



Экз. №3

Заказчик: Кулиш Нина Васильевна

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

по адресу: по адресу: Краснодарский край, Анапский район, х. Чекон,
ул. Горная / пер. Красный, дом №18/2

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	3
	1.2 Характеристика территории	4
	1.3 Фактическое состояние и использование территории проектирования	10
	1.4 Перечень публичных сервитутов	10
	1.5 Объекты историко-культурного наследия	11
	1.6 Обоснование принятых решений	11
	1.7 Каталог координат земельных участков	11
	1.8 Красные линии	12
	Графическая часть	
	Проект межевания территории М 1:2000	
	Чертеж проекта межевания территории М 1:500	
	Карта объектов историко-культурного наследия	
	Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недак	Подп.	Дата
Разработ.		Киселев			

Заказчик: Кулиш Нина Васильевна
 Объект: Краснодарский край, Анапский район, х. Чекон,
 ул. Горная / пер. Красный, дом №18/2

20. 01- 2022 ПМТ

Стадия	Лист	Листов
ПМТ		

Основные виды разрешенного использования

№ 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.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	400	5000	60%	3	20
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	400	25000	40%	3	12
3.	Хранение автотранспорта	2.7.1	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	5.1	400	200000	60%	3	20
8.	Культурное развитие	3.6	1000	100000	60%	3	22
9.	Историко-культурная деятельность	9.3	500	10000	45%	3	15
10.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	300	1000000	60%	3	28
11.	Религиозное использование	3.7	100	500000	50%	3	Не подлежит установлению
12.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	30	10000	50%	3	30

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	20. 01- 2022 ПМТ	Лист
------	--------	------	--------	---------	------	------------------	------

⊕ 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.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка*	<u>2.1.1</u>	1000	100000	50%	3	14
			(для существующей застройки максимальный размер земельного участка принимается по расчету согласно СП МНГП)				
2.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	<u>3.1.2</u>	30	10000	50%	3	30
3.	Социальное обслуживание	<u>3.2</u>	300	100000	60%	3	15
4.	Бытовое обслуживание	<u>3.3</u>	по расчету согласно СП МНГП	100000	60%	3	15
5.	Стационарное медицинское обслуживание	<u>3.4.2</u>	400	1000000	50%	3	28
6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<u>3.5.1</u>	1000	100000	60%	3	18
7.	Среднее и высшее профессиональное образование	<u>3.5.2</u>	5000	100000	60%	3	22
8.	Обеспечение научной деятельности	<u>3.9</u>	2500	100000	60%	3	15
9.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	<u>3.9.1</u>	500	10000	60%	3	Не подлежит установлению
10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	<u>3.10.1</u>	300	10000	60%	3	12
11.	Деловое управление	<u>4.1</u>	1000	100000	50%	3	15
12.	Рынки	<u>4.3</u>	1500	50000	45%	3	15
13.	Магазины	<u>4.4</u>	по расчету согласно СП МНГП	10000	50%	3	15
14.	Банковская и страховая деятельность	<u>4.5</u>	1000	10000	60%	3	15

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

20.01-2022 ПМТ

Изм. Колуч Лист №док. Подпись Дата

15.	Общественное питание	4.6	500	10000	50%	3	15
16.	Гостиничное обслуживание*	4.7	по расчету согласно СП МНГП	100000	50%	3	15
17.	Служебные гаражи	4.9	1000	20000	75%	3	15
18.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	100	20000	60%	3	15
19.	Общественное управление	3.8	300	1000	60%	3	15
20.	Блокированная жилая застройка*	2.3	200 (на один блок)	3000	50%	3	15

Примечание:

Вспомогательные строения и сооружения:

№ п/п	Наименование объекта	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Максимальная высота зданий (м)	Примечание
1.	Хозяйственные постройки: беседки, навесы, веранды, террасы	1	5	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 участках, расстояние не менее 4м. 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.
2.	Постройки для содержания скота и птицы	4	5	
3.	Бассейны, бани и сауны индивидуального использования	1	5	
4.	Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи на одно-два машиноместа на индивидуальный участок	1 (допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот)	3	
5.	Хозяйственные постройки: летние кухни, кладовые	1	5	
6.	Теплицы, оранжереи индивидуального пользования	1	3	

