

## Текстовая часть

### 1.1 Общие положение

Проект межевания территории по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская, ул. Украинская / ул. Комсомольская, д. 50/13 подготовлен в соответствии с действующими градостроительными нормативами, градостроительной документацией и градостроительными регламентами землепользования и застройки.

Проект межевания территории был выполнен на основании:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, утвержденные решением Совета МО город-курорт Анапа от 26 декабря 2013 года № 424, опубликованными в общественно-политической газете "Анапское Черноморье" № 2 (13335) от 11.01.2014г. с изменениями, принятыми Решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 08.07.2021г. № 165;
- Картографического материала выполненного в географической системе координат местности МСК – 23.
- Кадастрового плана территории № КУВИ-002/2021-98531924 от 03 августа 2021 года.

Целью данного проекта межевания является установление границ образуемого земельного участка под существующим малоэтажным многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская, ул. Украинская / ул. Комсомольская, д. 50/13. Проект межевания территории в виде текстовых и графических материалов является основанием для подготовки межевого плана на образуемый земельный участок и внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в отношении земельного участка под существующим малоэтажным многоквартирным домом и выноса в натуру (на местность) границ земельных участков,

Права смежных землепользователей не затронуты.

### 1.2 Характеристика территории

Проект межевания подготовлен в отношении территории, включающей земельный участок под многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская, ул. Украинская / ул.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			12. 08 - 2021 ПМТ						
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Комсомольская, д. 50/13. Проектируемая территория занимает площадь 2792 кв.м и располагается в центральной части станицы Гостагаевской Анапского района.

Границы земельного участка под многоквартирным домом закреплены на местности забором из сетки-рабицы.

Проектируемая территория расположена в **зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж – МЗ)**. Данная зона выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих блокированных односемейных домов с приквартирными участками, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

### Основные виды разрешенного использования

Таблица 1

N п/п	Наименование ВРИ	Код (число во все обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки,	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Максимальная высота объектов (м)
			min	max			
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*	2.1.1	1000	100000	50%	3	14
			(для существующей застройки минимальный размер земельного участка принимается по расчету согласно СП, МНГП)				
2.	Блокированная жилая застройка*	2.3	200 (на один блок)	30000	50%	3	12
3.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	400	5000	60%	3	20
4.	Хранение автотранспорта	2.7.1	100 (15)	20000 (50)	75% (100%)	3 (0) <*>	15

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

12. 08 - 2021 ПМТ

Лист

			<*>	<*>	<*>		
			<*> Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан				
5.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется				
6.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Устанавливаются местными нормативами градостроительного проектирования.				
7.	Благоустройство территории	12.0.2	Не распространяется				
8.	Спорт	5.1	400	20000 0	60%	3	20
9.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	30	10000	50%	3	30
10.	Гостиничное обслуживание*	4.7	по расчету согласно СП, МНГП	10000 0	50%	3	12
11.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	100	10000	60%	3	15
12.	Историко-культурная деятельность	9.3	500	10000	45%	3	15
13.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	300	10000 00	60%	3	28
14.	Религиозное использование	3.7	100	50000 0	50%	3	Не подлежит установлению

## Вспомогательные виды разрешенного использования

### 1. Благоустройство территории – 12.02.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	12.08 - 2021 ГМТ	Лист
Взам. инв. №	Подпись и дата	Инов. № подл.					

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

### Условно разрешенные виды использования

N п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Максимальная высота зданий (м)
			min	max			
1.	Среднеэтажная жилая застройка*	2.5	2000	100000	50%	3	28
2.	Социальное обслуживание	3.2	300	100000	60%	3	15
3.	Бытовое обслуживание	3.3	по расчету согласно СП, МНГП	100000	60%	3	15
4.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	400	100000	60%	3	28
5.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	1000	100000	60%	3	18
6.	Культурное развитие	3.6	300	100000	60%	3	22
7.	Магазины	4.4	по расчету согласно СП, МНГП	10000	50%	3	9
8.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1000	50000	40%	3	12
9.	Общественное питание	4.6	500	10000	50%	3	12
10.	Служебные гаражи	4.9	1000	20000	75%	3	15
11.	Общественное управление	3.8	300	1000	60%	3	15
12.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление	3.1.2	30	10000	50%	3	30

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	12. 08 - 2021 ПМТ	Лист
------	--------	------	--------	---------	------	-------------------	------



отнести к категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

Таблица 2

Обозначение земельного участка	Площадь, кв.м	Длина, м	Вид разрешенного использования
23:37:0602003:ЗУ1 (под существующим малоэтажным многоквартирным жилым домом)	2792	226,5	<b>малоэтажная многоквартирная жилая застройка.</b>

### 1.3 Фактическое состояние и использование территории проектирования.

Проектируемая территория расположена внутри жилого квартала, ограниченного ул. Украинская, ул. Комсомольская, ул. Урожайная, ул. Мира в ст-це Гостагаевская Анапского района Краснодарского края. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с ул. Украинская и ул. Комсомольская.

