



Экз. №3

Заказчик: *Исаева Татьяна Викторовна*

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

*по адресу: по адресу: Краснодарский край, Анапский район,
с.Цибанобалка, ул. Южная. 2*

Исполнитель

А.А.Киселев

Изм	№ докум	Подп.	Дата

**г.Анапа
2022**

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

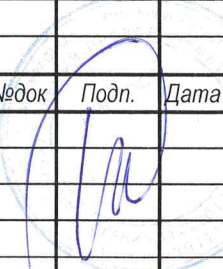
Инв. № подл.

Содержание проектной документации

Обозначение	Наименование	Примечание
	Содержание	
	Состав проектной документации	
	Текстовая часть	
	1.1 Общее положение	
	1.2 Характеристика территории	
	1.3 Фактическое состояние и использование территории проектирования	
	1.4 Перечень публичных сервитутов	
	1.5 Объекты историко-культурного наследия	
	1.6 Обоснование принятых решений	
	1.7 Каталог координат земельных участков	
	1.8 Красные линии	
	Графическая часть	
	Проект межевания территории М 1:2000	
	Чертеж проекта межевания территории М 1:500	
	Карта объектов историко-культурного наследия	
	Схема Особо охраняемых природных территорий	
	Границы зон с особыми условиями использования территорий	
	Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории	

Согласовано

Име. № подл. Подп. и дата. Взам. Име. №

Заказчик: <i>Исаева ТВ</i>					
Объект: <i>Краснодарский край, Анапский район, с.Цибанобалка, ул. Южная, 2</i>					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разработ.	Киселев				
					01. 10- 2022 ПМТ
				Стадия	Лист
				ПМТ	
				Листов	Листов

1 Текстовая часть

1.1 Общие положения

Проект межевания территории по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с.Цибанобалка, ул. Южная, 2 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 28.07.2022г. № 351 (www.anapa-official.ru)
- Картографического материала выполненного в географической системе координат местности МСК – 23.

- Кадастрового плана территории

Целью данного проекта межевания является установление границ образуемого земельного участка под существующим малоэтажным многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с.Цибанобалка, ул. Южная, 2. 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 земельного участка

Права смежных землепользователей не затронуты.

1.2 Характеристика территории

Проектируемая территория занимает площадь 2420 кв.м. и располагается в центральной части с. Цибанобалка, ул. Южная, 2

Образуемый земельный участок 23:37:0711001:3У1 полученный в результате проектных работ с площадью 2420 кв.м из состава неразграниченных земель, находящихся в муниципальной собственности, в границах населенного пункта следует отнести к категории земель – **земли**

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	10. 09 - 2022 ПМТ	Лист

населенных пунктов, с видом разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1).

Проектируемая территория расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж1.2).

1. Территориальная зона Ж1.2 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

2. При размещении объектов капитального строительства в зоне Ж1.2 предельное количество этажей следует принимать не более 3-х надземных этажей для всех видов разрешенного использования.

3. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж1.2:

Таблица 1

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельная высота зданий (м)		Минимальный процент озеленения земельного участка
			min	max			предельное количество этажей		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Основные виды разрешенного использования зоны Ж1.2									
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	600 (прим. 4.14)	5000	50 %	3 (2, прим. 4.6)	20 3 надземных этажа	Не подлежит установлению	
2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	600 (прим. 4.14)	25000	50 %	3 (2, прим. 4.6)	20 3 надземных этажа	Не подлежит установлению	
3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Не подлежат установлению						
4	Оказание услуг связи	3.2.3	300	20000	50 %	3	12 3 надземных этажа	10 %	
5	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	300	100000	60 %	3	Не подлежат установлению		
6	Парки культуры и отдыха	3.6.2	Не подлежат установлению		0 %	Не подлежат установлению		0	50 %
7	Обеспечение	5.1.2	400	100000	60 %	3	20	10 %	

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10. 09 - 2022 ПМТ

Лист

1	2	3	4	5	6	7	8	9
	занятий спортом в помещениях						3 надземных этажа	
8	Площадки для занятий спортом	5.1.3	Не подлежат установлению					
9	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	100	10000	60 %	3	15 3 надземных этажа	10 %
10	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0	Не подлежат установлению					
11	Охрана природных территорий	9.1	Не подлежат установлению					
12	Курортная деятельность	9.2	Не подлежат установлению					
13	Историко-культурная деятельность	9.3	Не подлежат установлению					
14	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению					
15	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Устанавливаются НПП					
16	Благоустройство территории	12.0.2	Не подлежат установлению					

