



Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Фройда-С»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**включающей земельный участок, расположенный по адресу:
Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, 121
с кадастровым номером 23:37:0101054:103.**

Основная часть

Исполнитель



Н.А.Панасенко

Изм	№ докум	Подп.	Дата

**г.Анапа
2021**

Содержание проекта межевания территории.

№п/п	Наименование документа	Стр.
Основная часть		
	Общие положения	3
1.1	Характеристика территории	3-7
1.2	Характеристики образуемых земельных участков, способ образования	7-8
1.3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков	8-10
Графические материалы:		
	Проект межевания территории М 1:2000	11
	Чертеж проекта межевания территории М 1:2500	12
	Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории	13-14
Материалы по обоснованию		
1.4	Проектные решения	15
1.5	Фактическое состояние и использование территории	15
1,6	Перечень публичных сервитутов	15
1.7	Объекты историко-культурного наследия	15-16
1.8	Красные линии	16
Графические материалы:		
	Карта объектов историко-культурного наследия	17

Таблица 1

Кадастровый номер земельного участка 23:37:0101054:103		
Площадь земельного участка 50001 м ²		
Система координат МСК 23, зона 1		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	460355.92	1247410.15
2	460386.04	1247452.39
3	459898.19	1247790.16
4	459845.86	1247702.60
5	460162.47	1247483.31
6	460191.50	1247524.03

В соответствии с генеральным планом муниципального образования город-курорт Анапа проектируемая территория расположена в I зоне округа горно-санитарной охраны.

Проектируемая территория расположена в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-СЗ). Данная территория выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными среднеэтажными жилыми домами от 5 до 8 этажей, включая мансардный, с расширенным набором услуг местного значения.

Таблица 2

Основные виды разрешенного 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 объектов (м)
			min	max			
1.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка*	2.1.1	1000	100000	50%	3	14
			(для существующей застройки минимальный размер земельного участка принимается по расчету согласно				

Изм.	Колуч	Лист	Недок	Подп	Дата
------	-------	------	-------	------	------

19.10-2021 ПМТ

Лист
4

			СП, МНГП)				
2.	Среднеэтажная жилая застройка*	<u>2.5</u>	2000	100000	50%	3	28
3.	Хранение автотранспорта	<u>2.7.1</u>	100 (15) <*>	20000 (50) <*>	75% (100%) <*>	3 (0) <*>	15
<*> 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							
4.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется				
5.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Устанавливаются местными нормативами градостроительного проектирования.				
6.	Благоустройство территории	12.0.2	Не распространяется				
7.	Спорт	<u>5.1</u>	400	200000	60%	3	20
8.	Предоставление коммунальных услуг	<u>3.1.1</u>	30	10000	50%	3	30
9.	Социальное обслуживание	<u>3.2</u>	300	100000	60%	3	20
10.	Бытовое обслуживание	<u>3.3</u>	по расчету согласно СП, МНГП	100000	60%	3	20
11.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	<u>3.4.1</u>	300	1000000	60%	3	28
12.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<u>3.5.1</u>	1000	100000	60%	3	18
13.	Культурное развитие	<u>3.6</u>	1000	100000	60%	3	Не подлежит установлению
14.	Магазины	<u>4.4</u>	по расчету согласно СП, МНГП	10000	50%	3	12
15.	Общественное питание	<u>4.6</u>	500	10000	50%	3	12
16.	Гостиничное обслуживание*	<u>4.7</u>	по расчету согласно СП, МНГП)	100000	50%	3	28
17.	Служебные гаражи	<u>4.9</u>	1000	20000	75%	3	15
18.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	100	10000	60%	3	15

Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подп	Дата
------	--------	------	-------	------	------

19.10-2021 ПМТ

Лист
5

19.	Историко-культурная деятельность	<u>9.3</u>	500	10000	45%	3	15
20.	Религиозное использование	<u>3.7</u>	100	500000	50%	3	Не подлежит установлению

Вспомогательные виды разрешенного использования

Благоустройство территории – 12.02

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.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	400	5000	60%	3	20
2.	Блокированная жилая застройка*	2.3	200 (на один блок)	30000	50%	3	12
3.	Общественное управление	3.8	300	1000	40%	3	20
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	1000	100000	40%	3	12
5.	Деловое управление	4.1	1000	100000	40%	3	15
6.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2.	10000	100000	40%	3	15
7.	Рынки	4.3	2000	100000	30%	3	12
8.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1000	50000	40%	3	12
9.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	<u>3.1.2</u>	30	10000	50%	3	30

Примечание:

Освоение территории в целях многоквартирного жилищного строительства для земельных участков с видом разрешенного использования (ВРИ) «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1) и «среднеэтажная

							Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп	Дата		

19.10-2021 ПМТ

Расчет предельной минимальной площади земельного участка.