На сегодняшний день территория имеет ограждение и частично застроена. На образуемом земельном участке 23:37:0602003:ЗУ1 по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская, ул. Украинская / ул. Комсомольская, д. 50/13 расположен малоэтажный многоквартирный жилой дом занимаемой площадью 450,9 кв.м и другие вспомогательные постройки. Общая площадь застройки составляет 742,5 кв.м.

### 1.4 Перечень публичных сервитутов.

Публичный сервитут — вид земельного сервитута, устанавливаемого законом или иным нормативным правовым актом в случаях необходимости обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, не предусматривающий изъятия земельных участков.

В соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации Публичный сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 настоящего Кодекса. Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Публичные сервитуты, устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, на проектируемой территории не установлены.

### **1.5 Объекты историко-культурного наследия.**

По сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город-курорт Анапа объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), включенные в единый государственный реестр, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия, а также зоны охраны объектов культурного наследия на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.

В соответствии со ст. 37 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», если при строительных работах на указанном участке будут обнаружены предметы археологии (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты и пр.) необходимо остановить все работы на участке, вызвать представителя управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края и провести согласование вышеуказанных работ с управлением.

### **1.6 Обоснование принятых решений.**

В соответствии с пунктом 4 часть 1 статьи 36 Жилищного Кодекса РФ, земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенными на указанном земельном участке объектами принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			12. 08 - 2021 ПМТ						
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности

1 марта 2015 года вступил в силу Федеральный закон №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», устанавливающий порядок образования земельных участков. Согласно статье 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Пунктом 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. На основании вышеизложенного подготовлен данный проект межевания территории.

### 1.7 Каталог координат земельных участков.

Каталог координат образуемого земельного участка под многоквартирным жилым домом 23:37:0602003:3У1;

Категории земель – земли населенных пунктов,

Видом разрешенного использования – **малоэтажная многоквартирная жилая застройка.**

Таблица 3.

Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	476232.10	1261543.81
2	476291.60	1261558.07
3	476286.68	1261581.76
4	476296.10	1261583.38
5	476292.64	1261596.97
6	476285.15	1261597.29
7	476282.71	1261599.52
8	476264.76	1261597.11
9	476264.22	1261600.79
10	476258.23	1261599.58
11	476258.25	1261598.96
12	476231.43	1261594.93
13	476231.46	1261569.79

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	



Площадь земельного участка – 2792 кв.м

### 1.8 Красные линии

В соответствии с пунктом 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под красными линиями понимаются линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Таким образом, красные линии отделяют общественные (публичные) территории от земельных участков, застраиваемых частными лицами. Иными словами, красная линия отделяет земли (места) общего пользования (улицы, переулки, проезды и т.п.) от кварталов города.