Освоение территории в целях многоквартирного жилищного строительства для земельных участков с видом разрешенного использования (ВРИ) «малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1) возможно при условии отсутствия дефицита социальных объектов, установленного проектом планировки для данной территории.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

20. 01- 2022 ПМТ

Лист

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

Не допускается образование земельных участков в том числе путем раздела, выдела, перераспределения шириной менее 12 м по фасадной части, - для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

Ширина устанавливаемого сервитута, обеспечивающего доступ к вновь образуемым земельным участкам с территории общего пользования, должна составлять не менее 6 м.

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

На земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства разрешается размещать не более трех объектов индивидуального жилищного строительства, при условии расстояния между такими объектами не менее 6 метров.

В сложившейся застройке при ширине участка 12м и менее по санитарно-бытовым условиям для строительства жилого дома отступ от границ соседнего участка составляет:

-1 м для одноэтажного жилого дома	при условии, что расстояние от проектируемого объекта до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м.
-1,5 м для двухэтажного жилого дома	
-2 м для трехэтажного жилого дома	

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны, - V.

* - в случае расположения земельного участка в границах 500 метровой водоохранной зоны Черного моря не допускается строительство многоквартирных жилых домов, апарт-отелей и комплексов апарт-отелей, кроме реконструкции существующих многоквартирных жилых домов без увеличения их этажности, а также строительство и реконструкция индивидуальной жилой застройки до 3-х надземных этажей. Новое строительство многоквартирных жилых домов не допускается.

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.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах водоохраных 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;

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

Изм.	Кодуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	20. 01- 2022 ПМТ	Лист

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

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливочных 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 числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливочных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

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

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

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

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

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.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом 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).

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-1Б: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков 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

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

Изм.	Колуч	Лист	№док.	Подпись	Дата

20.01-2022 ПМТ

Лист

11.01.2014г. с изменениями, принятыми Решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 08.07.2021г. № 165 предельный максимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» установлен – 100000 кв.м. предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» установлен – 1000 кв.м.

Таблица 2

Номер земельного участка	Площадь, кв.м	Длина, м
23:37:0507001:3У1 <i>(под существующим малоэтажным многоквартирным жилым домом)</i>	1157	142.13

1.3 Фактическое состояние и использование территории проектирования.

Проектируемая территория расположена внутри жилого квартала, ограниченного ул. Горная и пер. Красного, х.Чекон. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с пер. Красного. На сегодняшний день территория частично застроена.

На образуемом земельном участке 23:37:0507001:3У1 расположен малоэтажный многоквартирный жилой дом занимаемой и другие вспомогательные постройки.

1.4 Перечень публичных сервитутов.

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

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

20. 01- 2022 ПМТ.

Лист

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.

1.6 Обоснование принятых решений.

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.

Таблица 3. Каталог координат образуемого земельного участка под многоквартирным жилым домом 23:37:0507001:3У1

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			20. 01- 2022 ПМТ						
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Земельный участок

№ пп	Назв.	Земельный участок		Назв.	Длина
		X	Y		
1	1	485683.45	1262704.57	1 - 2	3.14
2	2	485683.89	1262707.68		
3	3	485684.03	1262708.16	2 - 3	0.50
4	4	485686.21	1262719.45	3 - 4	11.50
5	5	485688.82	1262718.82	4 - 5	2.68
6	6	485691.89	1262728.15	5 - 6	9.82
7	7	485692.14	1262728.92	6 - 7	0.81
8	8	485649.31	1262742.13	7 - 8	44.82
9	9	485648.65	1262708.29	8 - 9	33.85
10	10	485669.04	1262705.78	9 - 10	20.54
11	1	485683.45	1262704.57	10 - 1	14.46

Площадь земельного участка – 1157 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, х.Чекон, ул.Горная / пер.Красный, дом №18/2 указаны проектные красные линии.