Вспомогательные виды разрешенного использования зоны Ж1.2 не устанавливаются

Условно разрешенные виды использования зоны Ж1.2

1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (прим. 6)	2.1.1	2000 (для существующей застройки принимается по расчету согласно СП, НПП)	15000	50 %	3	15 3 надземных этажа	15 %
2	Блокированная жилая застройка (прим. 6)	2.3	800 (400 на один жилой дом, блокированный с другим жилым домом) (прим. 4.15)	2000	50 %	3	12 3 надземных этажа	Не подлежит установлению
3	Хранение автотранспорта	2.7.1	100	50000	75 %	3	12 3 надземных этажа	10 %
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	500	10000	50 %	3	12 3 надземных этажа	10 %
5	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	300	100000	50 %	3	15 3 надземных этажа	10 %
6	Бытовое обслуживание	3.3	по расчету согласно СП, НПП	100000	50 %	3	12 3 надземных этажа	10 %
7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	1500	100000	60 %	3	15 3 надземных этажа	по расчету согласно СП
8	Объекты культурно-	3.6.1	300	100000	60 %	3	12	10 %

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

10.09 - 2022 ПМТ

Изм. Калуч. Лист № док. Подпись Дата

1	2	3	4	5	6	7	8	9
	досуговой деятельности						3 надземных этажа	
9	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	100	500000	50 %	3	Не подлежит установлению	10 %
10	Государственное управление	3.8.1	300	10000	50 %	3	15 3 надземных этажа	10 %
11	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Не подлежат установлению					
12	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	300	10000	50 %	3	9 3 надземных этажа	10 %
13	Деловое управление	4.1	1000	100000	50 %	3	12 3 надземных этажа	10 %
14	Рынки	4.3	1500	50000	40 %	3	12 3 надземных этажа	10 %
15	Магазины	4.4	по расчету согласно СП, НГП	10000	50 %	3	12 3 надземных этажа	10 %
16	Общественное питание	4.6	по расчету согласно СП, НГП	10000	50 %	3	12 3 надземных этажа	10 %
17	Гостиничное обслуживание (прим. 5)	4.7	по расчету согласно СП, НГП	100000	50 %	3	15 3 надземных этажа	15 %
18	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	400	10000	0 %	0	Не подлежат установлению	
19	Трубопроводный транспорт	7.5	Не подлежат установлению					

4. *Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.*

4.1. *Вспомогательные строения и сооружения, размещаемые на земельных участках с видами разрешенного использования 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства», 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)»:*

№ п/п	Наименование объекта	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельная высота зданий (м)	Примечание
1	Хозяйственные постройки: беседки, навесы, веранды, террасы	1	4	Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных
2	Постройки для содержания скота и птицы	4	6	

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

Лист

10.09 - 2022 ГМТ

Изм. Кодуч. Лист № док. Подпись Дата

3	Бассейны, бани и сауны индивидуального использования	1	3	участках, расстояние не менее 4 м. Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.
4	Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи на одно-два машиноместа на индивидуальном участке	1 (допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот)	6	
5	Хозяйственные постройки: летние кухни, кладовые	1	3	
6	Теплицы, оранжереи индивидуального пользования	1	4	

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража и открытого бассейна) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

4.2. Для земельного участка с видом разрешенного использования 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства», 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», 4.7 «Гостиничное обслуживание» не допускается образование земельных участков в том числе путем раздела, выдела, перераспределения шириной менее 12 м по фасадам, выходящим на территории общего пользования.

4.3. На земельном участке с видом разрешенного использования 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства», 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» разрешается размещать не более одного объекта индивидуального жилищного строительства.

4.4. Максимальная площадь возводимого жилого дома с количеством надземных этажей не более, чем три (включая мансардный) не должна превышать общей площади 500 кв.м.

4.5. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

4.6. В сложившейся застройке (при наличии на смежных земельных участках разрешительной документации, зарегистрированных объектов капитального строительства), для земельных участков с видом разрешенного использования 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства», 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» при ширине участка 12 м и менее по

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	10.09 - 2022 ПМТ			

санитарно-бытовым условиям для строительства жилого дома отступ от границ соседнего участка можно уменьшать до 2 м при условии, что расстояние от проектируемого объекта до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м.

4.7. Сервитут, обеспечивающий доступ к вновь образуемым земельным участкам с территории общего пользования, может быть установлен только на одном земельном участке, его ширина должна составлять не менее 6 м.

4.8. Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, допускается только при условии выполнении мероприятий по недопущению возможных негативных последствий.

4.9. Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Ширина отмостки зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10 % в сторону от здания.

4.10. Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

4.11. Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации.

4.12. Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации).

4.13. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых в границах территориальной зоны (согласно санитарной классификации, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) - V.

4.14. Для земельных участков с видом разрешенного использования 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства», 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости и границы которых установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства до вступления в силу настоящих Правил, применяется предельная минимальная площадь 400 кв. м. Данная норма не распространяется на вновь образуемые земельные участки.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Колуч	Лист	№док.	Подпись	Дата	10. 09 - 2022 ПМТ	

4.15. Для земельных участков и объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 2.3 «Блокированная жилая застройка», в отношении которых выдано разрешение на строительство и (или) зарегистрированы объекты капитального строительства до вступления в силу настоящих Правил, применяется предельная минимальная площадь 200 кв. м.

5. Для вида разрешенного использования земельных участков с кодом 4.7 «Гостиничное обслуживание» строительство апарт-отелей и комплексов апартаментов запрещено.