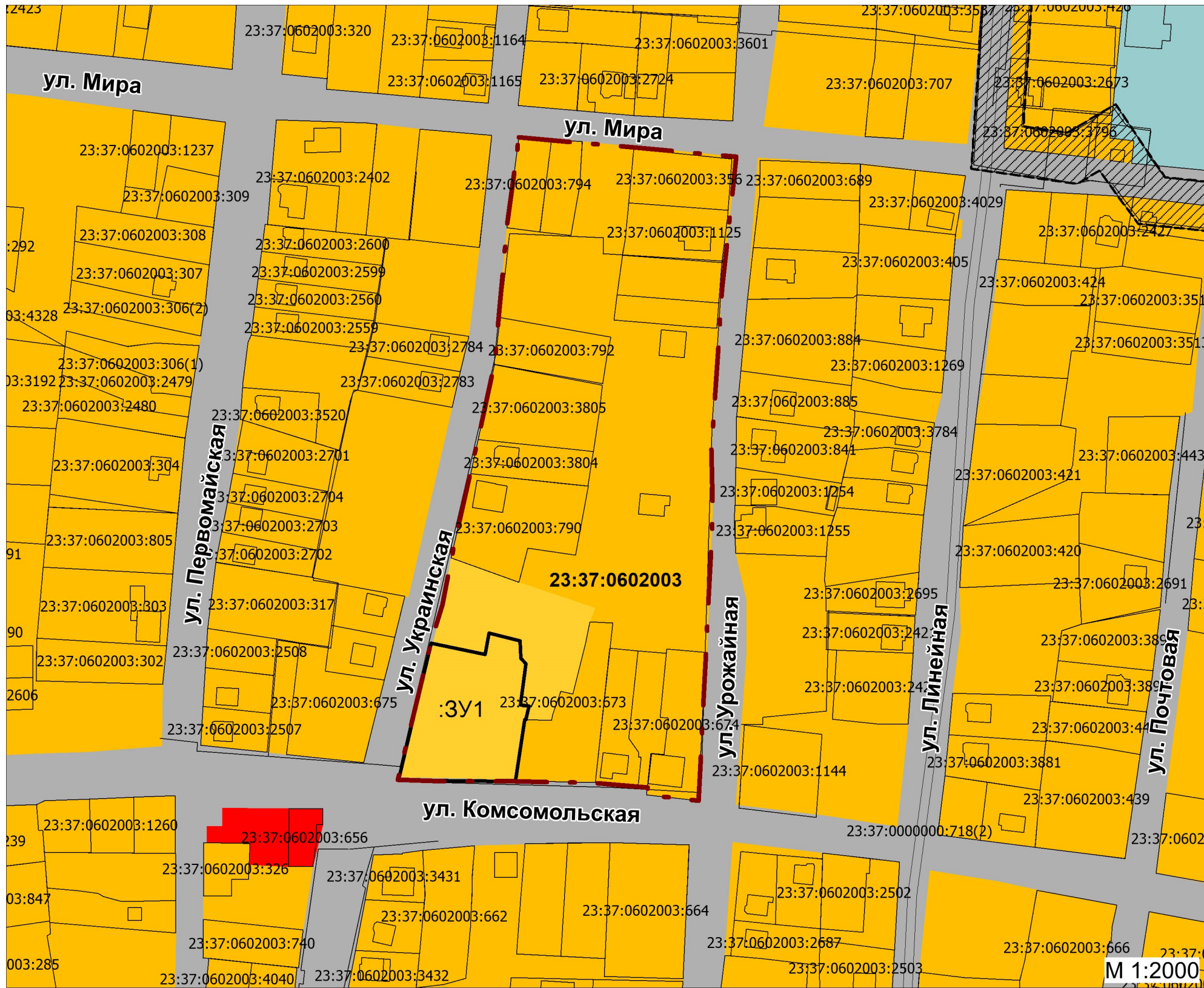
В связи с тем, что на территории муниципального образования город-курорт Анапа красные линии не сформированы и не поставлены на государственный кадастровый учет, в проекте межевания территории по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская, ул. Украинская / ул. Комсомольская, д. 50/13 указаны проектные красные линии.

В случае разработки и утверждения проекта планировки территории, включающей вышеуказанный земельный участок, сведения о красных линиях, обозначенных в проекте межевания территории будут учтены.

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			12. 08 - 2021 ПМТ						
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
 по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская, ул. Украинская/ул. Комсомольская, д.50/13.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Ж-1Б	Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы
Ж-М3	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
ОД-2	Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения
ТОД-2	Зона объектов образования и научных комплексов
УЛ	Зона улично-дорожной сети



- граница проектируемого квартала
- граница образуемого земельного участка
- граница земельного участка
- 23:37:0602003 - кадастровый квартал
- 23:37:0602003:2502 - кадастровый номер земельного участка
- :3У1 - условный номер земельного участка
- зона с особыми условиями использования территории

Разработ.	Фамилия	Подпись	Дата
	Панасенко Н.А.		

Заказчик: Черагина Елена Владимировна		
Адрес: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская, ул. Украинская/ул. Комсомольская, д.50/13.		
Стадия	Лист	Листов
12.08 - 2021 ПМТ		
Прект межевания территории		
М 1:2000		МБУ "УАиГ"