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

Изм.	Кодуч	Лист	№док.	Подпись	Дата

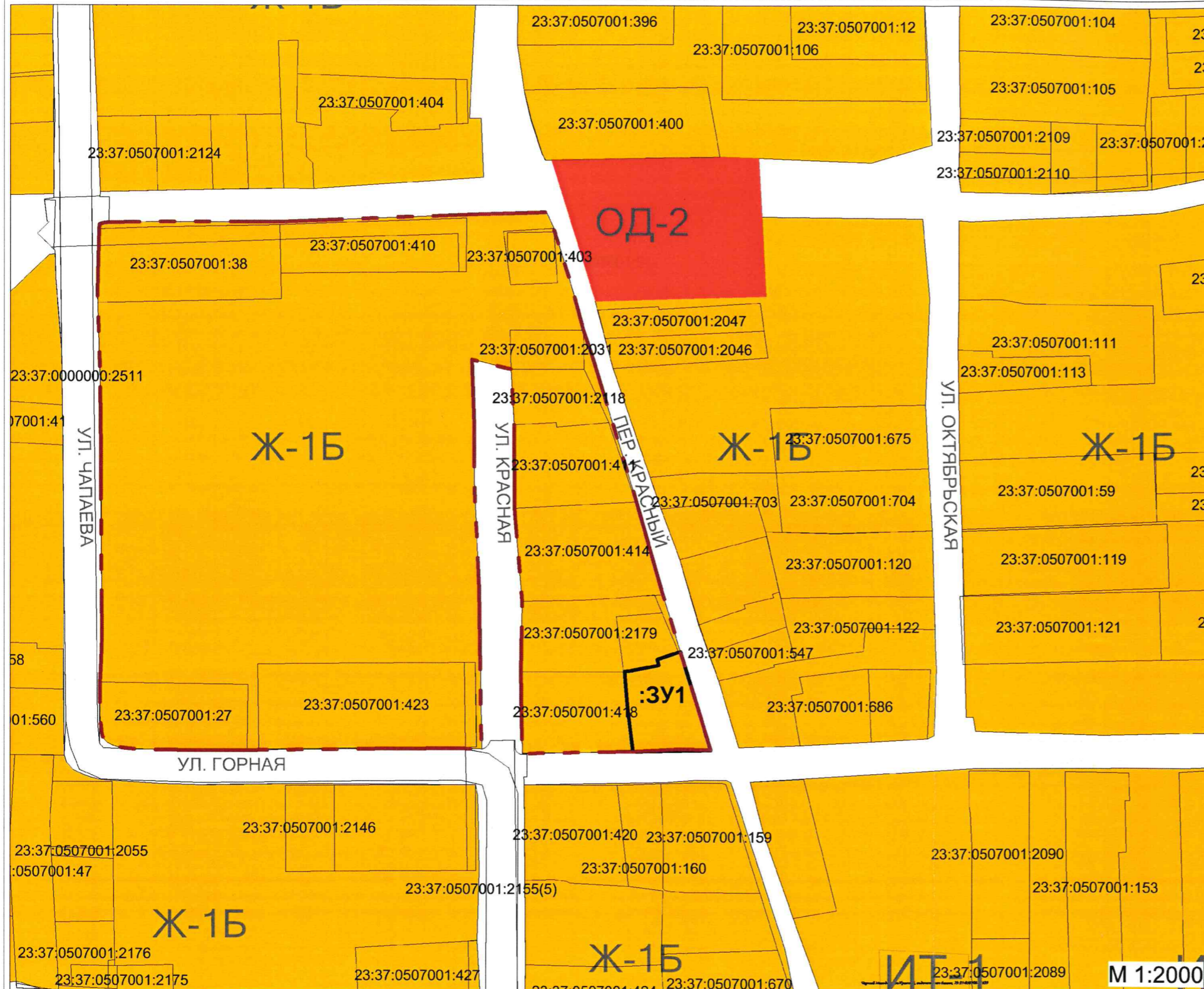
20.01-2022 ПМТ

Лист

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

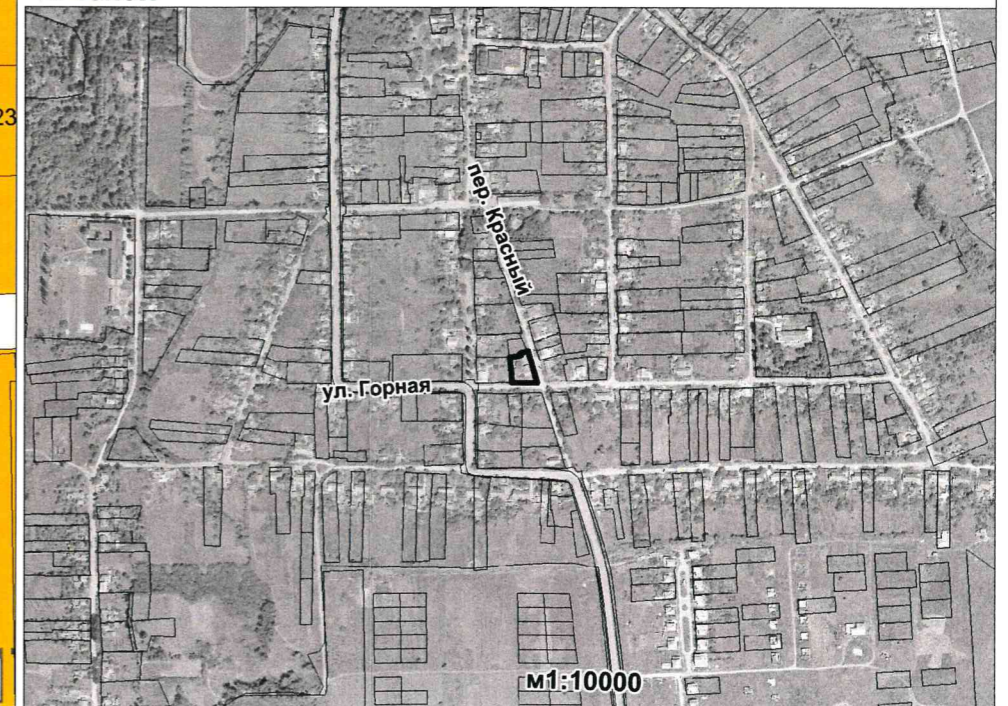
Изм.	Кодуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	20. 01- 2022 ПМТ ^а	Лист

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
по адресу: Краснодарский край, Анапский район, х.Чекон, ул.Горная / пер.Красный, дом №18/2



Территориальные зоны	
Жилые зоны:	
Ж-1А	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-1Б	Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы
Ж-МЗ	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Ж-СЗ	Зона застройки среднетажными жилыми домами
Ж-ММ1 Ж-ММ2	Зона (подзона) застройки многоэтажными жилыми домами
Ж-СПР	Зона смешанной плотной жилой застройки
Ж-П	Зона плотной общественно-жилой застройки
ИЦ-ПСЖ	Зона смешанной особо плотной жилой застройки исторического центра
ИЦ-ПОЖ	Зона общественно-жилой особо плотной застройки исторического центра