Согласно требованиям действующих правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, предъявляемых к зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-СЗ), требованиям части 1 табл. 1 Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Анапа, земельный участок площадью 2317 кв.м. минимально достаточен для торгового предприятия (магазины, торговые центры, торговые комплексы) торговой площадью ~ 579 кв.м исходя из расчета:

$(2317,00 \times 100,00) / 400,00 = 579$ кв.м., где

- 2317,00 кв.м – площадь земельного участка;

- 400,00 кв.м – нормируемая площадь земельного участка на 100 кв. м торговой площади.

1.3.2. Каталог координат земельных участков

Таблица 4.

Условный номер земельного участка 23:37:0101054:103:ЗУ1			
Площадь земельного участка 2317 м2			
Система координат МСК 23, зона 1			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
1	460355.92	1247410.15	
2	460386.04	1247452.39	
3	460350.50	1247477.00	
4	460329.86	1247447.12	
5	460324.91	1247450.53	
6	460315.92	1247437.85	
1	460355.92	1247410.15	
Условный номер земельного участка 23:37:0101054:103:ЗУ2			
Площадь земельного участка 1188 м2			
Система координат МСК 23, зона 1			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
1	459896.05	1247720.59	
2	459909.04	1247741.93	
3	459880.92	1247761.27	
4	459857.81	1247722.59	
1	459896.05	1247720.59	
Кадастровый номер земельного участка 23:37:0101054:103			
Площадь земельного участка 46496 м2			
Система координат МСК 23, зона 1			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
1	460350.50	1247477.00	
2	459898.19	1247790.16	
3	459880.92	1247761.27	
4	459909.04	1247741.93	

Изм.	Коп.уч	Лист	Недок	Подп	Дата
------	--------	------	-------	------	------

19.10-2021 ПМТ

Лист
9

5	459896.05	1247720.59
6	459857.81	1247722.59
7	459845.86	1247702.60
8	460162.47	1247483.31
9	460191.50	1247524.03
10	460315.92	1247437.85
11	460324.91	1247450.53
12	460329.86	1247447.12
1	460350.50	1247477.00

						19.10-2021 ПМТ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп	Дата		10



Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Фройда-С»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**включающей земельный участок, расположенный по адресу:
Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, 121
с кадастровым номером 23:37:0101054:103.**

