	3	5 001	5 001	525	3 251	1 225	0	5 434	551	3 509	1 374	0
			<b>0</b>	<b>8,00</b>	<b>1</b>	<b>4 168</b>	<b>4 168</b>	<b>3</b>	<b>5 001</b>	<b>5 001</b>	<b>525</b>	<b>3 251</b>	<b>1 225</b>	<b>0</b>	<b>5 434</b>	<b>551</b>	<b>3 509</b>	<b>1 374</b>	<b>0</b>
<b>ВСЕГО</b>			<b>11 890</b>	<b>90</b>	<b>22</b>		<b>154 542</b>		<b>185 450</b>	<b>185 450</b>	<b>15 391</b>	<b>97 258</b>	<b>67 473</b>	<b>5 328</b>	<b>203 013</b>	<b>16 143</b>	<b>105 055</b>	<b>75 613</b>	<b>6 202</b>

## ОБЪЕМ КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЙ В СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОБЕСПЕЧИВАЮЩЕЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В 2024–2031 ГГ. В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ПО СОЗДАНИЮ ВСЕРОССИЙСКОГО ПЛЯЖНОГО СЕМЕЙНОГО КУРОРТА «НОВАЯ АНАПА»

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12-15				16	17-20			
											2024	2025	2026	2027		2024	2025	2026	2027
<b>ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И ТРАНСПОРТНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ</b>																			
1. Визит-центр				3	1	3 750,0	3 750,0	3,0	4 500,0	4 500,0	360,0	2 430,0	1 710,0	0,0	4 917,0	378,0	2 625,0	1 915,0	-
	<b>ИТОГО</b>			<b>3</b>			<b>3 750,0</b>		<b>4 500,0</b>	<b>4 500,0</b>	<b>360,0</b>	<b>2 430,0</b>	<b>1 710,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4 917,0</b>	<b>378,0</b>	<b>2 625,0</b>	<b>1 915,0</b>	<b>-</b>
2. Внутриплощадочные инженерные и транспортные сети					1	35 708,3	35 708,3	3,0	42 850,0	42 850,0	4 499,2	27 852,3	10 498,2	0,0	49 673,4	5 035,2	32 076,3	12 561,6	-
	<b>ИТОГО</b>			<b>0</b>			<b>35 708,3</b>		<b>42 850,0</b>	<b>42 850,0</b>	<b>4 499,2</b>	<b>27 852,3</b>	<b>10 498,2</b>	<b>0,0</b>	<b>49 673,4</b>	<b>5 035,2</b>	<b>32 076,3</b>	<b>12 561,6</b>	<b>-</b>
<b>ВНУТРЕННЯЯ ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>																			
1. Техническая база для ТПУ, марины и гелипорта					1	300,0	300,0	3,0	360,0	360,0	37,8	234,0	88,2	0,0	391,2	39,7	252,6	98,9	0,0
	<b>ИТОГО</b>			<b>0</b>			<b>300,0</b>		<b>360,0</b>	<b>360,0</b>	<b>37,8</b>	<b>234,0</b>	<b>88,2</b>	<b>0,0</b>	<b>391,2</b>	<b>39,7</b>	<b>252,6</b>	<b>98,9</b>	<b>0,0</b>
<b>ВНЕШНЯЯ ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>																			
	<b>ИТОГО</b>			<b>0</b>			<b>0,0</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
	<b>ВСЕГО</b>			<b>3</b>			<b>39 758,3</b>		<b>47 710,0</b>	<b>47 710,0</b>	<b>4 897,0</b>	<b>30 516,3</b>	<b>12 296,4</b>	<b>0,0</b>	<b>54 981,6</b>	<b>5 452,8</b>	<b>34 953,9</b>	<b>14 575,6</b>	<b>0,0</b>

## ОБЪЕМ КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЙ В СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В 2024–2031 ГГ. В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ПО СОЗДАНИЮ ВСЕРОССИЙСКОГО ПЛЯЖНОГО СЕМЕЙНОГО КУРОРТА «НОВАЯ АНАПА»