6. В границах зон высотного регулирования на расстоянии 500 м от береговой линии Черного моря не допускается строительство многоквартирной жилой застройки.

Границы зон высотного регулирования отображены на Карте градостроительного зонирования настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования земельного участка в соответствии с главой 10 настоящих Правил, требованиями законодательства Российской Федерации.

8. В границах водоохранных зон и на территории второй горно-санитарной зоны охраны курорта, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 1996 г. № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения» допускается строительство и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод.

Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кодуч	Лист
№доку.	Подпись	Дата

числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

9. На территориях, подверженных затоплению, подтоплению запрещается строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод.

10. Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж1.2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, утвержденными решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 26 декабря 2013г. № 424, опубликованными в общественно-политической газете "Анапское Черноморье" № 2 (13335) от 11 января 2014г. опубликованными в общественно-политической газете "Анапское Черноморье" № 2 (13335) от 11.01.2014г. опубликованными в общественно-политической газете "Анапское Черноморье" № 2 (13335) от 11.01.2014г с изменениями, принятыми Решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 28.07.2022г. № 351, предельный максимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» установлен – 2000 кв.м (для существующей застройки принимается по расчету согласно СП, НГП), предельный максимальный – 15000 кв.м

Расчет предельной минимальной площади земельного участка.

Согласно требованиям «Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Анапа», утвержденным решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 8 декабря 2017 года № 266 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Анапа» с изменениями от 8 февраля 2018 г. таблица 1 земельный участок площадью 2420 кв.м является минимально достаточным для эксплуатации 4-х квартирного жилого дома, исходя из расчета:

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			10. 09 - 2022 ПМТ						
Изм.	Кодуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

$400,00 \times 4 + 486 = 2086$ кв.м, где

400,00 кв.м (вкл площадь застройки) – нормируемая площадь земельного участка на одну при многоквартирных 1-, 2-, 3-этажных жилых домах;

4 – количество квартир малоэтажного многоквартирного дома;

486 кв.м – площадь застройки земельного участка.

В связи с вышеизложенным, для существующей застройки в территориальной зоне предельные размеры земельного участка по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Цибанобалка, ул. Южная, 2, с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» приняты:

- предельный минимальный размер земельного участка – 2086 кв.м.

- предельный максимальный размер земельного участка – 15000 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка, равна 2420 кв.м (по фактическому землепользованию), что соответствует регламентам, установленным правилами землепользования и застройки для территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж1.2.)

Дополнительно в составе приложения имеется Решение от 20.01.82 года № 1 № 22 «Об отводе земельного участка ПМК «Кубаньвино» под строительство домов в п. Цибанобалка», в котором указано отвести земельный участок ПМК Кубаньвино в х. Цыбанобалка, площадью 0.72 га, под строительство трех 4-х квартирных жилых домов. На рассматриваемой территории по ул. Южной расположены три 4-х квартирных жилых дома по адресу: с. Цибанобалка, ул. Южная, 1 с уточненными границами под многоквартирным жилым домом (23:37:0711001:6585) , с. Цибанобалка, ул. Южная, 2 (границы которого не уточнены) и с. Цибанобалка, ул. Южная, 3 (границы которого не уточнены) фактически площадь занимаемая вышеуказанными многоквартирными домами с прилегающей используемой территорией составляет около 0.72 га.

Площадь земельного участка приведены в таблице 2.

Таблица 2

Номер земельного участка	Площадь, кв.м	
23:37:0711001:3У1 (под существующим малоэтажным многоквартирным жилым домом)	2420	

Взам. инв. №	Подпись и дата	Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	10.09 - 2022 ПМТ	Лист

1.3 Фактическое состояние и использование территории проектирования.

Проектируемая территория расположена в границах квартала, застроенного малоэтажными многоквартирными жилыми домами, ограниченного ул. Южной с.Цибанобалка Анапского района. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с ул. Южной. На сегодняшний день территория частично застроена.

На образуемом земельном участке 23:37:0711001:3У1 расположен малоэтажный многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:37:0711001:3610, с количеством этажей – 2.

1.4 Перечень публичных сервитутов.

Публичные сервитуты установленные в соответствии с действующим законодательством РФ на проектируемой территории не установлено.

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.

Согласно статье 16 Федерального закона от 29.12.2004г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в существующей застройке поселений земельный участок, на котором

Изм.	Кодуч	Лист	№доку.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инов. № подл.

10. 09 - 2022 ПМТ

Лист

расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. № 188-ФЗ Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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.