Схема ситуации х.Чекон



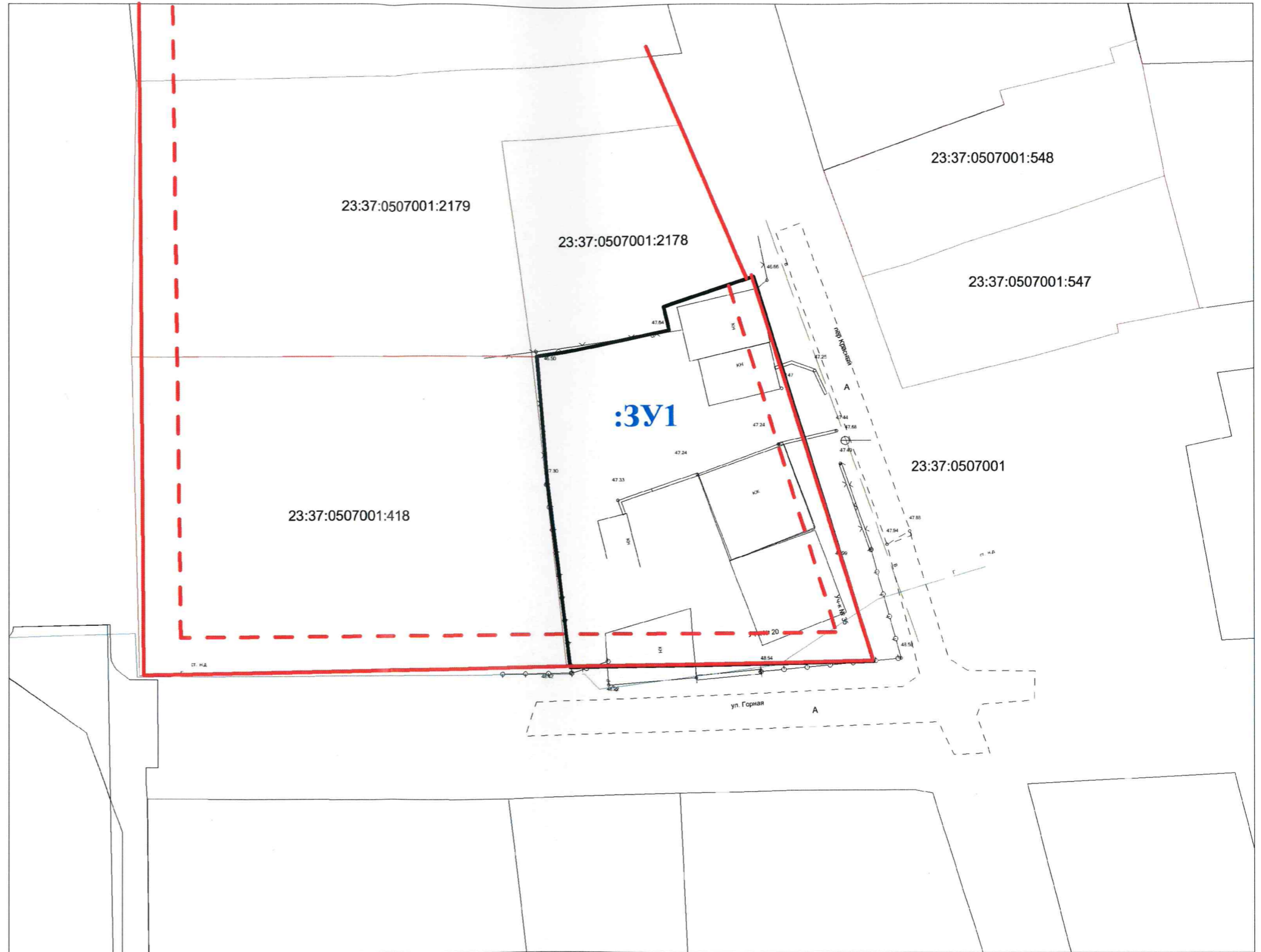
- — — - граница населенного пункта
- - - - граница проектируемого квартала
- - граница образуемого земельного участка
- - граница земельного участка
- 23:37:0501001 - кадастровый квартал
- 23:37:0501001:682 - кадастровый номер земельного участка
- :ЗУ1 - условный номер земельного участка

Разработ.	Фамилия	Подпись	Дата
кад. инженер	Киселев А.А.	<i>[Подпись]</i>	20.01.22

Заказчик: Кулиш Нина Васильевна		
Объект: Краснодарский край, Анапский район, х.Чекон, ул.Горная / пер.Красный, дом №18/2		
20.01 - 2022 ПМТ	Стадия	Лист
Проект межевания территории	П	
М 1:2000	Листов	

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:500

Категория земель: земли населенных пунктов.
 Вид разрешенного использования :
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка
 Кадастровый квартал 23:37:0507001.
 Площадь земельного участка: 1157 кв.м.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 23:37:0507001 - кадастровый квартал
- :ЗУ1 - условное обозначение образуемого земельного участка
- - граница образуемого земельного участка
- - проектные красные линии
- - - - линии отступа от красной линии

				Заказчик: Кулиш Нина Васильевна Объект: Краснодарский край, Анапский район, х.Чекон, ул.Горная / пер.Красный, дом №18/2			
Разработ.	Фамилия	Подпись	Дата	20.01 - 2022 ПМТ Чертеж межевания территории М 1:500	Стадия	Лист	Листов
кад. инженер	Киселев А.А.		20.01.22		П		