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Распределение по годам				16	Распределение по годам			
											12	13	14	15		17	18	19	20
<b>1. Санаторий 5*</b>		(общая площадь, га)	660	5,18	3	2 783	8 348	3	10 017	10 017	1 052	6 511	2 454	0	10 884	1 103	7 028	2 752	-
Зона бассейна и вспомогательные помещения																			
Открытый бассейн																			
СПА-зона																			
Лечебные помещения без бассейна																			
Ресторан "Шведский стол"																			
Кафе																			
Помещения культурно-массового обслуживания																			
Помещения для сдачи в аренду																			
	<b>ИТОГО</b>		<b>660</b>	<b>5,18</b>	<b>3</b>	<b>2 783</b>	<b>8 348</b>	<b>3</b>	<b>10 017</b>	<b>10 017</b>	<b>1 052</b>	<b>6 511</b>	<b>2 454</b>	<b>0</b>	<b>10 884</b>	<b>1 103</b>	<b>7 028</b>	<b>2 752</b>	<b>-</b>
<b>2. Санаторий 4*</b>		(общая площадь, га)	1 325	7,81	3	4 253	17 011	3	20 413	20 413	2 143	13 269	5 001		22 180	2 248	14 323	5 609	0
Зона бассейна и вспомогательные помещения																			
Открытый бассейн																			
СПА-зона																			
Лечебные помещения без бассейна																			
Ресторан "Шведский стол"																			
Кафе																			
Помещения культурно-массового обслуживания																			
Помещения для сдачи в аренду																			
	<b>ИТОГО</b>		<b>1 325</b>	<b>7,81</b>	<b>3</b>	<b>4 253</b>	<b>17 011</b>	<b>3</b>	<b>20 413</b>	<b>20 413</b>	<b>2 143</b>	<b>13 269</b>	<b>5 001</b>	<b>0</b>	<b>22 180</b>	<b>2 248</b>	<b>14 323</b>	<b>5 609</b>	<b>0</b>
<b>3. Санаторий 3*</b>		(общая площадь, га)	1 125	5,21	2	6 643	13 285	3	15 942	15 942	1 674	10 362	3 906	0	17 321	1 756	11 185	4 380	-
Зона бассейна и вспомогательные помещения																			
Открытый бассейн																			
СПА-зона																			
Лечебные помещения без бассейна																			
Ресторан "Шведский стол"																			
Кафе																			
Помещения культурно-массового обслуживания																			
Помещения для сдачи в аренду																			
	<b>ИТОГО</b>		<b>1 125</b>	<b>5,21</b>	<b>2</b>	<b>6 643</b>	<b>13 285</b>	<b>3</b>	<b>15 942</b>	<b>15 942</b>	<b>1 674</b>	<b>10 362</b>	<b>3 906</b>	<b>0</b>	<b>17 321</b>	<b>1 756</b>	<b>11 185</b>	<b>4 380</b>	<b>-</b>
<b>4. Зеленый парк</b>				40	1	4 367	4 367	3	5 240	5 240	550	3 406	1 284	0	5 694	577	3 677	1 440	0
	<b>ИТОГО</b>			<b>40</b>		<b>4 367</b>	<b>4 367</b>		<b>5 240</b>	<b>5 240</b>	<b>550</b>	<b>3 406</b>	<b>1 284</b>	<b>0</b>	<b>5 694</b>	<b>577</b>	<b>3 677</b>	<b>1 440</b>	<b>0</b>
<b>5. Тематический парк будущего</b>				5,1	1	3 917	3 917	3	4 700	4 700	494	3 055	1 152	0	5 107	518	3 298	1 291	-
	<b>ИТОГО</b>			<b>5,1</b>		<b>3 917</b>	<b>3 917</b>		<b>4 700</b>	<b>4 700</b>	<b>494</b>	<b>3 055</b>	<b>1 152</b>	<b>0</b>	<b>5 107</b>	<b>518</b>	<b>3 298</b>	<b>1 291</b>	<b>-</b>
<b>6. Этно-исторический парк</b>				8,4	1	8 250	8 250	4	9 900	9 900	277	2 257	3 683	3 683	11 200	290	2 451	4 144	4 315
	<b>ИТОГО</b>			<b>8,4</b>		<b>8 250</b>	<b>8 250</b>		<b>9 900</b>	<b>9 900</b>	<b>277</b>	<b>2 257</b>	<b>3 683</b>	<b>3 683</b>	<b>11 200</b>	<b>290</b>	<b>2 451</b>	<b>4 144</b>	<b>4 315</b>
<b>7. Термы</b>				0,9	1	1 143	1 143	4	1 371	1 371	110	562	521	178	1 515	115	607	585	208
	<b>ИТОГО</b>			<b>0,9</b>		<b>1 143</b>	<b>1 143</b>		<b>1 371</b>	<b>1 371</b>	<b>110</b>	<b>562</b>	<b>521</b>	<b>178</b>	<b>1 515</b>	<b>115</b>	<b>607</b>	<b>585</b>	<b>208</b>
<b>8. Центр ветровых и водных</b>				15	1	3 850	3 850	3	4 620	4 620	485	3 003	1 132	0	5 020	509	3 242	1 269	0
	<b>ИТОГО</b>			<b>15</b>		<b>3 850</b>	<b>3 850</b>		<b>4 620</b>	<b>4 620</b>	<b>485</b>	<b>3 003</b>	<b>1 132</b>	<b>0</b>	<b>5 020</b>	<b>509</b>	<b>3 242</b>	<b>1 269</b>	<b>0</b>
<b>9. Парк ветра</b>				15	1	625	625	3	750	750	79	487	184	0	815	83	526	206	0
	<b>ИТОГО</b>			<b>15</b>		<b>625</b>	<b>625</b>		<b>750</b>	<b>750</b>	<b>79</b>	<b>487</b>	<b>184</b>	<b>0</b>	<b>815</b>	<b>83</b>	<b>526</b>	<b>206</b>	<b>0</b>
<b>10. Спорт - норма жизни</b>				14,615	1	9 209	9 209	3	11 051	11 051	1 160	7 183	2 707	0	12 008	1 217	7 754	3 037	0
	<b>ИТОГО</b>			<b>14,615</b>		<b>9 209</b>	<b>9 209</b>		<b>11 051</b>	<b>11 051</b>	<b>1 160</b>	<b>7 183</b>	<b>2 707</b>	<b>0</b>	<b>12 008</b>	<b>1 217</b>	<b>7 754</b>	<b>3 037</b>	<b>0</b>
<b>11. Многофункциональный</b>				10	1	1 667	1 667	3	2 000	2 000	210	1 300	490	0	2 173	220	1 403	550	0
	<b>ИТОГО</b>			<b>10</b>		<b>1 667</b>	<b>1 667</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>	<b>210</b>	<b>1 300</b>	<b>490</b>	<b>0</b>	<b>2 173</b>	<b>220</b>	<b>1 403</b>	<b>550</b>	<b>0</b>