Таблица 3. Каталог координат образуемого земельного участка под многоквартирным жилым домом 23:37:0711001:3У1

Изм.	Кодуч	Лист	№док.	Подпись	Дата	10. 09 - 2022 ПМТ	Лист

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

Условный номер земельного участка		
Площадь земельного участка 2420 кв м		
Система координат МСК-23		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	471852.42	1249442.69
2	471852.17	1249441.26
3	471859.84	1249439.81
4	471863.95	1249439.40
5	471887.30	1249435.95
6	471905.98	1249432.55
7	471909.00	1249434.74
8	471912.92	1249438.61
9	471905.74	1249440.28
10	471907.05	1249446.52
11	471900.18	1249449.10
12	471900.62	1249451.65
13	471901.40	1249455.72
14	471906.13	1249455.02
15	471907.20	1249462.03
16	471906.07	1249464.33
17	471876.07	1249469.04
18	471865.33	1249471.27
19	471856.74	1249472.60
20	471850.14	1249443.24
1	471852.42	1249442.69
(2)		
21	471847.09	1249443.97
22	471853.46	1249471.99
23	471827.93	1249478.16
24	471821.57	1249450.14
21	471847.09	1249443.97

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 заданием на разработку проекта межевания не предусмотрено установление красных линий, а на территории муниципального образования город-курорт Анапа красные линии не

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	10.09 - 2022 ПМТ	Лист
Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

сформированы и не поставлены на государственный кадастровый учет, в проекте межевания территории по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с Цибанобалка, ул. Южная, 2 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.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					10. 09 - 2022 ПМТ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№док.	Подпись	Дата			



Заказчик: Исаева Татьяна Викторовна

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

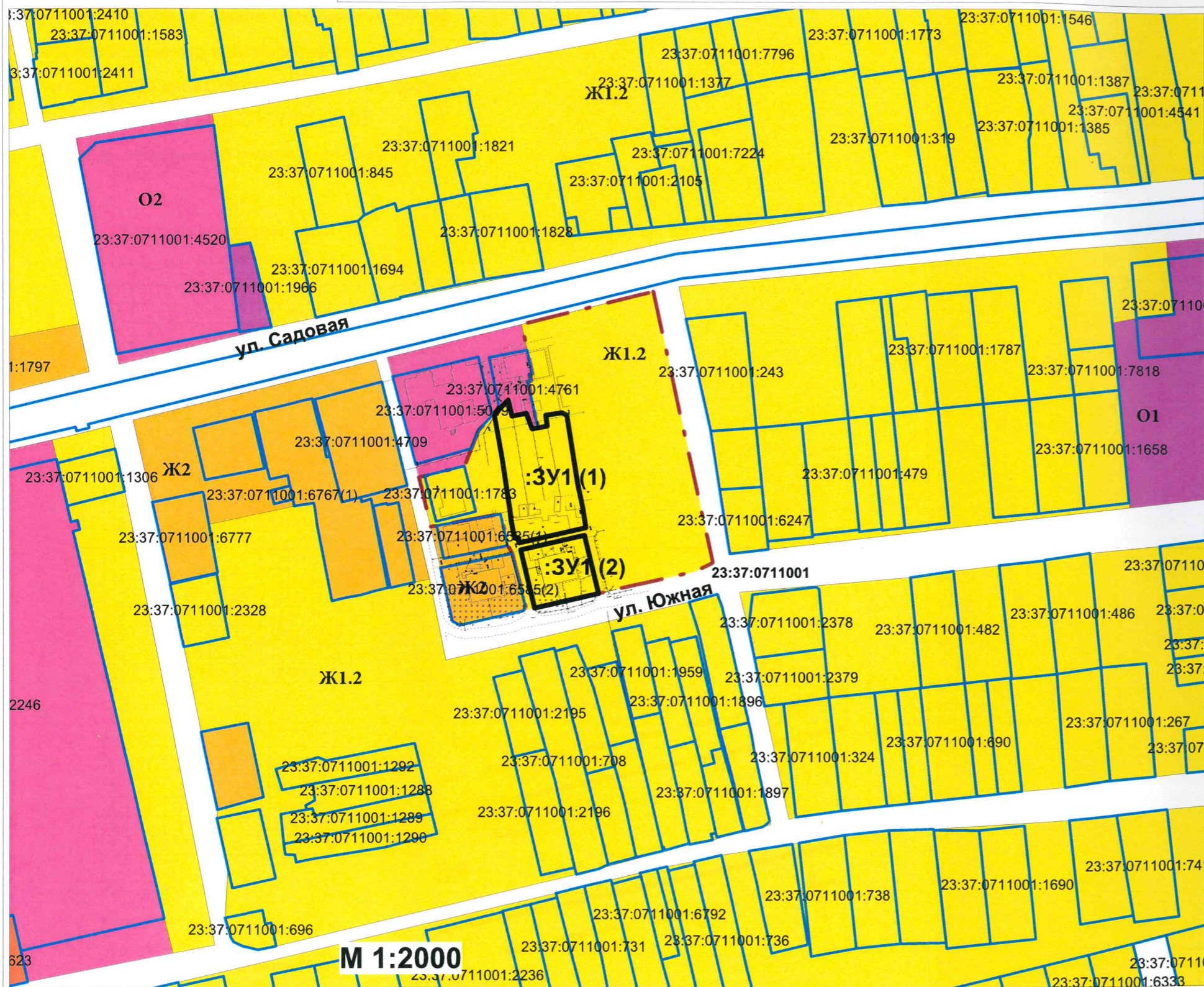
*по адресу: Краснодарский край, Анапский район,
с.Цибанобалка, ул. Южная. 2*