Графическая часть

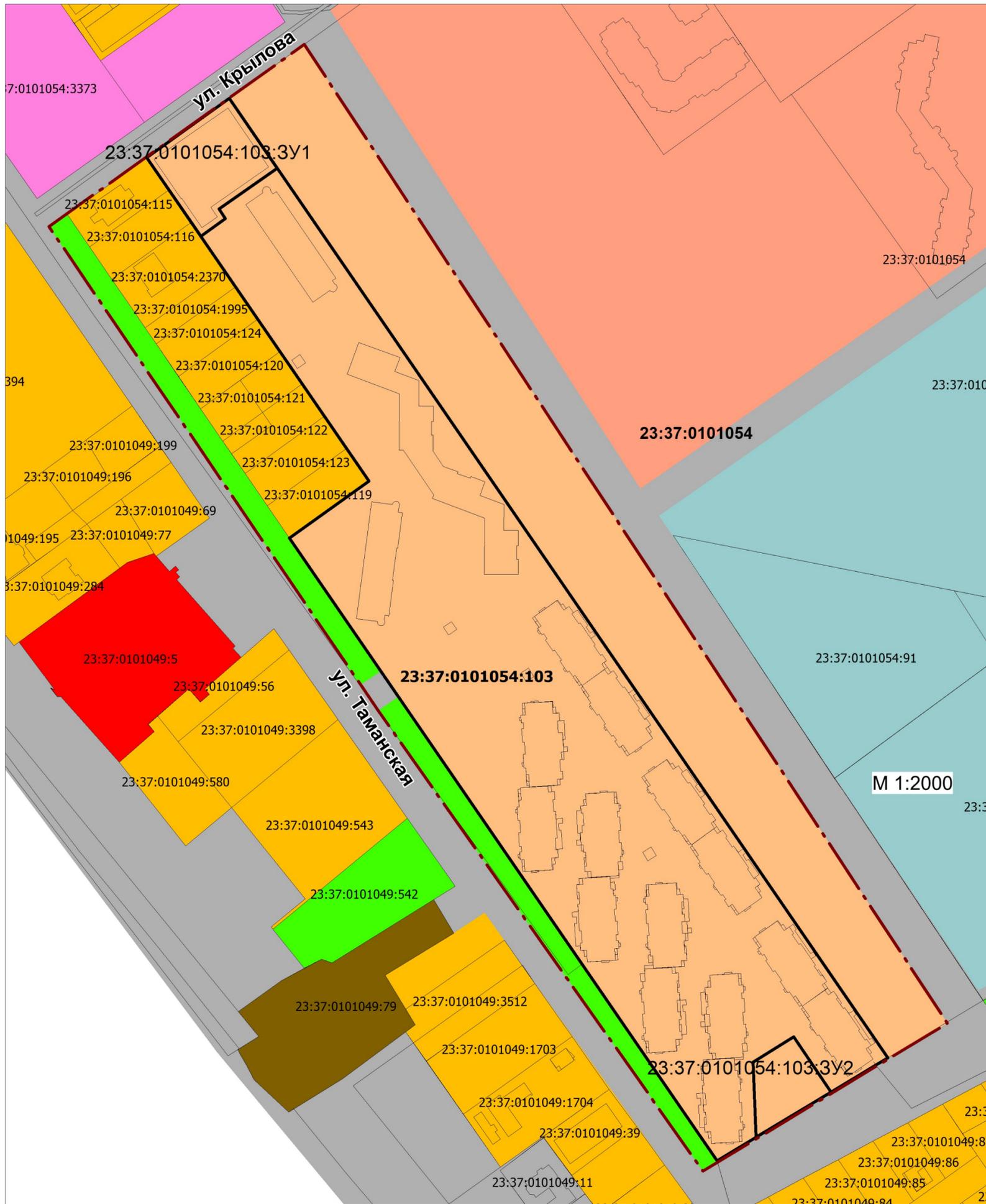
Исполнитель



Н.А.Панасенко

**г. Анапа
2021**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, 121

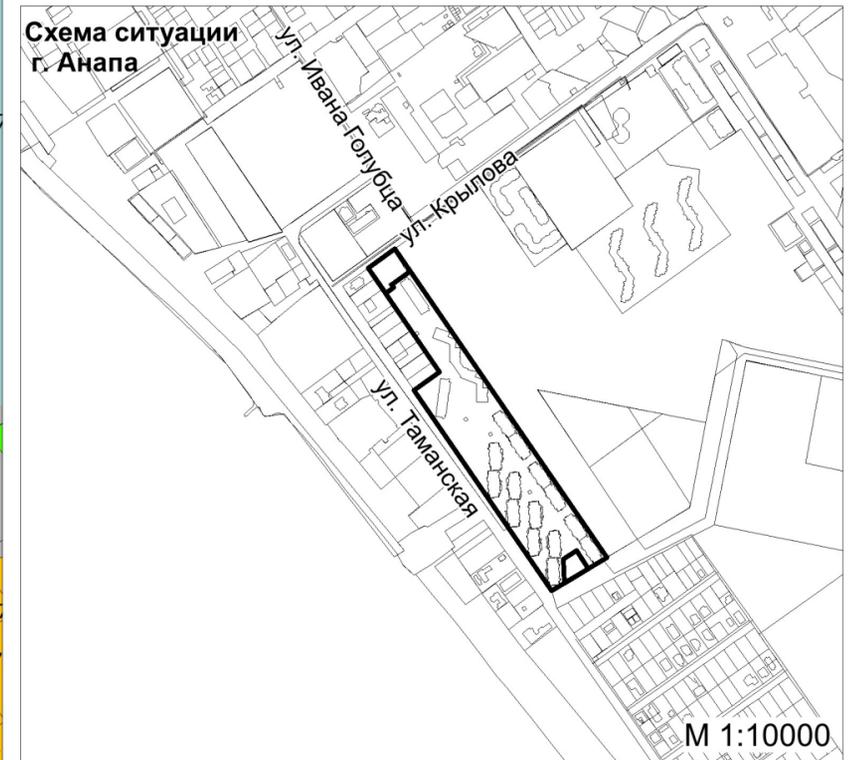


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Ж-1А	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-С3	Зона застройки среднетажными жилыми домами
Ж-ММ Ж-ММ1 Ж-ММ2	Зона (подзона) застройки многоквартирными жилыми домами
ОД-2	Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения
ТОД-2	Зона объектов образования и научных комплексов
ИТ-1	Зона инженерной инфраструктуры
Р-К	Зона объектов санаторно-курортного назначения
Р-К1	Подзона объектов санаторно-курортного назначения
Р-О	Зона озелененных пространств рекреационного назначения
УЛ	Зона улично-дорожной сети

Условные обозначения

- граница проектируемого квартала
- граница образуемого земельного участка
- граница земельного участка
- 23:37:0101054 - кадастровый квартал
- 23:37:0101054:103 - кадастровый номер земельного участка
- 23:37:0101054:103:3У1 - условный номер земельного участка

Схема ситуации
г. Анапа



Фамилия	Подпись	Дата
Разработ.	Панасенко Н.А.	

Заказчик: ООО "Фройда-С"
Адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, 121.

19.10 - 2021 ПМТ
Прект межевания территории
М 1:2000

Стадия	Лист	Листов

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Земельный участок 23:37:0101054:103:3У1
 Кадастровый квартал: 23:37:0101054.
 Категория земель: земли населенных пунктов.
 Территориальная зона: зона застройки
 среднеэтажными жилыми домами.
 Вид разрешенного использования: магазины.

Каталог координат земельного участка

№ точек	X	Y	Длины линий м.
1	460355.92	1247410.15	51.88
2	460386.04	1247452.39	43.23
3	460350.50	1247477.00	36.31
4	460329.86	1247447.12	6.01
5	460324.92	1247450.53	15.55
6	460315.92	1247437.85	48.66
1	460355.92	1247410.15	
Площадь: 2317 кв.м			