5.2. УКРУПНЕННАЯ ОЦЕНКА ЗАТРАТ НА РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОЕКТА

12. Образовательный детский			5	1	1 250	1 250	3	1 500	1 500	157	975	367	0	1 630	165	1 052	412	0
	<b>ИТОГО</b>		<b>5</b>			<b>1 250</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>	<b>157</b>	<b>975</b>	<b>367</b>	<b>0</b>	<b>1 630</b>	<b>165</b>	<b>1 052</b>	<b>412</b>	<b>0</b>
13. Наука - IQ-квартал			2	1	713	713	3	855	855	90	556	209	0	929	94	600	235	0
	<b>ИТОГО</b>		<b>2</b>			<b>713</b>		<b>855</b>	<b>855</b>	<b>90</b>	<b>556</b>	<b>209</b>	<b>0</b>	<b>929</b>	<b>94</b>	<b>600</b>	<b>235</b>	<b>0</b>
14. «Парк моря» (озеленёная)			15	1	375	375	3	450	450	47	292	110	0	489	50	316	124	0
	<b>ИТОГО</b>		<b>15</b>			<b>375</b>		<b>450</b>	<b>450</b>	<b>47</b>	<b>292</b>	<b>110</b>	<b>0</b>	<b>489</b>	<b>50</b>	<b>316</b>	<b>124</b>	<b>0</b>
15. Территория сервисной			39,359	1	22 303	22 303	3	26 763	26 763	2 810	17 396	6 557	0	29 079	2 948	18 778	7 354	0
	<b>ИТОГО</b>		<b>39,359</b>			<b>22 303</b>		<b>26 763</b>	<b>26 763</b>	<b>2 810</b>	<b>17 396</b>	<b>6 557</b>	<b>0</b>	<b>29 079</b>	<b>2 948</b>	<b>18 778</b>	<b>7 354</b>	<b>0</b>
16. Портал времени			0,005	1	4	4	3	5	5	1	3	1	0	5	1	4	1	0
	<b>ИТОГО</b>		<b>0,005</b>			<b>4</b>		<b>5</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
	<b>ВСЕГО</b>		<b>188,57</b>			<b>96 315</b>		<b>115 577</b>	<b>115 577</b>	<b>11 339</b>	<b>70 618</b>	<b>29 759</b>	<b>3 861</b>	<b>126 049</b>	<b>11 894</b>	<b>76 243</b>	<b>33 388</b>	<b>4 523</b>