Графическая часть

Изм	№ докум	Подп.	Дата

**г. Анапа
2022**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
 по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Цибанобалка, ул. Южная, 2



ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

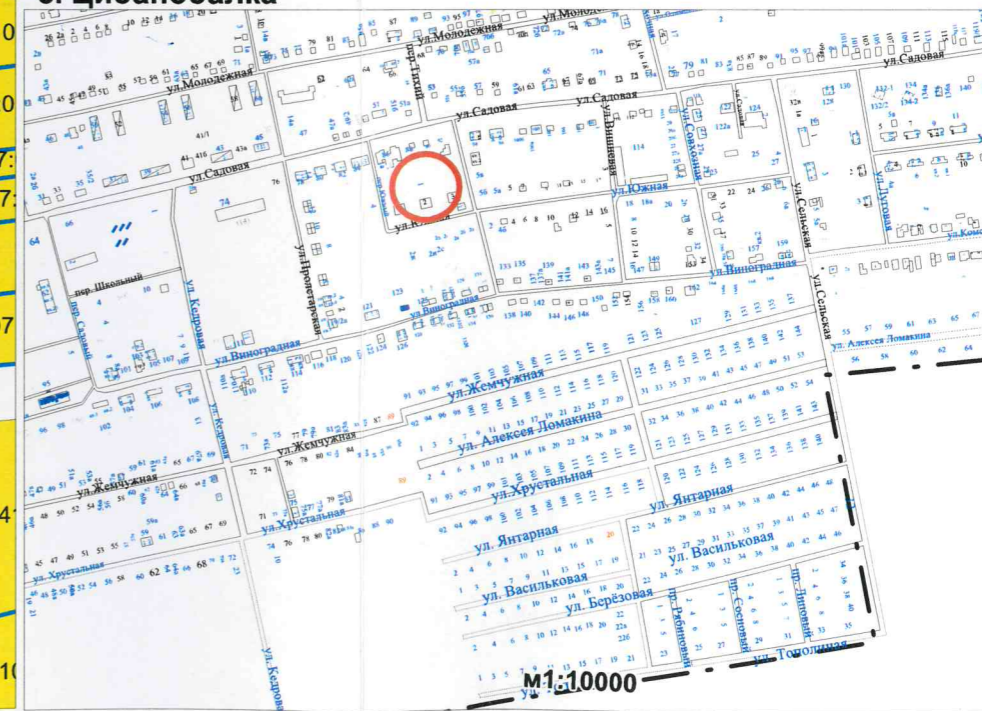
Жилые зоны

- Ж1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж1.2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы
- Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- Ж4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами

Общественно-деловые зоны

- О1 Многофункциональная общественно-деловая зона
- О2 Зона специализированной общественной застройки
- И3 Зона исторической застройки

Схема ситуации с. Цибанобалка



- граница населенного пункта
- граница проектируемого квартала
- граница образуемого земельного участка
- граница земельного участка
- 23:37:0711001 - кадастровый квартал
- 23:37:0711001:1 - кадастровый номер земельного участка
- :ЗУ1 - условный номер земельного участка

Разработ.	Фамилия	Подпись	Дата
кад. инженер	Киселев А.А.		

Заказчик: Исаева Татьяна Викторовна
 Объект: Краснодарский край, Анапский район, с. Цибанобалка, ул. Южная, 2

01.10 - 2022 ПМТ
 Проект межевания территории
 М 1:2000

Стадия	Лист	Листов
П		

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:500

Категория земель: земли населенных пунктов.
 Вид разрешенного использования :
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка
 Кадастровый квартал 23:37:0711001
 Площадь земельного участка: 2420 кв.м.

Система координат МСК-23

Земельный участок согласно 1.2				
№ п/п	Наим.	X	Y	Длина
1	1	471852.42	1249442.69	1.45
2	2	471852.17	1249441.26	7.81
3	3	471859.84	1249439.81	4.13
4	4	471863.95	1249439.40	23.60
5	5	471887.30	1249435.95	18.99
6	6	471905.98	1249432.55	3.73
7	7	471909.00	1249434.74	5.51
8	8	471912.92	1249438.61	7.37
9	9	471905.74	1249440.28	6.38
10	10	471907.05	1249446.52	7.34
11	11	471900.18	1249449.10	2.59
12	12	471900.62	1249451.65	4.14
13	13	471901.40	1249455.72	4.78
14	14	471906.13	1249455.02	7.09
15	15	471907.20	1249462.03	2.56
16	16	471906.07	1249464.33	30.37
17	17	471876.07	1249469.04	10.97
18	18	471865.33	1249471.27	8.69
19	19	471856.74	1249472.60	30.09
20	20	471850.14	1249443.24	2.35
21	1	471852.42	1249442.69	