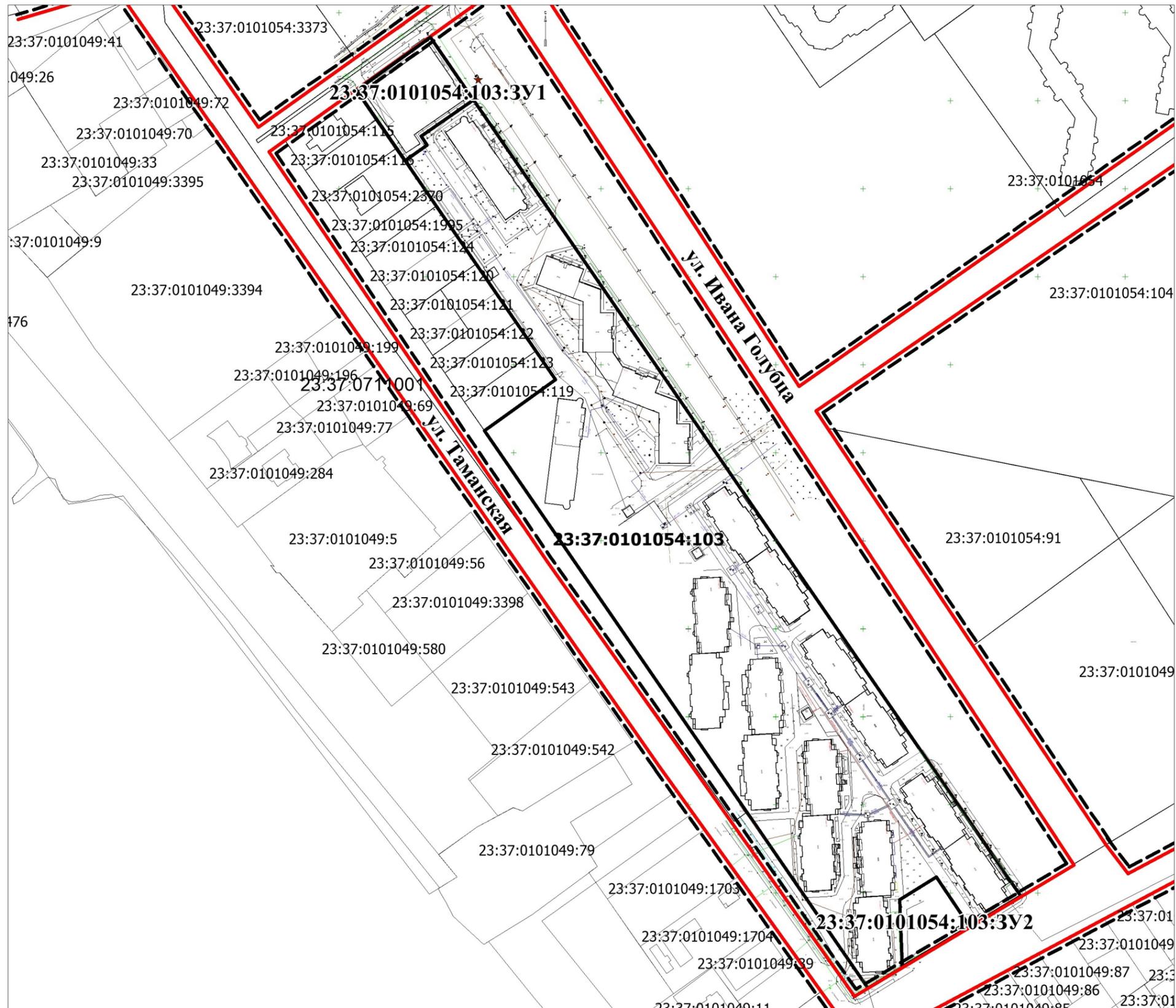
Земельный участок 23:37:0101054:103:3У2
 Кадастровый квартал: 23:37:0101054.
 Категория земель: земли населенных пунктов.
 Территориальная зона: зона застройки
 среднеэтажными жилыми домами.
 Вид разрешенного использования: спорт.

Каталог координат земельного участка

№ точек	X	Y	Длины линий м.
1	459896.05	1247720.59	24.98
2	459909.04	1247741.93	34.13
3	459880.92	1247761.27	45.06
4	459857.81	1247722.59	38.29
1	459896.05	1247720.59	
Площадь: 1188 кв.м			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 23:37:0101054 - кадастровый квартал
- 23:37:0101054:103 - кадастровый номер земельного участка
- 23:37:0101054:103:3У1 - условное обозначение образуемого земельного участка
- - граница образуемого земельного участка
- - проектные красные линии
- линии отступа от красной линии



Заказчик: ООО "Фройда-С"				
Объект: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, 121				
	Фамилия	Подпись	Дата	
Разработ.	Панасенко Н.А.			19.10 - 2021 ПМТ Чертеж межевания территории М 1:2500
				Стадия: П Лист: Листов:

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, 121.