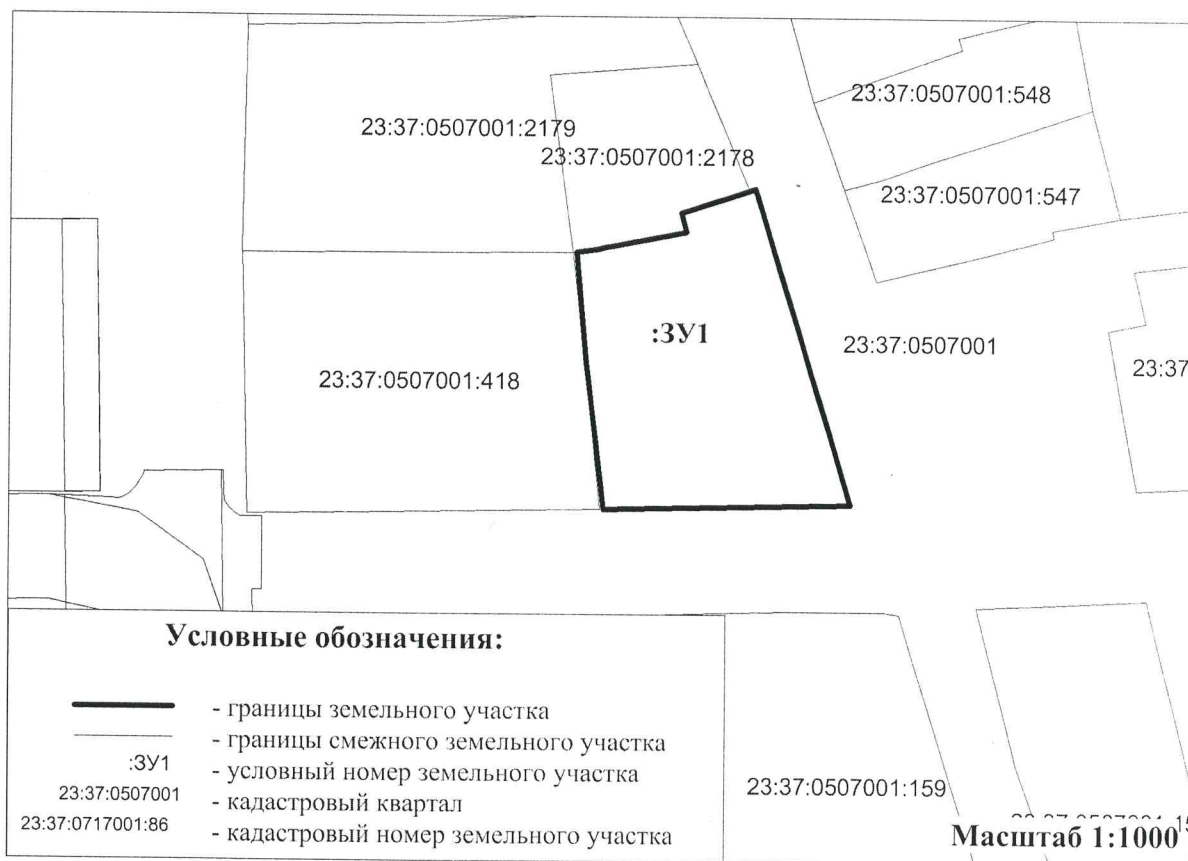


**Правила землепользования и застройки
муниципального образования город-курорт Анапа
(Карта объектов историко-культурного наследия часть III)**



Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка _____		
Площадь земельного участка 1157 кв м		
Система координат МСК-23, зона 1		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	485683.45	1262704.57
2	485683.89	1262707.68
3	485684.03	1262708.16
4	485686.21	1262719.45
5	485688.82	1262718.82
6	485691.89	1262728.15
7	485692.14	1262728.92
8	485649.31	1262742.13
9	485648.65	1262708.29
10	485669.04	1262705.78
1	485683.45	1262704.57



Адрес: Краснодарский край, Анапский район, х.Чекон, ул.Горная / пер.Красный, дом №18/2

Кадастровый квартал: 23:37:0507001.

Категория земель: земли населенных пунктов.

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

Вид разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