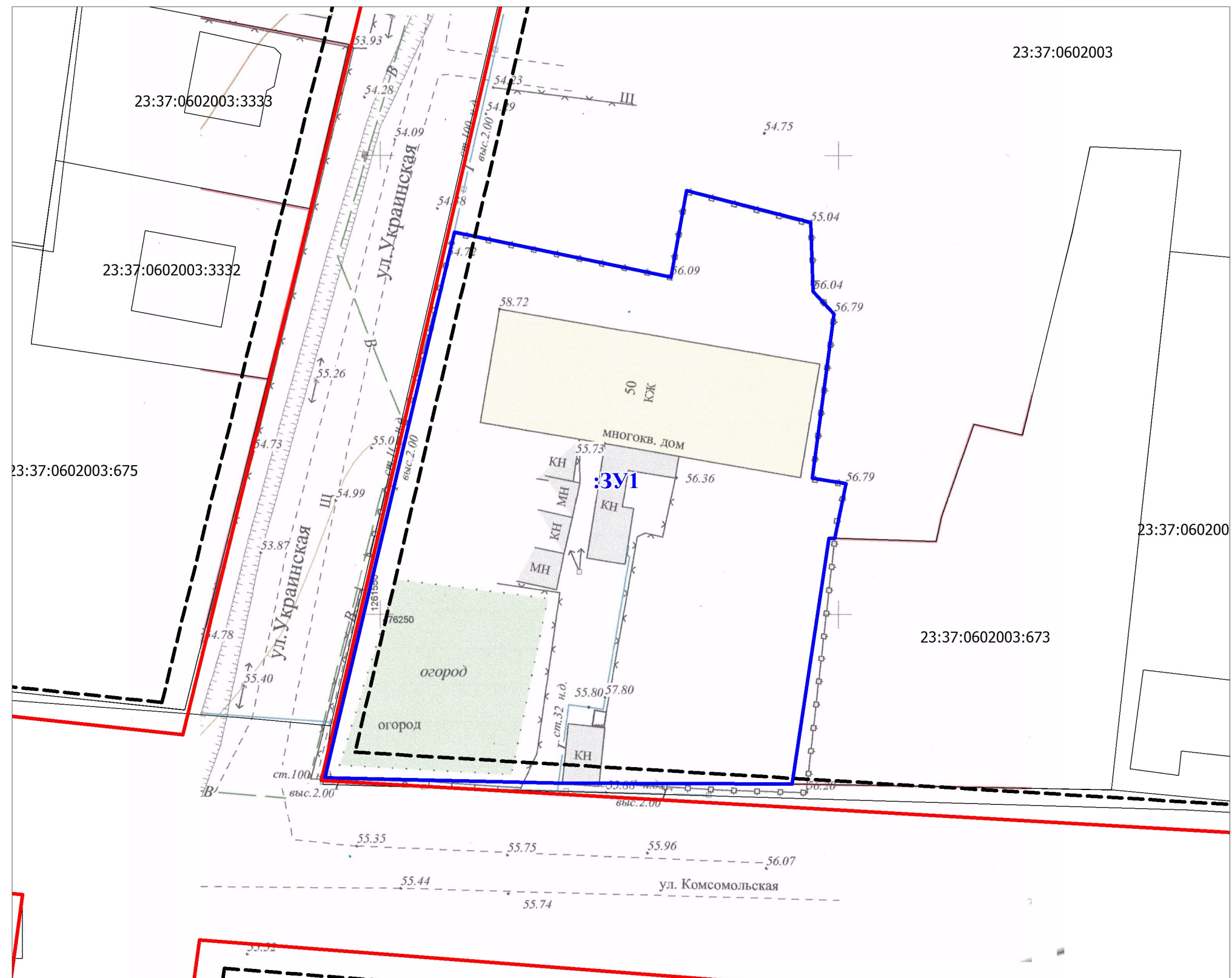


# ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:500

Категория земель: земли населенных пунктов.  
 Вид разрешенного использования :  
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка  
 Кадастровый квартал 23:37:0602003  
 Площадь земельного участка: 2792 кв.м.

Каталог координат земельного участка

№ точек	X	Y	Длины линий м.
1	476232.10	1261543.81	61.184
2	476291.60	1261558.07	24.190
3	476286.68	1261581.76	9.563
4	476296.10	1261583.38	14.017
5	476292.64	1261596.97	7.495
6	476285.15	1261597.29	3.308
7	476282.71	1261599.52	18.107
8	476264.76	1261597.11	3.726
9	476264.22	1261600.79	6.112
10	476258.23	1261599.58	0.617
11	476258.25	1261598.96	27.125
12	476231.43	1261594.93	25.139
13	476231.46	1261569.79	25.991
1	476232.10	1261543.81	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 23:37:0602003 - кадастровый квартал
- :3У1 - условное обозначение образуемого земельного участка
- - граница образуемого земельного участка
- - проектные красные линии
- линии отступа от красной линии

				Заказчик: Черагина Елена Владимировна		
				Адрес: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская, ул. Украинская/ул. Комсомольская, д.50/13.		
Разработ.	Панасенко Н.А.	Подпись	Дата	12.08 - 2021	ПМТ	Стадия
				Чертеж межевания территории		Лист
				М 1:500		Листов
						П