Земельный участок согласно 1.2				
№ п/п	Наим.	X	Y	Длина
1	21	471847.09	1249443.97	28.73
2	22	471853.46	1249471.99	26.26
3	23	471827.93	1249478.16	28.73
4	24	471821.57	1249450.14	26.26
5	21	471847.09	1249443.97	

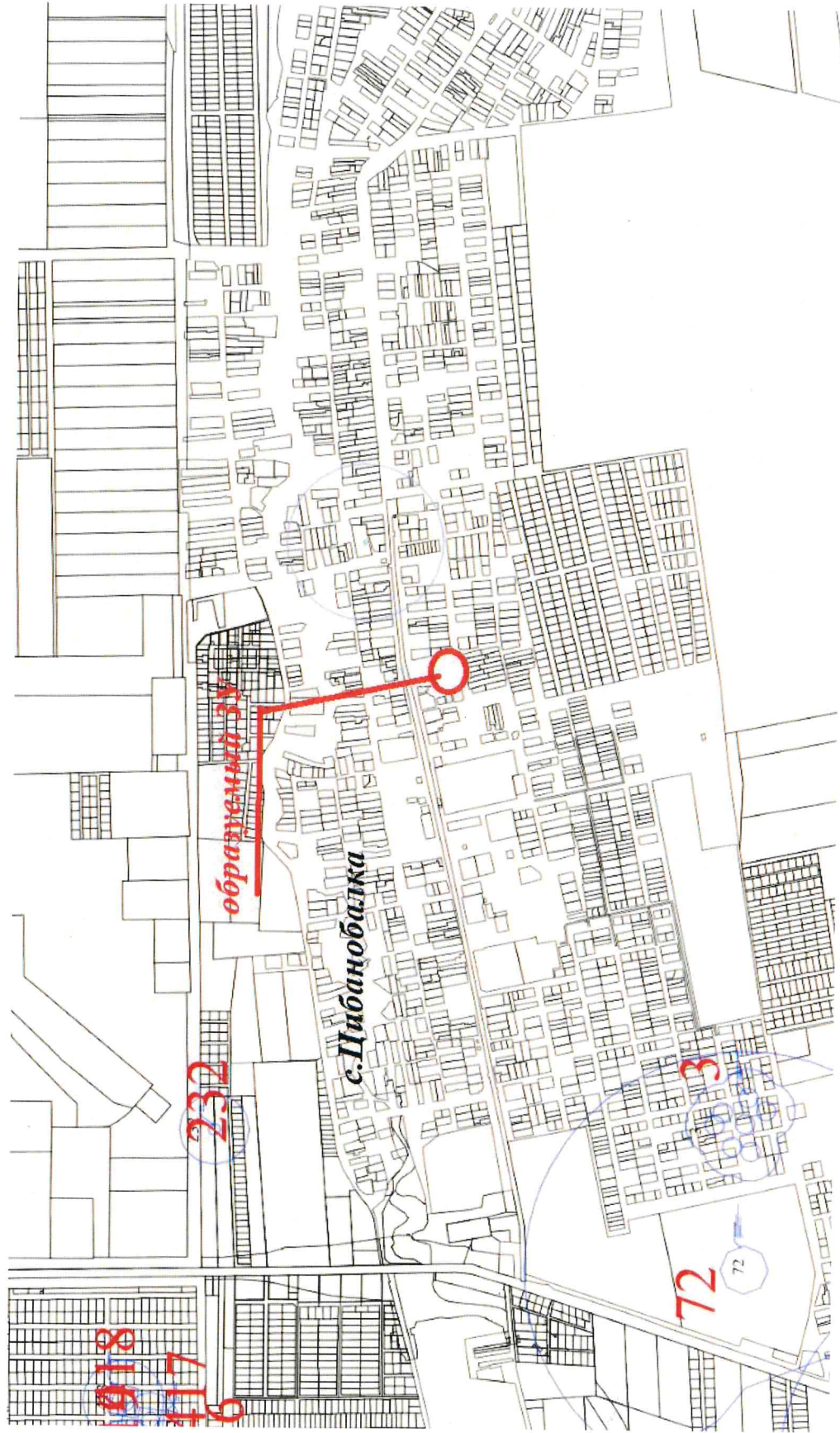


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 23:37:0711001 - кадастровый квартал
- :ЗУ1 - условное обозначение образуемого земельного участка
- (thick black line) - граница образуемого земельного участка
- (red dashed line) - проектные красные линии
- (red dashed line) - линии отступа от красной линии