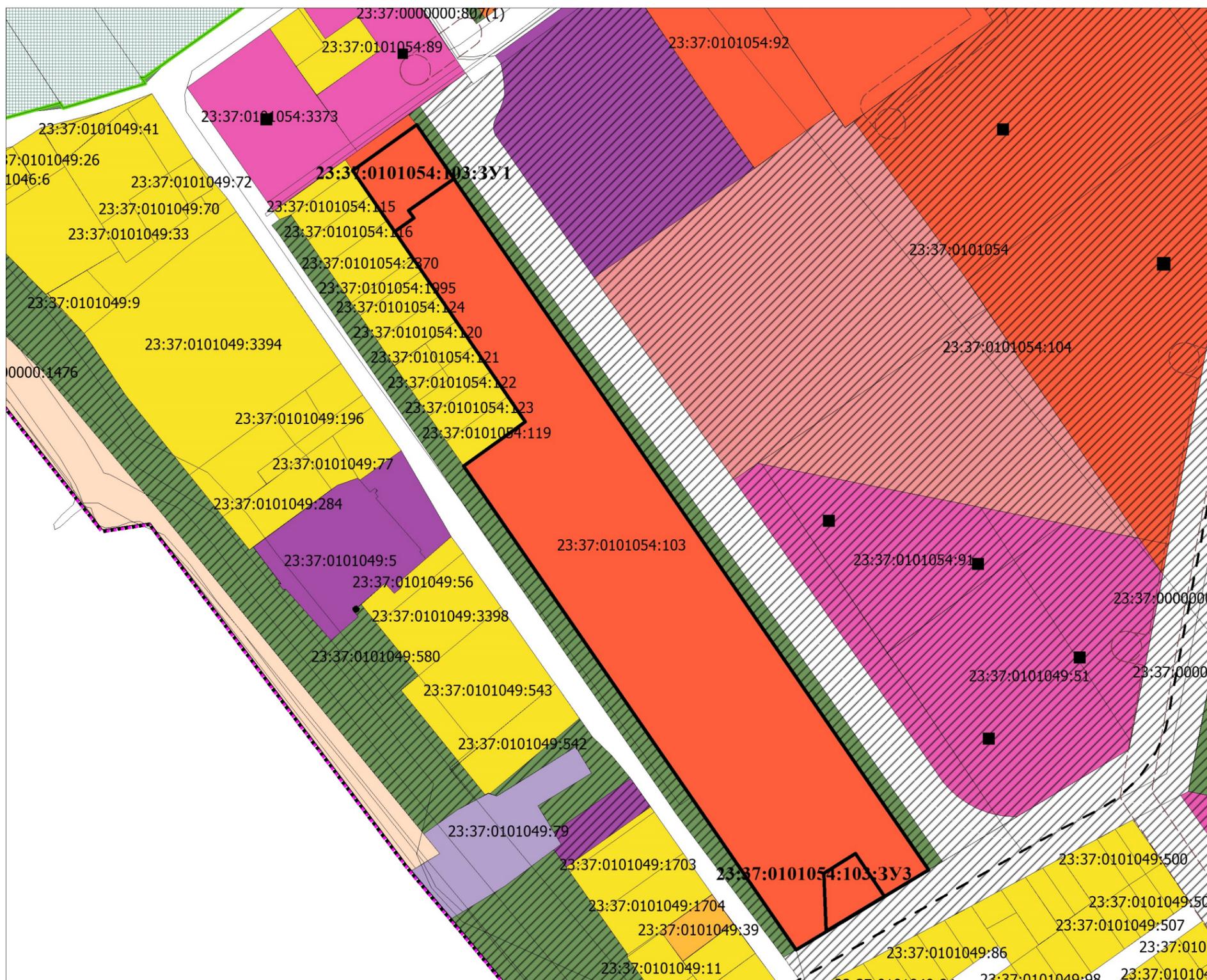


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	Границы исторического поселения регионального значения г. Анапа
	Границы территории объекта культурного (археологического) наследия федерального значения "Некрополь древнего города Горгиппия", VI в. до н.э. - IV в. н.э.
	Границы территории объекта культурного (археологического) наследия федерального значения "Городище Горгиппия", VI в. до н.э. - IV в. н.э.
	Охранная зона объекта культурного наследия
	Защитная зона объекта культурного наследия
	Утвержденные границы территории объектов культурного наследия
	Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

				Заказчик: ООО "Фройда-С"			
				Объект: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, 121			
Разработ.	Фамилия	Подпись	Дата	19.10 - 2021 ПМТ	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Панасенко Н.А.				П		
				Карта объектов историко-культурного наследия			

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, 121.



ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны

планируемые	существующие	
		зона застройки индивидуальными жилыми домами
		зона застройки малоэтажными жилыми домами
		зона застройки среднетажными жилыми домами
		зона застройки многоэтажными жилыми домами

Примечание:
Согласно генеральному плану городского округа город – курорт Анапа, в редакции от 28 декабря 2021г. земельные участки 23:37:0101054:103:ЗУ1, 23:37:0101054:103:ЗУ2, образуемые в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101054:103, земельный участок 23:37:0101054:103, сохраненный в измененных границах расположены в зоне застройки многоэтажными жилыми домами

				Заказчик: ООО "Фройда-С"			
				Объект: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, 121			
Разработ.	Фамилия	Подпись	Дата	19.10 - 2021 ПМТ	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Панасенко Н.А.				Генеральный план городского округа город-курорт Анапа (в ред. от 28.12.2021г.)	П	