## УКРУПНЕННАЯ СТРУКТУРА ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА (ПО ЛОТАМ)

Общая стоимость строительства с НДС в ценах соответствующих лет составляет 384 043 млн руб. Продолжительность строительства основной части объектов составит три года (2024–2026 гг.), создание части объектов («Санаторий 3\*», «Старый Город», «Термы») предполагается в 2024–2027 гг.

В таблице представлен баланс источников финансирования и направлений расходования средств при создании объектов в ценах соответствующих лет с НДС.

Наименование объекта	Итого бюджет, млн руб.	Собственные средства	Заемные средства	График по годам	2024	2025	2026	2027
Отель 5*	45 854	13 756	32 098		3 521	24 479	17 855	-
Отель 4*	87 742	26 323	61 420		6 737	46 840	34 165	-
Отель 3*	45 284	13 585	31 699		3 439	18 153	17 490	6 202
Санаторий 5*	17 321	5 196	12 125		1 756	11 185	4 380	-
Санаторий 4*	22 180	6 654	15 526		2 248	14 323	5 609	-
Санаторий 3*	10 884	3 265	7 619		1 103	7 028	2 752	-
Старый город	11 200	3 360	7 840		290	2 451	4 144	4 315
Термы	1 515	455	1 061		115	607	585	208
ТПУ	4 917	1 475	3 442		378	2 625	1 915	-
Аквакомплекс	2 237	671	1 566		227	1 445	566	-
Парк "Инновационная Россия"	5 107	1 532	3 575		518	3 298	1 291	-
Гольф	4 238	1 271	2 966		430	2 736	1 072	-
Конференц-центр	3 159	948	2 211		320	2 040	799	-
Кемпинг	54	16	38		6	35	14	-
Средовая инфраструктура	72 677	21 803	50 874		7 367	46 931	18 379	-
Внутриплощадочные сети	49 673	бюджетное финансирование			5 035	32 076	12 562	-
<b>Итого</b>	<b>384 043</b>	<b>100 311</b>	<b>234 059</b>		<b>33 490</b>	<b>216 252</b>	<b>123 578</b>	<b>10 725</b>

Помимо перечисленных объектов, в рамках Проекта предполагается также создание внутриплощадочных инженерных и транспортных сетей, общая стоимость которых составляет 45 906 млн руб. с НДС в ценах 2023 г. или 49 673 млн руб. в ценах соответствующих лет.

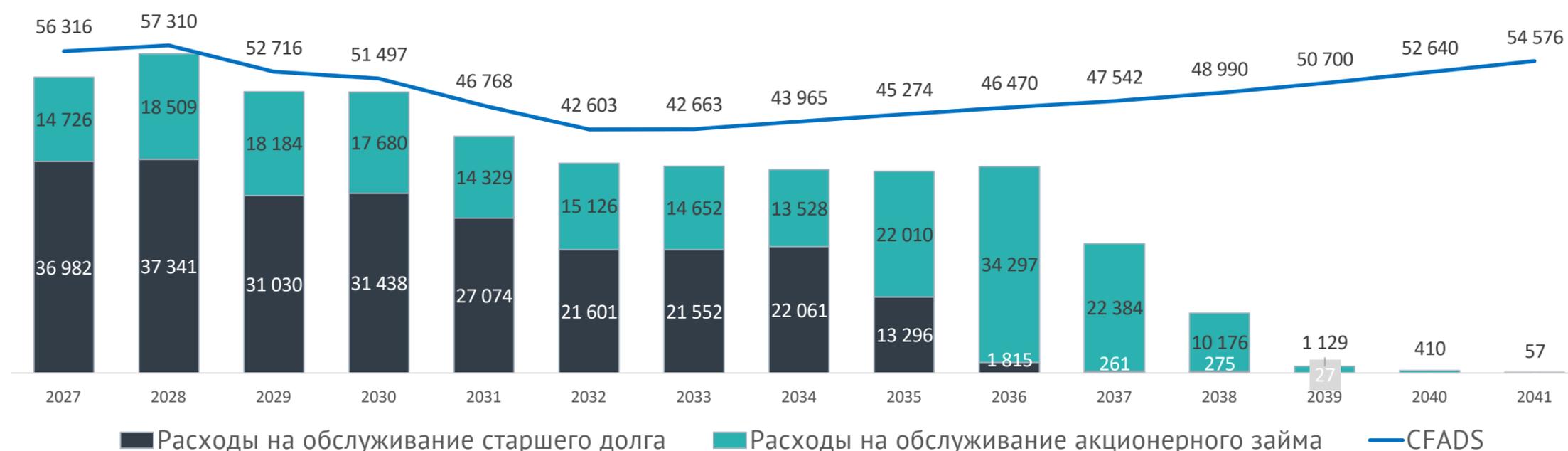
Затраты на создание данных сетей не включены в периметр расчетов, поскольку предполагается их создание за счет бюджетных источников.

## ОСНОВНЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ

В рамках укрупненного анализа финансово-экономической эффективности создания объектов приняты следующие основные предпосылки для расчетов:

- Структура финансирования – 30% собственных средств (средства инвесторов), 70% – заемные средства, что соответствует рыночной практике и требованиям финансирующих организаций;
- Собственные средства привлекаются в виде акционерного займа по плавающей ставке, рассчитанной как (ключевая ставка Банка России+5%) с максимальным сроком погашения 20 лет с даты первого привлечения;
- Заемные средства привлекаются по плавающей льготной ставке, рассчитываемой как 30%\*(ключевая ставка Банка России) +3% с максимальным сроком погашения 14 лет с даты первого привлечения. Льготное финансирование планируется привлечь в рамках Постановления от 9 февраля 2021 года №141, так как предлагаемые технические и финансовые параметры представленных лотов соответствуют правилам предоставления таких займов;
- Погашение привлеченных средств осуществляется исходя из необходимости соблюдения уровня DSCR по старшему долгу 1,1. Свободные средства в пределах норматива DSCR 1,1 направляются на обслуживание акционерного займа.

На диаграмме ниже представлен прогноз денежных потоков, доступных для обслуживания привлеченных средств, и расходов на обслуживание привлеченных средств.



## УКРУПНЕННЫЙ ДОХОД И КАПИТАЛИЗИРОВАННАЯ СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА

Результаты укрупненной оценки доходности лотов представлены в таблицах ниже.

Наименование показателя	Итого	Отель 5*	Отель 4*	Отель 3*	Санаторий 5*	Санаторий 4*	Санаторий 3*	Старый город
<b>Доходность</b>								
Рентабельность EBITDA	40,8%	39,3%	36,6%	32,5%	24,5%	24,4%	25,5%	78,4%
Чистая рентабельность	19,0%	14,8%	15,6%	12,0%	12,4%	8,3%	7,7%	57,3%
<b>Эффективность Проекта в целом</b>								
NPV, млн руб.	152 077	11 825	28 283	10 936	8 147	4 691	1 926	17 878
IRR, %	13,1%	10,7%	11,9%	10,5%	14,7%	10,3%	9,6%	42,0%
PBP, лет	8,75	9,75	9,00	9,75	7,00	9,25	9,75	4,00
DPBP, лет	11,00	13,00	12,00	13,25	9,25	13,00	14,00	4,25
<b>Эффективность для акционеров</b>								
NPV, млн руб.	48 546	5 839	14 761	5 279	4 704	2 302	902	12 254
IRR, %	16,3%	16,7%	18,2%	16,2%	21,6%	15,9%	15,0%	84,6%
PBP, лет	10,00	9,00	9,00	9,50	7,75	9,00	9,00	3,00
DPBP, лет	13,75	13,50	12,25	14,00	9,75	13,75	14,50	3,25