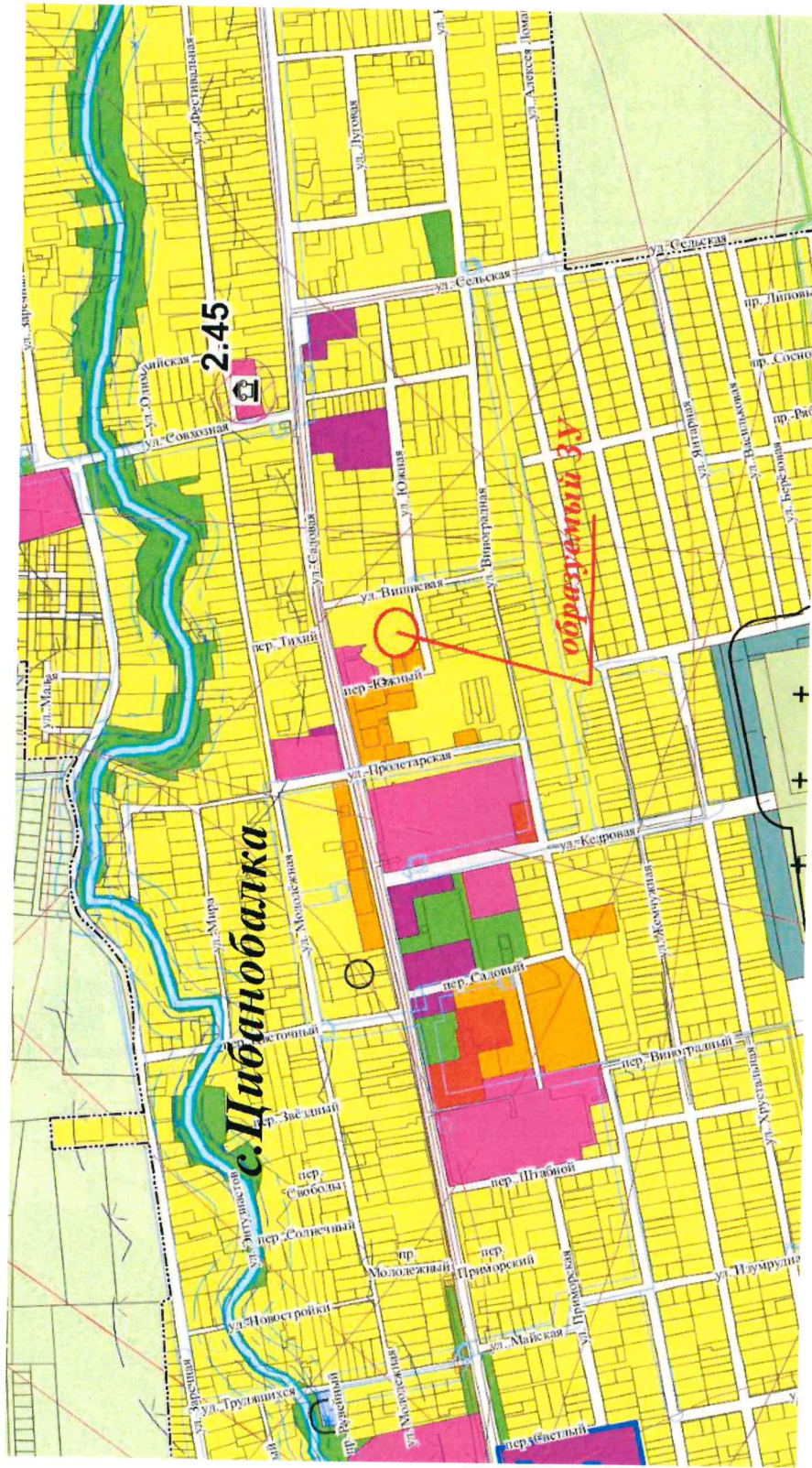
Заказчик: Исаева Татьяна Викторовна				Стадия	Лист	Листов
Объект: Краснодарский край, Анапский район, с. Цибанобалка, ул. Южная, 2				П		
Разработ.	Фамилия	Подпись	Дата	01.10 - 2022 ПМТ Чертеж межевания территории М 1:500		
кад. инженер	Киселев А.А.					

Правила землепользования и застройки
Муниципального образования город-курорт Анапа
(Карта объектов историко-культурного наследия часть III)



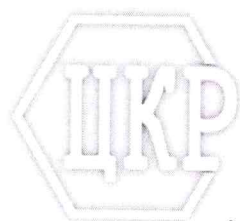
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД-КУРОРТ АНАПА (ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)

Карта градостроительного зонирования. Границы зон с особыми условиями использования территорий и иных планировочных ограничений



Природоохранная территория

- 1 природоохранная территория, подзона 1
- 2 природоохранная территория, подзона 2
- 3 природоохранная территория, подзона 3
- 4 природоохранная территория, подзона 4
- 5 природоохранная территория, подзона 5
- 6 природоохранная территория, подзона 6
- 7 природоохранная территория, подзона 7



Киселев Антон Александрович
Индивидуальный предприниматель (кадастровый инженер)
квалификационный аттестат 23-12-932, ИНН 230111722327

353440, Краснодарский край, г. Анапа, ул.Лозовая/Грушевая, д.7/2, тел. (918)9868289,
e-mail: anton_ak.83@mail.ru