Наименование показателя	Термы	ТПУ	Аквакомплекс	Парк "Инновационная Россия"	Гольф	Конференц-центр	Кемпинг	Инфраструктура
<b>Доходность</b>								
Рентабельность EBITDA	26,0%	67,7%	36,5%	20,8%	58,0%	36,5%	46,9%	100,0%
Чистая рентабельность	17,6%	47,7%	26,9%	12,5%	40,2%	9,3%	37,3%	44,2%
<b>Эффективность Проекта в целом</b>								
NPV, млн руб.	2 161	9 724	6 968	4 314	2 715	483	3 060	27 286
IRR, %	23,7%	30,0%	38,9%	17,9%	33,2%	8,4%	222,5%	11,9%
PBP, лет	6,50	5,25	4,50	7,25	3,75	11,25	2,50	9,50
DPBP, лет	7,50	5,75	4,75	8,75	4,00	15,50	2,50	12,25
<b>Эффективность для акционеров</b>								
NPV, млн руб.	1 338	6 388	4 759	2 549	2 072	204	2 186	13 879
IRR, %	33,8%	43,0%	56,5%	26,1%	58,5%	14,2%	392,4%	18,4%
PBP, лет	7,00	5,50	4,50	7,75	3,75	9,25	2,50	9,00
DPBP, лет	7,50	6,00	4,75	9,00	4,00	16,00	2,50	12,50

## УКРУПНЕННАЯ ОЦЕНКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И БЮДЖЕТНОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

Укрупненная оценка социально-экономической и бюджетной эффективности создания объектов выполнена по следующим параметрам:

- Прямой бюджетный эффект (объем налоговых поступлений);
- NPV лота для бюджета;
- Вклад лота в общий объем ВРП (оценивается по объему капитальных затрат и общей выручки от реализации).

В таблицах представлены результаты расчетов социально-экономической и бюджетной эффективности лотов в млн рублей.

Наименование показателя	Итого	Отель 5*	Отель 4*	Отель 3*	Санаторий 5*	Санаторий 4*	Санаторий 3*	Старый город
NPV для бюджета	<b>351 625</b>	42 019	96 271	48 769	31 773	31 410	13 982	14 712
<b>Налоговые поступления</b>								
НДС	<b>363 677</b>	42 309	94 541	47 177	29 449	28 740	12 891	17 321
Налог на прибыль	<b>113 020</b>	10 943	24 689	11 017	6 537	4 306	1 830	11 287
Налог на имущество	<b>65 235</b>	9 135	17 481	9 218	3 487	4 466	2 191	1 118
НДФЛ	<b>67 469</b>	9 033	22 593	12 841	9 221	9 583	4 199	-
Обязательные страховые взносы	<b>156 735</b>	20 984	52 485	29 830	21 420	22 261	9 755	-
<b>Итого налоговые поступления</b>	<b>766 136</b>	<b>92 404</b>	<b>211 789</b>	<b>110 083</b>	<b>70 113</b>	<b>69 355</b>	<b>30 867</b>	<b>29 726</b>
<b>Влияние на ВРП</b>								
Вклад проекта в ВРП	<b>3 162 912</b>	381 874	832 075	441 813	270 177	262 118	118 403	109 654
Доля проекта в общем объеме ВРП	<b>2,6%</b>	0,3%	0,7%	0,4%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%

Наименование показателя	Термы	ТПУ	Аквакомплекс	Парк "Инновационная Россия"	Гольф	Конференц-центр	Кемпинг	Инфраструктура
NPV для бюджета	2 590	8 728	6 567	6 631	2 472	1 579	2 274	41 849
<b>Налоговые поступления</b>								
НДС	3 696	10 624	8 678	9 680	2 300	2 246	2 921	51 105
Налог на прибыль	1 588	6 834	4 744	3 292	1 041	423	1 896	22 593
Налог на имущество	308	980	450	1 028	94	636	11	14 632
НДФЛ	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательные страховые взносы	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого налоговые поступления</b>	<b>5 592</b>	<b>18 437</b>	<b>13 872</b>	<b>14 000</b>	<b>3 434</b>	<b>3 305</b>	<b>4 828</b>	<b>88 330</b>
<b>Влияние на ВРП</b>								
Вклад проекта в ВРП	46 768	76 537	90 486	137 112	16 238	25 997	25 455	328 204
Доля проекта в общем объеме ВРП	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,3%

## СХЕМА ПРОЕКТА ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА





**ТВОРЧЕСКИЕ  
ТЕХНОЛОГИИ**



КРОНВЕЛЛ  
ГРУПП

г. Москва, Б. Саввинский пер., д. 12, стр. 3  
+7 (495) 545-42-16

[www.tvortex.pf](http://www.tvortex.pf)  
[info@tvortex.ru](mailto:info@tvortex.ru)