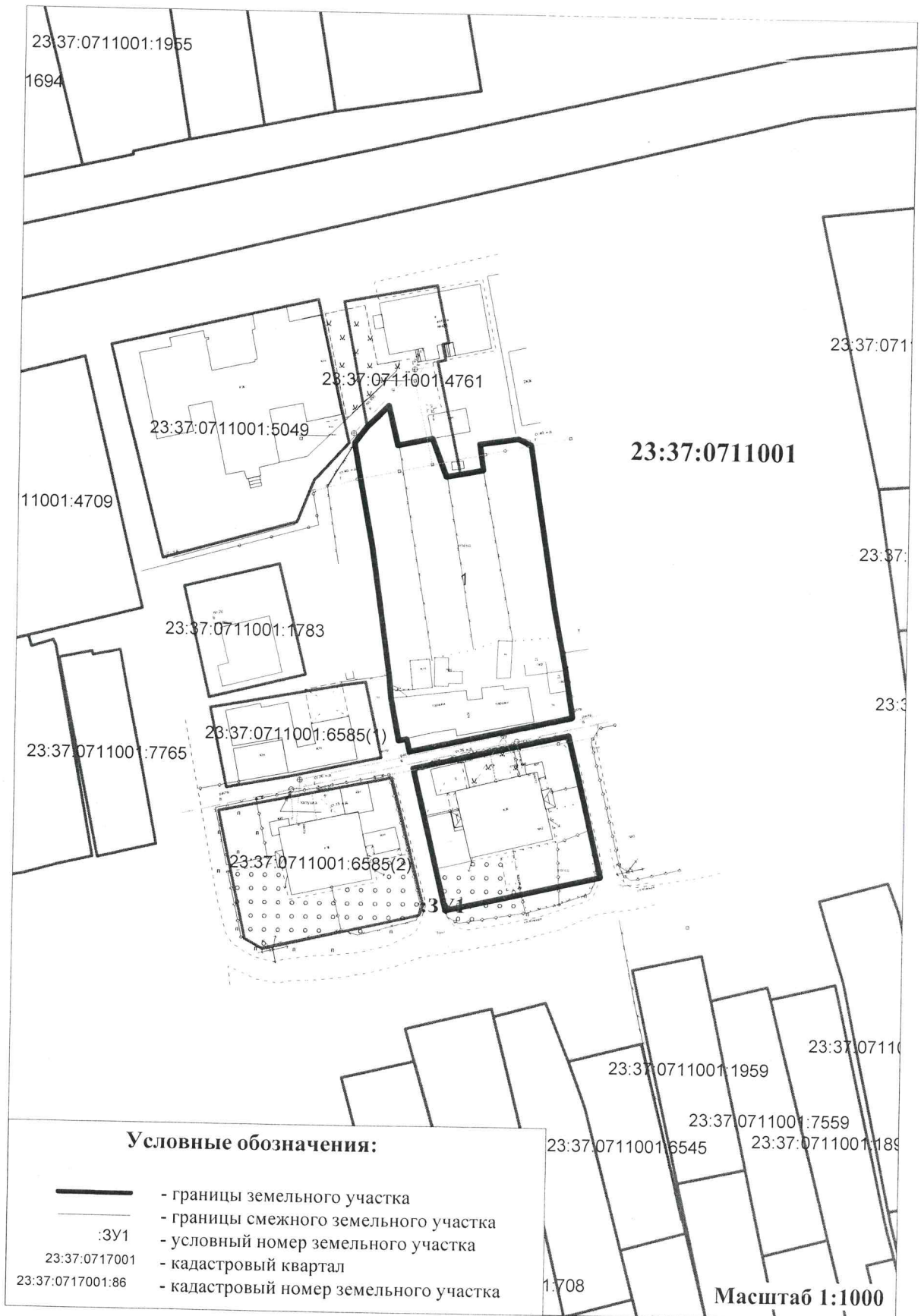
Схема расположения земельного участка
на кадастровом плане территории

по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с.Цибанобалка, ул. Южная, 2

2022г.

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка _____ (указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)		
Площадь земельного участка 2420 кв м (указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт), с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (указываются в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра)	
	X	Y
1	2	3
	(1)	
1	471852.42	1249442.69
2	471852.17	1249441.26
3	471859.84	1249439.81
4	471863.95	1249439.40
5	471887.30	1249435.95
6	471905.98	1249432.55
7	471909.00	1249434.74
8	471912.92	1249438.61
9	471905.74	1249440.28
10	471907.05	1249446.52
11	471900.18	1249449.10
12	471900.62	1249451.65
13	471901.40	1249455.72
14	471906.13	1249455.02
15	471907.20	1249462.03
16	471906.07	1249464.33
17	471876.07	1249469.04
18	471865.33	1249471.27
19	471856.74	1249472.60
20	471850.14	1249443.24
1	471852.42	1249442.69
	(2)	
21	471847.09	1249443.97
22	471853.46	1249471.99
23	471827.93	1249478.16
24	471821.57	1249450.14
21	471847.09	1249443.97



Адрес: Краснодарский край, Анапский район,
с.Цибанобалка, ул. Южная, 2

Кадастровый квартал: 23:37:0711001.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Территориальная зона: зона застройки индивидуальными
жилими домами с содержанием домашнего скота и птицы

Вид разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная
жилая застройка.

